

Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Gayrimenkul

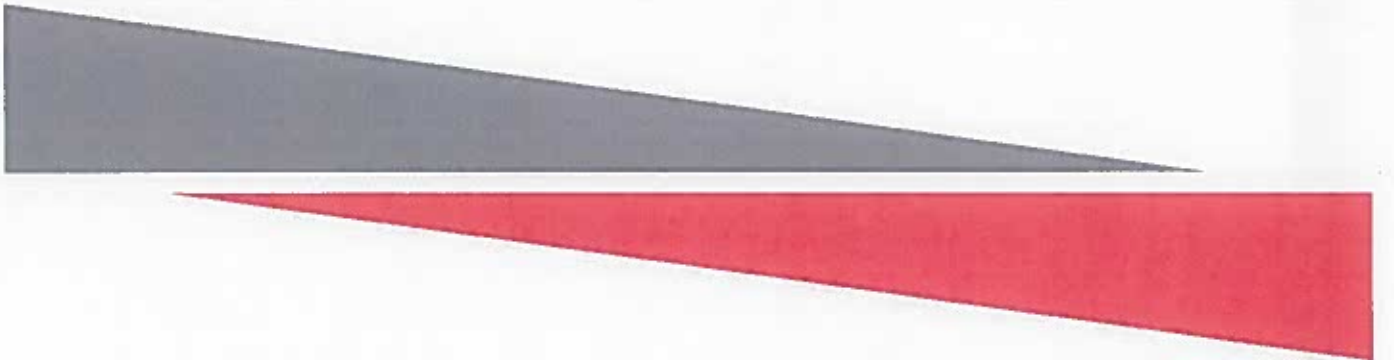
Arsa

Değerleme

Konak / İzmir

Raporu

2018REVC326 / 31.12.2018



Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Sayın Serkan ERGÜNEŞ,

Talebiniz doğrultusunda Konak'ta konumlu olan "Arsa"nın Mistral GYO A.Ş.'nin hissesine ait pazar değerine yönelik 2018REVC326 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 4.147,89 m² yüz ölçümüne sahip 8623 ada 21 no.lu parseldir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN MİSTRAL GYO A.Ş.'YE AİT HİSSELERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Rapor Tarihi	31.12.2018	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	20.050.000 TL	Yirmimilyonellibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	23.659.000 TL	Yirmüçmilyonaltıyüzdokuzbin-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 20.11.2018 tarih, 2733-2 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.

Eren ÖZÇELİK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 409229



Selda AKSOY
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402826



Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512



İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	39
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	41
Ekler	43

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

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

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Çınarlı Mahallesi, 1570 Sokak, 8623 ada 21 no.lu parsel, Konak / İzmir
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Arsa
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada, 21 no.lu parsel
İMAR DURUMU	<p>Değerleme konusu 8623 ada 21 no.lu parsel, 13.05.2011 onay tarihli 1/1.000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası (Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı" kapsamında "MİA (Merkezi İş Alanı)" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.</p> <ul style="list-style-type: none">• Ayrık Nizam,• 8 Kat• TAKS: 0,40• KAKS: 3,00• Çekme Mesafesi: Tüm cephelerden 10 m
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
DEĞERLEMENİN AMACI	<p>Bu değerlendirme raporu, bağımsız denetim raporlarında kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.</p> <p>Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamıştır.</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.
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2018
RAPOR TARİHİ	31.12.2018
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	20.050.000.-TL Yirmimilyonellibin.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	23.659.000.-TL Yirmiüçmilyonaltıyüzellidokuzbin.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ



Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 31.12.2018 tarihinde, 2018REVC326 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada, 21 parsel no.lu gayrimenkulün Mistral GYO A.Ş. hissesine düşen 31.12.2018 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 bağımsız denetim raporunda kullanılması amacıyla 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), Değerleme Uzmanı Selda AKSOY (Lisans No: 402826) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Eren ÖZÇELİK (Lisans No:409229) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 25.12.2018 değerlendirme tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2018 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede 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 2733-2 no.lu ve 20.11.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu, 2733-2 no.lu ve 20.11.2018 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8623 ada, 21 parsel no.lu gayrimenkulün Mistral GYO A.Ş. hissesine düşen 31.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.12.2017	2017REVC275	Bilge BELLER ÖZÇAM Selda AKSOY	19.355.000
Rapor 2	30.06.2017*	2017REVC127	Bilge BELLER ÖZÇAM Ecem BAŞTÜRK GÜR	16.605.000
Rapor 3	30.12.2016**	2016REVC251	Bilge BELLER ÖZÇAM Mustafa Alperen YÖRÜK	14.770.000

*30.06.2017 tarihli değer takdir edilmiş olup 2017REVC127 no.lu rapor 8623 ada 21 parselin tevhid öncesi 8623 ada 8 parsel ve 8623 ada 12 parsel numaraları için düzenlenmiştir.

**2016REVC251 no.lu rapor 8623 ada 21 parselin tevhid öncesi 8623 ada 8 parsel ve 8623 ada 12 parsel numaraları için düzenlenmiştir.

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

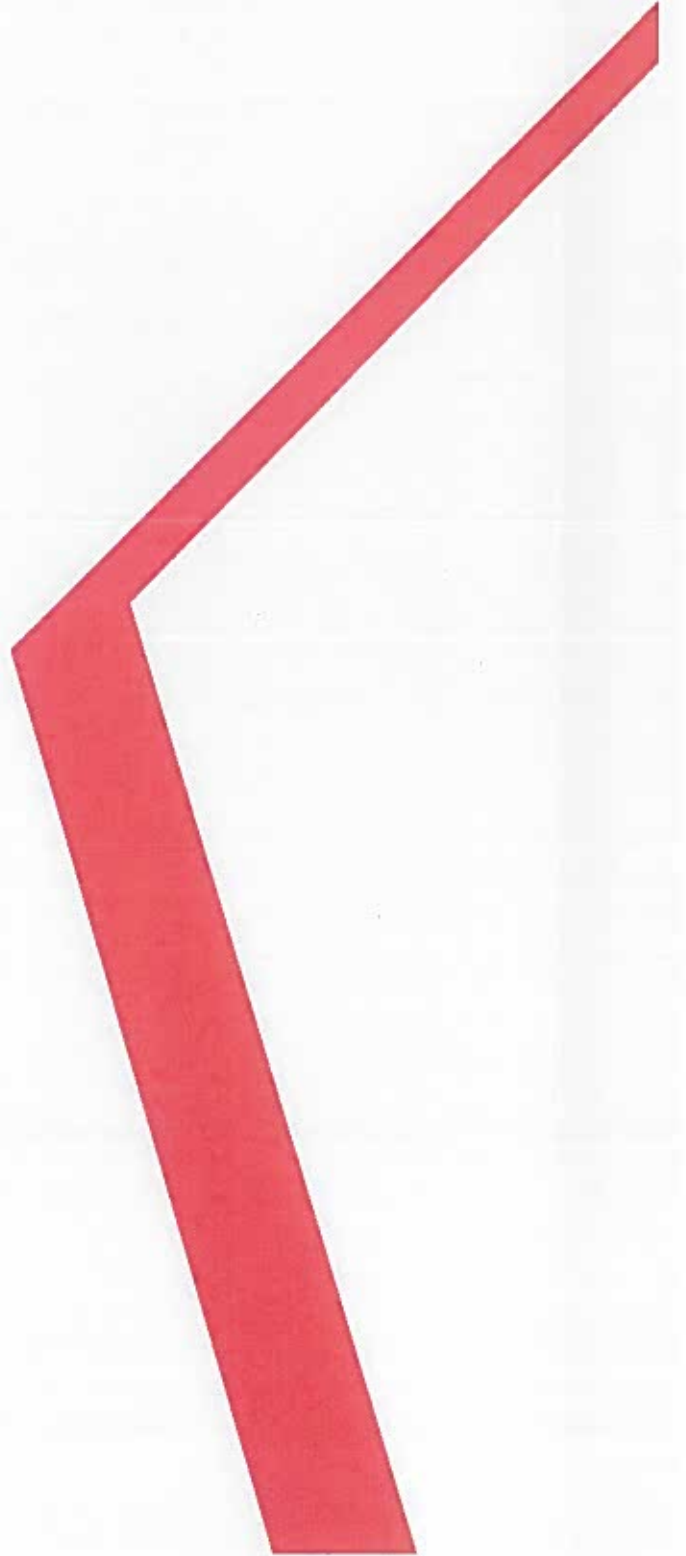
Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Çınarlı Mah. Ankara Asfaltı Cad. No:15/202 Konak-İZMİR adresinde faaliyet gösteren Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER



Bölüm 2

Demografik ve Ekonomik Veriler

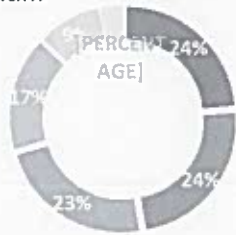
2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 80.810.525 kişidir. 2017 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 995.654 kişi (% 1,24 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.535.135 kişi) erkekler, % 49,8’ini (40.275.390 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,53 olduğu görülmüştür.

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

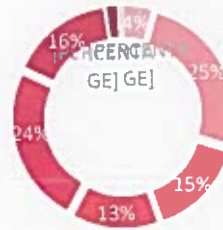
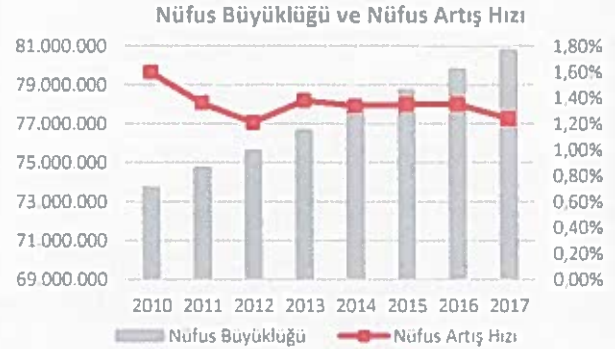
eğitim



durumu gösterilmiştir.

