



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  
8604 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN  
DEĞERLEME RAPORU**



18.10-01-324  
ARALIK, 2018



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
<b>Değerleme Konusu İşin İsmi</b>	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 ada 1 parsel numaralı taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç değerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.			
<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum</b>	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
<b>Rapor Numarası</b>	18.10-01-324			
<b>Rapor Tarihi</b>	28.12.2018			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
<b>Tapu Bilgileri (Ana Taşınmaz)</b>	<b>Ada/Parsel</b>	<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cilt No/Sayfa No</b>	<b>Nitelik</b>
	8604/1	6.600,52	46/4534	Zırai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık
<b>Mevcut Kullanım</b>				
<b>İmar Durumu</b>	<b>Ada No</b>	<b>Parsel No</b>	<b>İmar Fonksiyonu</b>	<b>Yapılaşma Şartları</b>
	8604	1	Merkezi İş Alanı	TAKS:0,40, KAKS:3,50 Hmax: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
<b>Parsel Değeri</b>	<b>44.884.000,00 ₺</b>			

## İÇİNDEKİLER

<b>1.RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>5</b>
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
<b>2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	<b>6</b>
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
<b>3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ</b> .....	<b>8</b>
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
<b>4. GENEL, ÖZEL VERİLER</b> .....	<b>17</b>
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	20
<b>5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER</b> .....	<b>22</b>
5.1 Bölge Analizi.....	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	24
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri.....	26
5.4 Kadastral Durum Bilgileri.....	29
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	31
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri.....	34
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgisi.....	34
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	34
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	37
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	37
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	38
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	38
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	38
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	38
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	38
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	38
<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI</b> .....	<b>39</b>

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	39
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....	39
6.3 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	39
6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	40
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....</b>	<b>41</b>
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	41
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri .....	41
7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	41
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	41
<b>8. SONUÇ .....</b>	<b>42</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	42
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	42
<b>RAPOR EKLERİ: .....</b>	<b>43</b>

## **1.RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Rapor Tarihi**

28.12.2018

### **1.2 Rapor Numarası**

18.10-01-324

### **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, 8604 ada 1 parsel numaralı taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç değerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.

### **1.4 Değerleme Tarihi**

26.12.2018

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar**

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı İnşaat Mühendisi, Cengiz KURT, Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ ve Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ 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 25.10.2018 tarihinde imzalanan 2018/202 no.lu sözleşmedir.

### **1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

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

## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğiine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://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, 8604 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.

## 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 esas(lar)ının 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 bilgilili 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 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.

#### 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 “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 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:

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

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *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 Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2018 ve 2019 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2018 yılında %3,5 düzeyinde, 2019 yılında %0,4 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

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

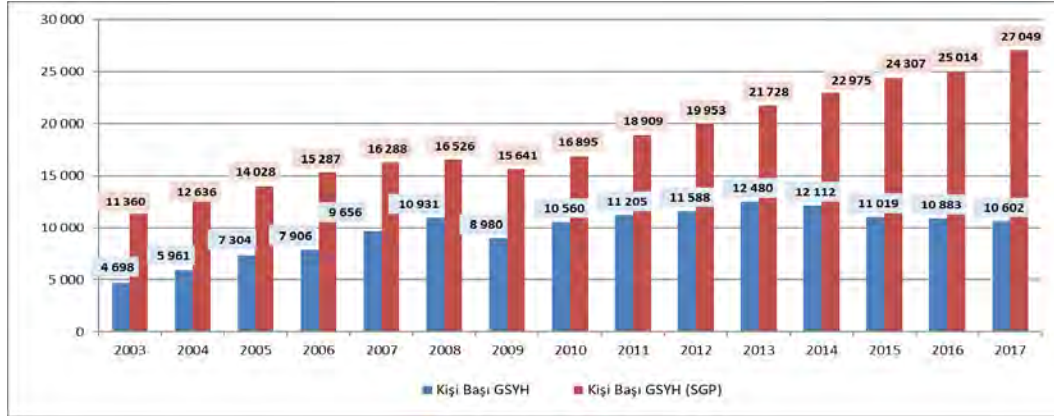
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %4,2 ve %4 oranında artacaktır.

DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %3,9 ve %3,7 oranında artacağı tahmin edilmektedir.



Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2017 yılında, 2002 yılına göre 3 kat artarak 3.581 dolardan 10.602 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2017’de kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 27.049 dolara yükselmiştir.



