



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
8603 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
DEĞERLEME RAPORU**



19.12-438
ARALIK, 2019



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
Değerleme Konusu İçin İsmi	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 ada 1 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	19.12-438			
Rapor Tarihi	27.12.2019			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
Tapu Bilgileri (Ana Taşınmaz)	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Nitelik
	8603/1	5.183,53	46/4532	Zırai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık
Mevcut Kullanım	Parsel üzerinde metruk yapı bulunmaktadır.			
İmar Durumu	Ada No	Parsel No	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
	8603	1	Merkezi İş Alanı	TAKS:0,40, KAKS:3,50 Hmax: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER				
Gayrimenkulün Değeri (KDV Hariç)	38.876.000,00 ₺			
Gayrimenkulün Değeri (KDV Dahil)	45.873.680,00 ₺			
Gayrimenkulün Aylık Kira Değeri	10.400,00 ₺/Ay			

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.....	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 Uygunluk Beyanı	8
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	17
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	19
4.1 Global Ekonomik Görünüm	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	20
4.3 Demografik Veriler.....	23
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	25
5.1 Bölge Analizi	25
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	27
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	29
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	30
5.5 İmar Durum Bilgileri	33
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	36
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgisi	36
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	36
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	40
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	40
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	41
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	41
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	41
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	41
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	41
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	41

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	42
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	42
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	42
6.3 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	42
6.4 Kiralık Arsa Emsal Araştırması.....	43
6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	44
6.6 Gayrimenkulün Kira Değeri.....	44
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	45
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	45
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri ..	45
7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
8. SONUÇ	47
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	47
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	47
RAPOR EKLERİ:	47

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

27.12.2019

1.2 Rapor Numarası

19.12-438

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, 8603 ada 1 parsel numaralı taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç değerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

25.12.2019

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı İnşaat Mühendisi Cengiz KURT ve 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.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 17.10.2019 tarihinde imzalanan 2019/221 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	28.12.2018	-	-
Rapor Numarası	18.10-01-323	-	-
	18.10-01-323-R		
Raporu Hazırlayanlar	Cengiz Kurt	-	-
	Hasan Serhat Berkli	-	-
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz Aluç	-	-
Takdir Edilen Değer (KDV Hariç)	35.248.000,00 ₺	-	-

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 verdiğine 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, 8603 ada 1 parsel numaralı taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Müşteri talebi doğrultusunda parselin güncel aylık kira değer tespitinin yapılması istenmiştir.

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 çalışmaları 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 değerleme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 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 esasları(nın) değerleme 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 bilgilili 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 kullanımıdır. 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 hesaplarken 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 değerin 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 olacağından 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 üretilmeyeceği 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 fiyattır.

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.

- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

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, değerlendirme 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 tıpatıp 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 değerin, 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 beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye 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 olmadığının; 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, tahmini 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 değerin 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:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının 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 oluşturan 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 Kasım 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	1.9	2.9	1.1	2.3	6.8	6.6	0.8
	2019	3.0	1.2	2.4	0.9	1.1	6.1	6.1	0.9
	2020	3.4	1.4	2.1	2.0	1.9	7.0	5.8	0.5
OECD	2018	3.6	1.9	2.9	1.1	2.3	6.8	6.6	0.8
	2019	2.9	1.2	2.3	0.8	1.1	5.8	6.2	1.0
	2020	2.9	1.1	2.0	1.7	1.6	6.2	5.7	0.6
Dünya Bankası	2018	3.0	1.8	2.9	1.1	2.3	7.2	6.6	0.8
	2019	2.6	1.2	2.5	1.5	1.2	7.5	6.2	0.8
	2020	2.7	1.4	1.7	2.5	1.8	7.5	6.1	0.7

Kaynak:

IMF 2019 Ekim ayı Görünüm Raporu

OECD 2019 Kasım ayı Görünüm Raporu

Dünya Bankası 2019 Haziran ayı Görünüm Raporu

2019 yılında 2018 yılına göre 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	3,9	3,0	5,1	3,6
	2019	0,9	1,9	1,2	0,7	1,1
	2020	2,5	4,1	2,7	4,3	3,2
DTÖ	2018	2,1	3,5	2,5	4,1	3,0
	2019	0,4	2,1	1,6	1,1	1,2
	2020	2,2	3,4	1,2	4,3	2,7

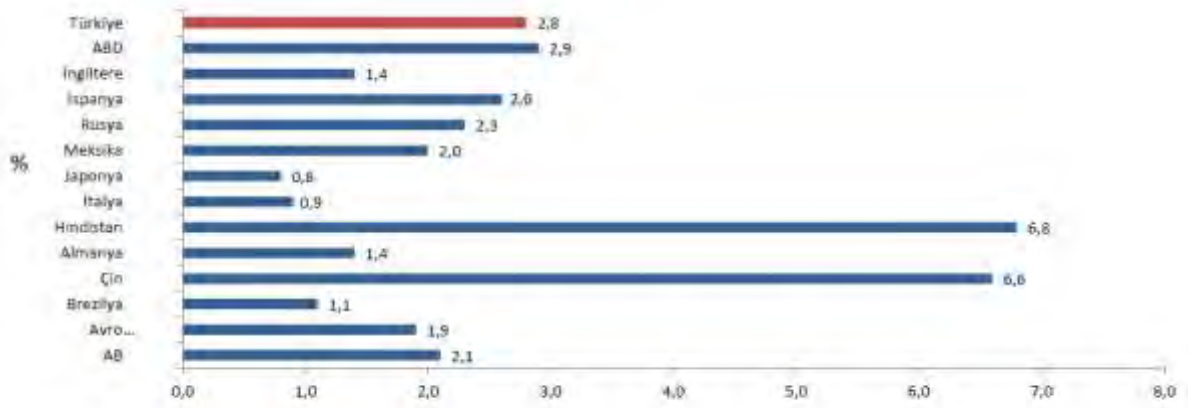
*IMF tarafından yapılan tahminler mal ve hizmet ticaretini kapsamaktadır.

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

Dünya Ticaret Örgütü (DTÖ) tahminlerine göre, dünya ticaret hacmindeki büyüme hızının 2019 yılında yavaşlayarak %3'den %1,2 'ye ineceği, 2020 yılında ise %2,7 seviyesine çıkacağı öngörülmektedir.