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

TÜİK,2017



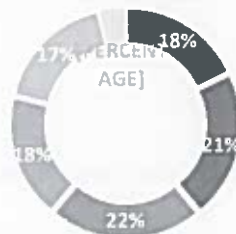
- Okuma-Yazma Bilmeyen
- İlkokul Mezunu
- İlköğretim Mezunu
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
- Lise veya Dengi Okul Mezunu
- Yüksekokul veya Fakülte Mezunu
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
- Bilinmeyen

TÜİK,2016

İzmir

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

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

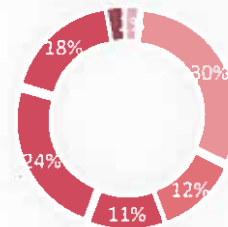


- 0-14 yaş grubu kişi sayısı
- 15-29 yaş grubu kişi sayısı
- 30-44 yaş grubu kişi sayısı
- 45-59 yaş grubu kişi sayısı
- 60-74 yaş grubu kişi sayısı
- 75+ yaş grubu kişi sayısı

TÜİK,2017



- Ülke Nüfusu-İzmir Nüfusu
- İzmir Nüfusu



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

TÜİK,2017

2.2 Ekonomik Veriler¹

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

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

Çeyreklere Göre Büyüme (%)

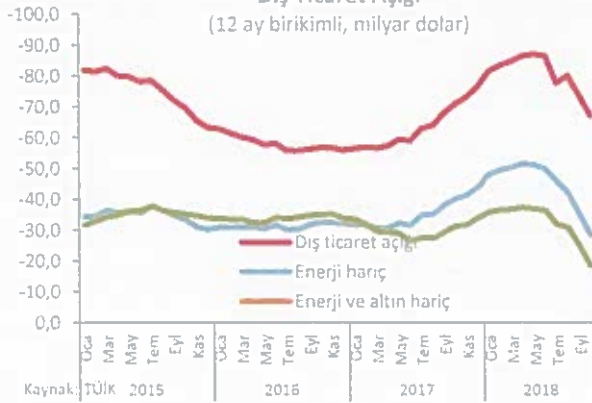


Enflasyon (%)



Dış Ticaret Açığı

(12 ay birikimli, milyar dolar)

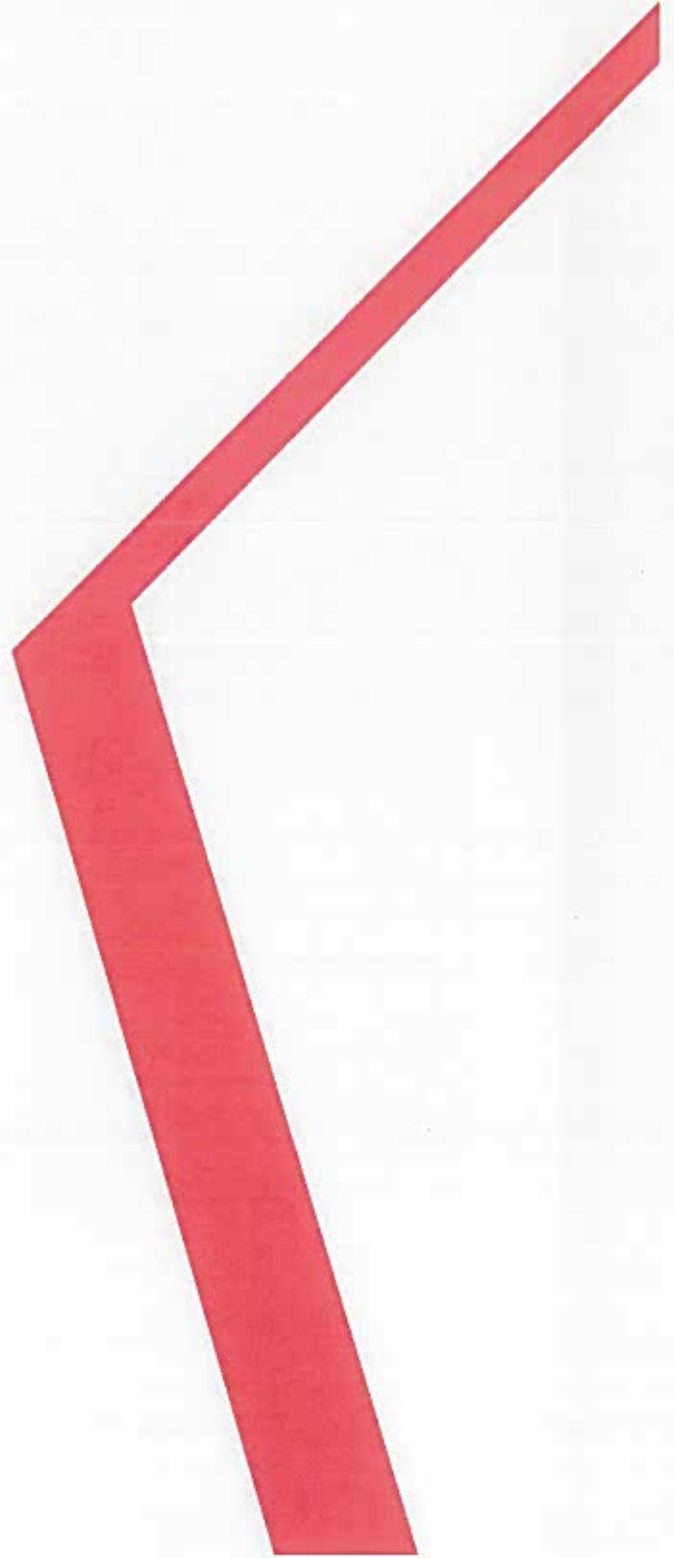


TÜİK verilerine göre, ihracat 2018 yılı Ekim ayında, 2017 yılının aynı ayına göre %13 artarak 15,7 milyar dolar, ithalat %23,8 azalarak 16,2 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Böylece, Ekim ayında dış ticaret açığı %93,8 azalarak 456 milyon dolara geriledi. İhracattaki yüksek artış ve ithalattaki daralma,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

¹ TSKB

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ



Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Konak
Mahallesi	Mersinli
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	8623
Parsel No	21
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	4.147,89 m ²
Malik / Hisse	Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi 106437/691315 Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi 38135013/276526000 Mehmet Doğan Atay 343831/8295780 Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi - 553065461/829578000

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

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

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

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

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

TAŞINMAZ ALIM SATIM KAYDI (Akit/Matukler için Detaylı - SBI var + Pasif Matukler + Pasif Rehiner)			
Zemin Tipi	: Anı Tapınmaz	Ada Parsel	: 8623/21
Zemin No	: 97309910	Yatırım	: 4.147,09 m ²
İl / İlçe	: İZMİR / KONAK	Ano Yüz. No/tekl.	: 8623/1
Kararın Tab.	: Kararlı 114		
Mahalle / İlç. Adı	: MİRASINLI Mah.		
Yerleşim	: 3		
Cell / Sayfa No	: 17 / 1002		
Kayıt Durumu	: Maf		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTIFAK

S. No	Şerh / Beyan / İrtifak	Tarih - Yetkili	Tevhid Sebebi - Tarih - Yetk.
1	1. AHRİTİGAGIT İMARİ ŞİRKETİ A.Ş. İN 17.10.2017 TARİHİNDE 2007 TAHHÜT SİYASİ SAYI 11 VAZFİ	17.10.2017	

SİCİL KAYIT VE HİSSELERİ						
Sistem No	Mülk	İştirak No	Hisse Pay Payın	MetreKare	Edinme Sebebi - Tarih - Yetk.	Tevhid Sebebi - Tarih - Yetk.
19900401	FİRDAN AY YATIRIM MENKUL DEĞER ANONİM ŞİRKETİ	100457/04/113	0/142		Tevhid İşlemi (1540) - 17/10/2017 - 25814	
19900404	FİRDAN AY YATIRIM MENKUL DEĞER ANONİM ŞİRKETİ	1011401/2763/Şirket	372,03		Tevhid İşlemi (1540) - 17/10/2017 - 25814	
19900410	MİSTRAL FİRDAN AY YATIRIM MENKUL DEĞER ANONİM ŞİRKETİ	101011/2859/Şirket	171,03		Tevhid İşlemi (1540) - 17/10/2017 - 25814	
19900411	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	101005/461/2809/Şirket	2.765,11		Tevhid İşlemi (1540) - 17/10/2017 - 25814	

* Teslis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda sunulmaktadır.

Raporlayan: A.300.27
Ahmet ALTUNTAŞ
Kayıtlı Uzman
11.11.2017

Rapor Tarihi: Sayı: 31.11.2010/1414

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

Değerleme konusu taşınmaz olan 8623 ada 21 no.lu parsel 17.10.2017 tarih, 2584 yevmiye numarası ile kayıtlı 8623 ada 8 no.lu parsel ile 8623 ada 12 no.lu parsellerin tevhid işlemi sonucu tescil olmuştur.

8623 Ada 8 No.lu Parsele

- 19.04.2016 tarih 11206 yevmiye numarası ile Mistral Yapı Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescilli iken Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği sebebi ile tescil edilmiştir.
- 17.10.2017 tarih, 25814 yevmiye numarası ile 2.268,00 m² yüz ölçümü ile kayıtlı iken 248,85 m² yüz ölçüme sahip yola terk işlemi ile 2.019,15 m² yüz ölçüme sahip olarak tescil edilmiştir.