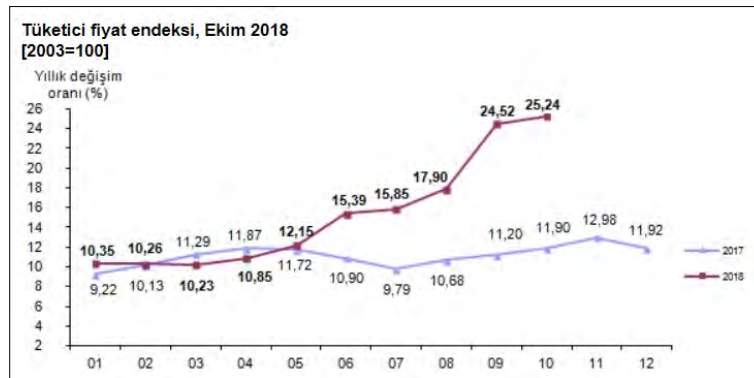
Kaynak: TÜİK, IMF

2018 Temmuz ayında işsizlik oranı % 10,8 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %10,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,7 (Ekim), AB(28)’de %6,7 (Eylül), Avro Bölgesi’nde %8,1 (Eylül), Almanya’da %3,4 (Eylül), Fransa’da %9,3 (Eylül) ve İtalya’da %10,1 (Eylül) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %0,91, bir önceki yılın Aralık ayına göre %40,22 bir önceki yılın aynı ayına göre %45,01 ve on iki aylık ortalamalara göre %23,73 artış göstermiştir. TÜFE’de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,67, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,56, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,24 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,90 artış gerçekleşmiştir.

### Tüketici fiyat endeksi, Ekim 2018

[2003=100]



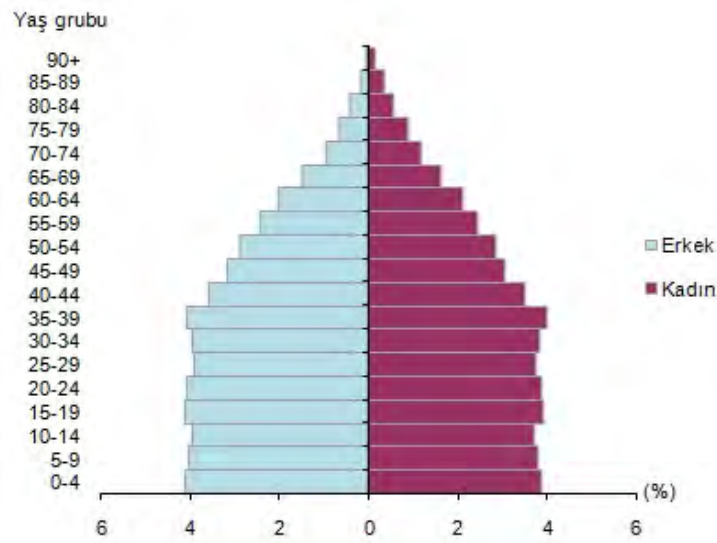
Kaynak:TÜİK

### 4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (40.535.135), %49,8'ini ise kadınlar (40.275.390) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2016 yılında %13,5 iken, 2017 yılında %12,4 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Yüzölçümü

bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2017 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

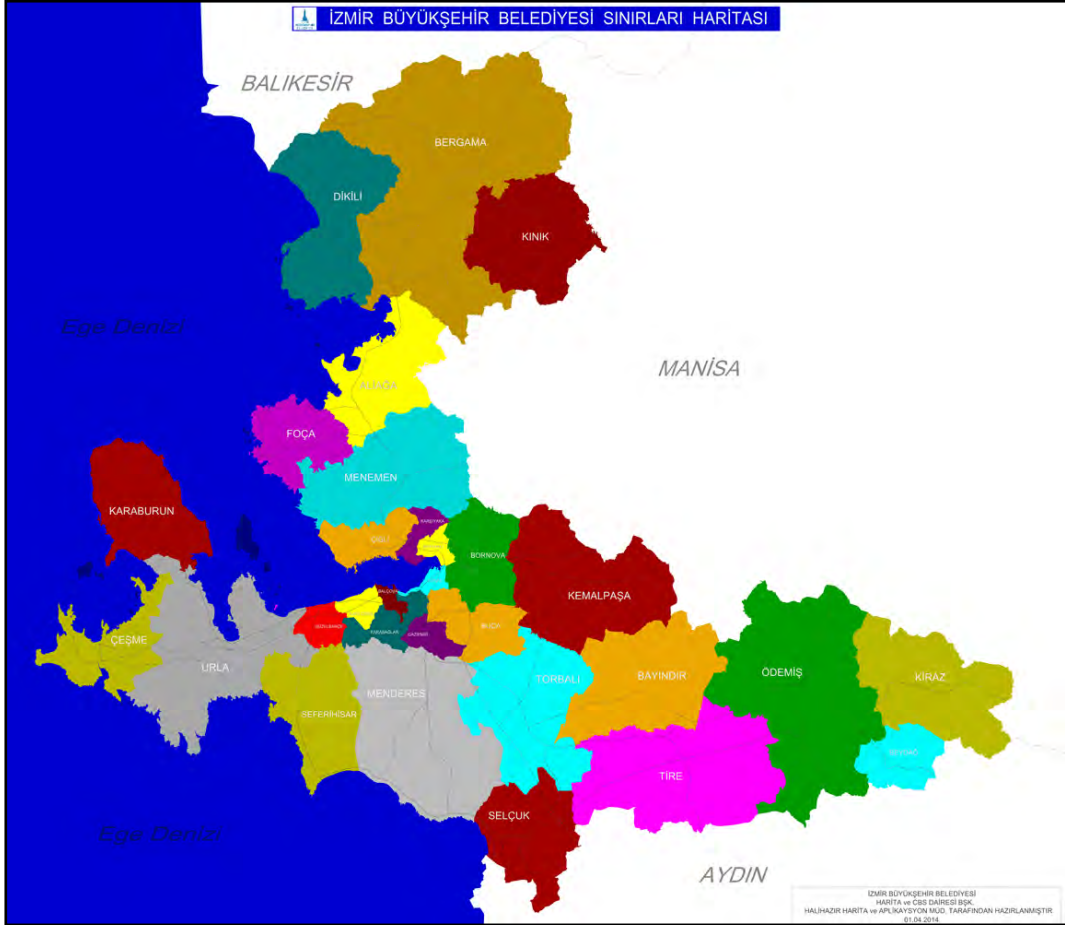
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Toplam</b>	<b>73.722.988</b>	<b>74.724.269</b>	<b>75.627.384</b>	<b>76.667.864</b>	<b>77.695.904</b>	<b>78.741.053</b>	<b>79.814.871</b>	<b>80.810.525</b>
<b>İstanbul</b>	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467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

(Kaynak: TÜİK)

## 5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1 Bölge Analizi

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toplam nüfusun tamamı kent nüfusedir. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km<sup>2</sup>'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.

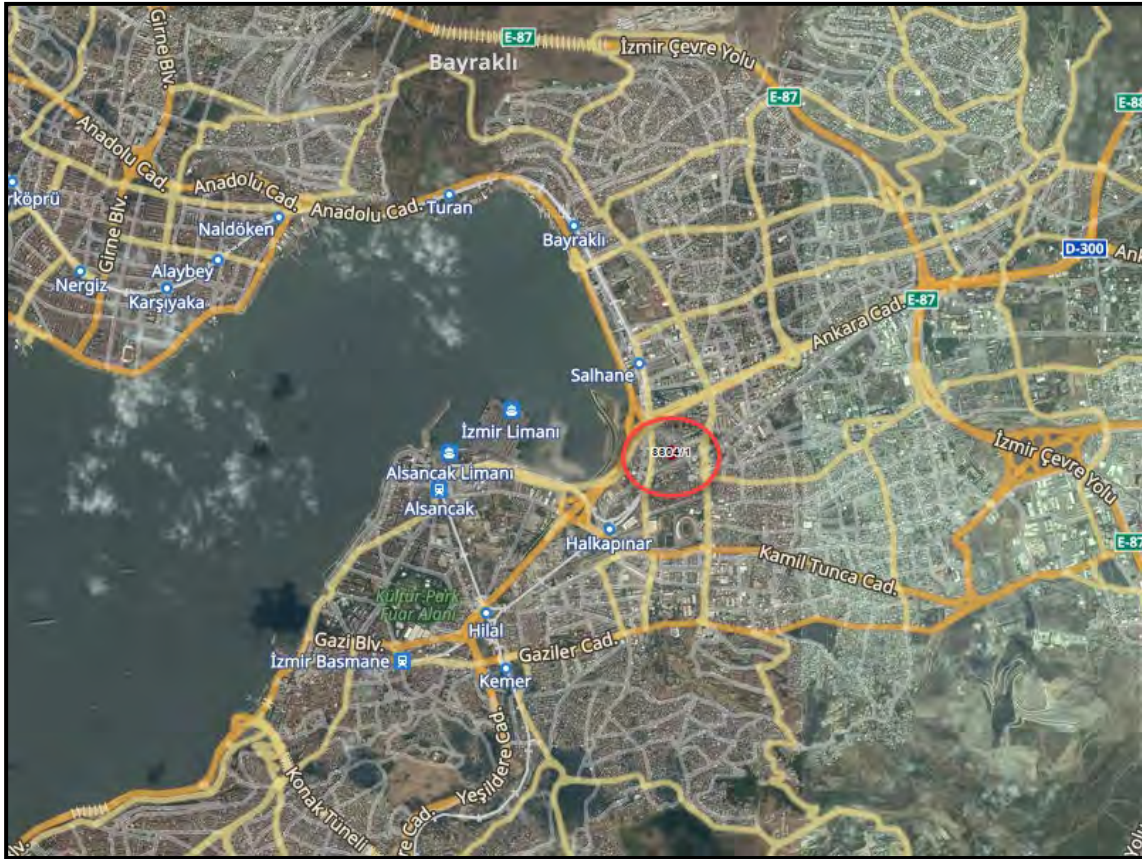
İlçede 73 İlköğretim Okulu, 78 Orta Öğretim Kurumu bulunmakta; 78.458 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda, 4.271 öğretmen görev yapmaktadır.

