



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

**İZMİR KONAK
MERSİNLİ MAHALLESİ
8601 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN
DEĞERLEME RAPORU**



19.04-143
MAYIS, 2019

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası.....	5
1.3 Rapor Türü.....	5
1.4 Değerleme Tarihi.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri.....	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri.....	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 Uygunluk Beyanı.....	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar.....	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar.....	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler.....	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı.....	13
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı.....	15
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	17
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	21
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	23
5.1 Bölge Analizi.....	23
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	25
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri.....	27
5.4 Kadastral Durum Bilgileri.....	29
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	32
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri.....	35
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgisi.....	35
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	35
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	39
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	39
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	40
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	40
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	40
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	40
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	40
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	40
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	41

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	41
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	41
6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları.....	41
6.4 Emsal Araştırması	42
6.4.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	42
6.4.2 Satılık Ofis Emsal Araştırması	43
6.4.3 Satılık Dükkan Emsal Araştırması.....	44
6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	44
6.6 Gelir Yaklaşımı İle Değer Takdiri	45
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	48
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	48
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	48
7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	48
7.4 Değerleme Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	48
8. SONUÇ	49
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	49
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	49
RAPOR EKLERİ:	49

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

02.05.2019

1.2 Rapor Numarası

19.04-143

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada 2 parsel numaralı taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç değerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

30.04.2019

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı İnşaat Mühendisi Cengiz KURT, Değerleme Uzmanı Harita Mühendisi Samed YALÇIN ve Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından biridir.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 15.04.2019 tarihinde imzalanan 2019/074 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, Kurul'un **20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğiine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No:4 Ümraniye/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada 2 parsel numaralı taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme alışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(ları)nın değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
 - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu

fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip

olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin

ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olduğundan farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tüpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın

bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığını; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* ayısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı. (geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Mart 2019'da yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2018, 2019 ve 2020 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2018	3,6	1,8	2,9	1,1	2,3	7,1	6,6	0,8
	2019	3,3	1,3	2,3	2,1	1,6	7,3	6,3	1,0
	2020	3,6	1,5	1,9	2,5	1,7	7,5	6,1	0,5
OECD	2018	3,6	1,8	2,9	1,1	2,3	7	6,6	0,7
	2019	3,3	1	2,6	1,9	1,4	7,3	6,2	0,8
	2020	3,4	1,2	2,2	2,4	1,5	7,2	6	0,7
Dünya Bankası	2018	3,0	1,9	2,9	1,2	1,6	7,3	6,5	0,8
	2019	2,9	1,6	2,5	2,2	1,5	7,5	6,2	0,9
	2020	2,8	1,5	1,7	2,4	1,8	7,5	6,2	0,7

Kaynak:

IMF 2019 Nisan ayı Görünüm Raporu

OECD 2019 Mart ayı Ara Güncelleme Raporu

Dünya Bankası 2019 Ocak ayı Görünüm Raporu

2019 yılında 2018 yılına kıyasla büyüme oranlarında düşüş beklenmektedir

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						
	Yıllar	İhracat		İthalat		Dünya Ticaret Hacmi
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF*	2018	3,1	4,3	3,3	5,6	3,8
	2019	2,7	4,0	3,0	4,6	3,4
	2020	3,1	4,8	3,2	5,3	3,9
DTÖ	2018	2,1	3,5	2,5	4,1	3,0
	2019	2,1	3,4	1,9	3,6	2,6
	2020	2,5	3,7	1,9	3,9	3,0

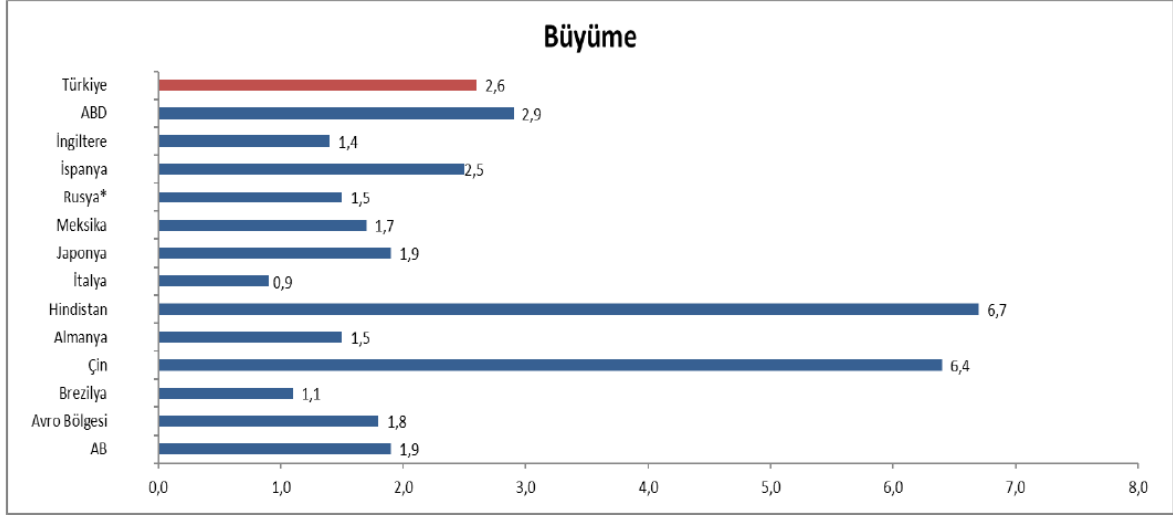
* IMF tarafından yapılan tahminler mal ve hizmet ticaretini kapsamaktadır.

Kaynak: IMF (Nisan 2019), DTÖ (Nisan 2019)

Dünya Ticaret Örgütü tahminlerine göre, dünya ticaret hacmi 2019 yılında yavaşlayarak %2,6 oranında; 2020 yılında ise %3 oranında artacaktır.

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

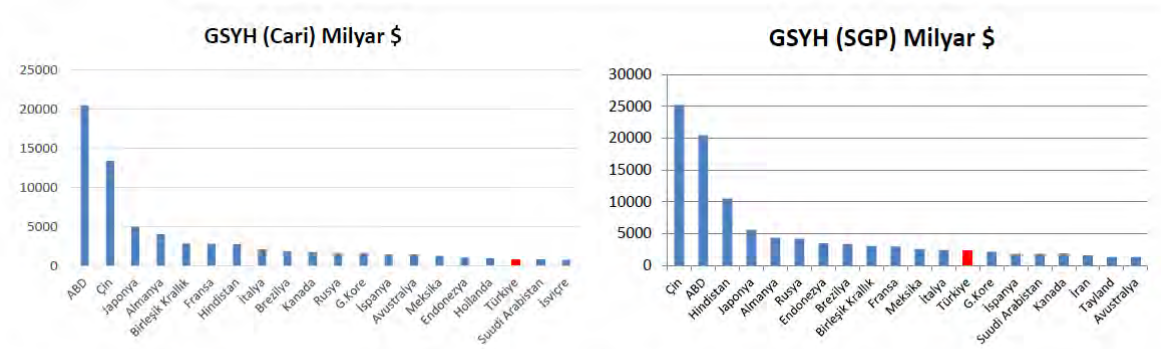
T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Mart 2019'da yayımladığı ekonomik görünümüne göre Türkiye ekonomisi 2018 yılında %2,6 oranında büyüme performansı sergilemiştir.



Kaynak: TÜİK, IMF

* Rusya'nın büyüme oranı 2017 değeridir.

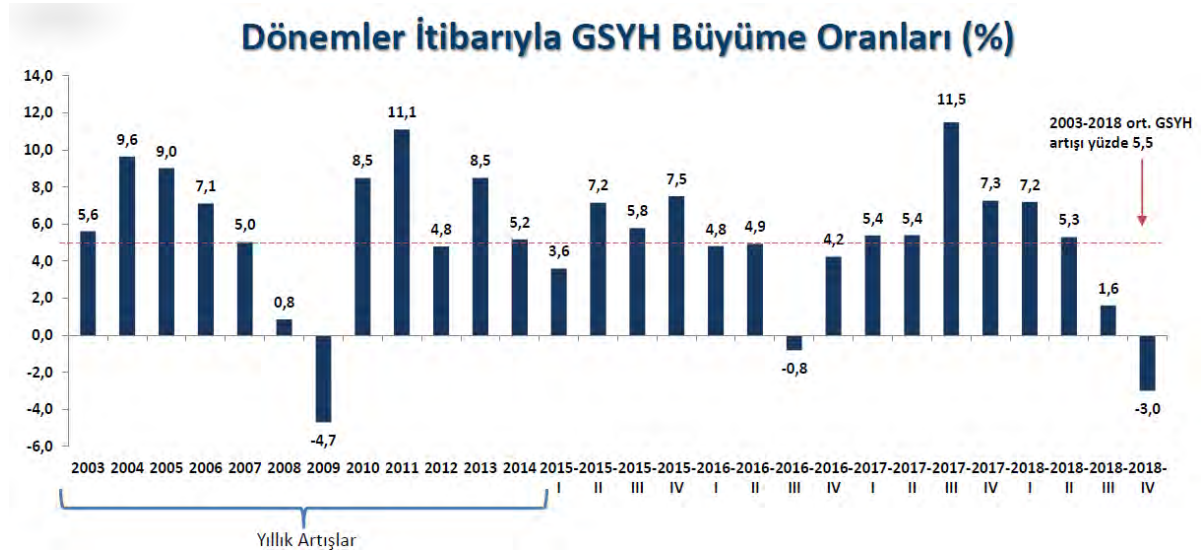
2018 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 18., Avrupa'nın 7. büyük ekonomisidir.



Kaynak: IMF, TÜİK

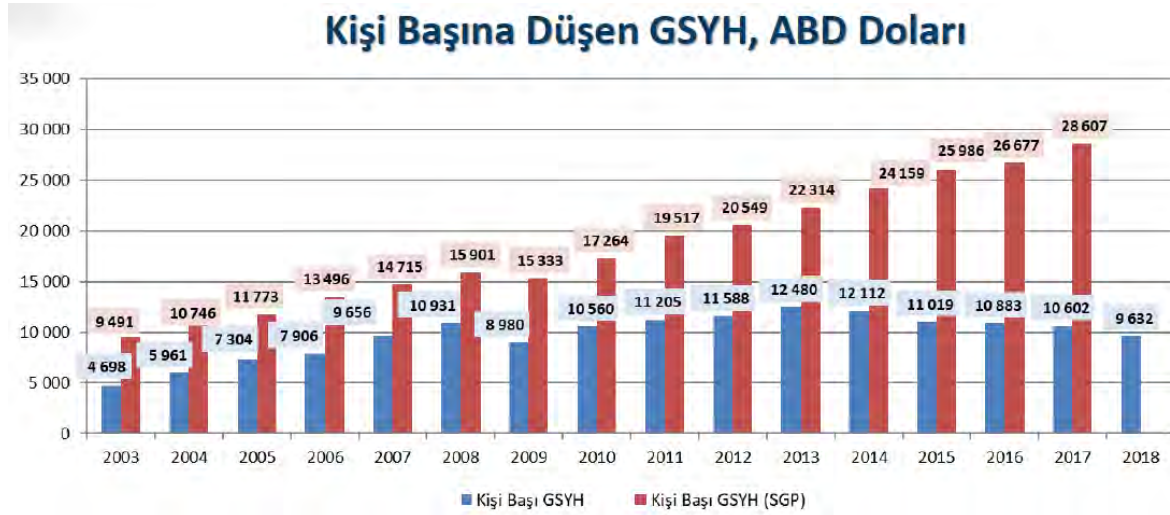
Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2018 yılının son çeyreğinde %3 oranında küçülmüştür. 2003-2018 döneminde Türkiye ekonomisi yıllık ortalama %5,5 oranında büyümüştür.