8623 Ada 12 No.lu Parsele

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

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

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

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

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

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

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

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

İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 14.03.2016 tarihinde kesinleştirilerek yürürlüğe giren 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları'na göre 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları'nın yenilenerek 09.06.2017 tarihinde askıdan indirilmiş ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.04.2017 tarihinde 05.427 sayılı kararıyla kesinleştiği bilgisi alınmıştır.

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

Plan Onay tarihi: 13.05.2011

Lejandı: MİA (Merkezi İş Alanı)

Yapılaşma şartları;

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

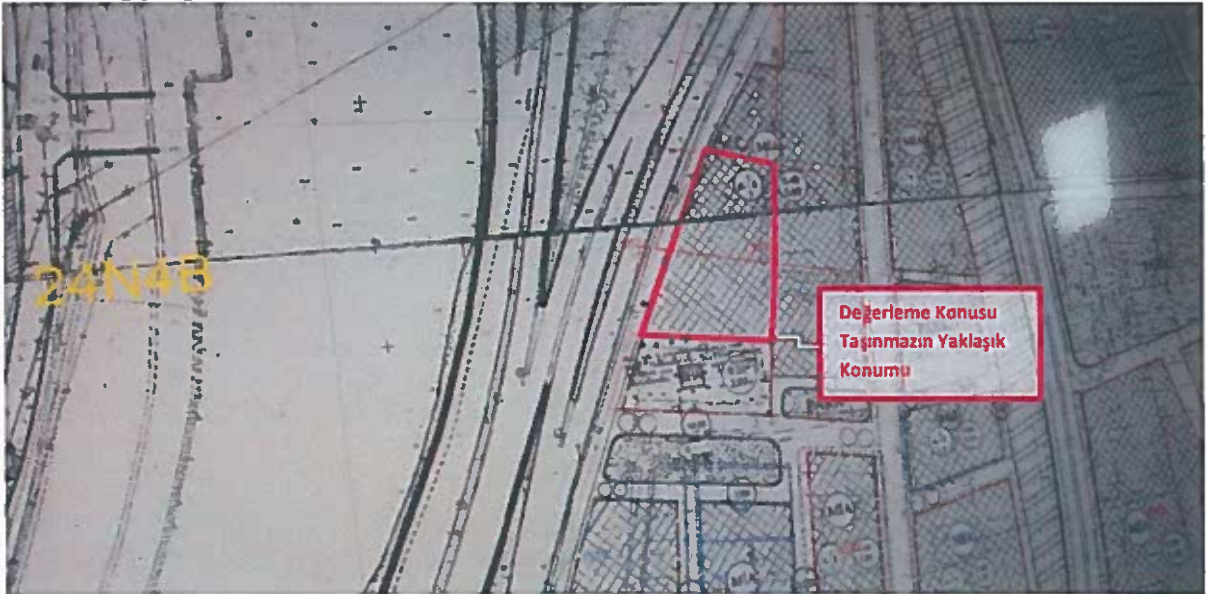
Plan Notları

MİA(Merkezi İş Alanları)

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

Planlama Alanının Tamamında Geçerli Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

- MİA(Merkezi İş Alanı), Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Kültür alanlarında (Özel Planlama Alanları Hariç) en küçük imar parseli büyüklüğü 5.000 m² olacaktır. Ancak, önceki plan kararlarının uygulanmış olması ve/veya fiziki engeller nedeniyle 5.000 m² büyüklüğünde parsel oluşturulamaması durumunda, uygulama sonucu oluşacak yeni imar parseli büyüklüğü 3.000 m²den az olamaz. İmar adasının ifrazı sırasında oluşan imar parsellerinin 5.000 m² olarak bölünmesinden sonra artık parçanın 4.000-5.000 m²lik dilim arasında kalması durumunda, kalan parçanın imar parseli olarak oluşumuna izin verilir. Bir parselde birden fazla yüksek yapı veya yaygın bir binada birden fazla yükselen kuleler yapılması halinde; yüksek yapı kütleleri arasındaki en az mesafe 15 metre olup yüksek kütle esas alınarak, yükselen her 5 metre için bu mesafeye 0,50 metre ilave edilecektir. Yüksek yapı kütleleri rüzgar akımları ve türbülans etkisi dikkate alınarak konumlandırılacak ve yüksekliğin 150 metreyi aşması halinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden izin alınacaktır.
- Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmemiş yapı adalarında, Hmax ve yapılaşma nizamı serbest olacaktır.
- Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmiş MİA adalarında yürürlükteki imar yönetmeliğinin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve/veya minimum 3.000 m² parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda TAKS/KAKS değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı ve gabari serbesttir.
- Merkezi İş Alanlarında(MİA) özel hastane yer alabilmesi için, ilgili mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilecek 1/1.000 ölçekli imar planı değişikliklerinde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği aranmaz.



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



T.C.
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 35598559-115.02.01-E.21156
Konu : 8623 ada 21 parsel

26/12/2018

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

İlgi : 25/12/2018 tarihli ve 52466 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenize konu İzmir İli, Konak İlçesi, 8623 ada 21 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, (A-8) Ayrık nizamda 8 kat, Taks:0.40, Kaks:3.00 yapılaşma koşullu M1A-Merkezi İş Alanında kalmaktadır. "Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmiş M1a adalarında yürürlükteki İmar Yönetmeliği'nin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve/veya minimum 3000m2 parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda Taks/Kaks değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı ve gabari serbesttir" Plan Notu hükmü bulunmaktadır.
Bilgilerinizi rica ederim.

e-İmzalıdır

Özlem ÖZGÖREN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Belgenin Aslı
Elektronik İmzalıdır

27/12/2018

M.İ. DOĞAN
Mecmur

Adres: 9 EYLÜL MEYDANI NO:11 K.3 BASMANE/İZMİR
Telefon: 0232 484 66 15 Faks: 2324893545 e-posta: imarshircilik@konak.bel.tr
<http://www.konak.bel.tr> Kep Adresi: konakbelediyeباشkanligi@konakbel.h501.kep.tr

Gönlü ERGÖNŞEN
Dahili: 1343

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <http://ebysorgu.konak.bel.tr> adresinden 01.1H-ZOAO-0KPT kodu ile yapılabilir.

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Konak Belediyesi'nde 25.12.2018 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait herhangi bir dosya bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup herhangi bir yapı ruhsatına rastlanmamıştır.

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir inşai faaliyet durumunda söz konusu parsel, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olacaktır.

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

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

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

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

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

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

İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 14.03.2016 tarihinde kesinleştirilerek yürürlüğe giren 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları'na göre 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları'nın yenilenerek 09.06.2017 tarihinde askıdan indirilmiş ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.04.2017 tarihinde 05.427 sayılı kararıyla kesinleştiği bilgisi alınmıştır.

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

Konu taşınmaza ait hazırlanan proje olmaması ve yapı ruhsatı düzenlenmemesi sebebiyle konu gayrimenkulün proje değerlendirilmesi kapsamında olmadığı görülmüştür.

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

Değerleme konusu taşınmaz imar uygulamasını tamamlamış "Arsa" vasfına sahip olup yasal sürecini tamamlamıştır.

BÖLÜM 4
GAYRİMENKULÜN
KONUM ANALİZİ



Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Mersinli Mahallesi, 1570 Sokak, 8623 ada 21 no.lu parsel, Konak/İzmir

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

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

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





Bazı Önemli 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 8623 ada 21 parsel no.lu "Arsa" vasıfıdır.

Değerleme konusu taşınmaz 4.147,89 m² yüz ölçümüne sahip olup topoğrafik olarak düz bir arazi üzerinde konumlanmıştır. Konu taşınmaz geometrik olarak amorf bir şekle sahiptir. Taşınmazın kuzey cephesinde 8623 ada 13 no.lu parsel, doğu cephesinde 8623 ada 4 ve 16 no.lu parsel, güney cephesinde 8623 ada 6 no.lu parsel, batı cephesinde yol bulunmaktadır. Taşınmaza giriş 1570 no.lu sokak üzerinden yapılmaktadır. Parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz tüm cephelerden tel çit ile çevrilmiştir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde inşai yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde inşai yapı bulunmamaktadır.

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmaz, İzmir Yeni Kent Merkezi olarak adlandırılan bölgede konumlanmıştır.
- Taşınmazın ulaşılabilirlik seviyesi, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahiptir.

- Değerleme konusu taşınmaza giriş 1570 no.lu sokak üzerinden yapılmaktadır.
- Değerlemesi konusu taşınmazın yakın çevresinde Çınarlı Endüstri Meslek Lisesi, Özel Çınarlı Hastanesi, Ege Perla, Mistral Tower, Bayraklı 1923, Modda Port ve Mahall Bomonti Projesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz, İzmir Limanı'na yaklaşık olarak 0,50 km İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne yaklaşık olarak 4,50 km, İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na yaklaşık 14,00 km mesafede bulunmaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ



Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın bulunduğu bölge henüz gelişimini tamamlamamıştır.
- Taşınmazın 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.
- Uygulama imar planı kapsamında MİA lejandında yer alan parsellerin yapılaşma koşulunun, yüksek sebebi ile bölgenin tamamen yapılaşması halinde, ihtiyaçtan fazla yapı stoğunun oluşacağı düşünülmektedir.
- Ülkemizde yaşanan ekonomik durgunluk bütün piyasaları etkilediği gibi gayrimenkul piyasasında olumsuz etkilemiştir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ



Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılabilir 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 esaslı ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geğerliliği 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 geğerleştirilmektedir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamani	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Satış Fiyatı		Konu Taşınmazın Göre Değerlendirme
						Satış Fiyatı (TL)	(TL/m ²)	
1	Çınarlı Mahallesi'nde konumlu 1505 ada 7 no.lu parsel	MIA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Satılmış / 2 Yıl Önce	3.100	19.415.000	6.262	*Taşınmazın 200 m güneydoğusunda konumlandır. *Daha iyi konumdadır.
2	Halkapınar bölgesinde konumlu	MIA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Satılmış / 2 Yıl Önce	5.001	35.000.000	6.998	*Daha kötü konumdadır. *Ulaşım bağlantılarına yakınlığı kısıtlıdır.
3	Alsancak Liman arkası bölgesinde konumlu 3535 ada 8 ve 9 no.lu parseller	Turizm + Ticaret	TAKS:0,40 KAKS:3,00	Satılık	14.704	120.000.000	8.160	*Benzer konumdadır. *Pazarlık payı bulunmamaktadır.
4	Salhane bölgesinde konumlu	MIA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Satılık	12.000	88.000.000	7.333	*Pazarlık payı bulunmamaktadır. *Daha iyi konumdadır.
5	Ater Tower yakınında konumlu	MIA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Satılık	5.000	49.400.000	9.880	*Pazarlık payı bulunmamaktadır. *Daha iyi konumdadır.
6	Büyükşehir Belediyesi Ek Hizmet binası otoparkının bulunduğu arsa	MIA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Satılık	1.830	17.500.000	9.562	*Pazarlık payı bulunmamaktadır. *Daha iyi konumdadır.
7	Umrurbey Mahallesi'nde konumlu	MIA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Satılık	6.000	48.000.000	8.000	*Pazarlık payı bulunmamaktadır. *Daha iyi konumdadır.
8	Mersinli Mahallesi'nde konumlu	MIA	TAKS:0,40 KAKS:3,50	Satılık	9.656	68.900.000	7.135	*Pazarlık payı bulunmamaktadır. *Daha iyi konumdadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu Çınarlı Mahallesi bölgesinde Yeni Kent Merkezi'nin Bayraklı kısmına oranla yapılaşma oranının düşük olduğu ve Yeni Kent Merkezi'nde kısıtlı sayıda arsa bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın yakın bölgesinde son yapılan imar durumları ve benzer imar bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın birim satış değerinin ortalama 7.000 TL/m² seviyelerinde olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Folkart Towers'ta 9. katta konumlu 1+1 konut	Konut	Satılık	90	699.000	7.767	*Yeni Kent Merkezi'nde bulunmaktadır. *Yaklaşık 5 yıllıktır. *Kısmen deniz manzaralıdır.
2	Folkart Towers'da, 1+1, 14. Kat	Konut	Satılık	83	720.000	8.675	*Yeni Kent Merkezi'nde bulunmaktadır. *Yaklaşık 5 yıllıktır. *Kısmen deniz manzaralıdır
3	Folkart Tower'da, 2+1, 13. Kat	Konut	Satılık	115	1.150.000	10.000	*Yeni Kent Merkezi'nde bulunmaktadır. *Yaklaşık 5 yıllıktır. *Deniz manzarası bulunmaktadır.
4	Modda Port projesinde konumlu	Konut	Satılık	115	770.000	6.695	*Taşınmazın güneyinde konumludur. *Pazarlık payı bulunmaktadır. *Proje inşaat henüz başlamamış olup lansman fiyatıdır.
5	Bayraklı 1923 projesinde 16. Katta konumlu	Konut	Satılık	127	1.320.000	10.393	*Taşınmazın güneyinde konumludur. *Pazarlık payı bulunmaktadır. *Proje inşaatı yeni başlamıştır. *Önü açık deniz manzaralıdır.
6	Ater Tower'da konumlu	Konut	Satılmış / 8 ay önce	116	800.000	6.896	*Yeni Kent Merkezi'nde bulunmaktadır. *Kısmen deniz manzaralıdır. *13. Katta konumludur.
7	Ater Tower'da konumlu	Konut	Satılmış / 8 ay önce	86	650.000	7.558	*Yeni Kent Merkezi'nde bulunmaktadır. *Kısmen deniz manzaralıdır. *8. Katta konumludur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Yeni Kent Merkezi'nde ve yakın bölgesinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda, taşınmaz ile benzer duruma sahip konutların satış değerlerinin, bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile yola cephe durumuna ve manzara durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmaz üzerinde yer alacak olan konutların birim satış değerinin 7.000-7.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Satılık

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Bayraklı Tower'da 16. katta konumlu	Ofis	Satılık	141	950.000	6.738	*Deniz manzaralıdır. *Tadilatlıdır. *Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Folkart Tower'da konumlu	Ofis	Satılık	94	635.000	6.755	*Deniz manzaralıdır. *Tadilatlıdır. *Satış bedeli üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Folkart Towers'ta 17. katta konumlu ofis	Ofis	Satılmış / 2 ay önce	84	600.000	7.143	*Deniz manzaralıdır. *Tadilatlıdır.
4	Megapol Tower'da 1. Katta konumlu	Ofis	Satılık	330	2.500.000	7.575	*Deniz manzaralıdır. *Mobilya ve tadilatlıdır. *Pazarlık payı bulunmaktadır. *Net 230 m ² kullanım alanlıdır.
5	Ater Tower'da 5. katta konumlu	Ofis	Satılmış / 8 ay önce	86	550.000	6.395	*Yeni Kent Merkezi'nde konumludur. *5. Katta konumlu olup deniz manzarası bulunmamaktadır.
6	Ater Tower'da 19. katta konumlu	Ofis	Satılmış / 8 ay önce	86	750.000	8.872	*Yeni Kent Merkezi'nde konumludur. *19. Katta konumlu olup deniz manzarası bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Yeni Kent Merkezi'nde ve yakın bölgesinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda, taşınmaz ile benzer duruma sahip ofislerin satış değerlerinin, bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile yola cephe durumuna ve manzara durumuna bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmaz üzerinde yer alacak olan ofislerin birim satış değerinin 7.000-7.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

ARSA-KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller							
		1	2	3	4	5	6	7	
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	6.262	6.998	8.160	7.333	9.880	9.562	8.000	7.135
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-5%	-25%	-20%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-5%	-5%	0%	-5%	-5%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		6.904	6.981	6.977	6.966	7.391	7.267	7.200	6.778

KONUT-KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller						
		1	2	3	4	5	6	7
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	7.767	8.675	10.000	6.695	10.393	6.896	7.558
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-20%	-5%	-20%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	-10%	-10%	5%	-10%	-5%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	-5%	0%	5%	-5%	5%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		7.010	7.005	7.200	6.996	7.067	6.896	7.180

OFİS-KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

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

✓ **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)
8623 Ada 21 Parsel	4.147,89	7.250,00	30.072.203
TOPLAM DEĞERİ			30.072.203
MİSTRAL GYO HİSSE ORANI			0,67
MİSTRAL GYO HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ (TL)			20.048.622,96
MİSTRAL GYO HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (TL)			20.050.000,00

Maliyet Yaklaşımı

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

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların ofis ve konut satış emsal araştırması verileri ile bir gelir 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 indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

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

• **Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar**

- Projenin geliştirilmesi yönündeki bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- 2019 yılında yapı ruhsatının alınacağı varsayılmıştır.
- 2020 yılında tüm inşaatın tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Toplam maliyet hesapları içinde; ortak alan dekorasyon ve ince işler maliyetleri, zemin iyileştirme, elektrik ve mekanik, otomasyon dahil maliyetlerin gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı v.b. bulunmaktadır.

- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır.
- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetler bulunmaktadır.
- Çalışmalara, kiralanan ve işletilen alanlarda emlak vergisi ve bina sigortası dahil edilmiştir. Satışı gerçekleşecek olan residencelerin emlak vergisi ve bina sigortası hesaplanmamıştır. Emlak vergisi hesabında kiralanan alanlar için arsa payı oranı, kapalı alan oranları üzerinden yaklaşık hesaplanmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Türk Lirası bazlı 10 yıllık tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan %15,53 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- İndirgeme oranının %19,00 olacağı varsayılmıştır.
- Proje değerlendirme çalışmasında % 3,47 "Risk Primi Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projedeki maliyetler anahtar teslim maliyetleri içermektedir.
- Maliyetler piyasa genel kabulleri doğrultusunda inşaat standartları da göz önünde bulundurularak tahmin edilmiştir.
- Konut satışlarının piyasa örnekleri incelenerek 2019'da başlayacağı ve 2024 yılı içinde tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Ofis satışlarının piyasa örnekleri incelenerek 2019'da başlayacağı ve 2024 yılı içinde tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Konut ve ofis alanlarında tüm kat alanlarının satılabilir brüt alana dahil edileceği varsayılmıştır.
- Konut birim satış değerinin çevredeki diğer konut projelerinin satış rakamları baz alınarak, 2019 yılında 7.000 TL/m² ile başlayıp, yıllar içinde artarak 2024 yılında 11.681,14 TL/m²'ye yükselerek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Ofis birim satış değerinin çevredeki diğer ofis projelerinin satış rakamları baz alınarak, 2019 yılında 7.250 TL/m² ile başlayarak, 2024 yılında 12.098,32 TL/m²'ye yükselerek tamamlanacağı varsayılmıştır.

Ada/Parsel No	8623/21
İmar Durumu	MİA
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	4.147,89
TAKS	0,40
Emsal / KAKS	3,00
Toplam Taban Alanı (m²)	1.659,16
Emsale Dahil Alanı (m²)	12.443,67
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m²)	16.176,77

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	4.853,03	1.900	9.220.759
Ofis Fonksiyonu	11.323,74	1.800	20.382.731
Otopark	6.977,92	850	5.931.231
Ortak Alan	585,53	850	497.699
Toplam	23.740,22		36.032.421

Altyapı Maliyeti			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
36.032.420,96	18%	6.485.836	

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
36.032.420,96	2%	630.567	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	36.032.420,96
Altyapı Maliyeti	6.485.835,77
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	630.567,37
Toplam (TL)	43.148.824,10

Proje Genel Giderleri			
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
43.148.824,10	15%	6.472.324	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	36.032.421
Altyapı Maliyeti	6.485.836
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	630.567
Proje Genel Giderleri	6.472.324
İksa Maliyeti	8.397.902
Toplam (TL)	58.019.050

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Oran	0%	25%	75%
Maliyet (TL)	0	14.504.763	43.514.288

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m²)	7.000,00
Fiyat Artış Oranı (2019)	16,46%
Fiyat Artış Oranı (2020)	12,43%
Fiyat Artış Oranı (2021-2023)	8,42%
Fiyat Artış Oranı (2024-2028)	7,03%

Ofis Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m²)	7.250,00
Fiyat Artış Oranı (2019)	16,46%
Fiyat Artış Oranı (2020)	12,43%
Fiyat Artış Oranı (2021-2023)	8,42%
Fiyat Artış Oranı (2024-2028)	7,03%

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	3,0%

NAKİT AKIŞI

Proje Nakit Akışı (TL)							
Yıllar	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Konut Fonksiyonu							
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	4.853,03	4.853,03	4.853,03	4.853,03	4.853,03	4.853,03	4.853,03
Satış Oranı (%)	0,00%	10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	10,00%
Satılan Alan (m ²)	-	485,30	970,61	970,61	970,61	970,61	485,30
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		7.000,00	8.152,20	9.165,52	9.937,26	10.773,97	11.681,14
Toplam Konut Gelirleri	0	3.397.122	7.912.576	8.896.110	9.645.162	10.457.285	5.668.894
Ofis Fonksiyonu							
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	11.323,74	11.323,74	11.323,74	11.323,74	11.323,74	11.323,74	11.323,74
Satış Oranı (%)	0,00%	10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	25,00%	25,00%
Satılan Alan (m ²)	-	1.132,37	1.132,37	1.698,56	1.698,56	2.830,93	2.830,93
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		7.250,00	8.443,35	9.492,86	10.292,16	11.158,76	12.098,32
Toplam Ofis Ünite Gelirleri	0	8.209.711	9.561.030	16.124.199	17.481.856	31.589.714	34.249.568
Proje Toplam Gelirleri	0	11.606.833	17.473.606	25.020.308	27.127.018	42.046.999	39.918.462
İnşaat Maliyeti	0	14.504.763	43.514.288	0	0	0	0
Pazarlama Gideri	0	348.205	524.208	750.609	813.811	1.261.410	1.197.554
Net Nakit Akışları	0	-3.246.134	-26.564.891	24.269.699	26.313.208	40.785.589	38.720.908
Arsa Sahibi Gelirleri	0	4.503.451	6.779.759	9.707.880	10.525.283	16.314.236	15.488.363
Müteahhit Gelirleri	0	-7.749.586	-33.344.641	14.561.819	15.787.925	24.471.353	23.232.545

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	15,53%	15,53%	15,53%
Risk Primi	2,97%	3,47%	3,97%
İndirgeme Oranı	18,50%	19,00%	19,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	37.685.983	36.737.699	35.814.196
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	37.690.000	36.740.000	35.810.000

Arsa Sahibi	40%
Müteahhit	60%
Arsa Değeri (TL)	31.856.077
Mistral GYO Hisse Oranı	67%
Mistral GYO Hissesine Düşen Arsa Değeri (TL)	21.237.902
Mistral GYO Hissesine Düşen Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	21.240.000
Müteahhit Geliri (TL)	4.881.622
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	7.680
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	7.700

- **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 değerlendirilmesi 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" amaçlı kullanımıdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu arsanın hissesi oranında değer tespiti yapılmıştır. Taşınmazın mülkiyeti Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi 106437/691315, Erdoğan Atay Yatırım Holding Anonim Şirketi 38135013/276526000, Mehmet Doğan Atay 343831/8295780, Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi - 553065461/829578000 mülkiyetindedir.

7.7 KDV Konusu

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

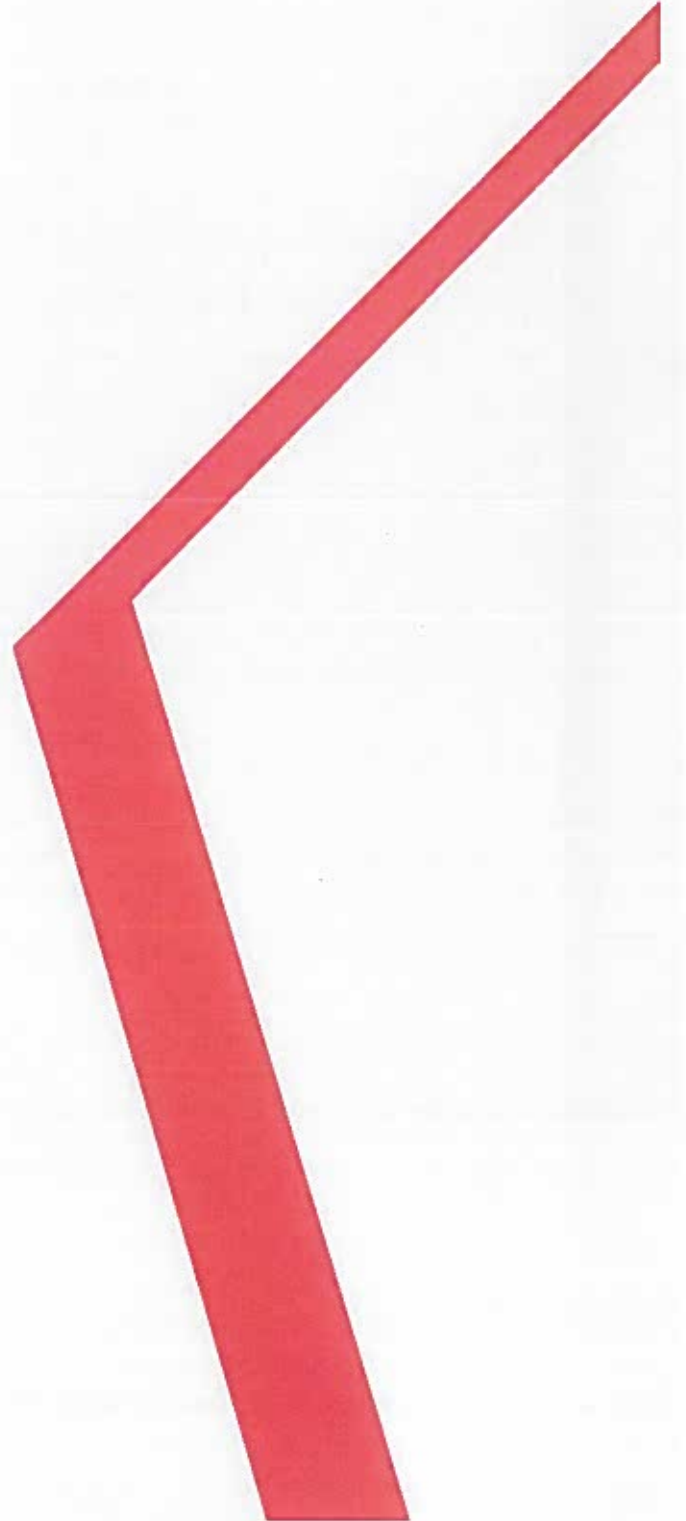
Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı ve alınmış olan herhangi bir ruhsat bulunmamaktadır.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ



Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Farklı Değerleme Metodlarının 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
Pazar Yaklaşımı	20.050.000
Gelir Yaklaşımı	21.240.000

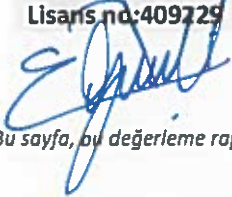
Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN MİSTRAL GYO A.Ş.'YE AİT HİSSELERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	31.12.2018	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	20.050.000 TL	Yirmimilyonellibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	23.659.000 TL	Yirmiüçmilyonaltıyüzedokuzbin-TL

Eren ÖZÇELİK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 409729



Selda AKSOY
Değerleme Uzmanı/
Lisans no: 402826



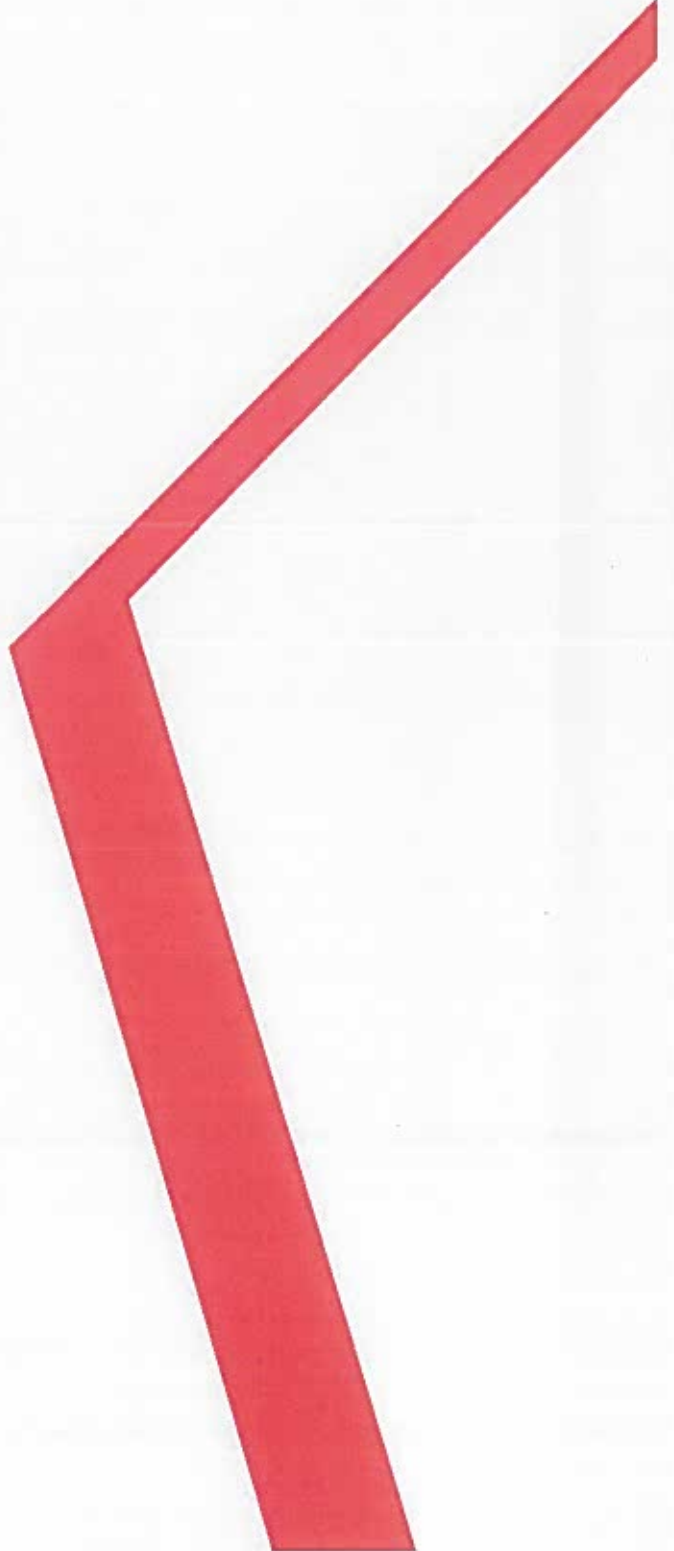
Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512



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

BÖLÜM 10

EKLER



Bölüm 10

Ekler

1 Sektör Raporu

2 Tapu Belgesi

3 Onaylı Takyidat Belgesi

4 Onaylı İmar Durumu

5 Fotoğraflar

6 Özgeçmişler

7 SPK Lisansları

Ek 1: Söktör Raporu

Konut Sektörü

İzmir Konut Sektörü

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

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

Boşluk Oranı

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

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

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

Bölge Analizi

Alsancak - Konak Bölgesindeki Konut Yatırımları

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

Yeni Kent Merkezi ve Alsancak Bölgesinde Yer Alan Nitelikli Konut Projeleri

Aksoy Rezidans

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

Daireler kısmi cam açılabilir nitelikte olup ankastreli teslim edilmektedir. Dairelerin ikinci el satış bedellerinin ise ortalama 6.000 TL/m² ile 10.000 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Port Residence

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

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

Punta Residence

Mimarî tasarımını Çizgisel Mimarlık- Turgay Bakır'a ait Birlik İnşaat Sanayi A.Ş. tarafından hayata geçirilen Punta residence 2005 yılında tamamlanmıştır. 21 katta toplam 30.000 m² inşaat alanına sahip olan Punta Rezidans'da, 450 araçlık otopark ve 2 kat çarşı bulunmaktadır. 13 katta toplam 50 adet daire bulunmakta olup dairelerden 20 tanesi ofis, 30 tanesi Rezidans kullanımlıdır. Zemin+1.kat alışveriş merkezi, 6 kat otopark, diğer katlar ise konut olmak üzere toplam 21 kattan oluşmaktadır. Toplamda 6.000 m² sosyal tesis alanına sahiptir. Proje içerisinde 10 adet brüt 140 m² 2+1 ve 20 adet brüt 260 m² 4+1(Çamaşır odası dahil) olmak üzere 2 ayrı tipte 30 adet daire bulunmaktadır. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur. İkinci el satış bedellerinin 2+1 daireler için yaklaşık ortalama 8.850 TL/m², 4+1 daireler için yaklaşık ortalama 8.700 TL/m² seviyelerinde olduğu bilinmektedir.

Kordon Kule

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

9.500 m² toplam kapalı inşaat alanına, 70 araçlık otoparka sahip 19 katlı yapıdır. Yeni deprem yönetmeliğine uygun, fore kazıklarla sağlamlaştırılmış zemin üzerine, yüksek kaliteli hazır beton ve nervürlü demir

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

Gürel Tower

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

Folkart Towers

Mimar Mehmet Yağcıoğlu tarafından tasarlanan ve 27.000 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yer alan proje 2 kule olarak tasarlanmış olup A Kule Şubat, 2014 – B Kule ise Ağustos 2014 tarihinde tamamlanmıştır. Projede 131 adet 1+1, 64 adet 2+1 ve 18 adet 3+1 daire olmak üzere toplamda 213 adet daire bulunmaktadır. 1+1 daireler 75-108 m², 2+1 daireler 114-123 m², 3+1 daireler 193-202 m² arasında değişmektedir. Söz konusu proje 40 katlı 2 kule olarak, 200 m. yüksekliğinde inşaa edilmiştir. Folkart Towers'ın ilk 8 katında otopark, çarşı ve spa alanı, 8. kat ile 18. kat arasında Rezidans, 19 ve 40. katlar arasında ise ofisler yer almakta olup toplam 658 adet ofis ve rezidans bulunmaktadır. Folkart Towers'da 1+1 ve 2+1 daireler tek cephelidir. Tüm dairelerde pencere açılımı yapılabilmektedir. Daireler ankastreli teslim edilmektedir. Mobilya, buzdolabı ve çamaşır makinesi dışında tüm donanımlar (Ankastre fırın, davlumbaz, bulaşık makinesi vs.) dairelerin içerisinde sağlanmaktadır. Her katta 9 adet ve 11 adet olmak üzere 2 farklı kat dağılımı bulunmaktadır. Birinci Kule'de 8.-18. kat arası, ikinci Kule'de 7.-18. katlar arası konut bulunmaktadır. 1+1 dairelerden 70-75 m² arası olanlar, bulvar cepheli 85-118 m² arası daireler ise deniz cephelidir. 2+1 ve 3+1 dairelerin tamamı deniz cephelidir. Satışlar sırasında müşteri talebi doğrultusunda tipler birleştirilip, 5+1 (3+1 ve 2+1), 4+1 (3+1 ve 1+1), konumuna göre 3+1 (1+1, 1+1 ve 1+1) olarak farklı tipler oluşturmuştur. Bu sebeple son durumda hangi tipten ne kadar oluştuğu proje başlangıcı ve güncel bilgilerle uygulamada paralel gitmemiştir. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur. 2016 yılı ortası itibari ile iki kule genelinde satışların %90'ı tamamlanmıştır. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur. Proje içerisinde ortalama satış bedellerinin 7.000-8.000 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Ege Perla (İş GYO)

İş GYO tarafından 2015 yılı sonlarında inşaa süreci tamamlanan proje; 18.000 m² arsa üzerinde, 38 katlı ve 21 katlı, 2 kule olarak, yaklaşık 120 m yüksekliğinde inşaa edilmiştir. Egeperla'nın 38 katlı kulesinde yer alan katlarda Rezidans, 21 katlı kulesinde yer alan katlarda homeofis tarzında ofisler yer alacak olup toplam 84 adet ofis ve 109 adet rezidans bulunmaktadır. 6 adet brüt 83 m² 1+1, 30 adet brüt 162 m² 2+1 Plus, 33 adet brüt 191 m² 3+1 (A), 32 adet brüt 193 m² 3+1(B), 5 adet brüt 251 m² 4+1 EX ve 5 adet brüt 274 m² 5+1 EX olmak üzere toplamda 111 adet daire bulunmaktadır. Taşınmazda 1+1 ve 2+1 daireler tek cephelidir. Tüm dairelerde pencere açılımı yapılabilmektedir. Daireler ankastreli teslim edilmektedir. Dairelerin tamamı deniz cephelidir. Proje A ve B blok olmak üzere iki bloktan oluşmaktadır. A blok içerisinde 111 adet konut ünitesi bulunmakta olup B blok içerisinde 65 ünite yer almaktadır. Bunlardan 40 tanesi ofis olup 15 tanesi home ofis amaçlıdır. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, otopark, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup ortak alanların satışa dahil edildiği bilgisi alınmıştır. Satışa hazır olan daireler içerisinde ankastre fırın, davlumbaz, dolaplar yer almakta olup çamaşır makinesi ve buzdolabı satışa dahil olmamaktadır. Ortalama satış bedellerinin ise 9.000 TL/m² - 10.000- TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Mahall Bomonti

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

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

Ofis Sektörü

Ofis Sektörü Açısından İzmir

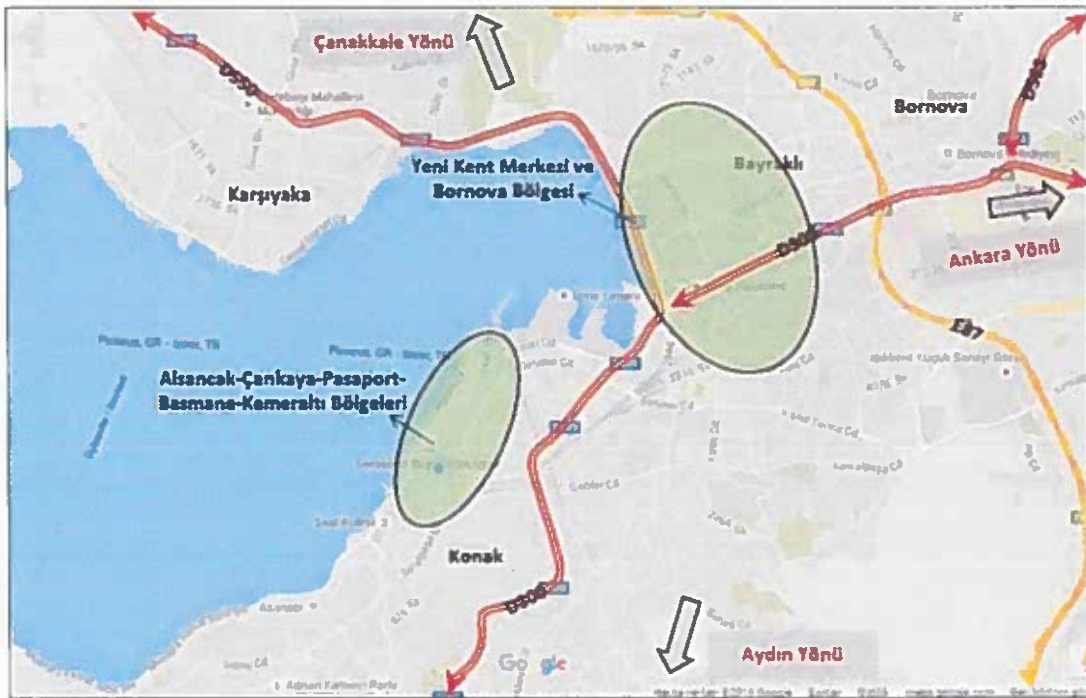
İzmir, İstanbul ve Ankara'dan sonra Türkiye'nin üçüncü gelişmiş ofis pazarı olarak öne çıkmaktadır. Yeni ofis projeleri ile birlikte İzmir ofis pazarında A sınıfı ofis arzında oluşan artışa karşın, halen iş hanı ve ağırlıklı olarak konuttan dönüştürülmüş olan düşük kaliteli ofis stoku varlığını sürdürmektedir.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

İzmir'de modern ofis gelişiminin ilk örnekleri 2001 yılından itibaren görülmeye başlanmıştır. Bu yıldan itibaren İzmir ofis piyasasının ilk A tipi ofis örnekleri oluşmaya başlamıştır. 2008 yılına kadar oldukça sınırlı gelişen İzmir A sınıfı ofis pazarı özellikle Bayraklı ve Alsancak Bölgesi'nde modern ofis projelerinin gelişimi ile hareketlenmeye başlamıştır. İzmir'de ticari faaliyetlerin yoğunlaştığı Konak ilçesine bağlı Basmane-Çankaya

Bölgeleri İzmir'in Merkezi İş Alanı olarak adlandırılmaktadır. Bu bölgede yer alan ofis 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 konumlandırılır.

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 Rezidansta, bölgedeki nitelikli ofis stoğunu oluşturmaktadır.

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

Boşluk Oranı

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

Kira Değerleri

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

Alsancak - Konak Bölgesindeki Ofis Yatırımları

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

Heris Tower

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

Aksoy Rezidans

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

Punta Rezidans

Yüklenici Birlik İnşaat Sanayi A.Ş. tarafından 2005 yılında tamamlanıp hizmet vermeye başlayan Punta Rezidans 21 katta toplam 30.000 m² inşaat alanına sahiptir. Punta Rezidans'ta 450 araçlık otopark ve 2 kat çarşı bulunmaktadır. 13 katta toplam 50 adet daire bulunmakta olup dairelerden 20 tanesi ofis, 30 tanesi Rezidans kullanımlıdır. Zemin+1.kat alışveriş merkezi, 6 kat otopark, diğer katlar ise konut olmak üzere toplam 21 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın içerisindeki bağımsız bölümlerin bazıları Alsancak bölgesinde, ofise olan ihtiyacın artması ile beraber yapılan tadilatlar ile ofis hacimlerine dönüştürülmüştür. Ofislerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup

sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur. İkinci el satış bedellerinin 2+1 ofisler için yaklaşık ortalama 7.850 TL/m², 4+1 daireler için yaklaşık ortalama 7.700 TL/m² seviyelerinde olduğu bilinmektedir.

Hilton Center

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

Gürel Tower

Yükleniciliğini Ege Yapı İnşaat Tic. San. A.Ş.'nin üstlendiği Gürel Tower Residence 2007 yılında inşaatı tamamlanarak hizmete açılmış ve toplamda 102 daireden oluşan 23 katlı bir yapıdır. 25 katta toplam 27.000 m²'lik inşaat alanına sahip olan Gürel Tower Rezidans' da, 300 araçlık otopark bulunmaktadır. Bina içerisinde mesken hacimlerinin ofis hacimlerine dönüştürüldüğü aylık ortalama kira bedellerinin 25 TL/m² ile 40 TL/m², satış bedelleri ise ortalama 5.000 TL/m² ile 6.000 TL/m² arasında değişmekte olduğu bilinmektedir.

Kordon Kule

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

Yeni Kent Merkezi Bölgesi (Bayraklı ve Konak Kısımları)

Ofis Stoğu

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

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

Boşluk Oranları

İzmir ili genelinde, gelen talep ile orantılı şekilde, nitelikli ofis projelerinin hayata geçirilmesi son 5 yılda oldukça hızlanmıştır. Nitelikli ofis ihtiyacının bulunması ve nitelikli ofis kulelerinde bulunmanın prestij

göstergesi olması sebebi ile Konak ve Bayraklı bölgelerindeki nitelikli ofislerin boşluk oranları oldukça düşük seviyelerdedir.

Kira Değerleri

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

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

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

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

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

Türkiye İş Bankası'nın iştiraki olan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın Bayraklı'da AVM, konut ve 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 yaklaşılmış olup inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Avcılar İnşaat'ın 2015 yılı içerisinde temelini attığı ve 2016 yılının ilk çeyriğinde teslim Lobi Parlas isimli homeofis projesi; 2016 yılının ilk çeyreğinde teslim ettiği Cadde Teras isimli homeofis projesi, Bayraklı bölgesinde Office 10, Kazımdirik Mahallesi içerisinde Avcılar Effect ve Avcılar Prestij projeleri, Manavkuyu bölgesinde Suits Bayraklı; Altınyol üzerinde, yapımına 2018 yılında başlaması 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 üniteden 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.

Ater Tower

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

Novus Ventus

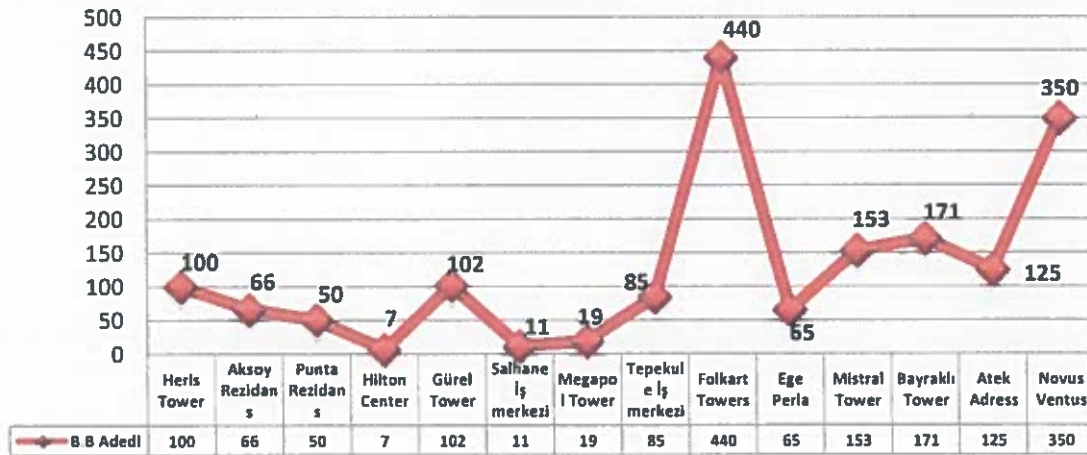
Mevcut durumda inşaat çalışmaları devam eden Novus Ventus toplam 59.000 m² inşaat alanına sahip olacaktır. 36'şar kat olmak üzere 2 kuleden oluşacak olan proje de 90 m² ile 700 m² arasında değişen ofisler bulunmaktadır. Ofis hacimlerinin satış bedellerinin 2.500 USD/m² olduğu bilinmektedir.

İzmir Ofis Piyasasını Şekillendirecek Unsurlar

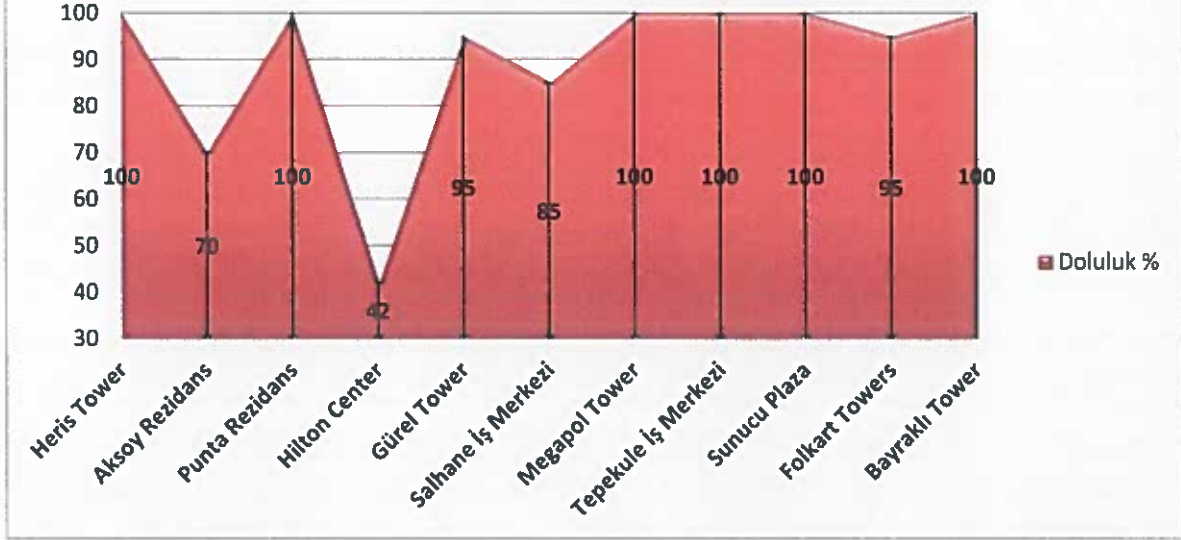
Önümüzdeki yıllarda İzmir'deki ofis stoğunu önemli ölçüde etkileyecek gelişmeler aşağıdaki gibi sıralanabilir.

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

İŞ MERKEZLERİNDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYILARI



İŞ MERKEZLERİNDE YER ALAN DOLULUK ORANLARI %



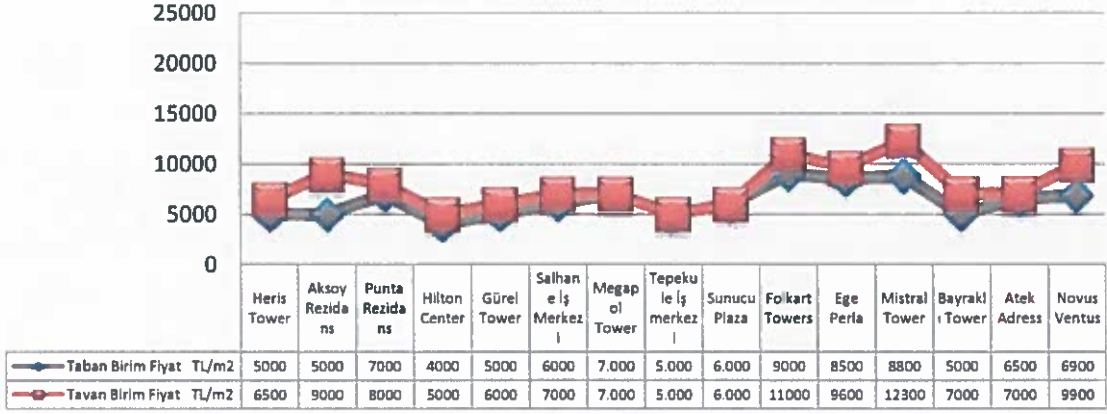
İŞ MERKEZLERİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA DÜŞEN OTOPARK SAYISI



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


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

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





*Yapım aşamasında olan projeler.

Ek 2: Tapu Belgesi

İl		ZMİR	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi		KONAK						
Mahailesi		MERSİNLİ						
Köyü								
Sokağı								
Mevkii								
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00		244	1621	21	ha	m ²	dm ²	
						1.147,89 m ²		
Niteligi		ARSA						
Sınırı		Planındadır Zamane Sistem No: 97401930						
Edinme Sebebi		MERSİNLİ Mah. 1623 Ada 12 Parsel(2128,74m2), MERSİNLİ Mah. 1623 Ada 8 Parsel(2019,15m2) taşınmazlarının Tecvhit İşlemi (TSM) işlemindedir.						
Sahibi		Mülkiyetinde olup fidehürdür.						
Geldiği		Yevmiye No.	Glt. No.	Sayıfe No.	Sıra No.	Tarih	Orijinal	
CR No.		21614	47	4602		17/11/2017	Glt. No.	
Salıdı No.		<p>Solma Uygunluğu</p> <p>AYDIN KURBANCI</p> <p>Notary Public</p> <p>17/11/2017</p>					Salıdı No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
		<p>NOT - Mülkiyet i pafta ve parsel bilgileri ile ilgili bilgilerin doğru ve eksiksiz olarak aktarılması için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirim yapılmalıdır.</p>						
DM C. Beem İy. Mz		Doner Sermaye İşlemleri tarafından bastırılmıştır			Stat No		129	

Malik	Hisse Pay/Payda	Elbirliği No
MUHİMİ DOĞAN ATAY : ERDOĞAN OĞLU	343231/ 8295780	
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	551065461/ 8295780018	
ERDOĞAN ATAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	38135013/ 276526000	
ERDOĞAN ATAY YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	106457/ 691313	







Ek 3: Onaylı Takyidat Belgesi

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SHI var + Pasif Malikler + Pasif Rehimler)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada-Parcel	: 0A23-71
Zemin No	: 9789930	Yatırım	: 4147,84 m ²
İl / İlçe	: ÜMİT KÖYÜ	Yerleşim	: SERSA
Konum Adı	: Konaq T31		
Makale / Blok / Adı	: MİRSİNİ 1 Blok		
Merkez	: 1		
C BR / Sayfa No	: 47 / 1002		
Kayıt Durumu	: Aktif		



TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S-B İ	Ardhono	Malik / İşbu	Tarih - Vesika	Terklin Sebhi - Tarih - Ves.
Şeh	4. AMMİAĞA / ÜMİT KÖYÜ 4. B. KİLİM 04.10.2017-31.07.2007 1. ABBİ		20.07.2007 - 11.164	
	239465 SAYILI VAZİSİ			

MÜTEBAEY BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	İştirak No	Hiss Pay/Payda	Şirketler	Edişme Sebhi - Tarih - Ves.	Terklin Sebhi - Tarih - Ves.
00000001	T. ERDOĞAN AYAY YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ	100417 / 491317	400,42		Terklin İşlem (TSK) - 17.10.2017 - 25814	
00000002	T. ERDOĞAN AYAY YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ	101350157 / 276526000	592,07		Terklin İşlem (TSK) - 17.10.2017 - 25814	
00000010	ARTIŞILYERİ GANA PİY. T. ERDOĞAN OĞLU	101811 / 8297100	171,92		Terklin İşlem (TSK) - Birlik - 17.10.2017 - 25814	
00000011	MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ	551065467 / 829710000	2.765,11		Terklin İşlem (TSK) - Birlik - 17.10.2017 - 25814	

* Tesis edilen şehir ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 03/02/2017
Ahmet ALTUNÇAS
Kıymetli Müşteri,
11.11.2017

Ek 4: Onaylı İmar Durumu



T.C.
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 35598559-115.02.01-E.21156
Konu : 8623 ada 21 parsel

26/12/2018

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

İlgi : 25/12/2018 tarihli ve 52466 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenize konu İzmir İli, Konak İlçesi, 8623 ada 21 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, (A-8) Ayrık nizamda 8 kat, Taks:0.40, Kaks:3.00 yapılaşma koşullu MİA-Merkezi İş Alanında kalmaktadır. "Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmiş Mia adalarında yürürlükteki İmar Yönetmeliği'nin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve/veya minimum 3000m2 parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda Taks/Kaks değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı ve gabari serbesttir" Plan Notu hükmü bulunmaktadır.
Bilgilerinizi rica ederim.

e-izmalıdır

Özlem ÖZGÖREN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Belgenin Aslı
Elektronik İmzalıdır

...27.12.2018...

M.Ş. DOĞAN
Müdür

Adres: 9 EYLÜL MEYDANI NO:11 K:3 BASMANE/İZMİR

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

<http://www.konak.bel.tr> Kep Adresi: konakbelediyeباشkanligi@konakbel.bel.tr

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

Evrak teyidi <http://ebysorgu.konak.bel.tr> adresinden 01.11.2018-KPT kodu ile yapılabilir.

Gönül ERGÜNEŞ

Dahili: 1343

Ek 5: Fotoğraflar



Ek 6: Özgeçmişler

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

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

Adı ve Soyadı	Selda AKSOY		
Doğum Yeri, Tarihi	Erlenbach, 16.09.1980		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Yönetici (402826)		
Eğitim Durumu	Lisans Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 2008		
İş Tecrübesi	05.2004-09.2004	Eskidji Gayrimenkul	Bölge Ofis Yetkilisi
	09.2004-06.2007	Yapı Kredi Bankası A.Ş., Çağrı Merkezi-	Müşteri Temsilcisi
	11.2007-01.2008	Best Yayıncılık	İzmir Bölge Temsilcisi
	01.2008-04.2009	İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	04.2009-01.2011	TSKB GD A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	01.2011-01.2013	TSKB GD A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	01.2013-01.2015	TSKB GD A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	01.2015-	TSKB GD A.Ş.	Yönetici
Üyelikler	-		
Sertifikalar	30.07.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Tapu Eğitimi		
	26-27.03.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Etkin Bilgi Yönetimi- İleri Excel Uygulamaları		
	29-30.01.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Prometheus- Danışmanlık Yöneticiler İçin 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



Tarih : 03.04.2018

No : 409229

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Eren ÖZÇELİK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 17.06.2014

No : 402826

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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


İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER




Nezat ÖZTANGUT
BİRLİK BAŞKANI