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

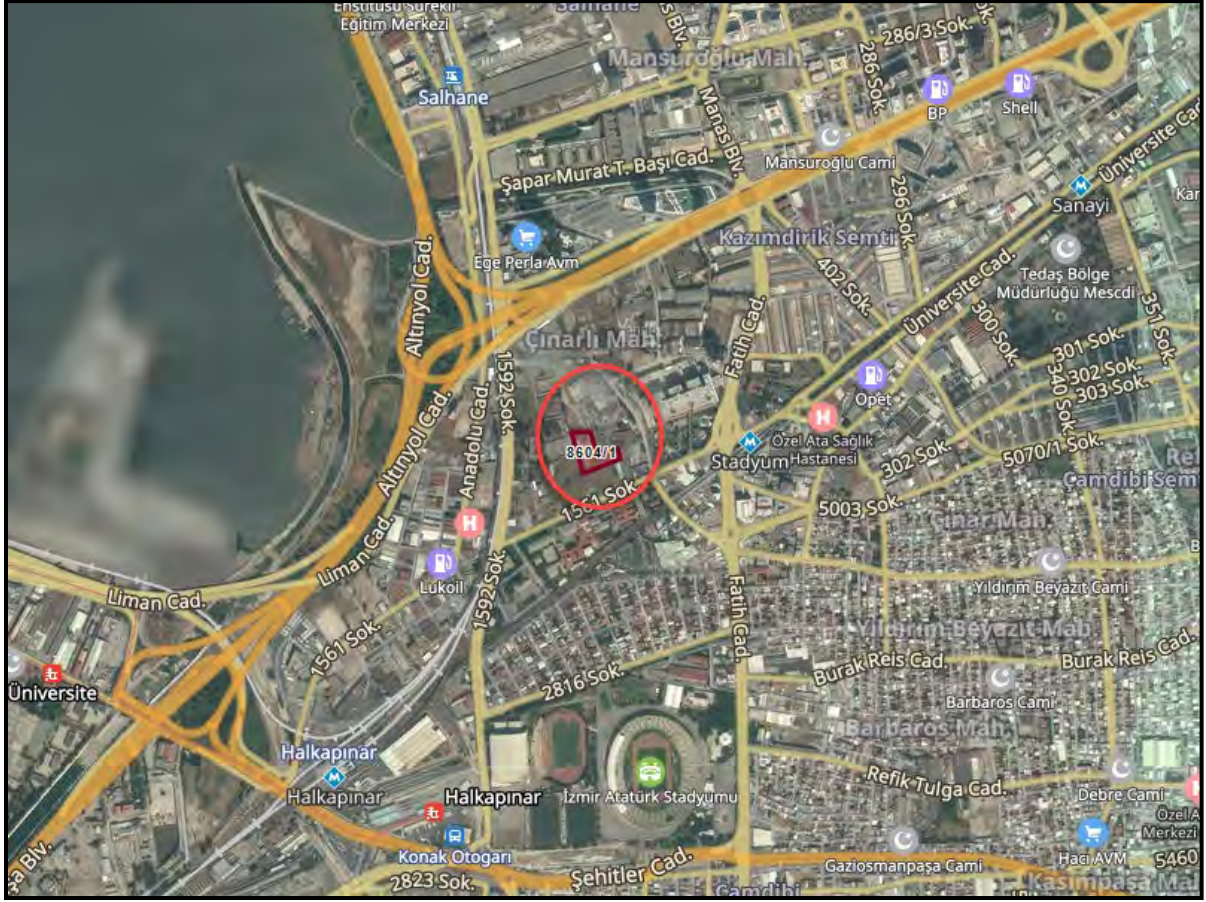
Değerlemeye konu 8604 ada 1 parsel; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli sınırları içerisinde 6.600,52 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Zirai Donatım Binaları Ve Depoları, Fidanlık” niteliği ile kayıtlıdır. Değerleme konusu taşınmaz henüz açılmayan 1594 sokak ve 1593 Sokak kesişiminde yer almaktadır.

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 10.12.2018 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.

#### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt: ALIENİÇASMAŞ SÖKER	Tarih: 12/10/2018 9:05:16 PM	DekontNo: 20181210-824-F05305	BağuruNo: 48330
MakbuzNo: 183518483302			

Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	8604/1
Tasınmaz ID:	87266440	Yüzölçüm (m2):	6600.52
İl/İlçe	İZMİR/KONAK	Ana Tasınmaz Niteliği:	KIRAI DONATIM BİNALARI VE DEPOLARI, FIDANLIK
Kurum Adı:	Konak TM		
Mahalle/Köy Adı:	MERSİMLİ M		
Mevki:	46/4534		
Cilt/Sayfa No:	Aktif		

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	6785 SAVILIL KANUNUN 11. MADDESİ GERÇEĞİNCE ŞERH VERİLDİ. 05/01/1961 TARİH VE 31 YEVİMİYE VE 22/01/1962 TARİH VE 201 YEVİMİYE	-	Konak L. Bölge/Kapatıl dı TM 22/01/1962 - 201	-
Beyan	6785 SAVILIL İMAR KANUNUN 11. Cİ MADDESİ GERÇEĞİNCE İMAR ŞERHİ: 23/06/1988 TARİH 3796 YEV	(SN: 2859087) İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN: 4840008254,	Konak L. Bölge/Kapatıl dı TM 23/06/1988 - 3796	-
Beyan	MUVAFAKAT İNŞAAT ŞERHİ 03/12/1985 TARİH VE 8568 YEVİMİYE	(SN: 2859107) KONAK BELEDİYESİ - (İZMİR) VKN: .	Konak L. Bölge/Kapatıl dı TM 03/12/1985 - 8568	-
Beyan	KROFİSİNDE ELS İLE GÖSTERİLEN 1507 ADA 54 NOLU PARSELE AİT BİNANIN TAMAMI BU PARSELE KALMAKTADIR.	-	Konak TM 04/12/2014 - 26214	-

**TEFERRUAT BİLGİLERİ**

Sistem No	Açıklama	Adet	Değer	Tarih-Yevmiye

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Kl Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 311663637	(SN:5954011) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:9E20083316		1 / 1	6800.52	Konak TM Satış 19/03/2015 - 20169	

## 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 olmayan 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.

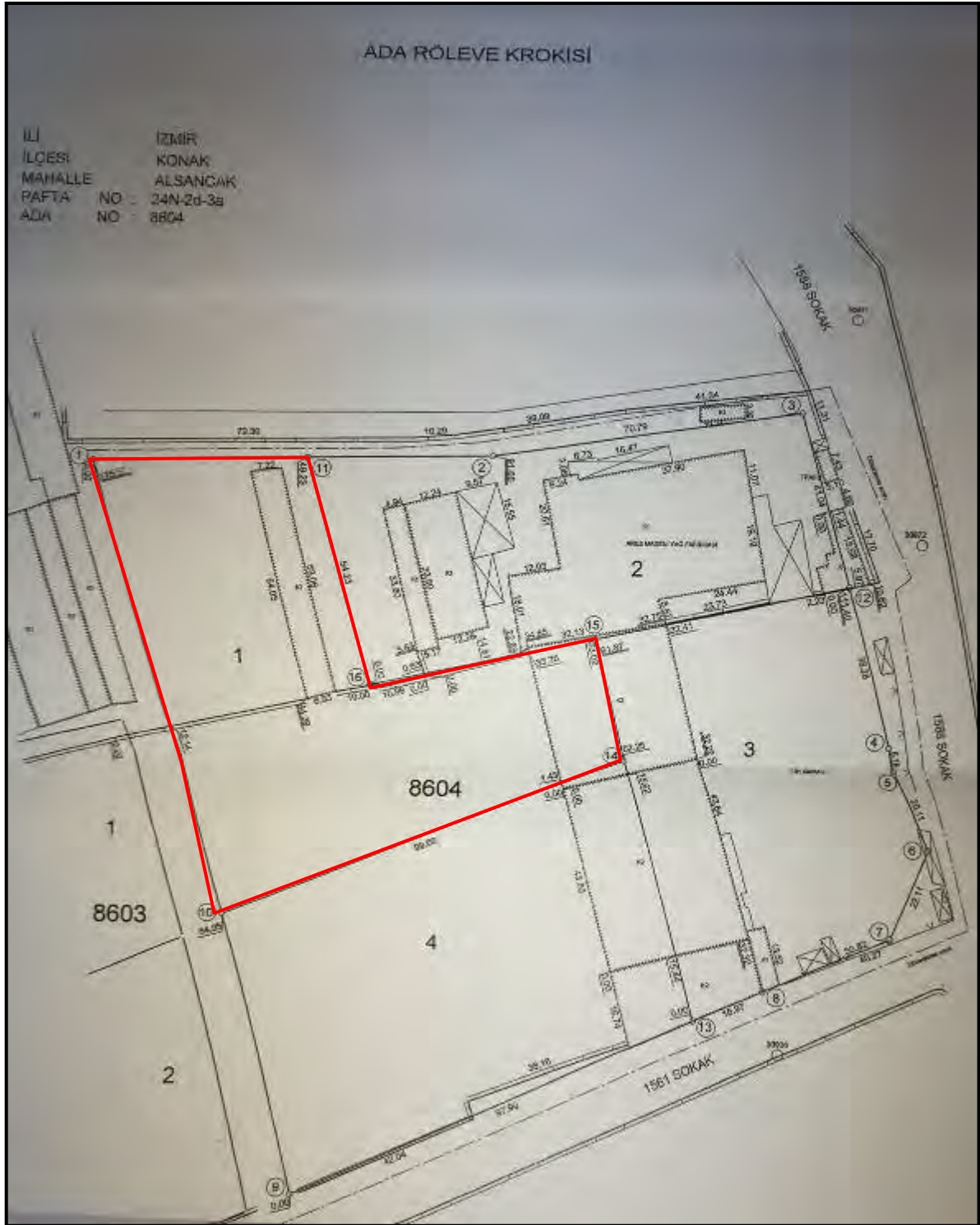
Plân tatbik edilirken encümen kararı ile 24 üncü madde gereğince inşaat veya tesisat yaktırılır. Bundan dolayı mal sahibine tazminat verilmaz.

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

#### 5.4 Kadastral Durum Bilgileri

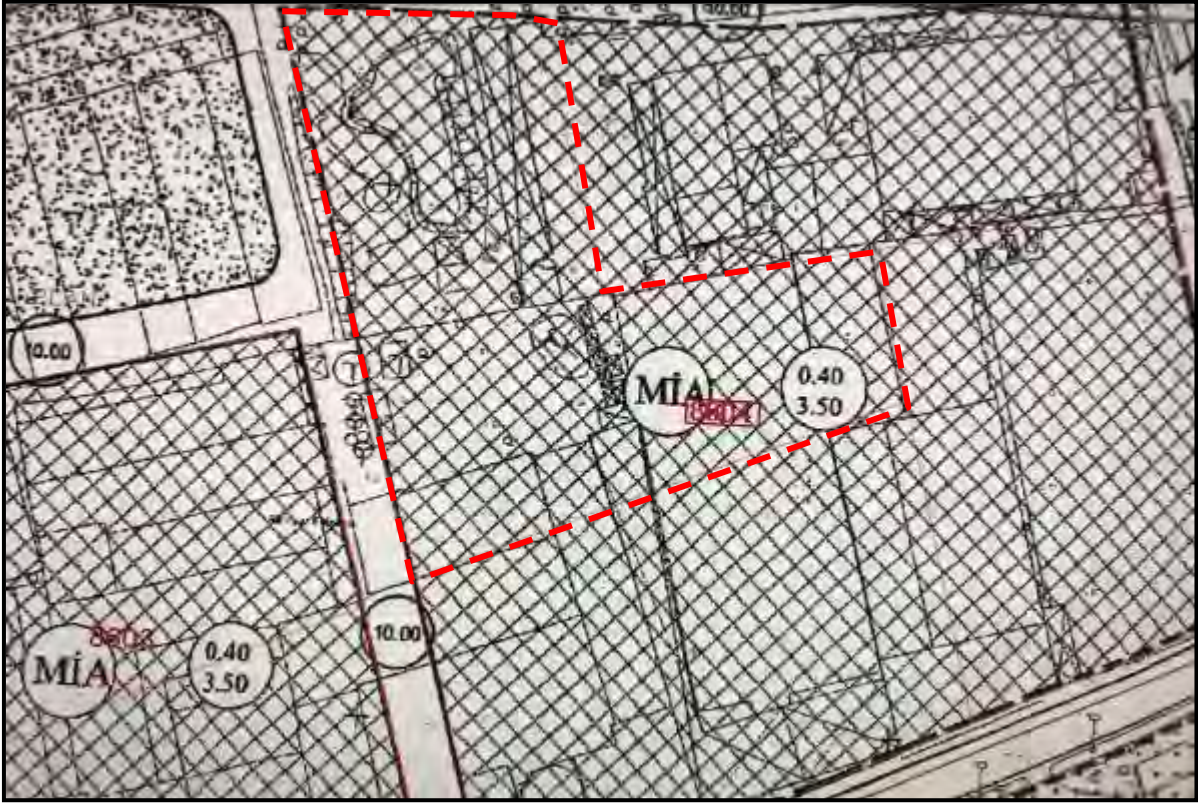
8604 ada 1 parsel; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli sınırları içerisinde 6.600,52 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Zirai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık” niteliği ile kayıtlıdır. Konak Kadastro Müdürlüğü’nde yapılan incelemede, “1030 Plan Bina Beyan Listesi” nde, 8604 ada, 1 parselin, eski 8669 ada 1 parselden geldiği ve cinsinin “Arsa” olarak kayıt edildiği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın doğu cephesinde, 8604 ada 3 parselde bulunan yapıların bir bölümü olarak kullanılan 2 katlı yapı bulunmaktadır. Konak Belediyesinde yapılan incelemede bu yapı ile ilgili herhangi bir evrak bulunmamaktadır. Ayrıca kadastral paftasına işli olan ~380,00 m<sup>2</sup>’lik diğer yapının yerinde yıkılmış olduğu görülmüştür.

İMAR				KADASTRO			
ADA	PARSEL	CİNSİ	BEYANLAR	ADA	PAR	HARF	CİNSİ
8604	1	ARSA	*Krokisinde E15 ile gösterilen 1507 Ada 54 nolu parselde ait binanın tamamı bu parselde kalmaktadır.	8669	1	E15	ZİRAİ DONATIM BİNALARİ VE DEPOLARI, FİDANLIK
8604	2	BAHÇELİ KARGİR OKSİJEN VE ASİT KARBONİK FABRİKASI	*Krokisinde E16 ve E17 ve E18 ile gösterilen 1507 Ada 54 parselde ait binaların tamamı bu parselde kalmaktadır. *Krokisinde E19 ile gösterilen 1507 Ada 54 parselde ait binanın 71.57 m <sup>2</sup> si yolda, 1.74 m <sup>2</sup> si 8604 Ada 3 nolu parselde kalanı ise bu parselde kalmaktadır. *Krokisinde E20 ile gösterilen 1507 Ada 54 parseldeki binanın tamamı yolda kalmaktadır. *Krokisinde E21 ile gösterilen 1507 Ada 54 parseldeki trafo binasının tamamı yolda kalmaktadır.	1507	54	E15 E16 E17 E18 E19 E20 E21	BAHÇELİ KARGİR OKSİJEN VE ASİT KARBONİK FABRİKASI
8604	3	İKİ KATLI DEPO, DÖRT EV BİR ODA BİR DOLAPLI KUYU ARSA VE BAHÇE	*Krokisinde E22 ile gösterilen 1507 Ada 90 parseldeki "iki katlı depo" nun 26.62 m <sup>2</sup> si 8604 Ada 2 nolu parselde, 482.70 m <sup>2</sup> si 8604 Ada 1 nolu parselde, 969.56 m <sup>2</sup> si 8604 Ada 4 nolu parselde, 4.82 m <sup>2</sup> si yolda, kalanı ise bu parselde kalmaktadır. *1507 Ada 105 nolu parselin cinsinde yazılmakta olan "dört ev bir oda bir dolaplı kuyu" dan dolaplı kuyu ve üç ev zeminde mevcut değildir ve krokisinde E23 ile gösterilen binanın tamamının bu parselde kalmaktadır.	8669	1		ZİRAİ DONATIM BİNALARİ VE DEPOLARI, FİDANLIK
				1507	90	E22	İKİ KATLI DEPO DÖRT EV BİR ODA BİR DOLAPLI KUYU ARSA VE BAHÇE
8604	4	ARSA		1507	105		KUYULU BAHÇEYİ HAVİ ALTINYAĞ FABRİKASI



## 5.5 İmar Durum Bilgileri

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu 8604 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.







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

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

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

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

7) PLANLAMA, ALANININ TAMAMINDA OTOYOL GEREKSİNİMİ DOĞURAN KULLANIMLARIN BU GEREKSİNİMİ AÇIK VE/VEYA KAPALI OLARAK İSTİSNASIZ KENDİ PARSELİNDE KARŞILANACAKTIR.  
ANCAK AÇIK OTOYOLLAR PARSEL ALANININ %20'SİNDEN FAZLA OLAMAZ, OTOYOL GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOYOL YÖNETMELİĞİ UYGULAMA ESASLARINA GÖRE HESAPLANACAK VE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.  
+ 0.00 KOTUNUN ALTINDA YAPILACAK OTOYOLLARDA, YOLA 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞILAMAZ.  
İHTİYAÇTAN FAZLA YAPIMI İSTENEN OTOYOLLAR +0.00 KOTUNUN ALTINDA YAPILACAK VE YAPI İNŞAAT ALANINA (KAKS/EMSAL ALANINA) DAHİL EDİLMEMEYECİKTİR.

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

9) HER PARSELDE YAPININ KONULANACAĞI ALAN DIŞINDA KALAN BÖLÜM İÇİN, "MİMARİ PROJE" BAŞLIĞI ALTINDAKİ "VAZİYET PLANI" KAPSAMINDA BİR DE "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 İZİNİ 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 BÜYÜKLÜKLERDE 5226-3386 SAYILI KANUNLARI DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLE KORUMA YÜKSEK KURULUNUN YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARLARI UYARINCA; HER TÜRLÜ İMAR UYGULAMASI, PROJE ONAYI VE İNŞAAT RUHSATI, İNŞA VE FİZİKİ MÜDAHALE İÇİN İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNUN KARARI ALINACAKTIR.  
TANIMLANAN BU ALANLARDA GERÇEKLEŞTİRİLECEK ÇALIŞMALAR İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELER (PLAN, PROJE, RAPOR VB.) İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETİLECEKTİR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Rapora konu 8604 ada 1 no.lu parsel ile ilgili Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşiv'inde yapılan incelemede taşınmaza üzerinde yer alan yapılara ilişkin herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin olmadığı tespit edilmiştir.

## 5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgisi

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

## 5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu 8604 ada 1 parsel 6.600,52 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir. Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemede parsel üzerinde bir kısmı 8604 ada 3 parselde ~540,00 m<sup>2</sup>'lik kısmı da 8604 ada 1 parsel sınırları içinde kalan 2 katlı bina ile ~380,00 m<sup>2</sup> taban oturumlu kargir bina olduğu görülmüştür. Değerleme günü yerinde yapılan incelemede ~380,00 m<sup>2</sup> taban oturumlu kargir binanın yıkılmış olduğu tespit edilmiştir. Diğer binanın içerisine girilememiştir. Değerleme çalışmasında parsel üzerindeki yapılar dikkate alınmamıştır. Taşınmaz geometrik olarak amorf 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 ~920 m<sup>2</sup>(~380 m<sup>2</sup>'si yıkılmış) taban oturumlu kargir binaların olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz üzerindeki binaların içerisine girilememiş olup, değerlendirme çalışmasında parsel üzerindeki yapılar dikkate alınmamıştır.

## 5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### Olumlu Özellikler

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

### Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak 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 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.

### 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, Merkezi İş Alanında, TAKS:0.40, E:3.50 imarlı, net 5.200,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsanın 49.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (9.423 ₺/m<sup>2</sup>) Nova Emlak (0532 214 76 24)

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Merkezi İş Alanında, TAKS:0.40, E:3.50 imarlı, net 9.650,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsanın 132.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (13.679 ₺/m<sup>2</sup>) Kayahan Emlak (0532 336 60 64)

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha iyi konumda, Merkezi İş Alanında, TAKS:0.40, E:3.50 imarlı, net 4.000,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsanın 65.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (16.250 ₺/m<sup>2</sup>) Turyap (0532 646 65 50)

**Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha iyi konumda, Merkezi İş Alanında, TAKS:0.40, E:3.50 imarlı, net 6.000,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsanın 85.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (14.167 ₺/m<sup>2</sup>) Turyap (0532 646 65 50)

**Emsal 5:** Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha iyi konumda, Bayraklı sınırlarında kalan Merkezi İş Alanında, TAKS:0.40, E:3.50 imarlı, 11.188,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü terkleri yapıldıktan sonra ~7.000,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olacak arsanın 97.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Net Alan: 13.857 ₺/m<sup>2</sup>) Sahibinden (0532 245 32 73)

**Emsal 6:** Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha iyi konumda, Merkezi İş Alanında, TAKS:0.40, E:3.50 imarlı, ruhsatı alınmış, net 3.100,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsanın 45.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (14.516 ₺/m<sup>2</sup>) Private Emlak (0532 518 01 11)

**Emsal 7:** 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 8:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede emsal metrekare değerlerinin 8.000 ₺/m<sup>2</sup> civarında olabileceği bilgisi de alınmıştır. Renk Emlak (0546 423 80 00)

#### 6.4 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 m<sup>2</sup> birim değeri 6.800,00 ₺/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

**Gayrimenkulün Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> Birim Değeri (₺/m<sup>2</sup>)**

Niteliği	Arsa Alanı m <sup>2</sup>	Birim Değer ₺/m <sup>2</sup>	Değer ₺	Takdir Edilen Değer ₺
Zırai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık	6.600,52	6.800,00	44.883.536,00	<b>44.884.000,00</b>

Gayrimenkulün değeri **44.884.000,00 ₺** 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.

Özet Tablo	
Yöntemler - Tamamlanması Durumundaki Değeri	TL
Pazar Yaklaşımı	44.884.000,00

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri

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

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

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

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

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

## 8. SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Vakıf GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 ada 1 parsel numaralı “Zırai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık” vasıflı taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, Kurul’un **20.07.2007** tarih ve **27/781** sayılı toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 ada 1 parsel numaralı “Zırai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık” vasıflı taşınmazın değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

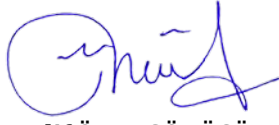
Niteliği	Arsa Alanı m <sup>2</sup>	Birim Değer ₺/m <sup>2</sup>	Değer ₺	Takdir Edilen Değer ₺
Zırai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık	6.600,52	6.800,00	44.883.536,00	<b>44.884.000,00</b>

Sonuç olarak gayrimenkulün toplam değeri:

**44.884.000,00 ₺ (Kırkdörtmilyonsekizyüzseksendörtbin TürkLirası)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.



**Hasan Serhat BERKLİ**  
İşletme  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403376



**Elif ÖZEL GÖRÜCÜ**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402613



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