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

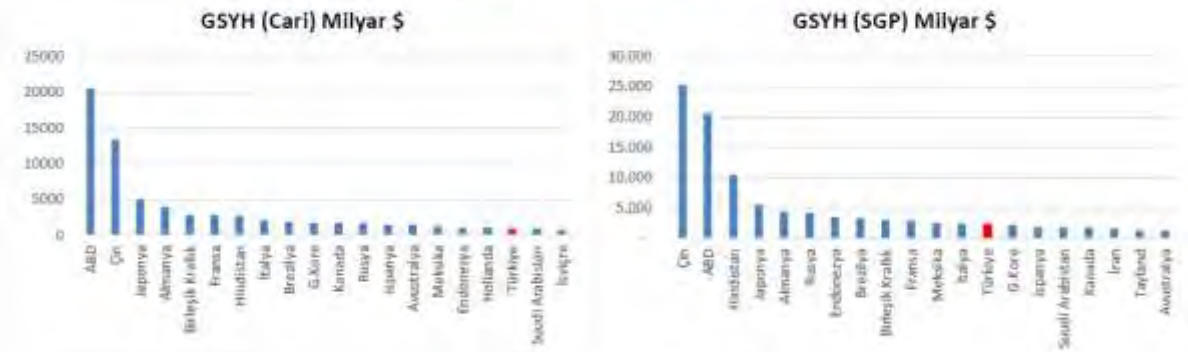
T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2019'da yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2018 yılında %2,8'lik büyüme performansı sergilemiştir.



Kaynak: TÜİK, IMF

2018 yılı itibarıyla cari GSYH sıralamasına göre Türkiye Dünya'nın 18., Avrupa'nın 7. büyük ekonomisidir.

(Cari ve Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) Göre GSYH)



Kaynak: TÜİK, IMF

Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2019 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %1,5 oranında daralmıştır.

2003-2018 döneminde Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2018 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3 kat artarak 3.581 dolardan 9.693 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2018’de kişi başı GSYH, 28.384 dolara yükselmiştir.



2019 Ağustos ayında işsizlik oranı % 14,0 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %14,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,7 (Ağustos), AB(28)’de %6,2 (Ağustos), Avro Bölgesi’nde %7,4 (Ağustos), Almanya’da %3,1 (Ağustos), Fransa’da %8,5 (Ağustos) ve İtalya’da %9,5 (Ağustos) düzeyinde bulunmaktadır.

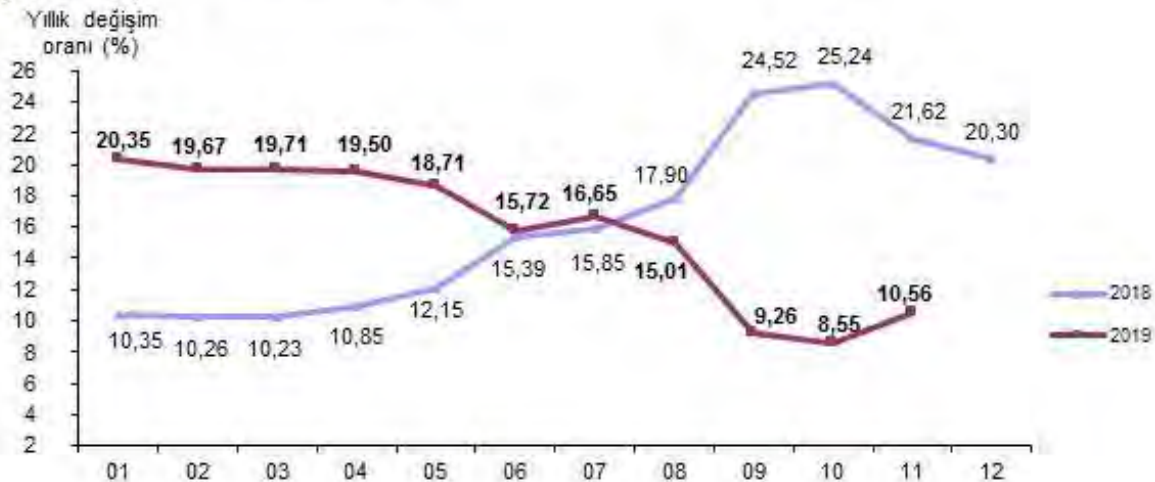
Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,08 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,63 bir önceki yılın aynı ayına göre %4,26 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,68 artış göstermiştir.

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



TÜFE’de (2003=100) 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,38, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %10,56 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,87 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2019 [2003=100]

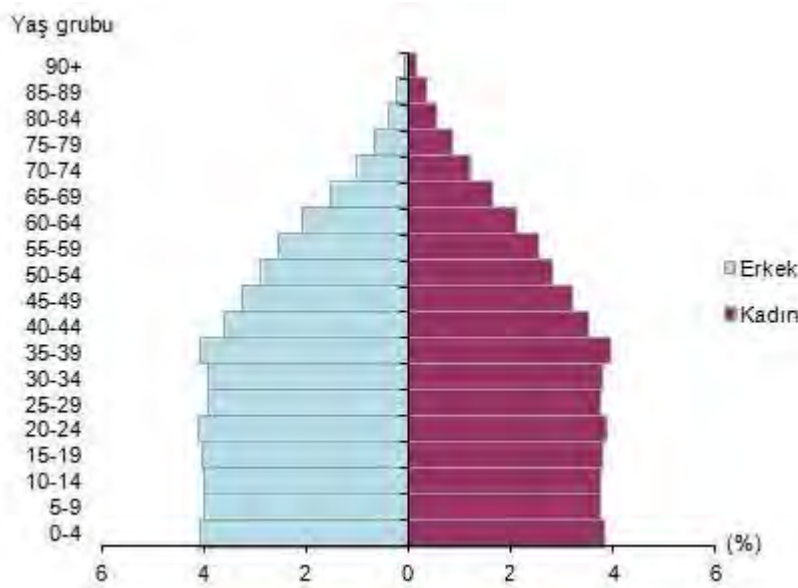


4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 82.003.882 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (41.139.980), %49,8'ini 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.

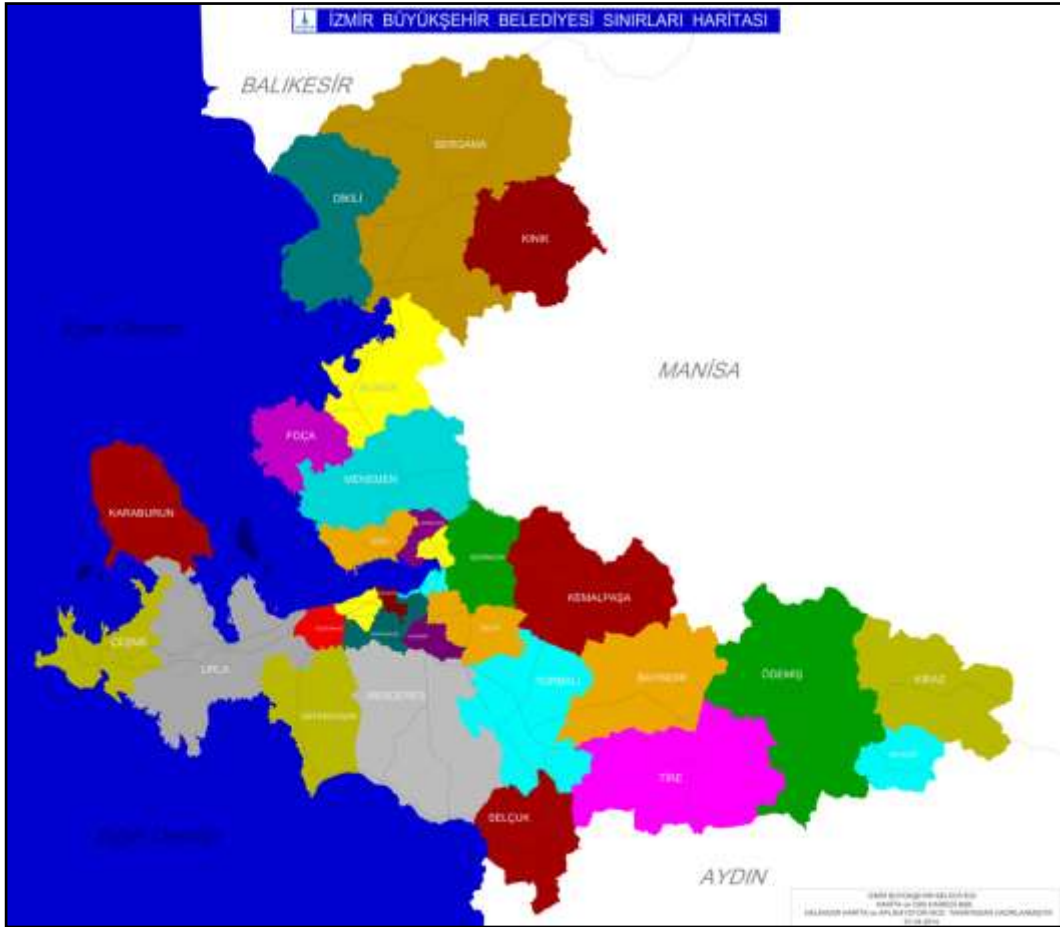
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525	82.003.882
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231	15.067.724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

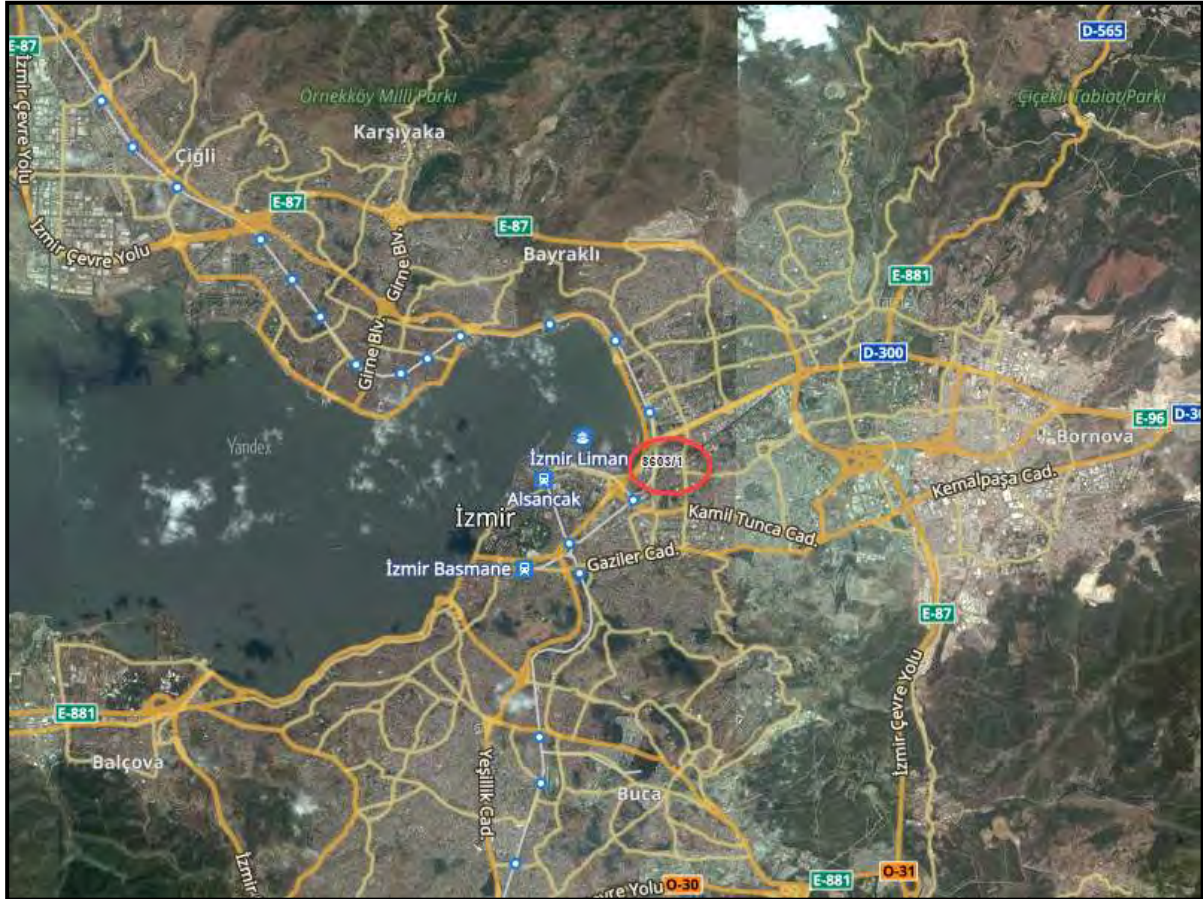
İlçede 73 İlköğretim Okulu, 78 Orta Öğretim Kurumu bulunmakta; 78.458 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda, 4.271 öğretmen görev yapmaktadır.

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.

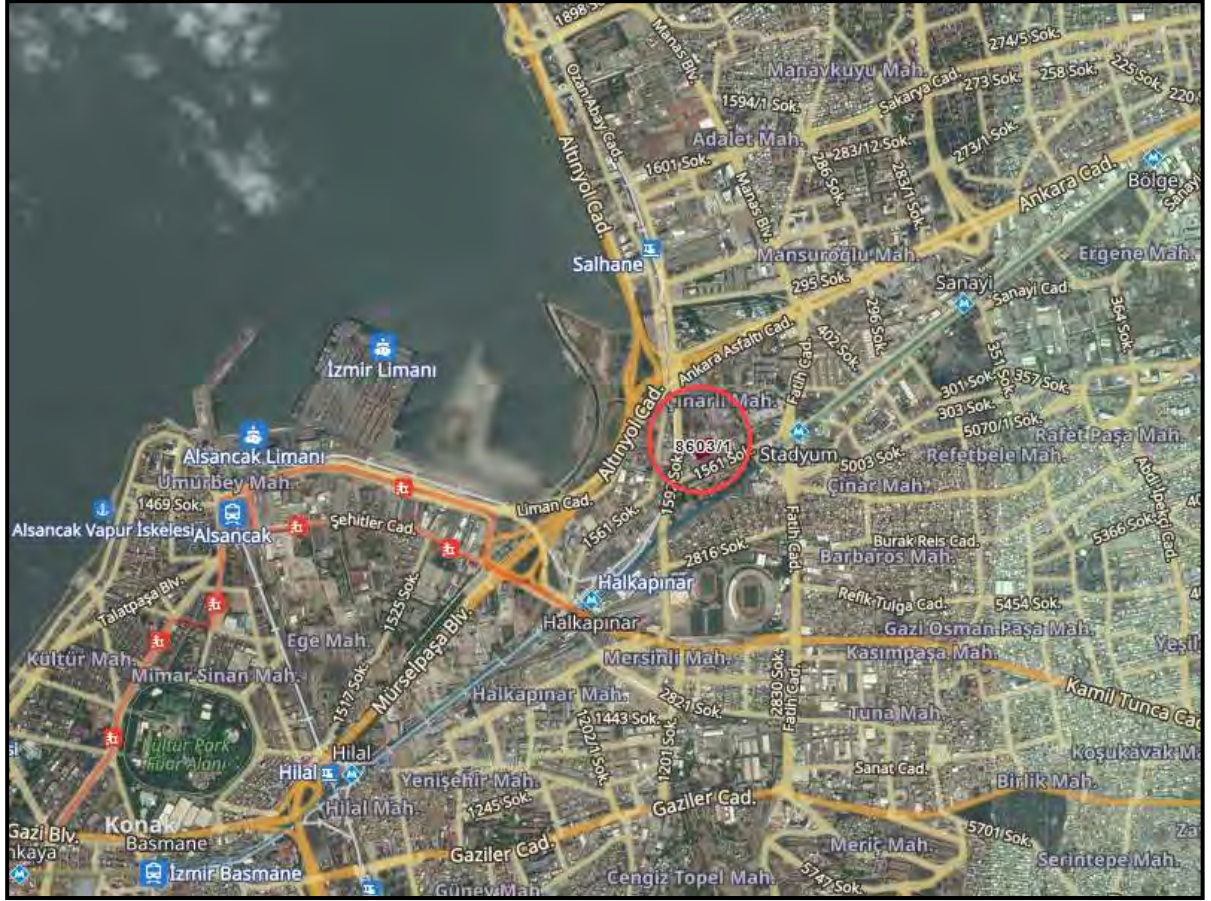
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerlemeye konu 8603 ada 1 parsel; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli sınırları içerisinde 5.183,53 m² yüzölçümlü “Zirai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık” niteliği ile kayıtlıdır. Değerleme konusu taşınmaz henüz açılmayan 1595, 1589 ve 1594. Sokak’a cephesi bulunmaktadır.

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 17.12.2019 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ				
Kayıt Oluşturan: ÇAĞDAŞ GÖKER			Tarih: 17/12/2019 12:03	
Makûz No	Devlet No	Beyan No		
18301000037	20191217-824-P01261	50200		
Tapınma Tipi	Ana Tapınma	Ana / Parsel	6603/1	
Tapınma T1	87200430	Yüzölçümü (m²)	5183.03	
B / İçe	İZMİR/İZMİR	Ana Tapınma Hissesi	ZİRAİ DONATIM BİNALARI VE DEPOLARI, ELAHLI	
Konak Adı	Konak TM			
Mahalle / Köy Adı	MERKEZİ M			
Mevki				
Öl / Sayfa	40/4032			
Kayıt Durum	Aktif			
Tapınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)				
Tip	B / İ / Metin	Makûz No	Tarih İşlem	Tarih İşlem
Beyan	6785 SAYILI İMAR KANUNU 11 MADDESİ GEREĞİNCE ŞERH VERİLDİ 05/01/1967 TARİH VE 31 YEVMIYE VE 22/01/1962 TARİH VE 201 YEVMIYE		Konak 1 Bölge(Konaklık) TM 3134/11 Md. Umumi Hukuklara Aykırıdır. Bakiyesi Tesis Yev. 201 Tarih: 22/01/1962	
Beyan	6785 SAYILI İMAR KANUNU 11 Cİ MADDESİ GEREĞİNCE İMAR ŞERHİ 23/01/1966 TARİH 3796 YEV	(BN-2019/007) İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VİYU 0440006254	Konak 1 Bölge(Konaklık) TM Çeşitli Yapıların Bakiyesi Tesis Yev. 3796 Tarih: 23/01/1966	
Beyan	MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ 05/12/1965 TARİH VE 8568 YEVMIYE	(BN-3856/107) KONAK BELEDİYESİ (İZMİR) VİYU	Konak 1 Bölge(Konaklık) TM Çeşitli Yapıların Bakiyesi Tesis Yev. 8568 Tarih: 05/12/1965	
Beyan	KONAKTANIN İNŞAAT İLE İLGİLİ DÖRTÜPİLİN 5000 ADA 1 PARSELDEKİ İNŞAATIN TAMAMI BU PARSELEDE KALMAMAKTADIR.		Konak TM İmar (TSM) Yev. 26216 Tarih: 04/12/2014	
Mülkiyet				
Makûz No	Makûz	Tip / İşlem No	Pay / Payane	Tarih İşlem
311003034	(BN-0940/1) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VİYU 0230000048	Paylı Mülkiyet	1 / 1	Konak TM İmar Yev. İmarı Yev. 104000005

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 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 yıktırılır. Bundan dolayı mal sahibine tazminat verilmmez.

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

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

8603 ada 1 parsel; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli sınırları içerisinde 5.183,53 m² yüzölçümlü "Zirai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık" niteliği ile kayıtlıdır. Konak Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, "1030 Plan Bina Beyan Listesi"nde, 8603 ada, 1 parselin, eski 8669 ada, 1 parselden geldiği ve cinsinin "Arsa" olarak kayıt edildiği görülmüştür.

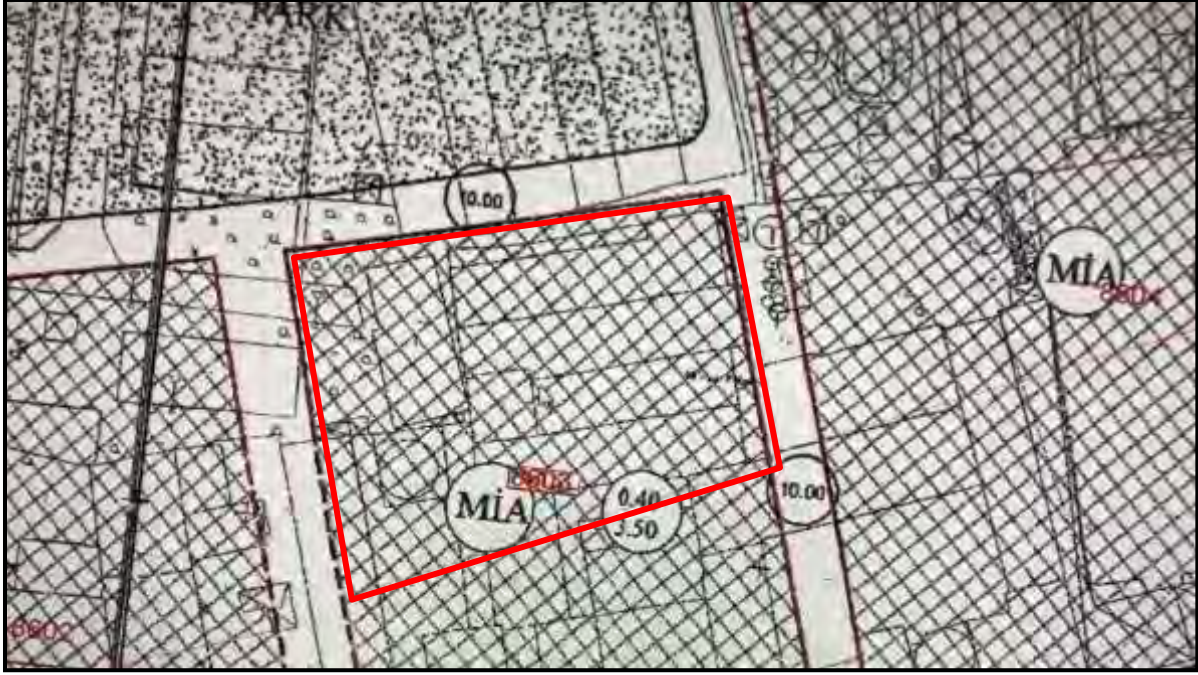
1030 PLAN BİNA BEYAN LİSTESİ									
IMAR			BİTİMLER		KADASTRO				
ADA	PARSEL	CİNSİ			ADA	PAR	HARF	CİNSİ	
8603	1	ARSA	*Krokisinde E8 ile gösterilen 8669 Ada 1 parseldeki binanın tamamı bu parselde kalmaktadır. *1507 Ada 17 nolu parseldeki "kargir ev" zeminde mevcut değildir. *1507 Ada 18 nolu parseldeki "kargir ev" zeminde mevcut değildir. *1507 Ada 19 nolu parseldeki "kargir ev" zeminde mevcut değildir. *1507 Ada 20 nolu parseldeki "kargir ev" zeminde mevcut değildir. *1507 Ada 63 nolu parseldeki "kargir ev" zeminde mevcut değildir. *1507 Ada 65 nolu parseldeki "kerpiç ev" zeminde mevcut değildir. *1507 Ada 63 nolu parseldeki "iki katlı kargir ev" zeminde mevcut değildir. *Krokisinde E11 ile gösterilen 1507 Ada 68 parseldeki "iki katlı kargir ev" in 7.91 m ² si bu parselde kalan kısmı ise yolda kalmaktadır. *Krokisinde E12 ile gösterilen 1507 Ada 69 parseldeki "baraka" nın 8.56 m ² si bu parselde kalan kısmı ise yolda kalmaktadır. *1507 Ada 100 nolu parselin cinsinde yazılmakta olan altı ev den 5 adedi ve kuyu ile altıyağ fabrikası zeminde mevcut değildir ve krokisinde E13 ile gösterilen ev in tamamının bu parselde *Krokisinde E14 ile gösterilen trafo binasının tamamı bu parselde kalmaktadır.		8669	1		ZİRAİ DONATIM BİNALARI VE DEPOLARIL FİDANLIK	
					1507	17			
						18			
						19			
						20			
						63			
						64			
						65			
						67			
						68	E11		
8603	2	4 KARGİR EV, KERPIÇ EV, 2 ADET İKİ KATLI KARGİR EV, BARAKA, ALTİ EV VE KUYULU BAHCİYİ HAVİ ALTİNYAĞ FABRİKASI VE ARSA				69	E12	BARAKA ALTİ EV VE KUYULU BAHCİYİ HAVİ ALTİNYAĞ FABRİKASI	
						100	E13		
							E14		





5.5 İmar Durum Bilgileri

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu 8603 ada 1 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)

MİA (MERKEZİ İŞ ALANI) YA DA METROPOLİTEN AKTİVİTE MERKEZİ

BU ALANLARDA HER TÜR TİCARET, ÇARŞI, BÜRO, İŞ HANI, TİCARİ DEPOLAMA, BANKA, ŞİRKET, 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 YAPI İNŞAAT ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) 1/1'NDEN FAZLA OLMAMAZ.

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 M²'DEN KÜÇÜK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. YAPI İNŞAAT 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 YAPININ İLK BEŞ KATI İÇİNDE DÜZENLENECEKTİR. TURİZM+KÜLTÜR KULLANIMI (HER İKİ KULLANIM YER ALMAK KAYDıyla), YAPI İNŞAAT ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) 1/1'NDEN FAZLA OLMAMAZ. MALİKLERİ AYNI OLAN, AYNI KULLANIM KARARI TAŞIYAN İMAR ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) 1/1'NDEN FAZLA OLMAMAZ. TAMAMLANDIKTAN SONRA BİRLİKTE PROJELENDİRİLECEK ALAN SINIRI BELİRLENEBİLİR. BİRLİKTE PROJELENDİRİLECEK ALAN SINIRI İÇİNDE, YAPILAŞMA KOŞULLARI VE KULLANIM KARARI ORANLARI DEĞİŞMEMEK KAYDıyla 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 ASGARİ ORANLAR DEĞİŞMEMEK KAYDıyla FONKSİYON TRANSFERİ YAPILABİLİR. BİRLİKTE PROJELENDİRİLECEK ALAN SINIRININ BELİRLENMEĞİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ANILMAZ.

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 M²'DEN KÜÇÜK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. KONUT KULLANIMI İSE YAPI İNŞAAT ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) 1/1'NDEN FAZLA OLMAMAZ. TURİZM KULLANIMI, YAPI İNŞAAT ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) %51'NDEN AZ OLMAMAZ.

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 İ NÜMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUŞUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAKSIZIN UYGULAMA YAPILAMAZ. UYGULAMA VE PROJELENDİRME ADA BÜTÜNÜNDE YAPILACAKTIR.

ÖZEL PLANLAMA ALANI

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

İMAR ADASININ İFRAZİ SİRAKINDA OLUŞAN İMAR PARSELLERİNİN 3000 M² OLARAK BÖLÜMÜNDEN SONRA ARTIK PARÇANIN 4000-5000 M² LİK DİLEMİ ARASINDA KALMASI DURUMUNDA, KALAN PARÇASININ İMAR PARSELİ OLARAK OLUŞUMUNA İZİN VERİLİR.

BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YÜKSEK YAPI VEYA YAYGIN BİR BİNADA BİRDEN FAZLA YÜKSELEN KULELER YAPILAMAZ HALİNDE, YÜKSEK YAPI KÜTLELERİ ARASINDAKİ EN AZ MESAFE 15 METRE OLUP, YÜKSEK KÜTLE ESAS ALINARAK, YÜKSELEN HER 3 METRE İÇİN BU MESAFEDEN 6.50 METRE İLAVE EDİLECEKTİR. YÜKSEK YAPI KÜTLELERİ RÜZGAR AKIMLARI VE TÖRÖLANAN İFKEHİ DİKKATE ALINARAK KONULANAKLILAK VE YÜKSEKLİĞİN 150 METREYİ AŞMAMI HALİNDE SİYİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINACAKTIR.

2) PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA NİZAMI BELİRLENMEMİŞ YAPI ADALARINDA, İMAX VE YAPILAŞMA NİZAMI SERBEST OLACAKTIR. UYGULANACAKTIR.

3) PLAN ÜZERİNDE YAPILAMA NİZAMI BELİRLENMEMİŞ MİA ADALARINDA YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. ANCAK ADA ÖLÇÜĞÜNE GELİNGÜNDE VE/VEYA MİNİMUM 300M2 PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN SAĞLANDIĞI DURUMLARDA TAKSİRAKS DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA YAPILAMA NİZAMI VE GABARI SERBESTTİR.

4) GENEL KURUL OLARAK YAPILARIN İMAR İHTİTİNA YAKLAŞMA MESAFESİ PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMEMİŞ İSE, 10 METREDEN AZ OLMAYACAKTIR. ANCAK PARSEL, EBATLARI, KONTAMU VE BUNUN GİRİ FİZİKİ ENGELLER VEYA BUNDAN ÖNCEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA GÖRE YAPILMIŞ MEVCUT YAPILARIN BULUNDUĞU ADALARDA YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN BAĞLI 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 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARANMAZ.

6) TURİZM-KONUT ALANLARINDA PLANIN ÖNERDİĞİ KAKS DEĞERİNE GÖRE YENİ YAPILAMALARDA, 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 OLMAMAZ. 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 (KAKS/EMSAL ALANINA) DAHİL EDİLMEMEYECİTİR.

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 YAPILAMA KOŞULLARI (TAKS, KAKS, GABARI) VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ) DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA VE PLAN BÜTÜNÜĞÜNÜ BOZMAYACAK ŞEKLİDE YENİ PLANA UYGUN FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ YAPILABİLİR.

9) HER PARSELDE YAPININ KONUMLANACAĞI ALAN DIŞINDA KALAN BÖLÜM İÇİN "MİMARİ PROJE" BAŞLIĞI ALTINDAKİ "VAZİYET PLANI" KAPSAMINDA BİR DE "PEYZAJ PROJESİ" HAZIRLANACAK. YAPI SAHİBİ, İNŞAAT RUHSATI TALERİ SIRASINDA BU PROJİYİ DE İLGİLİ BELEDİYEYE SUNACAK VE İNŞAAT TAMAMLANDIĞINDA PEYZAJ PROJESİNE GÖRE AÇIK ALAN DÜZENLEMESİ DE YAPILDIKTAN SONRA YAPI KULLANIMA 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 TÜRÜ 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 GENİŞLETMEYE İZİN VERİLMEMEYECİTİR.

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

13) AFET AÇIL DÜREİM YÖNETİMİ BASKANLIĞINCA ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

14) BİNA VE BİNA TÜRÜ YAPILACAK YAPILAR İÇİN ZEMİN VE TEMEL ETÜD RAPORLARININ HAZIRLANMASI ZORUNLU OLUŞ ETÜD RAPOR İÇERİĞİNDE YAPI-TEMEL BASINÇI ETKİ DÜRÜMLÜĞÜ BOYUNCA ZEMİNİN OTURMA, ŞİŞME, TAŞIMA GÜCÜ, SIVILAŞMA ÖZELLİKLERİ VE DİĞER JEOTEKNİK HESAPLAMALAR İLE BİRLİKTE TÖM ZEMİNİN PARAMETRELERİ BELİRLENECEKTİR.

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

16) ALAN OLASI BİR DEPREMDEN ETKİLENECEK ALANLARDAN OLUŞMAKTA DİR. STATİK YÜKLER ALTINDA TAŞIMA GÜCÜ VE OTURMA, DİNAMİK YÜKLER ALTINDA SIKIŞMA, ZEMİN BÜYÜTMESİ, SIVILAŞMA, YANAL YAYILMA, YÜKSELME VE BUNLARA BAĞLI OLARAK TAŞIMA GÜCÜ VE ZEMİNDE OTURMA PROBLEMLERİ YARDIR. BU PROBLEMLERİN ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK OLARAK HAZIRLANACAK JEOTEKNİK RAPORLARDA PROJE BELGELERİ DOĞRULTUSUNDA OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VE ZEMİN SIVILAŞMADAN KAYNAKLANACAK, PROBLEMLERİN ÇÖZÜMÜ İÇİN UYGUN İYİLEŞTİRME DÜRÜMLÜĞÜ, GÜVENLİ TEMEL DÜRÜMLÜĞÜ VE DEĞİR TEMEL SEÇİLMESİ DÜRÜMLÜĞÜ TAŞIYICI TABAKA SEVİYESİ VE TAŞIYICI TABAKADAN 3M KADAR İLERİLENECEĞİ SAFTANACAKTİR.

17) PROFİLENDİRİLEN BİNALARDA; BİNA YAKLAŞMA MESAFELERİ Dİ DÜKKATE ALINARAK, KİMSİ PARSELLERDE İLERİDE İNŞA EDİLEBİLECEK YAPILARDI, BİNAYA OLASI ETKİLERİ DE ÖZ ÖNÜNE ALINARAK TEMEL SİSTEMİ SEÇİLECEK VE/VEYA TERGÖSİNE UYGUN ZEMİN İYİLEŞTİRME PROJESİ YAPILACAKTİR.

18) TEMEL KAZISI SIRASINDA KONTAM BİNALARIN TEMEL TABAN SEVİYESİNİN ALTINA DİLMESİ DÜRÜMLÜĞÜNDEN BU YAPILARDA GİZ VERİLMİYEN VE HASARA YOL AÇACAK DEPLASMANLARIN OLUŞMASINI ÖNLEYECEK İKSA PROJESİ HAZIRLANACAKTİR. İKSA PROJELERİ İÇİN İKSAF VE ANALİZ RAPORU İLGİLİ İDARİ KURUM VE KURULUŞLARA SUNULACAKTİR.

19) TASAKIM TEPEKİ SİFERTÜMUNA ESAS ZEMİN SINIR SEÇİMİ DİPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK (287) HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILACAKTİR.

20) PLANLAMA ALANI İÇİNDE KAMUYA AYRILMIŞ ALANLAR (YOL, YEŞİL, BİA, BOR VB.) KAMU KİTNE ÇIKIŞIYAN İNŞAAT İZİN VERİLMİYECİTİR.

21) PLANLAMA, PLAN RAPORUNDA VE PLAN NOTLARINDA HÜKÜM BULUNMAYAN VE AÇIKLANMAYAN DURUMLARDA;

- 3394 SAYILI İMAR KANUNUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILMIŞ OLAN YÖNETMELİKLERE,
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE,
- 360 SAYILI KİMY KANUNUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILMIŞ OLAN YÖNETMELİKLERE,
- TURİZM YATIRIM VE İLETİMLERİNİN NİTELİĞİNE İLİŞKİN YÖNETMELİĞE,
- KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULUNUN YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARLARINA,
- TABİAT VARLIKLARINI KORUMA MERKEZ KURULUNUN YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARLARINA,
- 2873 SAYILI ÇEVRE KANUNUNA BAĞLI YÖNETMELİKLERE,
- 30 KİMLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİNE,
- 1999 SAYILI İMUNE HAYATA İMDEKİ AFETLER İNHALATÖRİLE ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YAKLAŞMA İZİN KAMUNA BAĞLI YÖNETMELİKLERE,
- ZEMİN VE TEMEL ETÜD RAPORLARINDA HAZIRLANMASINA İLİŞKİN ESASLARA,
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİĞE,
- İYİLEŞTİRME VE ÇALIŞMA BİNALARINDA İLİŞKİN YÖNETMELİĞE,
- 3447 SAYILI ASKİDİ YARAK BÖLGELERİ VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNUNA BAĞLI YÖNETMELİKLERE,
- ÖZEL HASTANEYER YÖNETMELİĞİNE,
- İZMİR İYİ VE KAMALIZATYON İDARESİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTİR.

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Rapora konu 8603 ada 1 no.lu parsel ile ilgili Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşiv'inde yapılan incelemede taşınmaza üzerinde yer alan yapıya ilişkin herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin olmadığı tespit edilmiştir.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgisi

Parsel üzerinde yer alan yapı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu 8603 ada 1 parsel 5.183,53 m² yüzölçüme sahiptir. Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemede parsel üzerinde; ~450,00 m² taban alanlı bir yapı olduğu görülmüştür. Değerleme günü itibarıyla parsel üzerinde yer alan yapı metruk durumdadır. Parsel üzerinde yer alan yapıların ekonomik bir değeri bulunmamaktadır. Değerleme çalışmasında parsel üzerinde yer alan yapı dikkate alınmamıştır. Parsel geometrik olarak dikdörtgen şeklinde olup, düz bir topoğrafyaya sahiptir. Taşınmazın bulunduğu bölgede alt yapı 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. Kadastro Müdürlüğü’nde yapılan incelemede ise parsel üzerinde toplamda ~450,00 m² taban oturumlu bina (Krokisinde E8) olduğu ve mevcut durumda bu yapının metruk vaziyette olduğu tespit edilmiştir. Değerleme 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,
- Taşınmazın belirli bir alıcısı kitlesine hitap etmiş olması.

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

Konak Tapu Müdürlüğü’nde yapılan incelemede taşınmaz üzerinde son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

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 gayrimenkul imar fonksiyonu doğrultusunda içerisinde dükkan ve ofislerin yer aldığı karma bir projenin en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri doğrultusunda 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, 5.9 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 ve 5.9’uncu 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.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

6.3 Satılık Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Folkart Vega yakınında 7.992,00 m² yüzölçümlü Taks: 0,40, KAKS: 3,50 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 135.000.000,00 ₺ bedelle satılık ve pazarlık payının olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca söz konusu taşınmazın metrekare birim değerinin yüksek olduğu, piyasanın 8.000,00-9.000,00 ₺/m² civarında olabileceği bilgisi alınmıştır. (16.891,89 ₺/m²) (Portinn Emlak (0 (532) 514 27 36)

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Bayraklı Folkart yakınında 1.076,00 m² yüzölçümlü TAKS: 0,40, KAKS: 3,50 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 11.000.000,00 ₺ bedelle satılık ve pazarlık payının olduğu öğrenilmiştir. (10.223,04 ₺/m²) (Myinvest Emlak: 0533 201 91 30)

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Bayraklı Folkart yakınında 12.000,00 m² yüzölçümlü TAKS: 0,40, KAKS: 3,50 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 88.000.000,00 ₺ bedelle satılık ve pazarlık payının olduğu öğrenilmiştir. (7.333,33 ₺/m²) (Bahadır Emlak: 0532 385 81 33)

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Folkart Vega yakınında 1.574,00 m² yüzölçümlü TAKS: 0,40, KAKS: 3,50 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 14.100.000,00 ₺ bedelle satılık ve pazarlık payının olduğu öğrenilmiştir. (8.958,07 ₺/m²) (KW Emlak: 0532 336 88 27)

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Folkart Vega yakınında 6.053,00 m² yüzölçümlü TAKS: 0,40, KAKS: 3,50 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 55.000.000,00 ₺ bedelle satılık ve pazarlık payının olduğu öğrenilmiştir. (9.086,40 ₺/m²) (KW Emlak: 0532 336 88 27)

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 8572 ada, 5 parsel sayılı, 1.089,00 m² yüzölçümlü TAKS: 0,40, KAKS: 3,50 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 11.000.000,00 ₺ bedelle satılık ve pazarlık payının olduğu öğrenilmiştir. (10.101,01 ₺/m²)
(Modda Rent Emlak: 0530 738 76 78)

Emsal 7: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, denize ilk sırada, 1.290,00 m² yüzölçümlü TAKS: 0,40, KAKS: 3,50 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 22.000.000,00 ₺ bedelle satılık ve pazarlık payının olduğu öğrenilmiştir. (17.054,26 ₺/m²)
(Modda Rent Emlak: 0530 738 76 78)

6.4 Kiralık Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz gibi ulaşımı kolay lokasyonda, Bayraklı İlçesi Sınırlarında Ankara Caddesine yakın konumda 1.600,00 m² yüzölçümlü arsanın 10.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (6,25 ₺/m²)
(Pınar Emlak: 0 542 348 09 69)

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz gibi ulaşımı kolay lokasyonda, Bornova İlçesi Sınırlarında, Ankara Caddesine yakın konumda 40.000,00 m² yüzölçümlü arsanın 40.000,00 ₺ bedelle kiraya verildiği öğrenilmiştir. (1,00 ₺/m²)
(Pınar Emlak: 0 542 348 09 69)

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede kiralık olan büyük parsellerin arsa metrekare birim değerlerinin 1,00-1,50 ₺/m² civarında olduğu, üzerine yapı yapılarak kiraya verilmesi halinde metrekare birim değerlerinin 2,00 ₺/m² civarında olabileceği öğrenilmiştir.
(Pınar Emlak: 0 542 348 09 69)

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaz gibi ulaşımı kolay lokasyonda Bornova İlçesi Sınırlarında, Yeşilova Mahallesi içinde 1.700,00 m² yüzölçümlü arsanın 5.250,00 ₺ bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (3,09 ₺/m²)
(Emlakmatik Emlak: 0533 766 16 88)

Emsal 5: Rapora konu parselin 10.000,00 ₺ civarında kiraya verilebileceği öğrenilmiştir.
(Emlakmatik Emlak: 0533 766 16 88)

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 7.500,00 ₺/m² olarak takdir edilmiştir.

$$\text{Gayrimenkulün Değeri} = \text{Arsa Alanı (m}^2\text{)} \times \text{Arsa m}^2 \text{ Birim Değeri (₺/m}^2\text{)}$$

Niteliği	Arsa Alanı m ²	Birim Değer ₺/m ²	Değer m ²	Takdir Edilen Değer ₺ (KDV Hariç)
Zırai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık	5.183,53	7.500,00	38.876.475,00	38.876.000,00

Gayrimenkulün değeri **38.876.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

6.6 Gayrimenkulün Kira Değeri

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar neticesinde, gayrimenkulün konumu, cephesi, topografik yapısı, imar durumu, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri, bölgede kiralık olan gayrimenkullerin kiralama bedelleri ve pazarlık payları dikkate alınarak taşınmazın aylık kira m² birim değeri 2,00 ₺/m²/Ay olarak takdir edilmiştir.

$$\text{Gayrimenkulün Kira Değeri} = \text{Arsa Alanı (m}^2\text{)} \times \text{Aylık Kira m}^2 \text{ Birim Değeri (₺/m}^2\text{/Ay)}$$

Niteliği	Arsa Alanı	Birim Değer ₺/m ² /Ay	Değer ₺	Takdir Edilen Değer, ₺/Ay
Zırai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık	5.183,53	2,00	10.367,06	10.400,00

Gayrimenkulün aylık kira değeri **10.400,00 ₺** 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.

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık/kiralık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları neticesinde değer takdiri yapılmıştır.

Özet Tablo	
Yöntemler - Tamamlanması Durumundaki Değeri	TL
Pazar Yaklaşımı	38.876.000,00

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

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

Rapora konu taşınmaz için Vakıf GYO A.Ş. tarafından temin edilen 14.09.2017 tarih ve 2017/540 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22. Maddesi birinci fıkrasının (r) bendinde yer alan şartlarına uygun hale getirilmesine ilişkin” Sermaye Piyasası Kuruluna beyan edilen yazıya göre “İzmir İli, Konak İlçesindeki 8601 ada 1 parsel, 8603 ada 1 parsel, 8604 ada 1 ve 4 parseller üzerinde metruk halde bulunan herhangi bir gelir getirmeyen ve tapu

kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunduğu, bu yapıların yıkılarak ve gerekmesi halinde arsaların tapudaki niteliğinde değişiklikler yapılarak söz konusu arsaları 2017'nin son çeyreği veya 2018 yılı içerisinde ihale etmeyi planlamaktayız.” ibaresi yer almaktadır. İlgili belge rapor eklerinde sunulmuştur.

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 r Bendi: (Değişik:RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle 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, 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması ve 7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş başlıklarında açıklanan incelemeler ile birlikte “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin 1. fıkrasının r” bendi incelendiğinde rapora konu taşınmaz üzerindeki söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağına dair Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 14.09.2017 tarih ve 2017/540 sayılı yazısı ile Kurula beyan edildiğinden Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “**arsa**” olarak 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 değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınc; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 ada 1 parsel numaralı “Zırai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık” vasıflı taşınmazın güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 ada 1 parsel numaralı “Zırai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık” vasıflı taşınmazın değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada/Parsel	Arsa Alanı m ²	Birim Değer ₺/m ²	Değer m ²	Takdir Edilen Değer ₺ (KDV Hariç)	Takdir Edilen Değer ₺ (KDV Dahil, %18)	Aylık Kira Değeri, ₺
8603/1	5.183,53	7.500,00	38.876.475,00	38.876.000,00	45.873.680,00	10.400,00

Sonuç olarak gayrimenkulün toplam değeri:

38.876.000,00 ₺ (Otuzsekizmilyonsekiyüzyetmişaltıbin 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. Kurul Yazısı (14.09.2017 Tarih ve 2017/540 Sayılı Yazı)
2. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri