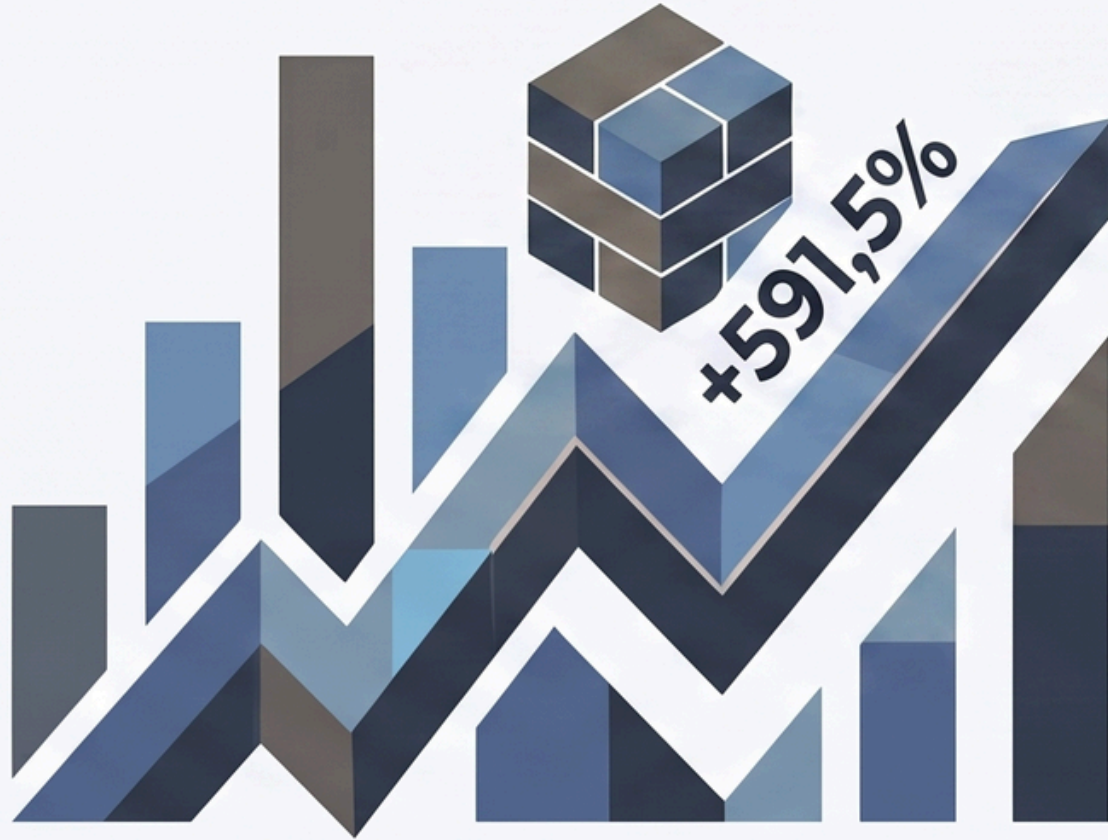


İZMİR BAYRAKLI: ARSA PAZARI & YATIRIM ANALİZİ

Yeni Finans Merkezi Potansiyeli, Fiyat Analizi ve Yatırım Fırsatları



BEŞ YILLIK DEĞER ARTIŞI

Reel verilerle son 5 yılda devasa büyüme, yüksek prim potansiyeli.

TEPEKULE
(148.300 TL/m²)

MANSUROĞLU VE TEPEKULE LİDERLİĞİ

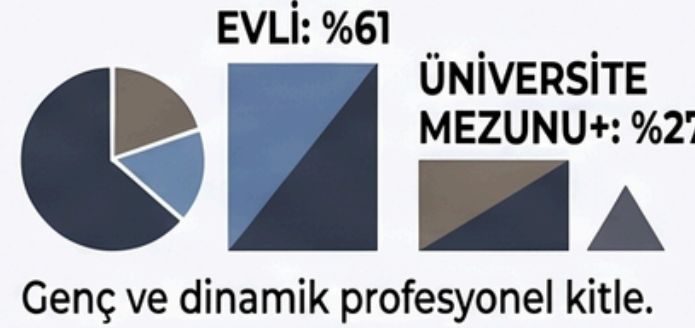
Tepekule ve Mansuroğlu Liderliği

ADALET MAHALLESİ FIRSAT ALANI

ADALET: 67.600 TL/m²

Manavkuyu ve Mansuroğlu'na kıyasla gelişim potansiyeli yüksek.

BAYRAKLI BÖLGESİ SOSYAL PROFİLİ



YENİ KENT MERKEZİ STRATEJİSİ



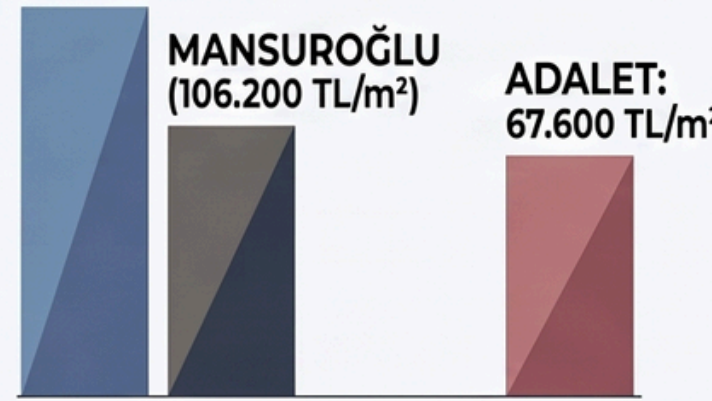
HMAX: SERBEST

MİA İMAR PROFİLİ

Adalet Mahallesi odaklı, İzmir'in "Manhattan"ı konumu, yüksek katlı yapılaşma izni.

MAHALLE BAZLI DEĞER KARŞILAŞTIRMASI

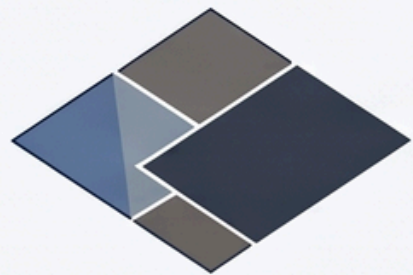
TEPEKULE
(148.300 TL/m²)



MAHALLE DEĞERLERİ VE DEĞİŞİM ORANLARI

MAHALLE	ORT. m ² FİYATI (TL)	FİYAT DEĞİŞİM ORANI
Tepekule	148.300	+%136,5
Mansuroğlu	106.200	+%36,1
Manavkuyu	84.500	+%51,6
Adalet	67.600	-%14,4
Osmangazi	47.100	+%3,7
Doğançay	7.600	+%21,1

EMSAL YATIRIM ÖRNEKLERİ



MÜSTAKİL KONUT İMARLI PARSEL

Adalet, 189 m²,
10.250.000 TL
(~54.233 TL/m²)



MEGA GÖKDELEN PROJESİ ALANI

44.000 m², 3 cephesi yol,
82.000.000 USD
(~1.863 USD/m²)

LOKASYON AVANTAJLARI VE ULAŞIM

KRİTİK MERKEZLERE YÜRÜME MESAFESİ



A+ projelere komşu konum

GELİŞMİŞ ULAŞIM AĞI

İZBAN (Salhane), Metro, Ana Arterler, Geniş Otobüs Hattı



Şehrin her noktasına kesintisiz ulaşım.

YATIRIM YOL HARİTASI

İzmir Bayraklı Stratejik Analiz

Adalet Mahallesi Stratejik Yatırım Analizi

Sonuç ve Takdir

Piyasa ve İmar

Demografik Analiz

Bölge ve Ulaşım

Giriş ve Kapsam

1 Giriş ve Kapsam

2 Bölge ve Ulaşım

3 Demografik Analiz

4 Piyasa ve İmar

5 Sonuç ve Takdir

DEĞERLEME • STRATEJİ • 2026

İzmir Bayraklı Adalet Mahallesi

Taşınmaz Değerleme Raporu ve
Stratejik Yatırım Analizi

RAPOR NO 2026/YKM-ADL/042
4 EYLÜL 2026



Yeni Kent Merkezi Vizyonu

İzmir Merkezi İş Alanı; yüksek katlı prestij yapıları, finans merkezleri ve nitelikli karma kullanımlarla kentin yeni ekonomik odağına dönüşüyor. Manas Bulvarı çevresindeki dönüşüm, kurumsal kiracı ve yatırımcı talebini güçlendiriyor.

A+ OFİS PROJELERİ İÇİN YÜKSEK POTANSİYEL

Konum ve Odak Noktaları

Taşınmaz, Manas Bulvarı aksına doğrudan erişim avantajına sahiptir. Folkart Towers ve Mistral gibi ikonik projelere yakınlık; görünürlük, prestij ve ticari erişilebilirliği birlikte yükseltir.

Ana aks üzerinde, yeni kent merkezinin kalbinde.



Ulaşım ve Erişilebilirlik

Günlük yaşam ve iş bağlantıları yürüme mesafesinde.

ULAŞIM TÜRÜ	DURAK / NOKTA	UZAKLIK	YÜRÜME	ARAÇ
Raylı sistem	Bayraklı İZBAN	900 m	11 dk	4 dk
Otobüs	Manas Bulvarı durağı	250 m	3 dk	1 dk
Taksi	Adalet taksi noktası	400 m	5 dk	2 dk
Ana arter	Ankara Caddesi bağlantısı	1,2 km	15 dk	5 dk

BÖLÜM 02

Demografik Yapı ve Sosyo-Ekonomik Analiz

Yerleşik nüfus • eğitim • tüketici dinamizmi



Nüfus Profili

%61

Evli nüfus oranı

Yerleşik ve düzenli sosyal yapı

%27

Üniversite mezunu

İzmir ortalamasının üzerinde

%30

Genç nüfus

Dinamik tüketici kitlesi

Yerleşik ve düzenli

İzmir nüfus oranı; İzmir

Oranıdır.

İzmir nüfus dinamik bir

Oran eder.

İmar Durumu ve Stratejisi

Ticaret + konut karma kullanım kararı ve Hmax serbestliği,
nitelikli proje geliştirme esnekliği yaratır. DOP etkisi net
parsel verimliliği üzerinden ayrıca modellenmelidir.

2.00–3.50

KAKS ARALIĞI

SERBEST

HMAX

FONKSİYON

Ticaret + Konut (Karma Kullanım). Hmax serbesttir.

KAKS (EMSAL)

2.00 - 3.50 aralığında değişkenlik gösteren yoğun
yapılaşma hakkı.

DOP ETKİSİ

%35'e varan DOP kesintisi sonrası "Net
üzerinden inşaat hakkı hesaplanmaktadır.

PIYASA TEAMÜLÜ

Kat karşılığı oranları bölge projelerinde %
bandındadır.

%45–%55

KAT KARŞILIĞI

Piyasa Emsal Analizi

EMSAL TANIMI

ALAN (m²)BİRİM FİYAT (TL/m²)USD/m²

Adalet Mah. arsa

680

54.233

1.594

Gökdelen imarlı parsel

1.250

68.000

1.998

Osmangazi Mah. arsa

920

46.500

1.366

Bayraklı ilçe ortalaması

—

49.800

1.463

Not: USD karşılıkları Eylül 2026 tarihli gösterge kur üzerinden hesaplanmıştır.

EMSAL VERİLERİ PAZARLIK PAYI VE HUKUKİ DURUM İLE BİRLİKTE OKUNMALIDIR

Nihai Değer Takdiri

Konum prestiji, yüksek emsal potansiyeli ve inşaat alanı verimliliği birlikte değerlendirilmiştir.

59.000 TL/m²

65.000 TL/m²
TEMKİNLİ SENARYO

78.000 TL/m²
GELİŞTİRME SENARYOSU

Parsel bazlı fiyatlandırma; kentsel dönüşüm, hak sahipliği ve net imar kabulleri doğrultusunda kesinleştirilmelidir.

İZMİR BAYRAKLI: ARSA PAZARI & YATIRIM ANALİZİ

YÖNETİCİ ÖZETİ

İzmir Bayraklı: Arsa Pazarı & Yatırım Analizi

5 YIL

Değer artışı

MİA dönüşümüyle güçlü fiyat momentumu

TEPEKULE
(148.300 TL/m²)

BAYRAKLI BÖLGESİ SOSYAL PROFİLİ

YENİ KENT MERKEZİ STRATEJİSİ

HMAX: SERBEST

MİA İMAR PROFİLİ

Adalet Mahallesi odaklı, an"ı konumu, ılaşma izni.

M
T
T
N

A+

Yatırım örnekleri

Kurumsal ofis ve karma kullanım talebi



ÜNİVERSİTE MEZUNU+: %27

%30

Genç nüfus

Dinamik ve eğitimli sosyal profil

İ DEĞ

RANLARI

İŞİM ORANI

ADALET MAHALLESİ
FIRSAT ALANI

MANSUROĞLU
(106.200 TL/m²)

ADALET:
67.600 TL/m²

Tepekule
Mansuroğlu

148.300
106.200

+%136,5

+%36,1

1,6

4,4

7

1,1

A
M
M
g

PRESTİJ

Lokasyon

Manas Bulvarı ve ikonik projeler

ÇOK MODLU

Ulaşım ağı

İZBAN, otobüs ve ana arter bağlantısı

NTA:

E YÜR

Ege Perla

Folkart Towers

İzmir Adliyesi

Mistral Office

A+ projelere komşu konum

İZBAN (Salhane), Metro, Ana Arterler, Geniş Otobüs Hattı



Şehrin her noktasına kesintisiz ulaşım.

MUSTAKİL KONUT
İMARLI PARSEL

Adalet, 189 m²,
10.250.000 TL
(~54.233 TL/m²)

MEGA GÖRDELEN
PROJESİ ALANI

44.000 m², 3 cephesi yol,
82.000.000 USD
(~1.863 USD/m²)

KONUM • DEMOGRAFİ • İMAR • PİYASA • DEĞER

Teşekkürler

İzmir Bayraklı Adalet Mahallesi
Taşınmaz Değerleme Raporu

*“Gayrimenkul ciddi iştir;
uzmanlık ister.”*

EYLÜL 2026