Kaynak: TÜİK

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2018 yılında, 2002 yılına göre 3 katına çıkarak 3.581 dolardan 9.632 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2017'de kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 28.607 dolara yükselmiştir.

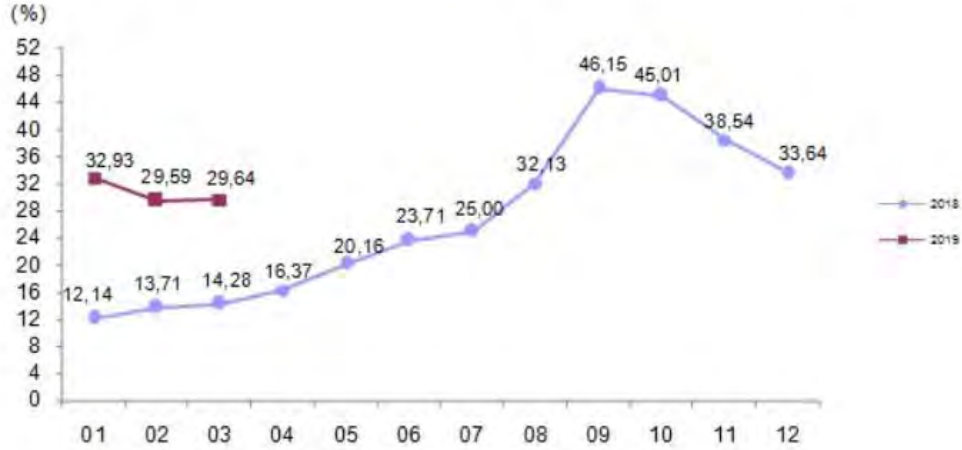


Kaynak: TÜİK

2018 yılı Aralık ayında işsizlik oranı % 13,5 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %12,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2018 yıl genelinde işsizlik oranı yüzde 11 olarak gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %3,8 (Şubat), AB(28)'de %6,5 (Şubat), Avro Bölgesi'nde %7,8 (Şubat), Almanya'da %3,1 (Şubat), Fransa'da %8,8 (Şubat) ve İtalya'da %10,7 (Şubat) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2019 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,58, bir önceki yılın Aralık ayına göre %2,14 bir önceki yılın aynı ayına göre %29,64 ve on iki aylık ortalamalara göre %31,17 artış göstermiştir.

Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Mart 2019
[2003=100]



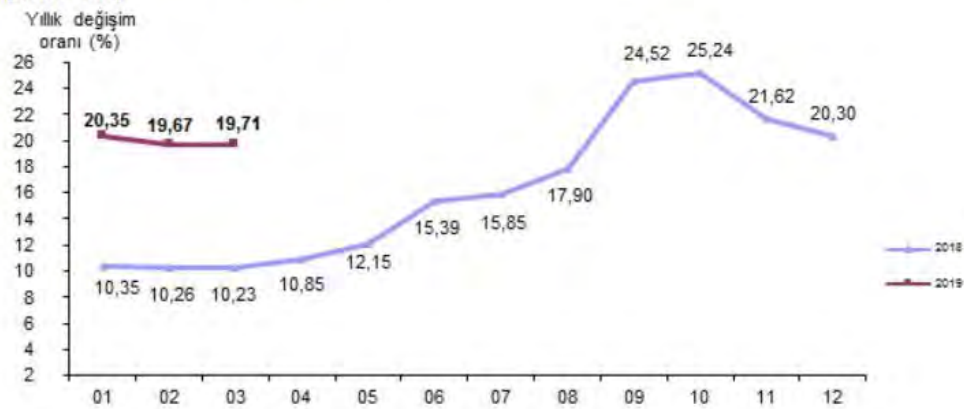
Kaynak:TUIK

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %2,27, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,71 ve on iki aylık ortalamalara göre %18,70 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Mart 2019

[2003=100]

Tüketici fiyat endeksi, Mart 2019
[2003=100]



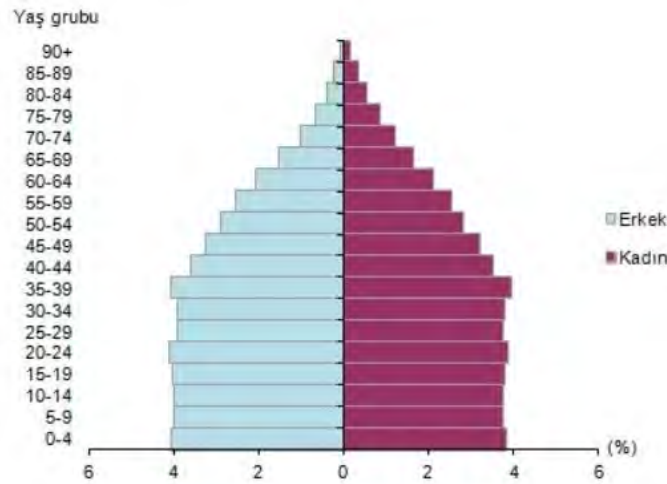
Kaynak:TUIK

4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 82.003.882 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,17'sini erkekler (41.139.980), %49,83'ünü ise kadınlar (40.863.902) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2017 yılında %12,4 iken, 2018 yılında %14,7 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2018 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2018 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,4 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,8; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,4; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,8 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2017 yılına göre 2 kişi artarak 107 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 900 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 528 kişi ile Kocaeli ve 360 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 310 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2018 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

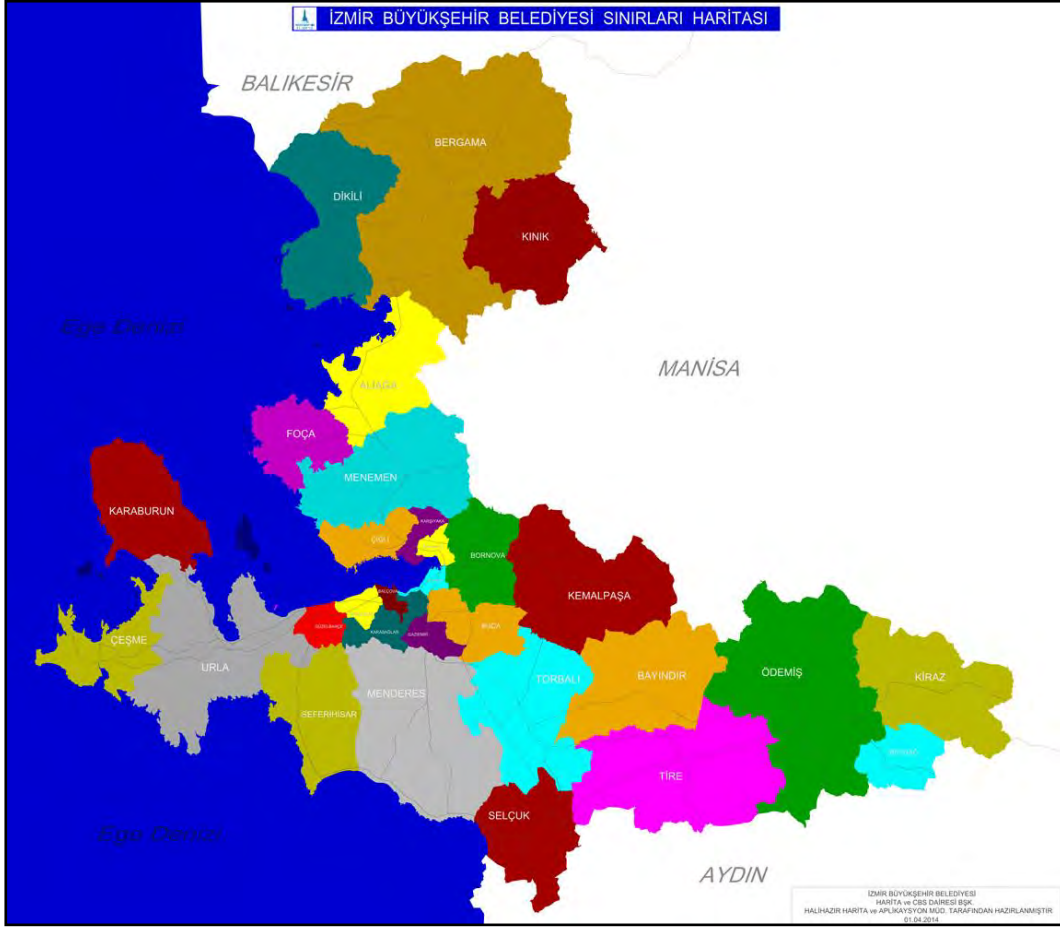
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525	82.003.882
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231	15.067.724
Ankara	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026	5.503.985
İzmir	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677	4.320.519
Bursa	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803	2.994.521
Antalya	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396	2.426.356

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İzmir, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alan ve İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Batısında Ege Denizi ve Ege Adaları, güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda ise Manisa vardır. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır.



İzmir'e kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşılabilir. Kara yolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ile ulaşılabilir. Hava yolu ile Adnan Menderes Havalimanı'ndan Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri vardır. Demiryolu ile Basmane Garı'ndan Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli'ye gün içerisinde karşılıklı tren seferleri düzenlenir. Alsancak Garı'ndan ise Balıkesir, Bandırma, Uşak, Afyon ve Ankara'ya tren seferleri vardır.

İzmir İli içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz, Küçük Menderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğer akarsular sel karakterli küçük akarsulardır.

İl bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin birçok türü bulunmaktadır. Yüzyıllarca aşırı otlatma, yangın ve tarla açma gibi nedenlerle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki bitkileri bulunmaktadır. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı gibi kuraklığa dayanıklı ağaçlar girer. Ormanlar il içerisinde 431786 hektar bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin % 41'idir.

Eğitim ve öğretim açısından Türkiye'nin önemli merkezlerinden biri olan İzmir'de çeşitli sayılarda okul öncesi eğitim kurumu, ilköğretim ve orta dereceli eğitim veren okul vardır. Ayrıca İzmir'de sınırları içinde 11 üniversite bulunmaktadır. İzmir'de 2012 itibarıyla aktif olan üniversite sayısı dokuzdur. İzmir'de eğitim veren üniversiteler şunlardır:

Devlet: Dokuz Eylül Üniversitesi, Ege Üniversitesi, İzmir Katip Çelebi Üniversitesi, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü

Özel: İzmir Ekonomi Üniversitesi, Yaşar Üniversitesi, İzmir Üniversitesi, Gediz Üniversitesi, Şifa Üniversitesi, Türk Hava Kurumu Üniversitesi

Meslek Yüksek Okulu: Hava Astsubay Meslek Yüksekokulu, Rüştü Ünsal Polis Meslek Yüksek Okulu

Konak, İzmir İli içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı İlçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar.

Toplam nüfusun tamamı kent nüfusedir. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km²'dir.

6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Konak ilçesinden 55 mahalle ve 2 köy Karabağlar ilçesine bağlanmıştır. Konak ilçesinde 2008 yılı itibarıyla 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi 2.905, cadde adedi 90, bulvar adedi 19, meydan adedi 14'tür.

İlçede 73 İlköğretim Okulu, 78 Orta Öğretim Kurumu bulunmakta; 78.458 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda, 4.271 öğretmen görev yapmaktadır.

İzmir Atatürk Lisesi, İzmir Kız Lisesi, Özel İzmir Amerikan Lisesi, İzmir Özel Türk Lisesi ve Özel İzmir Saint Joseph Fransız Lisesi ilçedeki köklü eğitim kurumlarındandır.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerlemeye konu 8601 ada 2 parsel; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli sınırları içerisinde 17.703,70 m² yüzölçümlü “Zirai Don. Binaları ve Depoları Fidanlık ve Pilon Yeri” niteliği ile kayıtlıdır. Değerleme konusu taşınmaz 1592 Sokak’a ve henüz açılmayan 1595, 1594 ve 1593 Sokak’a cephelidir. Parsel yaklaşık olarak 38,443396 derece enlem ve 27,174527 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza toplu taşıma ve özel araçla ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde İzmir Bölge Adliye Mahkemesi, yapımı devam eden Nevvar Salih İşgören İzmir Ulu Camisi, Konak Çınarlı Meslek ve Teknik Lisesi, Çınarlı Polis Merkez Amirliği, Stadyum Metro İstasyonu, Halkapınar İzban İstasyonu, Mistral Tower, Ege Perla Tower, Bayraklı Tower, Atatürk Stadyumu, Çiçek Plaza, küçük sanayi dükkanları, depolama alanları ve tescilli eski yapılar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge gelişimini henüz tamamlamamış olup, taşınmazın yakın çevresinde ekonomik ömrünü tamamlamış olan atıl durumda depolar bulunmaktadır.



Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı: Taşınmaz, İzmir Limanı’na ~4 km, Alsancak Garı’na ~4 km, şehir merkezine ~8 km, Adnan Menderes Havaalanı ise ~23 km. mesafededir. Taşınmaz, Yeşildere Caddesi, Ankara Caddesi ve Altınyola yakın konumda yer almasından dolayı ulaşılabilirliği yüksek bir bölgede yer almaktadır.



5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 29.04.2019 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ				
Kaydı Oluşturan: HALİL ASATEKİN			Tarih: 29/04/2019 12:30	
MakbuzNo	DekoritNo	BaşvuruNo		
183519157897	20190429-1403-F02546	15789		
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	8601/2	
Taşınmaz ID:	105390218	Yüzölçüm (m ²):	17703.70	
İl / İlçe	İZMİR/KONAK	Ana Taşınmaz Nitelik:	ZİDAİ DON BINALARI VE DEPOLARI FİDANLIK VE PİLON YERİ	
Kurum Adı:	Konak TM			
Mahalle / Köy Adı:	MERSİNLİ M			
Mevki:				
Cilt / Sayfa	47/4614			
Kayıt Durum:	Aktif			
Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)				
Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	ŞEKİLDE SARİ BOYALI 95.94 M ² LİK KISMDAN KANALİZASYON GEÇİRMEK ÜZERE 96 PARSEL LEHİNE 97 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR.		Konak 1. Bölge(Kapatıldı) TM Diğer İrtifak Haklarının Tesisi Yev. 7320 Tarih: 03/05/1968	
İrtifak	TEK GENELMÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 561 M ² LİK SAHADA HAVAI İRTİFAK (DAİMİ)HAKKI VARDIR.		Konak 1. Bölge(Kapatıldı) TM Diğer İrtifak Haklarının Tesisi Yev. 2020 Tarih: 19/04/1974	
Beyan	MUVAKAT İNŞAAT ŞERHİ:03/12/1985 TARİH 8568 YEVMİYE	(SN:2859107) KONAK BELEDİYESİ - (İZMİR) VKN	Konak 1. Bölge(Kapatıldı) TM Geçici Yapıların Belirlenmesi Tesisi Yev. 8568 Tarih: 03/12/1985	
Beyan	BU PARSELE 13 PARSELİN 11.40 M ² TECAVÜZÜ VARDIR.			
Beyan	6785 SAYILI KANUNUN 11. MADDESİ GEREĞİNCE ŞERH VERİLDİ.05/01/1961 TARİH VE 31 YEVMİYE VE 22/01/1962 TARİH VE 201 YEVMİYE		Konak 1. Bölge(Kapatıldı) TM 3194/11 Md. Umumi Hizmetlere Ayrılmıştır Belirlenmesi Tesisi Yev: 201 Tarih: 22/01/1962	

Beyan	6785 SAYILI İMAR KANUNUN 11.Cİ MADDESİ GEREĞİNCE İMAR ŞERHİ:23/06/1966 TARİH 3796 YEV	(SN:2859087) İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4840008254	Konak 1. Bölge(Kapatıldı) TM Geçici Yapıların Belirlenmesi Tesisi Yev: 3796 Tarih: 23/06/1966	
Beyan	MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ 03/12/1985 TARİH VE 8568 YEVMİYE	(SN:2859107) KONAK BELEDİYESİ - (İZMİR) VKN	Konak 1. Bölge(Kapatıldı) TM Geçici Yapıların Belirlenmesi Tesisi Yev: 8568 Tarih: 03/12/1985	
İrtifak	KROKİDE A HARFI İLE GÖSTERİLEN KISIMDA TEDAŞ LEHİNE 8601 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE 96,33 M ² İRTİFAK HAKKI VARDIR.	(SN:1740180) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Konak TM Diğer İrtifak Haklarının Terkin ile Geri Alınması Yev: 334 Tarih: 08/01/2015	
Beyan	KROKİSİNDE E1 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN 26,96 M ² SI YOLDA, KALAN KISMI İSE BU PARSELDE KALMAKTADIR. KROKİSİNDE E2 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN 31,11 M ² SI YOLDA, KALAN KISMI İSE BU PARSELDE KALMAKTADIR. KROKİSİNDE E3 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN 219,37 M ² SI YOLDA, KALAN KISMI İSE BU PARSELDE KALMAKTADIR. KROKİSİNDE E4 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN TAMAMI BU PARSELDE KALMAKTADIR. KROKİSİNDE E5 İLE GÖSTERİLEN 237,38 M ² SI YOLDA, KALAN KISMI İSE BU PARSELDE KALMAKTADIR. KROKİSİNDE E6 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN 22,14 M ² SI6003 ADA 1 NOLU PARSELDE, KALAN KISMI İSE YOLDA. KROKİSİNDE E7 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN TAMAMI YOL VE YEŞİL ALANDA KALMAKTADIR. KROKİSİNDE E8 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN TAMAMI 8603 ADA 1 NOLU PARSELDE KALMAKTADIR. KROKİSİNDE E9 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN 141,27 M ² SI YOLDA, KALAN KISMI İSE 8601 ADA 1 NOLU PARSELDE KROKİSİNDE E10 İLE GÖSTERİLEN TRAFİKO BİNASININ TAMAMI YOL VE YEŞİL ALANDA KALMAKTADIR.		Konak TM İmar (TSM) Yev: 26214 Tarih: 04/12/2014	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		Konak TM 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirlenmesi Tesisi Yev: 22933 Tarih: 03/08/2018	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		Konak TM 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirlenmesi Tesisi Yev: 26121 Tarih: 18/09/2018	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
480087480	(SN:5954011) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:9220083346	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Konak TM Tevhit İşlemi (TSM) Yev: 8874 Tarih: 11/04/2019	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	2942 SAYILI KANUNUN 7. MAD GEREĞİ KARAYOLLARINCA KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞTIR.26/09/1985 TARİH 6657 YEVMİYE	(SN:2859107) KONAK BELEDİYESİ - (İZMİR) VKN:	Konak 1. Bölge(Kapatıldı) TM 2942 S. 7. Maddesi Cereği Belirlenmesi Tesisi Yev: 6657 Tarih: 26/09/1985	

Takyidatlara İlişkin Açıklama

6785 Sayılı İmar Kanunu 16.07.1956 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanarak 16.01.1957 tarihinde yürürlüğü girmiştir. Parsel üzerinde 6785 Sayılı İmar Kanununun 11. Maddesi şerhi bulunmaktadır. Söz konusu maddeye ilişkin kanun maddesi aşağıdaki gibidir.

Madde 11 — Müracaat tarihindeki dört yıllık imar programına dâhil olmıyan yerlerde, imar plânı tatbikatına kadar, belediye encümenlerince muvakkat inşaat veya tesisata müsaade edilir ve buna istinaden ruhsatıyesi verilir.

Bu gibi hallerde verilecek müddetin 10 yıl olması, yapılacak yapının belediye meclisierince kabul edilecek talimatnameye uygun bulunması ve muvakkat inşaat veya tesisat olduğunun tapuya şerh verilmesi mecburidir.

Plân tatbik edilirken encümen kararı ile 24 üncü madde gereğince inşaat veya tesisat yaktırılır. Bundan dolayı mal sahibine tazminat verilmmez.

On yılın hitamında bu yerlerde imar tatbikatı yapılmıyacaksa, belediye encümeni kararıyle, plân tatbikatına kadar müddet uzatılır. Ancak bu uzatılan müddet imar plânının tatbikatına geçilmesini durduramayacağı gibi mal sahibine de bir hak bahşetmez.

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 08.11.1983 tarih ve 18215 sayı ile Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.


Kamulaştırma Kanunu Madde 7

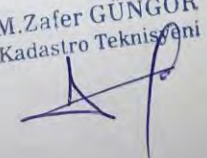
Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 -4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemedan alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

8601 ada 2 parsel (Eski 1 Parsel) İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli sınırları içerisinde 17.703,70 m² yüzölçümlü "Zirai Donatım Binaları ve Depoları Fidanlık ve Pilon Yeri" niteliği ile kayıtlıdır. Konak Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, "1030 Plan Bina Beyan Listesi"nde, Eski 8601 ada, 1 parselin, eski 8669 ada, 1 parselden geldiği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunan yapıların (Krokisinde E1, E2, E3, E4 ve E5) riskli yapı ilan edildiği ve değerlendirme günü atıl durumda olduğu görülmüştür. Konak Belediyesinde yapılan incelemede bu yapılar ile ilgili herhangi bir evrak bulunmamaktadır.

1030 PLAN BİNA BEYAN LİSTESİ				24							
ADA		PARSEL		CİNSİ		IMAR		KADASTRO			
						BEYANLAR		ADA	PAR	HARF	CİNSİ
8601	1	ZİRAİ DONATIM BİNALARI VE DEPOLARI, FİDANLIK		*Krokisinde E1 ile gösterilen binanın 26.96 m ² si yolda, kalan kısmı ise bu parselde kalmaktadır. *Krokisinde E2 ile gösterilen binanın 31.11 m ² si yolda, kalan kısmı ise bu parselde kalmaktadır. *Krokisinde E3 ile gösterilen binanın 219.37 m ² si yolda, kalan kısmı ise bu parselde kalmaktadır. *Krokisinde E4 ile gösterilen binanın tamamı bu parselde kalmaktadır. *Krokisinde E5 ile gösterilen binanın 237.38 m ² si yolda, kalan kısmı ise bu parselde kalmaktadır. *Krokisinde E6 ile gösterilen binanın 22.14 m ² si 8603 Ada 1 nolu parselde, kalan kısmı ise yolda *Krokisinde E7 ile gösterilen binanın tamamı yol ve yeşil alanda kalmaktadır. *Krokisinde E8 ile gösterilen binanın tamamı 8603 Ada 1 nolu parselde kalmaktadır. *Krokisinde E9 ile gösterilen binanın 141.27 m ² si yolda , kalan kısmı ise 8601 Ada 1 nolu parselde *Krokisinde E10 ile gösterilen trafo binasının tamamı yol ve yeşil alanda kalmaktadır.		8669	1	E1	ZİRAİ DONATIM BİNALARI VE DEPOLARI, FİDANLIK		
								E2			
								E3			
								E4			
								E5			
								E6			
								E7			
								E8			
								E9			
								E10			
8602	1	ARSA						8669	1	ARSA	
								8670	1	ARSA	
								8670	4	ARSA	
								8670	8	ARSA	
								8670	9	ARSA	
								8670	2	ARSA	
								8670	3	ARSA	
								8670	4	ARSA	
								8670	5	ARSA	
								8670	6	ARSA	
								8670	7	ARSA	
8602	2	ARSA									


MUSLU MÜHENDİSLİK
 TİC. LTD. ŞTİ.
 1266 Sokak No:10/602 İZMİR
 Tel: 483 20 58 Fax: 441 01 69
 Basmane V.D. 624 004 0827
Muslu YILMAZ
 Harita Mühendisi


M. Zafer GÜNGÖR
 Kadastro Teknisyeni

8601 Ada, 2 parsel Kadastral Durumu;

ebys. 18.01.2019 / 272496

Kadastro gören yerlerde yapılacak düzeltme ve değişiklik işlemleri için
TESCİL BİLDİRİMİ(Beyanname)

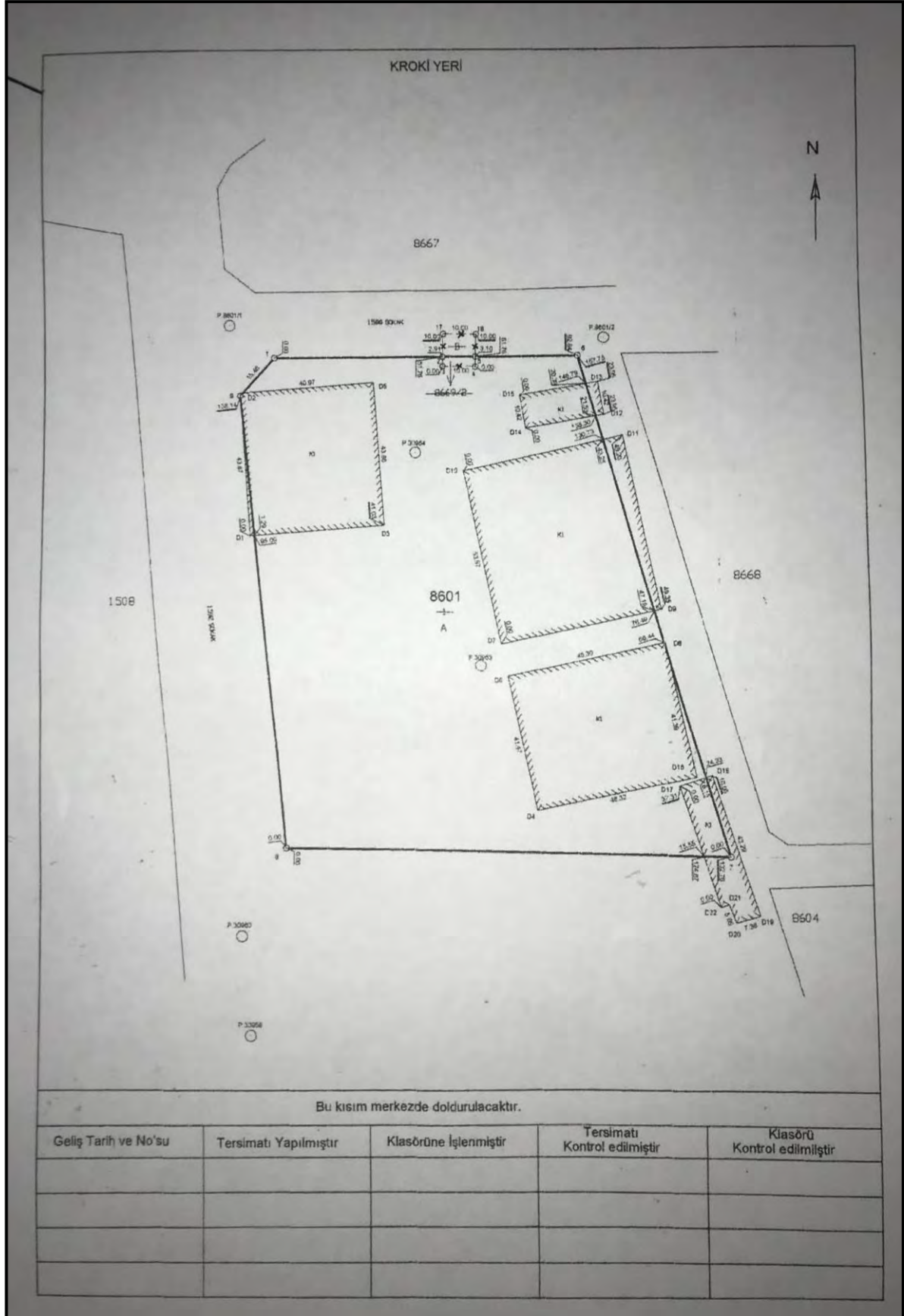
İL	İLÇESİ	MAHALLE veya KÖYÜ	MEVKİİ
İZMİR	KONAK	MERSİNLİ	
(Düzeltilme)-(Ayrırma)-(Birleştirme)-(Cins Değişikliği)-(İrtifak Hakkı)			

Kütük Sa.No.	Pafta No	Ada No	Parsel No	YÜZÖLÇÜMÜ			Cinsi	Sahibi	Düşünceler ve İşlemin Şekli
				H	m ²	dm ²			
4523	24N 2D	8601	1	1	7673	63	Zirai Don Binaları ve Depoları, Fidanlık	VAKIF GYO A.Ş.	8669 Ada 2 Parsel ile birleşti, A parsel oldu.
3671	24N 2D	8660	2		100	00	PILON YERİ	TÜRKİYE ELEKTRİK K.(TEK)	8601 Ada 1 Parsel ile birleşti, A parsel oldu.
	24N 2D	8601	A	1	7773	63	Zirai Don Binaları ve Depoları, Fidanlık ve Pilon Yer.	VAKIF GYO A.Ş.	
		8601	B 2		69	93	YOLA	TERK	
	24N 2D	8601	A	1	7703	70	Zirai Don Binaları ve Depoları, Fidanlık ve Pilon Yer.	VAKIF GYO A.Ş.	
								TÜRKİYE ELEKTRİK K.(TEK)	
DÖNER SERMAYE AL : MAF									

Tescil bildirimini istegime uygun olarak düzenlenmiştir.

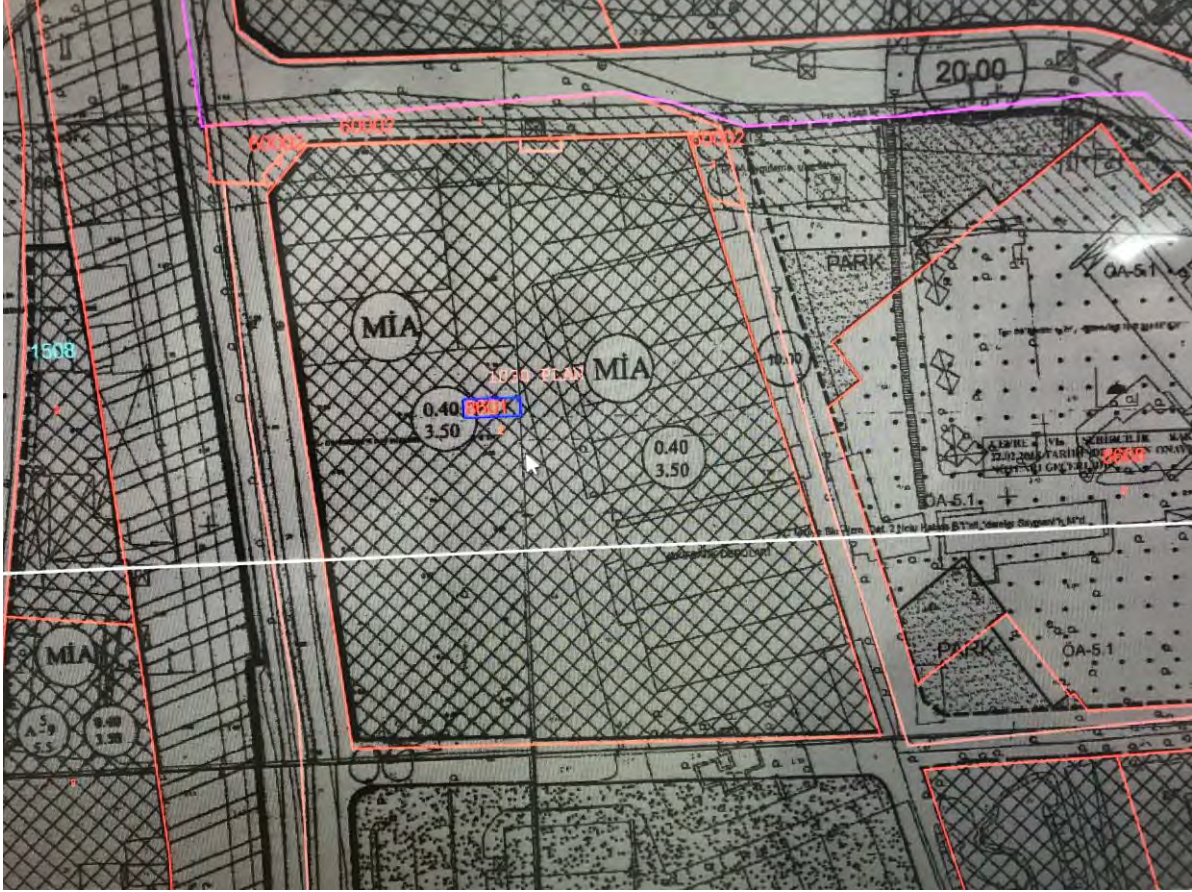
KADASTRO MÜDÜRÜ
İmza ve mühür :
N. ÖZGÜR ÜZEN
Kadastro Müdürü a.
Kontrol Mühendisi
18.01.2019

83 2019	İmar planına göre isteğe göre Düzenlenmiştir	Kontrol edilmiştir	Tarih 11.4.2019 No ile 8334	Paftasına ve Klasörüne İşlenmiştir	Belediye Encümeni / İl İdare Kurulu Kararının Tarihi
	Ünvan	Kontrol Mühendisi / Fen Kont. Memuru	Tescil edilmiştir. Tapu Sicil Müdürü	Kadastro... Kont. Mühendisi Fen Kont. Mem.	10.01.2019
İsim	Tarkan ABACI				
Tarih	19.01.2019				No'su
İmza					S1



5.5 İmar Durum Bilgileri

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu 8601 ada 2 parsel 13.05.2011 tarih, 05-466 sayılı Konak Belediyesi'nce onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkane-Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planında “MİA-Merkezi İş Alanı” olarak planlanmıştır. Plan notlarına göre yapılaşma şartları TAKS:0.40, KAKS:3.50, Maksimum H: Serbest'dir.



1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI PLAN NOTLARI (HALKAPINAR-SALHANE KESİMİ)

M.İ.A.(MERKEZİ İŞ ALANI) YA DA METROPOLİTEN AKTİVİTE MERKEZİ

BU ALANLARDA HER TÜR TİCARET, ÇARŞI, BÜRO, İŞ HANI, TİCARİ DEPOLAMA, BANKA, SİGORTA, ÇOK KATLI MAĞAZA VE EĞLENCE YERLERİ, KONUT, ÇOK KATLI TAŞIT PARKI, ÖZEL HASTANE VE ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YER ALABİLİR. BU KULLANIMLARDAN BİR YA DA BİR KAÇI AYNI PARSEL İÇİNDE BULUNABİLİR. KONUT KULLANIMI YAPI İNŞAAT ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) 1/3 ÜNDEN FAZLA OLAMAZ.

TURİZM+TİCARET+KÜLTÜR

BU ALANLARDA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, EĞLENCE YERLERİ, HER TÜR TİCARET VE TURİZM TESİSİ (KONAKLAMA TESİSLERİ, OTEL, MOTEL VB.), KÜLTÜREL TESİS, KONUT İLE SADECE BİR TEK FİRMAYA YA DA KURULUŞA AİT YÖNETİM MERKEZLERİ YER ALABİLİR. AYRI AYRI KİŞİ YA DA KURULUŞLARCA KULLANILACAK BİÇİMLERDE BÜRO, OFİS, VB.NİN BULUNACAĞI YAPILARDA 200 M²DEN KÜÇÜK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. YAPI İNŞAAT ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) %51 KÜLTÜREL İŞLEVLERİN (HALKA AÇIK KÜTÜPHANELER, KONFERANS SALONLARI, MÜZELER, SANAT GALERİLERİ, ODİTORYUMLAR, SERGİ VE FUAR SALONLARI, SİNEMA VE TİYATRO SALONLARI, TÖREN SALONLARI VB.) BİR YA DA BİR KAÇI İÇİN AYRILIR. BU BÖLÜMLER ZEMİNDEN BAŞLAYARAK YAPININ İLK BEŞ KATI İÇİNDE DÜZENLENECEKTİR. TURİZM+KÜLTÜR KULLANIMI (HER İKİ KULLANIM YER ALMAK KAYDIYLA), YAPI İNŞAAT ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) %15'İNDEN AZ OLAMAZ. KONUT KULLANIMI İSE YAPI İNŞAAT ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) 1/3'ÜNDEN FAZLA OLAMAZ. MALİKLERİ AYNI OLAN, AYNI KULLANIM KARARI TAŞIYAN İMAR ADALARINDA VE/VEYA PARSELLERİNDE İMAR UYGULAMASI TAMAMLANDIKTAN SONRA BİRLİKTE PROJELENDİRİLECEK ALAN SINIRI BELİRLENEBİLİR. BİRLİKTE PROJELENDİRİLECEK ALAN SINIRI İÇİNDE, YAPILAŞMA KOŞULLARI VE KULLANIM KARARI ORANLARI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA KULLANIMLAR ARASI TRANSFER YAPILABİLİR, BU DURUMDA BİR PARSELDE ANILAN KULLANIMLARIN BİR YA DA BİR KAÇI YER ALABİLİR.

BİRLİKTE PROJELENDİRİLECEK ALAN SINIRI İÇİNDE, YAPI KULLANMA BELGESİ ALINDIKTAN SONRA PARSELLER ARASINDA FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ. ANCAK AYNI PARSEL İÇERİSİNDE FONKSİYONLAR ARASINDAKİ ASGARI ORANLAR DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA FONKSİYON TRANSFERİ YAPILABİLİR. BİRLİKTE PROJELENDİRİLECEK ALAN SINIRININ BELİRLENECEĞİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARANMAZ.

İZMİR 5. İDARE MAHKEMESİNCE 28/03/2017 ESAS SAYILI DAVADA VERİLEN 68/2017 KARARLA 2017/104 SAYILI KARARLA İPTAL EDİLMİŞTİR.

TURİZM+TİCARET

BU ALANLARDA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, EĞLENCE YERLERİ, HER TÜR TİCARET VE TURİZM TESİSİ (KONAKLAMA TESİSLERİ, OTEL, MOTEL, VB.), KONUT İLE SADECE BİR TEK FİRMAYA YA DA KURULUŞA AİT YÖNETİM MERKEZLERİ YER ALABİLİR. AYRI AYRI KİŞİ YA DA KURULUŞLARCA KULLANILACAK BİÇİMDE BÜRO, OFİS, VB. YAPILDIĞI TAKTİRDE 200 M²DEN KÜÇÜK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. KONUT KULLANIMI İSE YAPI İNŞAAT ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) 1/3'ÜNDEN FAZLA OLAMAZ. TURİZM KULLANIMI, YAPI İNŞAAT ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) %15'İNDEN AZ OLAMAZ.

TURİZM+KONUT

BU ALANLARDA, PLAN KOŞULLARINA BAĞLI OLARAK VE MAL SAHİBİNİN TERCİHİNE GÖRE HER TÜRDE KÜÇÜK TURİZM İŞLETMELERİ, RESTORAN, KAFETERYA, BAR GİBİ KULLANIMLAR VE/VEYA KONUTLAR YER ALABİLİR. FARKLI KULLANIMLARIN AYNI YAPI İÇİNDE BULUNMASI DURUMUNDA KONUTLAR İLE KONUT DIŞI KULLANIMLARIN GİRİŞLERİ, MERDİVENLERİ VE ASANSÖRLERİ BİRBİRLERİNDEN AYRI DÜZENLENİR.

ÖZEL PROJE ALANLARI (Ö.P.A)

2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞ PARSELLERDE YA DA BU PARSELLERİN YAKIN ÇEVRESİNDE BULUNAN, "TESCİLLİ YAPININ " YA DA " TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞERİN" TESCİLE ESAS ÖZELLİKLERİ DİKKATE ALINARAK HAZIRLANAN MİMARİ PROJELERİN UYGULANACAĞI ALANDIR. BU ALANLARDA İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAKSIZIN UYGULAMA YAPILAMAZ. UYGULAMA VE PROJELENDİRME ADA BÜTÜNÜNDE YAPILACAKTIR.

ÖZEL PLANLAMA ALANI

EGE MAHALLESİNDEKİ SOSYAL DOKUNUN KÜLTÜREL AKTİVİTELERİNİ SÜRDÜREBİLECEĞİ VE BULUNDUĞU YERDE YAŞATILMASI ÖNGÖRÜSÜNDEN HAREKETLE BELİRLENEN ALAN SINIRIDIR. BU ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KAKS:2.50 KOŞULU İLE TURİZM, KONUT VE TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR. DİĞER YAPILAŞMA KOŞULLARI; MÜLKİYET DOKUSU, SOSYAL YAPI ARAŞTIRMASI VB. ANALİZLERİNİN TAMAMLANMASINDAN SONRA YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ ÇALIŞMALARLA BÜTÜNLEŞTİRİLEREK BELİRLENECEKTİR.

ÖZEL UYGULAMA ALANI

ELEKTRİK VE HAVAGAZI FABRİKALARININ GÜNEYİNDE TESCİLLİ PARSELLERİN DE BULUNDUĞU, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI'NDA ÖPLA (2) OLARAK TANIMLANAN ALAN BÜTÜNÜNÜ KAPSAMAKTADIR. BU ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE TURİZM+TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR.

ÖZEL UYGULAMA ALANI İÇİNDE, ÜZERİNDE YAPILAŞMA NİZAMI VERİLMEMİŞ (SERBEST NİZAM) ADALARDA TESCİLLİ YAPI VEYA PARSELLER HARİÇ EN KÜÇÜK İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M² OLACAKTIR. 3000 M² NİN ALTINDAKİ ADA/PARSELLER İFRAZ EDİLEMEZ. ANCAK FİZİKİ ENGELLER NEDENİYLE 3000 M² PARSEL OLUŞTURULAMAMASI VE ARTIK PARÇANIN 2500-3000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE KALMASI DURUMUNDA BU BÜYÜKLÜKTE PARSEL OLUŞUMUNA İZİN VERİLİR.

BU BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA NİZAMI VERİLMEMİŞ (SERBEST NİZAM) ADALARDA KALAN TESCİLLİ YAPI VEYA PARSELLER, 3000 M² İFRAZ KOŞULUNDAN MUAF OLUP; İMAR UYGULAMASI SIRASINDA PLANDAKİ MEVCUT FORMLARIYLA KORUNACAKTIR. BU YAPI VEYA PARSELLERDE YAPILACAK UYGULAMA VE KORUMA KOŞULLARI, PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ KULLANIM KARARI DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNCA BELİRLENECEKTİR.

PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA GEÇERLİ YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1) MİA (MERKEZİ İŞ ALANI), TURİZM+TİCARET VE TURİZM+TİCARET+KÜLTÜR ALANLARINDA (ÖZEL UYGULAMA ALANI HARİÇ) EN KÜÇÜK İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M² OLACAKTIR.

ANCAK, ÖNCEKİ PLAN KARARLARININ UYGULANMIŞ OLMASI VE/VEYA FİZİKİ ENGELLER NEDENİYLE 5000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE PARSEL OLUŞTURULAMAMASI DURUMUNDA, UYGULAMA SONUCU OLUŞACAK YENİ İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ 3000M²DEN AZ OLAMAZ.

İMAR ADASININ İFRAZI SIRASINDA OLUŞAN İMAR PARSELLERİNİN 5000 M² OLARAK BÖLÜMÜNDEN SONRA ARTIK PARÇANIN 4000-5000 M² LİK DİLİM ARASINDA KALMASI DURUMUNDA, KALAN PARÇANIN İMAR PARSELİ OLARAK OLUŞUMUNA İZİN VERİLİR.

BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YÜKSEK YAPI VEYA YAYGIN BİR BİNADA BİRDEN FAZLA YÜKSELEN KULELER YAPILMASI HALİNDE; YÜKSEK YAPI KÜTLELERİ ARASINDAKİ EN AZ MESAFE 15 METRE OLUP, YÜKSEK KÜTLE ESAS ALINARAK, YÜKSELEN HER 5 METRE İÇİN BU MESAFEYE 0.50 METRE İLAVE EDİLECEKTİR. YÜKSEK YAPI KÜTLELERİ RÜZGAR AKIMLARI VE TÜRBLÜANS ETKİSİ DİKKATE ALINARAK KONULANDIRILACAK VE YÜKSEKLİĞİN 150 METREYİ AŞMASI HALİNDE SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN İZİN ALINACAKTIR.

2) PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA NİZAMI BELİRLENMEMİŞ YAPI ADALARINDA, HMAX. VE YAPILAŞMA NİZAMI SERBEST OLACAKTIR. UYULACAKTIR.

3) PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA NIZAMI BELİRLENMİŞ MİA ADALARINDA YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. ANCAK ADA ÖLÇÜĞÜNE GELİNDİĞİNDE VE/VEYA MİNİMUM 3000M2 PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN SAĞLANDIĞI DURUMLARDA TAKS/KAKS DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA YAPILAŞMA NIZAMI VE GABARI SERBESTTİR.

4) GENEL KURAL OLARAK YAPILARIN İMAR HATTINA YAKLAŞMA MESAFESİ PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMEMİŞ İSE, 10 METREDEN AZ OLMAYACAKTIR.

ANCAK PARSEL EBATLARI, KONUMU VE BUNUN GİBİ FİZİKİ ENGELLER VEYA BUNDAN ÖNCEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA GÖRE YAPILMIŞ MEVCUT YAPILARIN BULUNDUĞU ADALARDA YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN BAHÇE MESAFELERİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

5) MERKEZİ İŞ ALANLARINDA (MİA) ÖZEL HASTANE, ÖZEL EĞİTİM TESİSİ, ÇOK KATLI OTOYOL YER ALABİLMESİ İÇİN, İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE GERÇEKLEŞTİRİLECEK 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARANMAZ.

6) TURİZM+KONUT ALANLARINDA PLANIN ÖNERDİĞİ KAKS DEĞERİNE GÖRE YENİ YAPILAŞMALARDA, YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ MADDELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. MEVCUT YAPILARDA HERHANGİ BİR İLAVE İNŞAAT YAPILMAMAK KAYDIYLA KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ YAPILABİLİR.

7) PLANLAMA, ALANININ TAMAMINDA OTOYOL GEREKSİNİMİ DOĞURAN KULLANIMLARIN BU GEREKSİNİMİ AÇIK VE/VEYA KAPALI OLARAK İSTİSNASIZ KENDİ PARSELİNDE KARŞILANACAKTIR.

ANCAK AÇIK OTOYOLLAR PARSEL ALANININ %20'SİNDEN FAZLA OLMAMAZ, OTOYOL GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOYOL YÖNETMELİĞİ UYGULAMA ESASLARINA GÖRE HESAPLANACAK VE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. +0.00 KOTUNUN ALTINDA YAPILACAK OTOYOLLARDA, YOLA 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞILAMAZ. İHTİYAÇTAN FAZLA YAPIMI İSTENEN OTOYOLLAR +0.00 KOTUNUN ALTINDA YAPILACAK VE YAPI İNŞAAT ALANINA (KAKS/EMSAL ALANINA) DAHİL EDİLMEMEYECİKTİR.

8) İMAR UYGULAMASI SONRASI OLUŞACAK YENİ İMAR PARSELİ İÇİNDE KALAN VE BU PLAN ÖNCESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA GÖRE YAPILMIŞ MEVCUT RUHSATLI YAPILARDA; YAPI RUHSATLARINDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI (TAKS, KAKS, GABARI VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ) DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA VE PLAN BÜTÜNÜĞÜNÜ BOZMAYACAK ŞEKİLDE YENİ PLANA UYGUN FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ YAPILABİLİR.

9) HER PARSELDE YAPININ KONULANACAĞI ALAN DIŞINDA KALAN BÖLÜM İÇİN, "MİMARİ PROJE" BAŞLIĞI ALTINDAKİ "VAZİYET PLANI" KAPSAMINDA BİR DE "PEYJAZ PROJESİ" HAZIRLANACAK; YAPI SAHİBİ, İNŞAAT RUHSATI TALEBİ SIRASINDA BU PROJEYİ DE İLGİLİ BELEDİYEYE SUNACAK VE İNŞAAT TAMAMLANDIĞINDA PEYJAZ PROJESİNE GÖRE AÇIK ALAN DÜZENLEMESİ DE YAPILDIKTAN SONRA YAPI KULLANMA İZİN VERİLECEKTİR.

10) PLANLAMA ALANINDA BULUNAN VE 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ PARSELLER, BU PARSELLERE BİTİŞİK PARSELLER VE TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIĞI PARSELLERİNİN CEPHE ALDIĞI YOLUN KARŞISINDAKİ PARSELLERDE 5226-3386 SAYILI KANUNLARA DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLE KORUMA YÜKSEK KURULUNUN YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARLARI UYARINCA; HER TÜRLÜ İMAR UYGULAMASI, PROJE ONAYI VE İNŞAAT RUHSATI, İNŞA VE FİZİKİ MÜDAHALE İÇİN İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNUN KARARI ALINACAKTIR. TANIMLANAN BU ALANLARDA GERÇEKLEŞTİRİLECEK ÇALIŞMALAR İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELER (PLAN, PROJE, RAPOR VB.) İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETİLECEKTİR.

11) PLANLAMA ALANININ HİÇBİR YERİNDE YENİ AKARYAKIT SERVİS VE LPG İSTASYONU AÇILMAYACAK, PLAN UYGULAMALARI YAPILINCAYA KADAR VAR OLAN RUHSATLI İSTASYONLARDA BU KULLANIMA DEVAM EDİLECEK, ESASLI DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE GENİŞLETMEYE İZİN VERİLMEMEYECİKTİR.

12) İLGİLİ KURUM TARAFINDAN İSTENECEK TRAFOLAR YAPILAN BİNA İÇİNDE VEYA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE YERALTINDA YER ALACAKTIR.

13) AFET ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞINCA ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

14) BİNA VE BİNA TÜRÜ YAPILACAK YAPILAR İÇİN ZEMİN VE TEMEL ETÜD RAPORLARININ HAZIRLANMASI ZORUNLU OLUP, ETÜD RAPOR İÇERİĞİNDE YAPI+TEMEL BASINCI GÜÇÜ DERİNLİĞİ BOYUNCA ZEMİNİN OTURMA, ŞİŞME, TAŞIMA GÜCÜ, SIVILAŞMA ÖZELLİKLERİ VE DİĞER JEOTEKNİK HESAPLAMALAR İLE BERABER TÜM ZEMİNİN PARAMETRELERİ BELİRLENECEKTİR.

15) İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA "İNCELEME ALANINDA İLK 10.50-19.00 MLER TAŞIMA GÜCÜ AÇISINDAN PROBLEMLİ OLUP TAŞIYICI ÖZELLİĞİ YOKTUR. ÜZERİNE GELECEK YÜKLERE BAĞLI OLMAKLA BİRLİKTE, TAŞIYICI TABAKA 10.50-19.00MLERDEN SONRA BAŞLAMAKTADIR. İNCELEME ALANINDAKİ İNCE TANELİ ZEMİNLER İÇİN KONSOLIDASYON OTURMA DEĞERİ, OTURMA DEĞERİNİN ÇOK ÖSTÜNDEDİR." İFADESİ YER ALDIĞINDAN BİNA VE BİNA TÜRÜ YAPILACAK YAPILAR İÇİN HAZIRLANACAK ZEMİN VE TEMEL ETÜD RAPORLARINDA BU HUSUSLARA DİKKAT EDİLECEKTİR.

16) ALAN OLASI BİR DEPREMDEN ETKİLENECEK ALANLARDAN OLUŞMAKTADIR. STATİK YÜKLER ALTINDA TAŞIMA GÜCÜ VE OTURMA, DİNAMİK YÜKLER ALTINDA SIKIŞMA, ZEMİN BÜYÜTMESİ, SIVILAŞMA, YANAL YAYILMA, YUMUŞAMA VE BUNLARA BAĞLI OLARAK TAŞIMA GÜCÜ VE ZEMİNDE OTURMA PROBLEMLERİ VARDIR. BU PROBLEMLERİN ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK OLARAK HAZIRLANACAK GEOTEKNİK RAPORLARDA PROJE BİLGİLERİ DOĞRULTUSUNDA OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VE ZEMİN SIVILAŞMASINDAN KAYNAKLANACAK, PROBLEMLERİN ÇÖZÜMÜ İÇİN UYGUN İYİLEŞTİRME DERİNLİĞİ, GÜVENLİ TEMEL DERİNLİĞİ VE DERİN TEMEL SEÇİLMESİ DURUMUNDA TAŞIYICI TABAKA SEVİYESİ VE TAŞIYICI TABAKADAN NE KADAR İLERLENECEĞİ SAPTANACAKTIR.

17) PROJELENDİRİLEN BİNALARDA; BİNA YAKLAŞMA MESAFELERİ DE DİKKATE ALINARAK, KOMŞU PARSELLERDE İLERİDE İNŞA EDİLEBİLECEK YAPILARIN, BİNAYA OLASI ETKİLERİ DE GÖZ ÖNÜNE ALINARAK TEMEL SİSTEMİ SEÇİLECEK VE/VEYA TEKNİĞİNE UYGUN ZEMİN İYİLEŞTİRME PROJESİ YAPILACAKTIR.

18) TEMEL KAZISI SIRASINDA KOMŞU BİNALARIN TEMEL TABAN SEVİYESİNİN ALTINA İNİLMESİ DURUMUNDA BU YAPILARDA İZİN VERİLMEYEN VE HASARA YOL AÇACAK DEPLASMANLARIN OLUŞMASINI ÖNLEYECEK İKSA PROJESİ HAZIRLANACAKTIR. İKSA PROJELERİ İÇİN HESAP VE ANALİZ RAPORU İLGİLİ İDARİ KURUM VE KURULUŞLARA SUNULACAKTIR.

19) TASARIM TEPKİ SPEKTRUMUNA ESAS ZEMİN SINIFI SEÇİMİ DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK (2007) HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

20) PLANLAMA ALANI İÇİNDE KAMUYA AYRILMIŞ ALANLAR (YOL, YEŞİL, BHA, BOP, VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

BU PLANDA, PLAN RAPORUNDA VE PLAN NOTLARINDA HÜKÜM BULUNMAYAN VE AÇIKLANMAYAN DURUMLARDA;

- 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILMIŞ OLAN YÖNETMELİKLERE,
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE,
- 3621 SAYILI KİYİ KANUNUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILMIŞ OLAN YÖNETMELİKLERE,
- TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİĞE,
- KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARLARINA,
- TABİAT VARLIKLARINI KORUMA MERKEZ KOMİSYONU'NUN YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARLARINA,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNUNA BAĞLI YÖNETMELİKLERE,
- SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİNE,
- 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUNU BAĞLI YÖNETMELİKLERE,
- ZEMİN VE TEMEL ETÜD RAPORLARININ HAZIRLANMASINA İLİŞKİN ESASLARA,
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİĞE,
- İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİĞE,
- 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNUNA BAĞLI YÖNETMELİKLERE,
- ÖZEL HASTANELER YÖNETMELİĞİNE,
- İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ YÖNETMELİKLERİNE, UYULACAKTIR.

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Rapora konu 8601 ada 2 nolu parsel ile ilgili Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşiv'inde yapılan incelemede taşınmaza üzerinde yer alan yapılara ilişkin herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin olmadığı tespit edilmiştir.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgisi

Değerleme konusu gayrimenkul, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu 8601 ada 2 parsel 17.703,70 m² yüzölçüme sahiptir. Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemede parsel üzerinde bulunan yapıların (Krokisinde E1, E2, E3, E4 ve E5) riskli yapı ilan edildiği ve değerlendirme günü atıl durumda olduğu görülmüştür. Değerleme çalışmasında parsel üzerindeki yapılar dikkate alınmamıştır. Taşınmaz geometrik olarak dikdörtgen şeklinde olup, düz bir topoğrafyaya sahiptir. Taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları devam etmekte olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.









5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşiv'inde yapılan incelemede taşınmaza ait herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin olmadığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunan yapıların (Krokisinde E1, E2, E3, E4 ve E5) riskli yapı ilan edildiği ve değerlendirme günü atıl durumda olduğu görülmüştür. Taşınmaz üzerindeki binaların içerisine girilememiş olup, değerlendirme çalışmasında parsel üzerindeki yapılar dikkate alınmamıştır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Rapora konu taşınmazın gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- İmar uygulaması görmüş net parsel olması,
- Ana ulaşım akslarına yakın konumda olması,
- Yeni kent merkezi olarak belirlenen alan içerisinde kalması,
- Taşınmazın bulunduğu bölgenin nitelikli yatırım projelerince tercih edilen bir bölge olması,
- Taşınmazın düzgün geometrik şekle sahip olması.

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri,
- Parsel üzerindeki yapıların ekonomik olarak ömürlerinin tamamlamış olması,
- Taşınmazın belirli bir alıcı kitlesine hitap etmiş olması.

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

- Konak Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmaz üzerinde son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi olmamıştır.
- 11.04.2019 tarih ve 8874 yevmiye no ile 8669 ada 2 parsel ile 8601 ada 1 parselin tevhid işlemi sonucu 17.773,63 m² yüzölçümlü 8601 ada A parseli oluşmuştur.
- 11.04.2019 tarih ve 8886 yevmiye no ile 8601 ada A parselin 69,93 m²'lik yola terk işlemi sonucu 17.703,70 m²'lik 8601 ada 2 parsel olarak tescil edilmiştir.
- Taşınmazın tapu kayıtlarında:
 - 03.05.1968 tarih ve 7320 yevmiye no ile “şekilde sarı boyalı 95.94 m²'lik kısımdan kanalizasyon geçirmek üzere 96 parsel lehine 97 parsel aleyhine irtifak hakkı vardır.”
 - 19.04.1974 tarih ve 2020 yevmiye no ile “TEK Genel Müdürlüğü lehine 561 m²'lik sahada havai irtifak (daimi) hakkı vardır.”
 - 26.09.1985 tarih ve 6657 yevmiye no ile “Konak Belediyesi lehine 2942 sayılı kanununun 7. Maddesi gereği karayollarınca kamulaştırma kararı alınmıştır.” Beyanı bulunmaktadır.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkulün imar fonksiyonu doğrultusunda içerisinde dükkan ve ofislerin yer aldığı karma bir projenin en etkin ve verimli kullanımlarının olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmamıştır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7 ve 5.11'inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.8.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü Bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, taşınmaza önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi nedeniyle değer tespitinde pazar araştırması yapılarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak imar fonksiyonu doğrultusunda arsa üzerinde proje geliştirilerek "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları

Değerleme konusu parsel, hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup parsel için Vakıf GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede İzmir Konak Karma Projesi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında KAF Teknik Yapı İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti./İlk İnşaat Taahhüt San. Tic. A.Ş. ile Vakıf GYO A.Ş. arasında 05.01.2018 tarihinde sözleşme yapılmıştır. Sözleşmede Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 617.000.000,00 TL + KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 185.100.000,00 TL + KDV ve %30 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) bilgileri yer almaktadır.

6.4 Emsal Araştırması

6.4.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Konak, Tepecik, 7805 ada, 5 ve 6 parseller, toplamda 10.040,36 m² yüzölçümlü Taks: 0,40, Kaks: 3,50 yapılaşma şartlarına sahip, Mahall Bomonti Projesinin yanında bulunan arsanın 140.000.000 ₺ bedelle satılık ve pazarlık payının olduğu öğrenilmiştir. (13.943,72 ₺/m²) (Sahibinden 0532 776 76 02)

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha iyi konumda, Çınarlı Bölgesinde projesi hazır olan, 3.100 m² yüz ölçümlü Taks: 0,40, Kaks: 3,50 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 35.000.000 ₺ bedelle satılık ve pazarlık payının olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca söz konusu taşınmazın metrekare birim değerinin 8.000 ₺ civarında olabileceği bilgisi alınmıştır. (11.290,32 ₺/m²) Emlakevimiz (0506 779 25 99)

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha iyi konumda, Bayraklı sınırlarında kalan Merkezi İş Alanında, TAKS: 0.40, E: 3.50 imarlı, 11.188,00 m² yüz ölçümlü terkerleri yapıldıktan sonra ~7.000,00 m² yüz ölçümüne sahip olacak arsanın 97.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Net Alan: 13.857,14 ₺/m²) Sahibinden (0532 245 32 73)

Emsal 4: Bölgeye hakim olan emlak danışmanı Yeşim Hanım ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu Mersinli civarında, Merkezi İş Alanında, TAKS: 0.40, E: 3.50 imarlı arsaların metrekare metrekaresinin 6.000 ₺ - 7.000 ₺ civarında olabileceği bilgisi alınmıştır. Reel Yatırım (0532 410 09 27)

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha iyi konumda, Merkezi İş Alanında, TAKS: 0.40, E: 3.50 imarlı, 9.650,00 m² yüz ölçümlü, hisseli olan arsanın, hisselerinin yarısının metrekaresi 2.000,00 \$ bedelle satılık ve pazarlık payının olduğu öğrenilmiştir. Bölgede istenen rakamların yüksek olduğu, söz konusu taşınmazın metrekaresinin 7.500-8.000 ₺ civarında olabileceği bilgisi alınmıştır. Lotus Emlak (0536 311 92 63)

Emsal 6: Bölgeye hakim olan emlak danışmanı Yeşim Hanım ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu Mersinli civarında, Merkezi İş Alanında, TAKS: 0.40, E: 3.50 imarlı arsaların metrekare metrekaresinin 6.000 ₺ - 7.000 ₺ civarında olabileceği bilgisi alınmıştır. Bein Emlak (0506 999 98 99)

6.4.2 Satılık Ofis Emsal Araştırması

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ege Perla da 180,00 m² büyüklüğünde eşyalı olarak verileceği beyan edilen ofisin 3.200.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (17.777,78 ₺/ m²) DDG Yapı (0532 630 33 45)

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mistral'de 235,00 m² büyüklüğünde beyan edilen ofisin 2.700.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (11.489,36 ₺/ m²) Mistral İzmir Satış Ofisi (0536 676 10 62)

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mistral'de 132,00 m² büyüklüğünde beyan edilen ofisin 1.400.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (10.606,06 ₺/ m²) Mistral İzmir Satış Ofisi (0536 676 10 62)

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ventus Towers'da, 19. Katta, 98,00 m² büyüklüğündeki ofisin 795.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (8.112,24 ₺/ m²) Remax Emlak (0532 579 80 77)

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Novus Towers'da, 21. katta yer alan, 150,00 m² büyüklüğündeki ofisin 1.600.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (10.666,67 ₺/ m²) Noven Emlak (0554 395 33 35)

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Folkart Towers'da, 27. katta 63,00 m² büyüklüğünde beyan edilen ofisin 590.000,00 ₺ bedelle satılık öğrenilmiştir. (9.365,08 ₺/ m²) KW Emlak (0506 696 53 16)

Emsal 7: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Folkart Towers'da 21. katta, 104,00 m² büyüklüğünde beyan edilen ofisin 840.000,00 ₺ bedelle satılık öğrenilmiştir. (8.076,92 ₺/ m²) Ase Emlak (0532 786 04 47)

Emsal 8: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Folkart Towers'da 180,00 m² büyüklüğünde beyan edilen ofisin 1.450.000,00 ₺ bedelle satılık öğrenilmiştir. (8.055,56 ₺/ m²) StartKey Emlak (0553 380 03 40)

Emsal 9: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Folkart Towers'da 85,00 m² büyüklüğünde beyan edilen ofisin 1.100.000,00 ₺ bedelle satılık öğrenilmiştir. (12.941,18 ₺/ m²) Forent Gayrimenkul (0532 063 78 78)

6.4.3 Satılık Dükkan Emsal Araştırması

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ankara Caddesine cepheli, Modda Suites Projesinde, zemin katta yer alan 265,00 m² büyüklüğündeki dükkanın 4.240.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (16.000,00 ₺/ m²) Modda Rent (0530 738 76 78)

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ankara Caddesine cepheli, Modda Suites Projesinde, zemin katta yer alan 247,00 m² büyüklüğündeki dükkanın 3.950.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (15.991,90 ₺/ m²) Modda Rent (0530 738 76 78)

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Bayraklı İlçesi sınırlarında, Ankara Caddesi'ne yakın, zemin katta yer alan 129,00 m² büyüklüğündeki dükkanın 1.450.000 ₺ bedelle satılık öğrenilmiştir. (11.240,31 ₺/ m²) Uma İnşaat (0532 787 54 61)

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Bayraklı İlçesi sınırlarında, Ankara Caddesi'ne yakın, zemin katta yer alan 186,00 m² büyüklüğündeki dükkanın 2.100.000 ₺ bedelle satılık öğrenilmiştir. (11.290,32 ₺/ m²) Uma İnşaat (0532 787 54 61)

6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar neticesinde, gayrimenkulün konumu, cephesi, topografik yapısı, imar durumu, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri, bölgede satışta olan gayrimenkullerin satış fiyatları ve pazarlık payları dikkate alınarak taşınmazın m² birim değeri 7.000,00 ₺/ m² olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² Birim Değeri (₺/ m²)

Arsa Alanı m ²	Birim Değer ₺/ m ²	Değer ₺	Takdir Edilen Değer ₺
17.703,70	7.000,00	123.925.900,00	123.926.000,00

Gayrimenkulün değeri **123.926.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

6.6 Gelir Yaklaşımı İle Değer Takdiri

Bu yöntemde, arsanın imar koşulları dikkate alınarak arsa üzerinde proje geliştirilmiş, geliştirilen proje bünyesinde yer alan fonksiyonların satış değerleri doğrultusunda projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Emsal İnşaat Alanı Hesabı	
Parsel Alanı	17.703,70 m ²
KAKS	3,50
Emsal İnşaat Alanı, m ²	61.962,95 m ²
TAKS (0,40)	7.081,48 m ²
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı, m ² (Emsal İnşaat Alanının %30 fazlası)	80.551,84 m ²
Satılabilir Ofis Alanı, m ²	71.345,91 m ²
Satılabilir Dükkan Alanı, m ²	9.205,92 m ²
Ortak Alan, m ² (Emsal İnşaat Alanının %30'u)	24.165,55 m ²
Toplam İnşaat Alanı, m ² (Satışa konu olmayan alanlar dahil)	104.717,39 m ²

İnşaat birim maliyetinin 2.300,00 ₺/m², projelendirme maliyetinin inşaat maliyetinin % 5'i, çevre düzenleme ve altyapı maliyetinin inşaat maliyetinin % 10'u olacağı kabulü ile toplam inşaat maliyeti birim bedeli 2.645,00 ₺/m² olarak hesap edilmiştir. İnşaat tamamlanma ve maliyeti için hazırlanan projeksiyon aşağıdaki gibidir.

İnşaat Maliyet Birim Bedeli,₺/m ²	2.300,00
İnşaat Maliyeti,₺	240.849.986,65
Planlama ve Proje Süreci, ₺	12.042.499,33
Altyapı ve Çevre Düzeni Maliyeti, ₺	24.084.998,67
Toplam İnşaat Maliyeti,₺	276.977.484,65
İnşaat Maliyet Birim Bedeli,₺/m ²	2.645,00

Yıllar	2019	2020	2021	2022
Tamamlanma Oranı, %	20%	35%	35%	10%
İnşaat Maliyeti Artış Oranı, %	5%			
İnşaat Maliyet Birim Bedeli,₺/m ²	2.645,00	2.777,25	2.916,11	3.061,92
İnşaat Maliyeti, ₺	55.395.496,93	101.789.225,61	106.878.686,89	32.063.606,07

Parsel üzerinde ofis ve dükkanların yer aldığı karma ticari proje geliştirilmiş olup bu ünitelere ilişkin kabul edilen birim değerler ve bu alanların satışına yönelik hazırlanan projeksiyon aşağıdaki gibidir.

Yıllar	2019	2020	2021	2022
Ofis Satış Hızı, %	10%	35%	35%	20%
Dükkan Satış Hızı, %	0%	0%	0%	100%

Ortalama Ofis Satış Bedeli, ₺	8.750,00
Ortalama Dükkan Satış Bedeli, ₺	13.000,00

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Gelir yaklaşımı yönteminde değer hesaplamasında kullanılmıştır. İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde %14,00 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C. Merkez Bankası 'nin uzun dönemli (08.03.2028 vadeli) devlet tahvili baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	14,00%
Kupon Faiz Oranı	6,20%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	12,40%
Piyasa Risk Primi	1,60%

Gelir Yaklaşımı uygulanırken öngörülen projeksiyon doğrultusunda gelir akımları %14 iskonto oranı ile bugünkü değere indirgenmiştir.

Yıllar	30.04.2019	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Ofis Satış Geliri, TL	0	62.427.672	233.791.632	250.157.046	152.953.165
Satılabilir Ofis Alanı, m ²					71.345,91
Satış Oranı, %		10%	35%	35%	20%
Satılan Alan, m ²	0	7.135	24.971	24.971	14.269
Birim Satış Değeri, ₺	0	8.750	9.363	10.018	10.719
Satış Bedeli Artış Oranı, %	7%				
Dükkan Satış Geliri, TL	0	0	0	0	146.609.486
Satılabilir Dükkan Alanı, m ²					9.205,92
Satış Oranı, %	0%	0%	0%	0%	100%
Satılan Alan, m ²	0	0	0	0	9.206
Birim Satış Değeri, ₺	0	13.000	13.910	14.884	15.926
Satış Bedeli Artış Oranı, %	7%				
Proje Toplam Gelirleri, TL	0	62.427.672	233.791.632	250.157.046	299.562.651
Maliyet, TL	0	55.395.497	101.789.226	106.878.687	32.063.606
Net Nakit Akışı, TL	0	7.032.175	132.002.407	143.278.359	267.499.045
Gelirlerin Bugünkü Değeri, TL	606.242.446				
Projenin Bugünkü Değeri, TL (Geliştirilmiş Arsa Değeri)	378.667.658				

Değerleme konusu parsel, hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup parsel için Vakıf GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede İzmir Konak Karma Projesi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında KAF Teknik Yapı İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti./İlk İnşaat Taahhüt San. Tic. A.Ş. ile Vakıf GYO A.Ş. arasında 05.01.2018 tarihinde sözleşme yapılmıştır. Sözleşmede Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 185.100.000,00 TL + KDV ve %30 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) bilgileri yer almaktadır.

%30 gelir paylaşımı oranına göre Vakıf GYO hasılat payı aşağıdaki tablodaki gibidir.

Gelirlerin Bugünkü Değeri, TL	606.242.446
Vakıf GYO A.Ş. Hasılat Payı Oranı, %	30,0%
Vakıf GYO A.Ş. Hasılat, ₺	181.872.733

Projenin tamamlanması durumundaki Vakıf GYO A.Ş. Hasılat Payı 181.872.733 TL hesaplanmıştır. İNA ile hesaplanan projenin tamamlanması durumundaki değeri sözleşmede yüklenicinin taahhüt ettiği miktardan düşük olduğundan projenin tamamlanması durumundaki değeri sözleşme ile yüklenicinin taahhüt ettiği miktar (Vakıf GYO A.Ş. Asgari Şirket Payı Toplam Geliri) **185.100.000 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Rapora konu gayrimenkul ile önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkullerin değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu yaklaşım çerçevesinde; arsanın mevcut koşulları doğrultusunda yıllara yaygın şekilde proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenerek projenin net bugünkü değeri-geliştirmiş arsa değeri hesaplanmıştır. Gelir yaklaşımı tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değeri arsanın nihai değeri olarak kabul edilmiştir.

Özet Tablo	
Yöntemler - Tamamlanması Durumundaki Değeri	TL
Pazar Yaklaşımı	123.926.000
Gelir Yaklaşımı (Geliştirilmiş Arsa Değeri)	181.872.733

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın arsa nitelikli olmasından dolayı herhangi bir yasal izin ve belge bulunmamaktadır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Vakıf GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada 2 parsel numaralı "Zirai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık" vasıflı taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, Kurul'un **20.07.2007** tarih ve **27/781** sayılı toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada 2 parsel numaralı "Zirai Donatım Binaları ve Depoları Fidanlık ve Pilon Yeri" vasıflı taşınmazın değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Arsa Alanı m ²	Birim Değer ₺/m ²	Değer ₺	Takdir Edilen Değer ₺
17.703,70	7.000,00	123.925.900,00	123.926.000,00

Sonuç olarak gayrimenkulün toplam değeri:

123.926.000,00 ₺ (Yüzyirmiüçmilyondokuzyüzyirmialtıbin TürkLirası) olarak hesap ve takdir edilmiştir.



Cengiz KURT
İnşaat Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 406920



Samed YALÇIN
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 406430



Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376



Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ:

1. Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler
2. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimiz tarafından hazırlanan son üç değerleme raporuna ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	28.12.2018	-	-
Rapor Numarası	18.10-01-322	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Cengiz KURT	-	-
	Hasan Serhat BERKLİ	-	-
	Elif ÖZEL GÖRÜCÜ		
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz ALUÇ	-	-
Takdir Edilen Değer (KDV Hariç) Eski 8601 Ada 1 Parsel	123.715.000,00 ₺	-	-

Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama/Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 12.07.2017 No : 406920

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

Cengiz KURT

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 22.02.2017

No : 406430

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

Samed YALÇIN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 30.12.2014

No : 403376

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

Hasan Serhat BERKLİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.11.2008

No : 400902

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

Yılmaz ALUÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN