



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**



19.05-181
HAZİRAN, 2019



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
Değerleme Konusu İşin İsmi	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada 2 parsel numaralı taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç değerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.			
Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
Raporu Hazırlayan Kurum	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
Rapor Numarası	19.05-181			
Rapor Tarihi	11.06.2019			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
Tapu Bilgileri (Ana Taşınmaz)	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Nitelik
	8601/2	17.703,70	47/4614	Arsa
Mevcut Kullanım	Boş Arsa			
İmar Durumu	Ada No	Parsel No	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
	8601	2	Merkezi İş Alanı	TAKS:0,40, KAKS:3,50 Hmax: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Parsel Değeri	123.926.000,00 ₺			

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	29
5.6 Kullanıma Dair Yasal İzin ve Belgeler	32
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgisi	32
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	32
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	35
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	35
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	35
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	36
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım	36
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	36
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	36
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	36
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	37

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	37
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	37
6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları.....	37
6.4 Emsal Araştırması	38
6.4.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	38
6.4.2 Satılık Ofis Emsal Araştırması	39
6.4.3 Satılık Dükkan Emsal Araştırması	40
6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	40
6.6 Gelir Yaklaşımı İle Değer Takdiri	41
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	44
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	44
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	44
7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	44
7.4 Değerleme Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45
8. SONUÇ	46
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	46
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	46
9. RAPOR EKLERİ:.....	47

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

11.06.2019

1.2 Rapor Numarası

19.05-181

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

11.06.2019

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 21.05.2019 tarihinde imzalanan 2019/100 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 verdiği 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

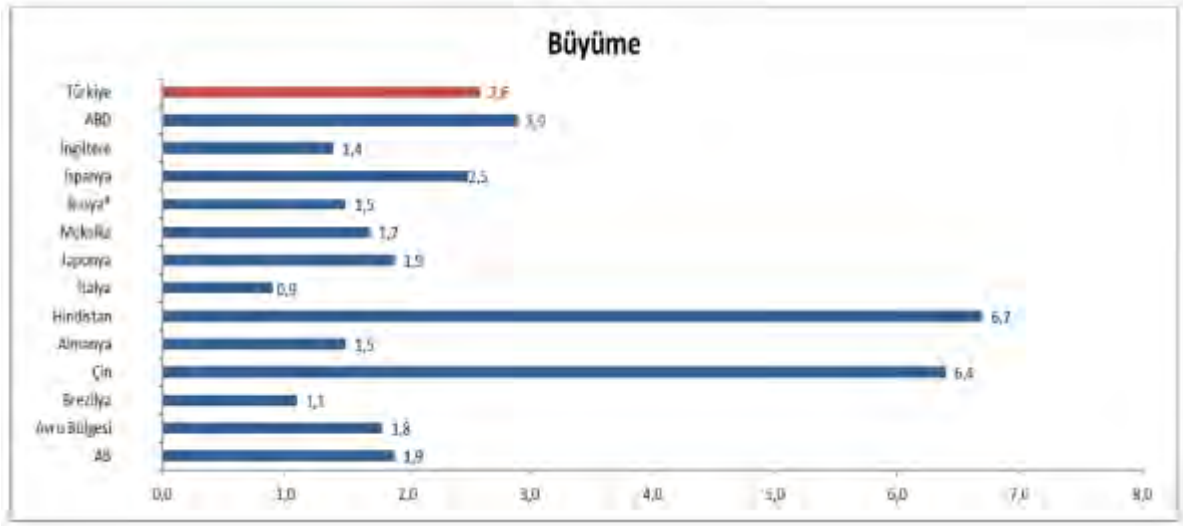
* IMF tarafından yapılan tahminler mal ve hizmet ticaretini kapsamaktadır.

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

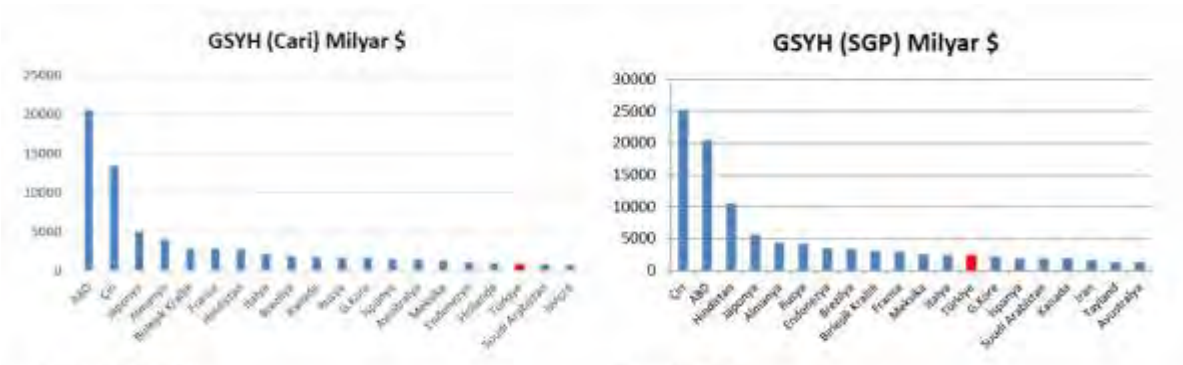
T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Mart 2019'da yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2018 yılında %2,6 oranında büyüme performansı sergilemiştir.



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.

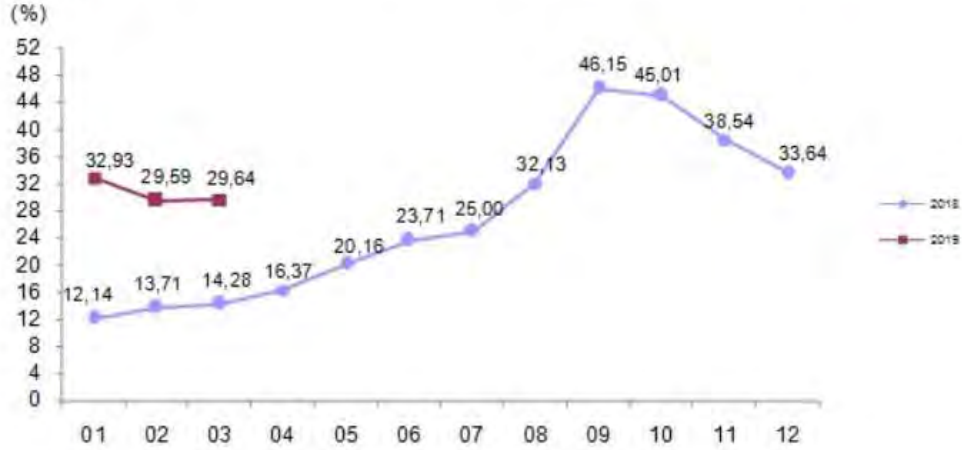


Kaynak: TÜİK

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]



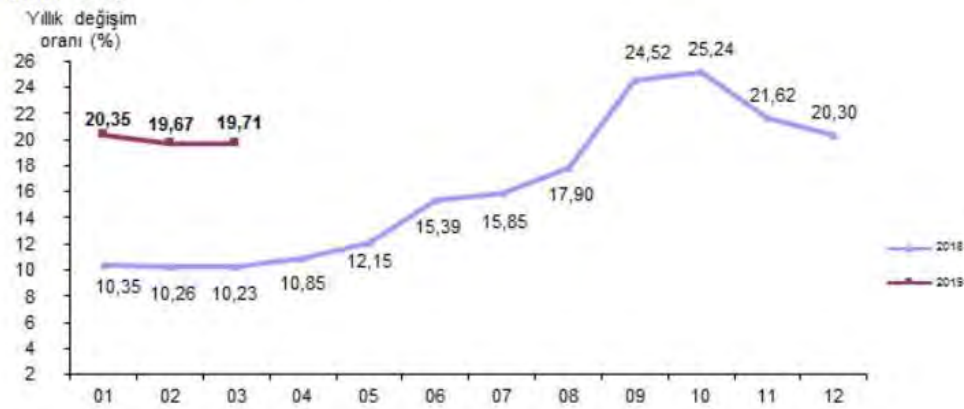
Kaynak:TÜİK

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:TÜİK

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.

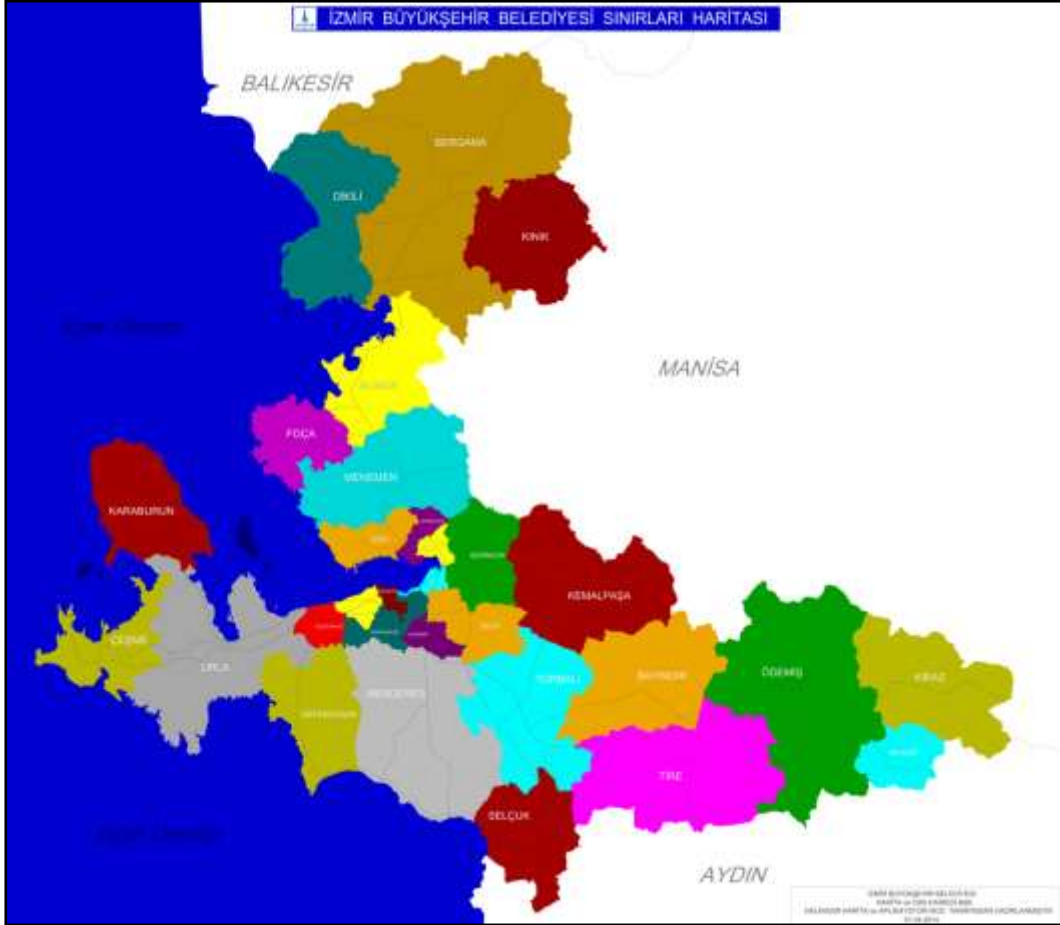
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525	82.003.882
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231	15.067.724
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 nüfusudur. 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.

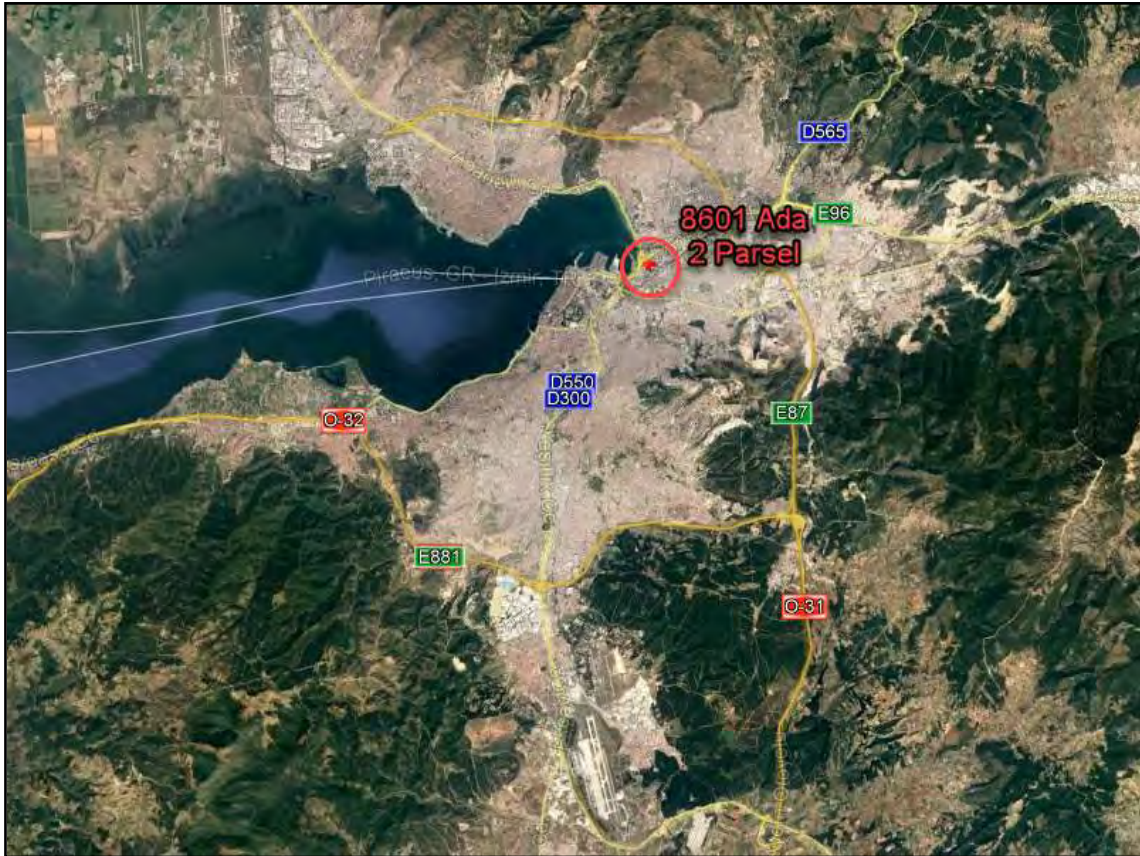
İlçede 73 İlköğretim Okulu, 78 Orta Öğretim Kurumu bulunmakta; 78.458 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda, 4.271 öğretmen görev yapmaktadır.

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.

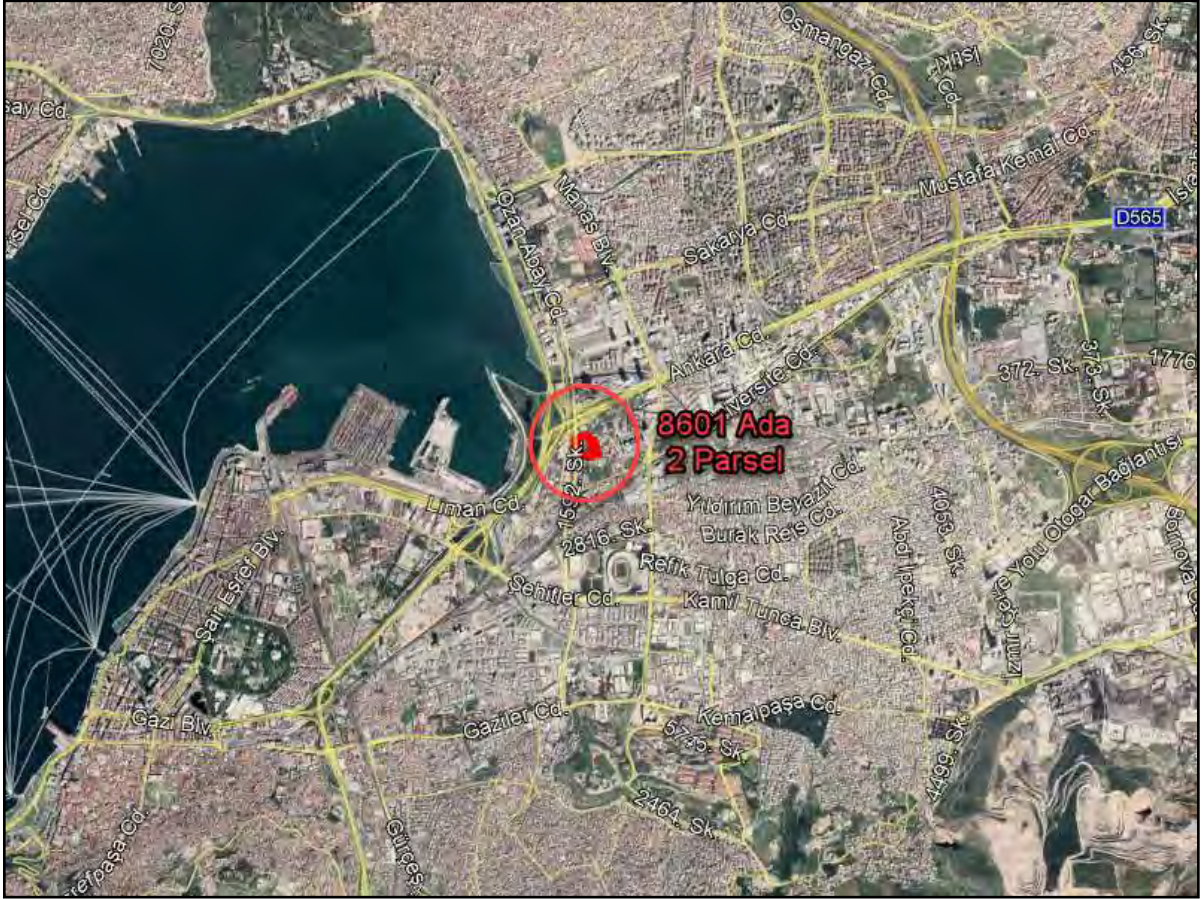
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerlemeye konu 8601 ada 2 parsel; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli sınırları içerisinde 17.703,70 m² yüzölçümlü olup "Arsa" 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 11.06.2019 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Düpturan: ŞOKRU SEZER

Tarih: 11/06/2019 16:45

MelakaNo	OkortNo	BeyirNo
12351921193	20190611-1492-002929	2140

Taşınmaz Tipi	Alan / Parsel	Alan / Parsel	Alan / Parsel
Taşınmaz ID:	106390216	Yüzölçümü (m ²):	17700,70
İl / İlçe	İZMİR/KONAK	Alan / Taşınmaz Niteliği:	Arsa
Kullanım Adı:	Konak TM		
Merake / Köy / Ahi	MERSİNLİ M		
Mevki			
Ok / Sayı	474814		
Kayıt Durumu	Akt		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.Ö. / Metn.	Maddeler	Tesis İşlem	Tarifi İşlem
İrtifak	SEKİLDE SARI BOYALI 85,04 M ² K KISIMDAN KANAL DASYON ÇECİRMEK ÜZERE 85 PARSEL LEHİNE 87 PARSEL ALYHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR		Konak 1 Bölge(Konaklı) TM Diğer İrtifak Haklarının Tesisi Yev. 1320 Tarih: 03/05/1985	
İrtifak	TEK GENELMÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 501 MİLİK SAHADA HAVAN İRTİFAK (DAMIZ)HAKKI VARDIR		Konak 1 Bölge(Konaklı) TM Diğer İrtifak Haklarının Tesisi Yev. 2020 Tarih: 15/04/1974	
Beyir	MUVAKAT İNŞAAT ŞERHİ 03/02/1985 TARİHİ 8588 YEVMIYE	(BN 2059107) KONAK BELEDİYESİ - (İZMİR) VKN	Konak 1 Bölge(Konaklı) TM Geçici Yapıların Belirlenmesi Tesisi Yev. 2559 Tarih: 03/12/1985	
Beyan	BU PARSELE 13 PARSELİN 11,40 MTEGAUZU VARDIR			
Beyan	6785 SAYILI KANUNUN 11 MADDESİ GEREĞİNCE ŞERH VERİLDİ 03/03/1981 TARİHİ VE 31 YEVMIYE VE 23/05/1982 TARİHİ VE 201 YEVMIYE		Konak 1 Bölge(Konaklı) TM 319411 Mo. Umumi Hizmetlere Ayrılmış Belirli Alanlar Yev. 201 Tarih: 22/01/1985	
Beyir	6785 SAYILI İMAR KANUNUNUN 11 Gİ MADDESİ GEREĞİNCE İMAR ŞERHİ 23/05/1986 TARİHİ 3796 YEV	(BN 206007) İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ - VKN 000000254	Konak 1 Bölge(Konaklı) TM Geçici Yapıların Belirlenmesi Tesisi Yev. 3796 Tarih: 23/05/1986	
Beyan	MUVAKAT İNŞAAT ŞERHİ 03/02/1985 TARİHİ VE 8888 YEVMIYE	(BN 2059107) KONAK BELEDİYESİ - (İZMİR) VKN	Konak 1 Bölge(Konaklı) TM Geçici Yapıların Belirlenmesi Tesisi Yev. 2559 Tarih: 03/12/1985	
İrtifak	KROKİDE A HARFI İLE GÖSTERİLEN KISIMDA TEDAS LEHİNE 9601 ADA 1 PARSEL ALYHİNE 600,33 M2 İRTİFAK HAKKI VARDIR	(BN 1740000) TÜRKİYE ELEKTRİK ÇAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN 8700013397	Konak TM Diğer İrtifak Haklarının Tesisi Yev. 334 Tarih: 08/01/2010	
Beyan	KROKİSİNDE E1 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN 26,00 M2 Sİ YOLDA KALAN KISMI İSE BU PARSELEDE KALMAKTADIR. KROKİSİNDE E2 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN 31,11 M2 Sİ YOLDA KALAN KISMI İSE BU PARSELEDE KALMAKTADIR. KROKİSİNDE E3 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN 212,37 M2 Sİ YOLDA KALAN KISMI İSE BU PARSELEDE KALMAKTADIR. KROKİSİNDE E4 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN TAMAMI BU PARSELEDE KALMAKTADIR. KROKİSİNDE E5 İLE GÖSTERİLEN 237,30 M2 Sİ YOLDA KALAN KISMI İSE BU PARSELEDE KALMAKTADIR. KROKİSİNDE E6 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN 22,14 M2 88003 ADA 1 NOLU PARSELEDE KALAN KISMI İSE YOLDA KROKİSİNDE E7 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN TAMAMI YOL VE YEŞİL ALANDA KALMAKTADIR. KROKİSİNDE E8 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN TAMAMI 8803 ADA 1 NOLU PARSELEDE KALMAKTADIR. KROKİSİNDE E9 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN TAMAMI 8803 ADA 1 NOLU PARSELEDE KROKİSİNDE E10 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN TAMAMI YOL VE YEŞİL ALANDA KALMAKTADIR.		Konak TM İmar (İSM) Yev. 36214 Tarih: 04/12/2014	
Beyan	6306 Sayılı karar gereğince meki yapıtı		Konak TM 6306 Sayılı Kararın Gereğince Meki Yapı Belirlenmesi Tesisi Yev. 2253 Tarih: 03/08/2016	
Beyan	6306 Sayılı karar gereğince meki yapıtı		Konak TM 6306 Sayılı Kararın Gereğince Meki Yapı Belirlenmesi Tesisi Yev. 2253 Tarih: 03/08/2016	

Mükkyet

SistemNo	Mevki	Tip / İşlem	Pay / Payda	Tesis İşlem	Tarifi İşlem
400087400	(BN 0034011) VAKIF DAVRİMENKUL YATIRIM CİFTAKLİCİ ANONİM ŞİRKETİ VKN 0220000346	Paylı Mükkyet /	1 / 1	Konak TM Tesisi İşlem (İSM) Yev. 6074 Tarih: 11/04/2019	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.Ö. / Metn.	Maddeler	Tesis İşlem	Tarifi İşlem
Beyir	3043 SAYILI KANUNUN 11 MADDESİ GEREĞİNCE KARAYOLLARINDA KAMU İNŞAATI İÇİN ALINMIŞTIR. 26/06/1985 TARİHİ VE 6657 YEVMIYE	(BN 2060107) KONAK BELEDİYESİ - (İZMİR) VKN	Konak 1 Bölge(Konaklı) TM 2942 S. 7 Maddesi GEREĞİNCE Belirli Alanlar Yev. 6657 Tarih: 26/06/1985	

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 İmar programına dâhil olmayan yerlerde, İmar 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 meclislerince 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 verilmaz.

On yılın hitamında bu yerlerde İmar tatbikatı yapılmıyacaksa, belediye encümeni kararıyle, plân tatbikatına kadar müddet uzatılır. Ancak bu uzatılan müddet İmar plânının tatbikatına geçilmesini durdurmayacağı 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 yaptıracağı 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 ayni 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 mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

Tapu kayıtlarında Tarih: 03/12/1985 - Yev: 8568, Tarih: 22/01/1962 - Yev: 201, Tarih: 23/06/1966 - Yev: 3796, Tarih: 03/12/1985 - Yev: 8568, Tarih: 04/12/2014 - Yev: 26214, Tarih: 03/08/2018 - Yev: 22933, Tarih: 18/09/2018 - Yev: 26121, Tarih: 26/09/1985 - Yev: 6657 numaralı beyanlar bulunmaktadır. Bu beyanlar parsel üzerinde yer alan eski yapılara ilişkin olup tapu kayıtlarından terkin edilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Söz konusu takyidatların terkin edilmesine yönelik Vakıf GYO A.Ş. tarafından 10.06.2019 tarih ve 2019/918 sayılı evrak ile Konak Tapu Müdürlüğüne başvuru yapıldığı öğrenilmiştir. Ancak değerlendirme tarihi itibarıyla takyidatların henüz kaldırılmadığı tespit edilmiştir.

Takyidatların kaldırılmasına ilişkin düzenlenmiş 10.06.2019 tarih ve 2019/918 sayılı evrak rapor eklerinde sunulmuştur.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

8601 ada 2 parsel (Eski 1 Parsel) İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli sınırları içerisinde 17.703,70 m² yüzölçümlü "Arsa" niteliği ile kayıtlıdır. Konak Kadastro Müdürlüğünden söz konusu parselin kadastral paftasından görüntü alınmasına izin verilmemiştir.

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

BU ALANLARDA HER TÜR TİCARET, ÇARSI, BÜRO, İŞ HANI, TİCARİ DEPOLAMA, BANKA, SİGORTA, ÇOK KATLI MAĞAZA VE BÖLENCE 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 YAPILAN ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) 1/1' İNDEN FAZLA OLAMAZ.

TURİZM+TİCARET+KÜLTÜR

BU ALANLARDA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, BÖLENCE YERLERİ, HER TÜR TİCARET VE TURİZM TESİSİ (KONAKLAMA TESİSLERİ, OTEL, MOTEL VB.), KÜLTÜREL TESİS, KONUT İLE SADECE BİR TEK FİRMAYA YA DA KURULUŞA AIT YÖNETİM MERKEZLERİ YER ALABİLİR. AYRI AYRI KİŞİ YA DA KURULUŞLARCA KULLANILACAK BİÇİMLERDE BÜRO, OFİS, VB. NİN BULUNACAĞI YAPILARDA 200 M² DEN KÜÇÜK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. YAPILAN ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) %51 KÜLTÜREL İŞLEVLERİN (HALKA AÇIK KÜTÜPHANELER, KONFERANS SALONLARI, MÜZELER, SANAT GALERİLERİ, ODİYORYUMLAR, SERGİ VE FUAR SALONLARI, SINEMA VE TİYATRO SALONLARI, TÖREN SALONLARI VB.) BİR YA DA BİR KAÇI İÇİN AYRILIR. BU BÖLÜMLER ZEMİNDEN BAŞLAYARAK YAPILAN İK BEŞ KATI İÇİNDE DÜZENLENECEKTİR. TURİZM+KÜLTÜR KULLANIMI (HER İKİ KULLANIM YER ALMAK KAYDIYLA), YAPILAN ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) %15' İNDEN AZ OLAMAZ. KONUT KULLANIMI İSE YAPILAN ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) 1/1' İNDEN FAZLA OLAMAZ. MALLIKLARI 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, YAPILAMA 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, YAPILAMA BELGESİ ALINDIKTAN SONRA PARSELLER ARASINDA FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ. ANCAK AYNI PARSEL İÇERİSİNDE FONKSİYONLAR ARASINDAKİ ASGARİ ORANLAR DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA FONKSİYON TRANSFERİ YAPILABİLİR. BİRLİKTE PROJELENDİRİLECEK ALAN SINIRININ BELİRLENECEĞİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARANMAZ.

İMAR VE TİCARET NİHAZİNDEKİ BÜYÜK İMAR PLANI İÇİNDE YER ALAN PARSELLERİNİN BİRLİKTE VE AYRI AYRI SİTELERİ KULLANILABİLİR.

TURİZM+TİCARET

BU ALANLARDA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, BÖLENCE YERLERİ, HER TÜR TİCARET VE TURİZM TESİSİ (KONAKLAMA TESİSLERİ, OTEL, MOTEL, VB.), KONUT İLE SADECE BİR TEK FİRMAYA YA DA KURULUŞA AIT YÖNETİM MERKEZLERİ YER ALABİLİR. AYRI AYRI KİŞİ YA DA KURULUŞLARCA KULLANILACAK BİÇİMDE BÜRO, OFİS, VB. YAPILDIĞI TAKTİRDE 200 M² DEN KÜÇÜK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. KONUT KULLANIMI İSE YAPILAN ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) 1/1' İNDEN FAZLA OLAMAZ. TURİZM KULLANIMI, YAPILAN ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) %15' İNDEN AZ OLAMAZ.

TURİZM+KONUT

BU ALANLARDA, PLAN KOŞULLARINA BAĞLI OLARAK VE MAL SAHİBİNİN TERCİHİNE GÖRE HER TÜRDEN KÜÇÜK TURİZM İŞLETMELERİ, RESTORAN, KAFETERYA, BAR GİBİ KULLANIMLAR VE/VEYA KONUTLAR YER ALABİLİR. FARKLI KULLANIMLARIN AYNI YAPILARDA BULUNMASI DURUMUNDA KONUTLAR İLE KONUT DEĞİŞİKLİKLERİ KULLANIMLARIN GİRİŞLERİ, MERDIVENLERİ VE ASANSÖRLERİ BİRLİKLERİNDE 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, "TESCİLİ YAPININ * YA DA * TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞERİN" TESCİLE ESAS ÖZELLİKLERİ DİKKATE ALINARAK HAZIRLANAN MİMARİ PROJELERİN UYGULANACAĞI ALANDIR. BU ALANLARDA İZMİR İ NÜMARA LI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUŞUNUN 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 KARS:2.50 KOŞULU İLE TURİZM, KONUT VE TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR.

DİĞER YAPILAMA KOŞULLARI; MÜLKİYET DOKUSU, SOSYAL YAPILARA ARAŞTIRMASI VB. ANALİZLERİNİN TAMAMLANMASINDAN SONRA YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ ÇALIŞMALARLA BÜTÜNLEŞTİRİLEREK BELİRLENECEKTİR.

ÖZEL UYGULAMA ALANI

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

ÖZEL UYGULAMA ALANI İÇİNDE, ÜZERİNDE YAPILAMA NİZAMI VERİLMEMİŞ (SERBEST NİZAM) ADALARDA TESCİLİ YAPILAR VEHYA PARSELLER HARIÇ 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 YAPILAMA NİZAMI VERİLMEMİŞ (SERBEST NİZAM) ADALARDA KALAN TESCİLİ YAPILAR VEHYA PARSELLER, 3000 M² İFRAZ KOŞULUNDAN MUAF OLUP, İMAR UYGULAMASI SIRASINDA PLANDAKİ MEVCUT FORMLARIYLA KORUNACAKTIR. BU YAPILAR VEHYA PARSELLERDE YAPILACAK UYGULAMA VE KORUMA KOŞULLARI, PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ KULLANIM KARARI DOĞRULTUSUNDA İLÖLİ KORUMA BÖLGE KURULUNCA BELİRLENECEKTİR.

PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA GEÇERLİ YAPILAMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1) M.A.İ (MERKEZİ İŞ ALANI), TURİZM+TİCARET VE TURİZM+TİCARET+KÜLTÜR ALANLARINDA (ÖZEL UYGULAMA ALANI HARIÇ) EN KÜÇÜK İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M² OLACAKTIR.

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

İMAR ADASININ İFRAZI SİZASINDA OLUŞAN İMAR PARSELLERİNİN 3000 M² OLARAK BÖLÜNÜNDEN SONRA ARTIK PARÇANIN 4000-5000 M² LİK DİLEBİ ARASINDA KALMASI DURUMUNDA, KALAN PARÇANIN İMAR PARSELİ OLARAK OLUŞUMUNA İZİN VERİLİR.

BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YÜKSEK YAPILAR VEHYA YAYGIN BİR BİNADA BİRDEN FAZLA YÜKSELEN KULELER YAPILMASI HALİNDE, YÜKSEK YAPILAR KÜTLELERİ ARASINDAKİ EN AZ MESAFE 15 METRE OLUP, YÜKSEK KÜTLE ESAS ALINARAK, YÜKSELEN HER 3 METRE İÇİN BU MESAFESİ 6.50 METRE İLAVE EDİLMİŞTİR. YÜKSEK VEHYA KÜTLELERİ RÜZGAR AKIMLARI VE TORBOLANMALAR DİKKATE ALINARAK KONULANMAMALAK VE YÜKSELEN 130 METREYİ ASMASI HALİNDE SİYİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINACAKTIR.

2) PLAN ÜZERİNDE YAPILAMA NİZAMI BELİRLENMEMİŞ YAPILAR ADALARINDA, İMAX VE YAPILAMA NİZAMI SERBEST OLACAKTIR.

3) PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA NİZAMI BELİRLENMİŞ MİA ADALARINDA YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. ANCAK ADA ÖLÇÜĞÜNE GELİNDİRİLMİŞ VE/VEYA MİNİMUM 300M² PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN SAĞLANDIĞI DURUMLARDA TAKSİT/KAKS DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA YAPILAŞMA NİZAMI VE GABARI SERBESTTİR.

4) GENEL KURUL OLARAK YAPILARIN İMAR HATTINA YAKLAŞMA MESAFESİ PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMEMİŞ İSE, 10 METREDEN AZ OLMAYACAKTIR. ANCAK PARSEL EBATLARI, KONTUJU VE BUNUN GİBİ FİZİKİ ENGELLER VEYA BUNDAN ÖNCEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA GÖRE YAPILMIŞ MEVCUT YAPILARIN BULUNDUĞU ADALARDA YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN BAĞIÇ MESAFELERİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

5) MERKEZİ İŞ ALANLARINDA (MİA) ÖZEL HASTANE, ÖZEL EĞİTİM TESİSİ, ÇOK KATLI OTOPARK YER ALABİLMESİ İÇİN, İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE GERÇEKLEŞTİRİLECEK 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE 1/900 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ALINMAZ.

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 OTOPARK GEREKSİNİMİ DOĞURAN KULLANIMLARIN BU GEREKSİNİMİ AÇIK VE/VEYA KAPALI OLARAK İSTİSNASIZ KENDİ PARSELİNDE KARŞILANACAKTIR. ANCAK AÇIK OTOPARKLAR PARSEL ALANININ %20'SİNDEN FAZLA OLAMAZ, OTOPARK GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ UYGULAMA ESASLARINA GÖRE HESAPLANACAK VE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. +0.00 KOTUNUN ALTINDA YAPILACAK OTOPARKLARDA, YOLA 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞILAMAZ. İHTİYAÇTAN FAZLA YAPIMI İSTENEN OTOPARKLAR +0.00 KOTUNUN ALTINDA YAPILACAK VE YAPI İNŞAAT ALANINA (KAKSEMİSAL 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 SAHİBİ, İNŞAAT RUHSATI TALEBİ SIRASINDA BU PROJEYİ DE İLGİLİ BELEDİYEYE SUNACAK VE İNŞAAT TAMAMLANDIĞINDA PEYZAJ PROJESİNE GÖRE AÇIK ALAN DÜZENLEMESİ DE YAPILDIKTAN SONRA YAPI KULLANMA İZİN VERİLECEKTİR.

9) HER PARSELDE YAPININ KONULANACAĞI ALAN DIŞINDA KALAN BÖLÜM İÇİN, "MİMARİ PROJE" BAŞLIĞI ALTINDAKİ "VAZİYET PLANI" KAPSAMINDA BİR DE "PEYZAJ PROJESİ" HAZIRLANACAK. YAPI SAHİBİ, İNŞAAT RUHSATI TALEBİ SIRASINDA BU PROJİYİ DE İLGİLİ BELEDİYEYE SUNACAK VE İNŞAAT TAMAMLANDIĞINDA PEYZAJ 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 KANUNLARLA 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, İNŞAİ 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 GENİŞLETİMEYE İZİN VERİLMEMEYECİKTİR.

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

13) AFET AÇIL DURUM YÖNETİMİ BAKANLIĞINCA ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

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

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

16) ALAN OLASI BİR DEPREMDEN ETKİLENECEK ALANLARDAN OLUŞMAMAKTADIR. STATİK YÜKLER ALTINDA TAŞIMA GÜCÜ VE OTURMA, DİNAMİK YÜKLER ALTINDA ŞİŞİŞME, ZEMİN BÜYÜTMESİ, SIVILAŞMA, YANAL YAYILMA, YÜRÜŞÜME VE BUNLARA BAĞLI OLARAK TAŞIMA GÜCÜ VE ZEMİNDE OTURMA PROBLEMLERİ VARDIR. BU PROBLEMLERİN ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK OLARAK HAZIRLANACAK JEOTEKNİK RAPORLARDA PROJE NİCELİĞİ DOĞRULUĞUNDA OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VE ZEMİN SIVILAŞMASINDAN KAYNAKLANACAK, PROBLEMLERİN ÇÖZÜMÜ İÇİN UYGUN İYİLEŞTİRME DÜRÜMLÜĞÜ GÜVENLİ TEMEL DERİNLİĞİ VE DERİN TEMEL SEÇİLMESİ DURUMUNDA TASFİYİCİ TABAKA SEVİYESİ VE TABİYİCİ TABAKADAN NE KADAR İLERLENECEĞİ SAFTANACAKTIR.

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

18) TEMEL KAZISI SIRASINDA KOMŞU BİNALARIN TEMEL TABAN SEVİYESİNİN ALTINA DİGİMESİ DURUMUNDA BU YAPILARDA İZİN VERİLMİYEN VE HASARLA YOL AÇACAK DEPLASMANLARIN OLUŞMASINI ÖNLEYECEK İKSA PROJESİ HAZIRLANACAKTIR. İKSA PROJELERİ İÇİN İKSA VE ANALİZ RAPORU İLGİLİ İZAKİ ETÜD VE İYİLEŞTİRLERE SUNULACAKTIR.

19) TAŞARIM TEPEKİ SİPTEKTRUMUNA ESAS ZEMİN SİPİ İZCİMİ DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK (2877) HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

20) PLANLAMA ALANI İÇİNDE KAMUYA AYRILMIŞ ALANLAR (YOL, YEŞİL, BİA, BOR VB.) KAMU İZİNE GEÇMEYEN İNŞAAT İZİN VERİLEMEZ.

21) PLANLAMA ALAN RAPORUNDA VE PLAN NOTLARINDA HÖRDM BULUNMAYAN VE AÇIKLANMAYAN DURUMLARDA;

- 3394 SAYILI İMAR KANUNUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILMIŞ OLAN YÖNETMELİKLERE;
- BİNALARIN YAKINDAN EDİRİLMİŞ HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE;
- 3671 SAYILI KYO KANUNUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILMIŞ OLAN YÖNETMELİKLERE;
- TÜRKİYE YATIRIM VE İZLETİMLERİNİN NİTELİĞİNE İLİŞKİN YÖNETMELİĞE;
- KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARLARINA;
- TABİAT VARLIKLARINI KORUMA MERKEZ KOMİSYONU'NUN YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARLARINA;
- 2870 SAYILI ÇEVRE KANUNUNA BAĞLI YÖNETMELİKLERE;
- EKİKLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİNE;
- 2899 SAYILI İNŞAAT HUKUKU İZİNLERİNE BAĞLI YÖNETMELİKLERE;
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK;
- 3394 SAYILI İMAR KANUNUNA İLİŞKİN YÖNETMELİKLERE;
- 3487 SAYILI ASKERİ TAŞAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNUNA BAĞLI YÖNETMELİKLERE;
- GÖZİ HASTANELER YÖNETMELİĞİNE;
- İZMİR İZ VE BANA İZASYON İZAKSİ YÖNETMELİĞİNE İYİLEŞTİRİLECEKTİR.

5.6 Kullanıma Dair Yasal İzin ve Belgeler

Rapora konu 8601 ada 2 nolu parsel arsa niteliklidir. Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşiv'inde yapılan incelemede taşınmaz için alınmış herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin olmadığı tespit edilmiştir.

Konak Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğünde yapılan incelemede parsel üzerinde yer alan riskli yapıların yıkıldığına ilişkin 22.05.2019 tarih ve 60404653-115.02.12-E. 13956 sayılı yazı bulunmaktadır. Yapı Kontrol Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş evrak rapor eklerinde sunulmuştur.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgisi

Değerleme konusu gayrimenkulün arsa vasıflı olması ve parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile 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 sahip, arsa nitelikli parseldir. Değerleme günü itibariyle parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz geometrik olarak dikdörtgen şeklinde olup, düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parsel sınırları mevcut durumla çevrili vaziyettedir. 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. Buna istinaden arsa nitelikli taşınmaz için yasal durum ve mevcut durum karşılaştırması yapılamamaktadır.

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 yansıtacak etkileri,
- 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 Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğünde yapılan incelemede parsel üzerinde yer alan riskli yapıların yıkıldığına ilişkin 22.05.2019 tarih ve 60404653-115.02.12-E. 13956 sayılı yazı bulunmaktadır. Yapı Kontrol Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş evrak rapor eklerinde sunulmuştur.
- 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 niteliği "Zirai Donatım Binaları ve Depoları Fidanlık ve Pilon Yeri" vasıflı iken 08.05.2019 tarih ve 11566 yevmiye nolu cins değişikliği işlemi ile "Arsa" vasıflı 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 kanunun 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 arsa nitelikli olup, parsel üzerinde herhangi bir müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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 terakleri 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	11.06.2019	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	615.452.154				
Projenin Bugünkü Değeri, TL (Geliştirilmiş Arsa Değeri)	384.420.172				

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	615.452.154
Vakıf GYO A.Ş. Hasılat Payı Oranı, %	30,00%
Vakıf GYO A.Ş. Hasılat, ₺	184.635.646

Projenin tamamlanması durumundaki Vakıf GYO A.Ş. Hasılat Payı 184.635.646 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)	184.635.646

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660

Yedinci Bölüm

Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar

Madde 22:

Birinci Fıkra c Bendi: Portföyelerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

Birinci Fıkra r Bendi: (Değişik:RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbirleriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

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 incelemeler ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden:

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmamaktadır. Rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde arsa olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

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 "Arsa" 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.

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması ya da gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasına ilişkin açıklamalar raporun 7.4 başlığı altında detaylı olarak incelenmiştir. Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmamaktadır. Rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **arsa** olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada 2 parsel numaralı "Arsa" vasıflı taşınmazın değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

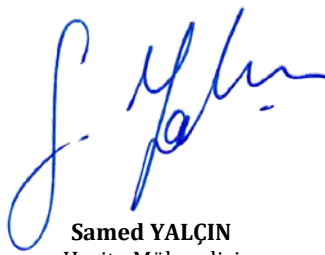
Arsa Alanı m ²	Birim Değer ₺/m ²	Değer ₺	Takdir Edilen Değer ₺
17.703,70	7.000,00	123.925.900,00	123.926.000,00

Sonuç olarak gayrimenkulün toplam değeri:

123.926.000,00 ₺ (Yüzyirmiüçmilyondokuzyüzyirmialtının 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