

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

MENDERES TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.



1 Adet Arsa Değerlemesi
Bornova - İZMİR

ÖZEL-201700179
19.12.2017

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi:	4
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	4
3.1.Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi:	4
3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:.....	5
3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı	5
3.2.2.Tapu Takyidatı	5
3.2.3.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	5
4.İMAR VE RUHSAT DURUMU	6
5.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TAPU KÜTÜĞÜNDE VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM, SATIM VE HUKUKİ DURUMA İLİŞKİN BİLGİLER	6
6.TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*).....	7
7.BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:.....	10
8.GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ve ULAŞIMI İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI.....	14
9.TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER	15
10.İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ.....	21
11.DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER.....	23
12.DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER: 23	
13.GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ.....	24
14.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR ve BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ:	24
15.KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER ve BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ:	25
16.PROJEKSİYON İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	28
17.ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ ve PROJE DEĞERLERİ:	28
18.NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ:	28
19.MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ:	28
20.EMSAL KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ:	29
21.DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN DEĞER ANALİZİ:	29
22.DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	29

23. DEPREM RİSK BÖLGESİ	30
24. KİRA DEĞERİ ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER	30
25. GAYRİMENKUL ve BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	31
26. EN YÜKSEK ve EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	31
27. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ:	31
28. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
28.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması:	31
29. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN YER ALMAMA NEDEN ve GEREKÇELERİ:	32
30. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ ve MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN ve BELGELERİN TAM / EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ:	32
31. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN, TAŞINMAZ PROJESİNİN VEYA TAŞINMAZA BAĞLI HAK ve FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ:	32
32. SONUÇ	32
32.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
32.2. 2017 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri	33
32.3. Raporu Hazırlayanlar	36
33. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI	38

1. RAPOR BİLGİLERİ

TALEP EDEN	Menderes Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.	TALEP TARİHİ	07.12.2017
MALİK ADI	Osman Akça Tarım Ürünleri İthalat İhracat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	DEĞERLEME TARİHİ	08.12.2017
RAPOR NO	ÖZEL-201700179	RAPOR TARİHİ	19.12.2017
RAPORUN TÜRÜ	1 Adet Arsa Vasıflı Taşınmazın Güncel Piyasa Değerinin Tespiti	RAPORU HAZIRLAYAN	YILMAZ ELMA
KONTROL EDEN	Ahmet SAKACI	SORUMLU DEĞ. UZMANI	S.VİLDAN AKDOĞAR
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI			06.12.2017 / 1701
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA			Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	ROTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
ŞİRKETİN ADRESİ	Mansuroğlu Mahallesi, 286 Sokak, Gültekinler Sitesi, No:35, K:7, D:18 Bayraklı/İZMİR
MÜŞTERİ UNVANI	Menderes Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	Manas Bulvarı No:47/A K:42 Bayraklı-İZMİR
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	1 Adet Arsa nitelikli taşınmazın Pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporu olup, değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.1.Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi:

Değerleme konusu taşınmaz için Şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanmış olan Değerleme Raporu bulunmamaktadır.

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1.Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi:

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 3777 Ada 5 Parsel'de konumlanmaktadır.

3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı

SAHİBİ	Osman Akça Tarım Ürünleri İthalat İhracat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		
İLİ - İLÇESİ	İzmir- Bornova	YÜZÖLÇÜMÜ	9067,73 m ²
BUCAĞI	-	HİSSE ORANI	Tam
MAHALLESİ	Kazımdirik M.	BLOK / KAT NO	-
KÖYÜ	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM CİNSİ	-
MEVKİİ	-	ARSA PAYI	-
PAFTA NO	-	YEVMIYE	18183
ADA NO	3777	CİLT NO	162
PARSEL NO	5	SAHİFE NO	15869
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	Bağ ve Arsa	TAPU TARİHİ	07.09.2015

3.2.2.Tapu Takyidatı

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Takbis Portalı üzerinden 11.12.2017 tarih ve saat 09.39 'da alınan ve taşınmaza ait tapu kütüğü kayıt bilgilerini gösteren takbis belgesi üzerinde yapılan incelemelerde tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır:

Beyanlar Hanesinde:

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (07.10.2015 Tarih – 19890 Yevmiye)

3.2.3.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Beyanlar kısmında bulunan beyan parsel üzerinde yer alan eski yapıya ait olup 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanundan yararlanılarak taşınmaz üzerinde yapılacak yeni yapılara ilişkin olarak Noter harçları, Tapu ve Kadastro harçları, Damga vergisi, Veraset ve İntikal vergisi, Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi gibi vergi ve harçlardan muaf olduğuna ilişkindir.

4.İMAR VE RUHSAT DURUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi sınırlarında olup, Bornova ilçesi yetki ve sorumluluk sahası içerisinde kalmaktadır. Bornova Belediyesi İmar Şubesinden 08.12.2017 tarihinde alınan şifahi bilgiye göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 27.05.2017 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında Ticaret ve Konut alanında kalmakta olup, Ayırık Nizam, Yencok: 10 Kat, TAKS: 0,40 KAKS: 2,00 yapılaşma koşullarına sahiptir.

Bornova Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu ada için 01.11.2017 Tarih ve 341 Belediye Meclisi Kararı ile Plan tadilatının yapıldığı ve İzmir Büyükşehir Belediyesi'nde onay sürecinde olduğu belirtilmiştir. Söz konusu plan tadilatı onay sürecinde olması sebebiyle ayrıntılı kesin bilgilere erişilememiştir. Görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre plan tadilatı konusu; Parsel üzerinde planlanan ve ruhsatlandırılan bina kitlelerinin ve inşaa hakkının korunarak parselin güneydoğu cephesinde yol cebi oluşturmak suretiyle 5 m. kuzey yönüne daralmasıdır.

Taşınmaza Ait Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri:

3777 Ada 5 Parsel Ait Yapı Ruhsatları:

Bornova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen arşiv dosyasına göre;

-25.01.2016 tarih 71 sayılı yeni yapı ruhsatı 274 Adet Ofis ve İşyeri, Ortak alanlar, Bina dışı yapılar olmak üzere 41.709 m² inşaat alanı için verilmiştir.

Bornova Belediyesi Yapı Ruhsat servisi ile yapılan görüşmede taşınmaza ait 410 Adet Mesken, 25 Adet Ofis ve İşyeri, 4 Adet kapıcı dairesi ve ortak alanlar olmak üzere 38.421 m² inşaat alanı için Tadilat projesi onaylandığı ve Tadilat Ruhsatı düzenlendiği ancak imza ve evrak eksikliği sebebiyle henüz nihai onay alınmadığı belirtilmiştir.

YAPI DENETİM FİRMALARI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların 29.6.2001 tarihinde onaylanan 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu göre alınmış ruhsatlara istinaden inşa edilecek yapılar, aşağıdaki firma tarafından denetlenecektir.

- Meba Yapı Denetim Ltd. Şti.

5.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TAPU KÜTÜĞÜNDE VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM, SATIM VE HUKUKİ DURUMA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak Bornova Belediyesi 12.08.2015 Tarih ve 32-1738 Karar numarası ile 3777 Ada 2 Parsel (8537,00 m²) ve 3777 Ada 4 Parselin (1514,63 m²) tevhit öncesi inşaat alanlarını aşmamak ve kitle nizamına uymak koşulları ile tevhit edilmesine 3194 Sayılı İmar Kanunun 16. Maddesi gereğince oy birliği ile karar verilmiştir.

Encümen Kararına istinaden İzmir Kadastro Müdürlüğü Bornova Birimi tarafından 25.08.2015 Tarihinde tevhit işlemi onaylanmış ve Tapu Müdürlüğü tarafından 07.09.2015 Tarih ve 18183 no ile Tevhit işleminin tescili gerçekleştirilerek 10.051,63 m² alanlı 3777 Ada 5 Parsel oluşturulmuştur.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 27.04.2017 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği sonucu parselin kuzeydoğu aksında park alanı oluşturulmuş ve İzmir Kadastro Müdürlüğü Bornova Birimi tarafından verilen 27.09.2017 Tarihli Aplikasyon Krokisi ile terk işlemi gerçekleştirildiği ve 3777 Ada 5 Parselin 9.067,63 m² olduğu görülmüştür.

Bornova Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre 01.11.2017 Tarih ve 341 Sayılı Belediye meclis kararında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebinin oy birliği ile uygun bulunmasına istinaden plan tadilatının yapıldığı ve İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne onay için gönderildiği bilgisi alınmıştır.

6.TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*)

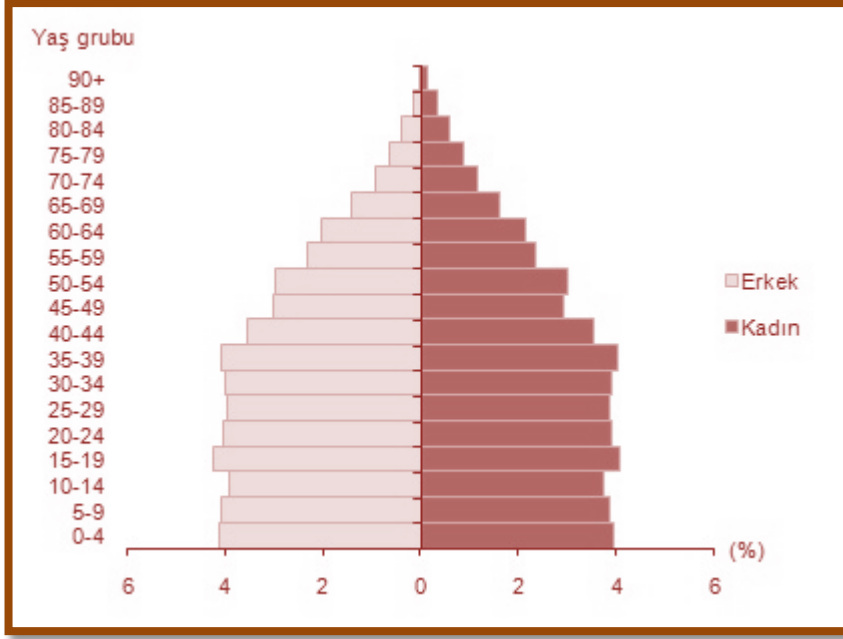
Türkiye nüfusu 31 Aralık 2016 tarihi itibari ile 79 milyon 814 bin 871 kişi olmuştur. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2016 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi artmıştır. Erkek nüfus oranının %50,2 (40.043.650 kişi), kadın nüfus oranının ise %49,80 (39.771.221 kişi) olduğu görülmüştür.

Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, 2016 yılında %13,5 olarak gerçekleşmiştir. İl ve ilçe merkezinde yaşayanların oranı %92,3 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3'e yükselmiştir. Belde ve köyde yaşayanların oranının ise %7,7 olduğu görülmüştür.

Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 804 bin 116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 346 bin 518 kişi ile Ankara, 4 milyon 223 bin 545 kişi ile İzmir, 2 milyon 901 bin 396 kişi ile Bursa ve 2 milyon 328 bin 555 kişi ile Antalya takip etti. Tunceli ise 82 bin 193 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2015 yılında 31 olan ortalama yaş, 2016 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt oldu.

Nüfus Piramidi, 2016



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı, 2016 yılında bir önceki yıla göre %1,6 artarak %68 olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %23,7'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3'e yükseldi.

Türkiye İstatistik Kurumu'ndan elde edilen verilere göre Türkiye'de kilometrekareye düşen kişi sayısının arttığı görülmüştür. Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşti.

* Demografik veriler için TÜİK'nun veritabanları ve yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2016 raporundan faydalanılmıştır.

Sanayi Verileri (*)

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 2017 yılı Ekim ayı Sanayi Üretim Endeksi incelendiğinde Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretiminin bir önceki aya göre %0,7 arttığı görülmüştür.

Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayinin alt sektörleri (2010=100 temel yılı) incelendiğinde, 2017 yılı Ekim ayında madencilik ve taşocakçılığı sektörü endeksi bir önceki aya göre %2,2 azalırken imalat sanayi sektörü endeksi %1,3 arttı. Elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtım sektörü endeksi ise %1,9 azaldı.

Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretiminin bir önceki yılın aynı ayına göre %7,3 arttığı görülmüştür.

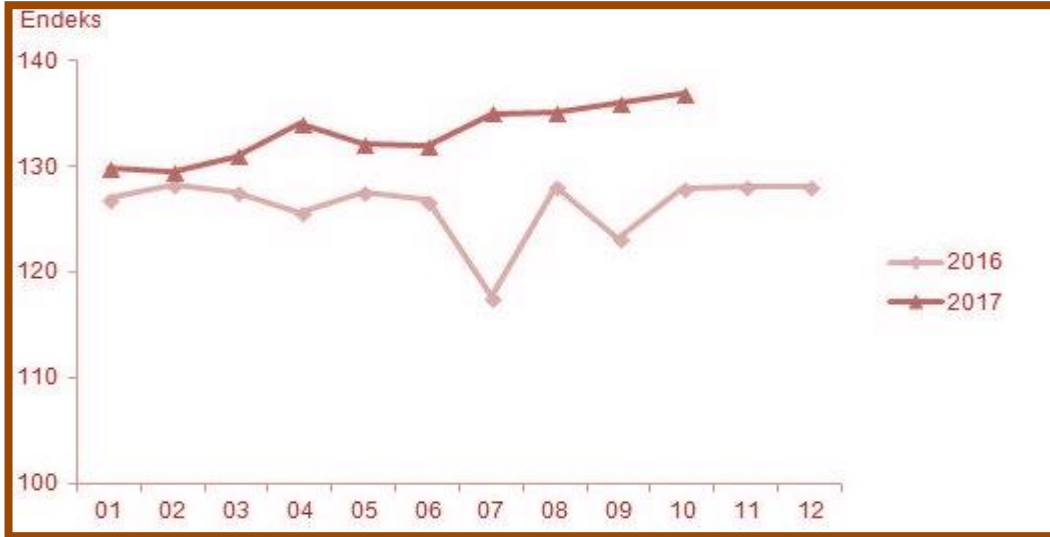
Takvim etkisinden arındırılmış sanayinin alt sektörleri (2010=100 temel yılı) incelendiğinde; 2017 yılı Ekim

ayında madencilik ve taşocakçılığı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %0,5, imalat sanayi sektörü endeksi %7,7 ve elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtım sektörü endeksi %7,3 arttı.

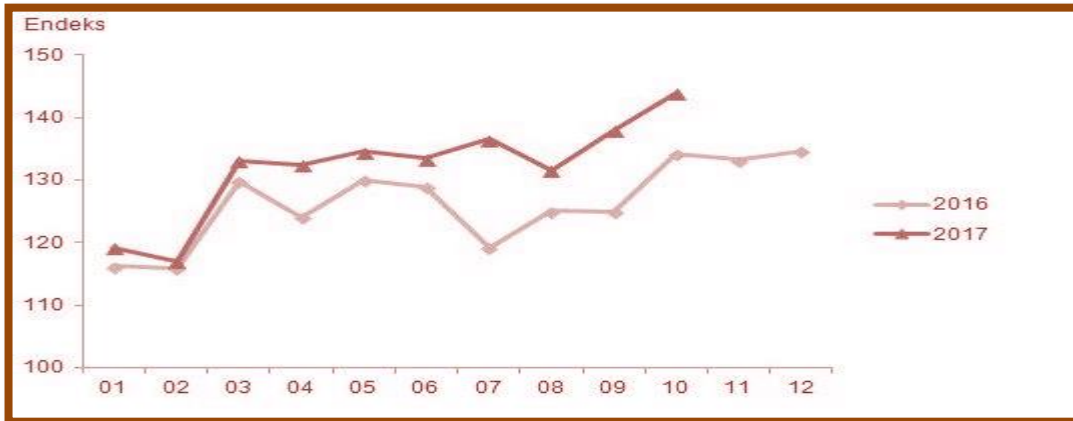
Sanayi üretim endeksi ve değişim oranları (2010=100), Ekim 2016

Sektörler ve ana sanayi grupları	Arındırılmamış	Takvim etkisinden arındırılmış	Yıllık değişim (%)	Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış	Aylık değişim (%)
	Endeks	Endeks		Endeks	
Toplam sanayi	146,3	144,0	7,3	136,9	0,7
Madencilik ve taşocakçılığı	118,8	117,5	0,5	108,6	-2,2
İmalat sanayi	150,1	147,5	7,7	138,2	1,3
Elektrik, gaz, buhar	135,0	133,9	7,3	141,7	-1,9
Ara mali	139,1	136,3	6,4	129,6	1,2
Dayanıklı tüketim mali	133,9	131,6	3,1	124,7	-18,5
Dayaniksız tüketim mali	150,3	146,6	5,3	131,8	0,9
Enerji	129,1	128,0	6,1	131,5	-2,7
Sermaye mali	178,1	177,9	13,5	170,1	8,2

Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi (2010=100), Ekim 2017



Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi (2010=100), Ekim 2017



Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış ana sanayi gruplarında en yüksek artış Sermaye malı imalatında gerçekleşmiştir.

Ana sanayi grupları (MIGs) sınıflamasına göre, 2016 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre en yüksek artış %8,2 ile sermaye malı imalatında gerçekleşmiştir.

2017 yılı üçüncü çeyreğinde takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10 arttı. Bir önceki çeyreğe göre mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretimi ise %1,9 arttı.

7.BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:

İZMİR

Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir.



İzmir; sınır kenti ve farklı bölgelerin geçiş merkezi konumunda olan Türkiye'nin 3. büyük kentidir. Ege Denizi kıyısında konumlu İzmir 8.500 yıllık geçmişi ile de büyük tarihi ve kültürel zenginliği barındırmaktadır.

İzmir; coğrafi konumu, kültürel ve tarihî zenginliği, Metropol olması, Türkiye'nin en Avrupalı şehri olması, farklı bölgeler arasında geçiş noktası olması dolayısıyla ulaşımın kolaylığı (hem deniz hem kara hem de hava ulaşımının kullanım kolaylığı ve rahatlığı), turizme uygun iklim yapısı, kültürel faaliyetlere ve sanat etkinliklerine müsait sosyal-kültürel yapısı, 629 kilometrelik kıyı uzunluğu ve bunun 101 kilometrelik bölümünün tamamen doğal plajları içermekte olması ile de farklı turizm çeşitlerine uygundur.

İzmir aynı zamanda farklı kültürlerin, yaşam tarzlarının, inançların (Müslüman, Hristiyan, Musevi, Ermeni, Rum, vb.) binlerce yıldır bir arada barış içinde yaşadığı bir hoşgörü şehri ve kavimler kapısıdır.

İzmir; Tepekule (Bayraklı), Symrna, Efes, Pergamon (Bergama), Teos (Sığacık), Lebedos (Ürkmez), Kyme (Aliağa), Alliano (Yortanlı), Thyrea (Tire), Phokaia (Foça), Kolophon (Değirmendere), Erythrai (Çeşme),

Klazomenai (Urla), Metropolis (Torbalı), Claros (Ahmetbeyli) ve Myrina (Aliağa) gibi tarihte hüküm sürmüş olan uygarlıkların yaşadığı topraklara ve hala gün yüzüne çıkmamış pek çok uygarlık merkezinin miraslarına sahip binlerce yıllık yerleşim yeridir.

İzmir; tarihin her döneminde insan sağlığına hizmet etmiş dünyaca bilinen Agamemnon, Asklepion, Alliano, Karakoç ve Çeşme-Şifne, Ilıca, vb. şifa merkezleri ile günümüzde de özellikle İskandinav ülkelerinden ve dünyanın her yerinden gelen ziyaretçilerine sağlıklı yaşam alternatiflerini sunan ve potansiyeli çok yüksek olan sağlık ve termal turizm merkezidir.

İklimi

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizsel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, İl bütününde yükseklik, batı ve kıydan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneş açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır. Temmuz-Ağustos ayları en sıcak ve ocak-şubat en soğuk aylardır. Kar yağışı yok denecek kadar azdır. Sıcak yaz aylarında "imbat" ismi verilen rüzgâr serinlik getirir. Kara ve denizin gece-gündüz arasındaki ısınma ve soğuma farkından meydana gelen bu rüzgâr sadece bu ile aittir. Kavurucu yaz günlerinde İzmir'e tatlı bir serinlik getirir.

Bitki Örtüsü

Akdeniz iklim bölgesinde yetişen geniş, sert ve iğne yapraklı, sürekli yeşil kalan, kuraklığa dayanıklı ağaç ve çalılar, yaygın doğal bitki örtüsünü oluşturur. Bitki örtüsünde kızılçam, fıstık çamı, karaçam, selvi, maki ve zeytin ağaçlarına bol rastlanır. Bağ ve meyve bahçeleri oldukça geniş yer kaplar. Kozak Dağı, Türkiye'nin en büyük çam fıstığı istihsal yerlerinden biridir.

Coğrafya

İzmir İli kuzeyde Madra Dağları ve Balıkesir İl sınırı, güneyde Kuşadası Körfezi ve Aydın İl sınırı, batıda Çeşme Yarımadası ve kendi adı ile anılan İzmir Körfezi, doğusunda da Manisa İl sınırı ile çevrilmiş bir coğrafyaya sahiptir. İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığırı ile Küçükmenderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır.

Gediz Nehri, İçbatı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğar. Toplam uzunluğu 400 km.dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa Çayı Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz, Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek, Foça'nın güneyinde denize dökülmektedir.

Küçükmenderes, Bozdağlar'dan doğar. Uzunluğu 124 km.dir. Kendi ismi ile anılan çok bereketli bir ovayı sulayarak, Selçuk ilçesinin batısında denize dökülür. Küçükmenderes de bol alüvyon getirdiği için, kıyı çizgisini devamlı olarak ilerletmiş, bu yüzden ilk çağların en önemli liman kentlerinden olan Efes, bugün denizden 5-6 km içeride kalmıştır.

Bakırçay, doğuda Ömerdağ, kuzeyde Madra, güneyde Yunt Dağı'ndan gelen kollardan oluşur, 128 km uzunluğundadır. Ege Havzası'nın bir parçası olan ve büyük bölümü İzmir il sınırları içerisinde yer alan Bakırçay Havzası'nın en önemli akarsuyudur. Çandarlı Körfezi'nde denize dökülmektedir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü verilerine göre İzmir İl sınırları içerisinde:

İşletmede olan;

- 11 adet Baraj ve HES (Hidro Elektrik Santrali); Alaçatı (Çeşme), Balçova, Beydağ, Çatlıkoru (Kınık Paşaköy),Güzelhisar (Aliağa),Kavakdere (Seferihisar), Kestel (Bergama), Seferihisar, Tahtalı (Gümüldür), Ürkmez (Seferihisar), Yortanlı (Kınık-Paşaköy) barajları.
- 2 gölet; İzmir Karaburun Mordoğan ve Menderes Değirmendere Ataköy Göletleri

İnşa halinde olan;

- 4 adet Baraj ve HES; Aktaş (Ödemiş), Burgaz (Bayındır), Yiğitler (Kemalpaşa), Rahmanlar (Ödemiş) barajları

- 6 adet gölet; Dikili-Harputlu, Kiraz, Menemen-Emiralem, Menemen-Süleymanlı, Ödemiş-Bademli, Tire-Yenişehir göletleri bulunmaktadır.

Yeryüzü Şekilleri

İzmir ilinin yeryüzü şekilleri, yakın jeolojik geçmişin bir sonucudur. Doğu batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağızlarındaki birikinti ovaları, yeryüzü şekillerinin ana hatlarını meydana getirirler.

İlin en kuzeyinde Madra Dağları bulunur. 1250 metreyi aşan yüksekliğe sahip olan bu dağlar, kuzeyindeki Burhaniye-Havran Ovaları ile güneyindeki Bergama Ovası arasında önemli bir yükselti meydana getirirler. Güneybatıya, Altınova ve Dikili'ye doğru uzanan kolları kıyı yakınlarına kadar ulaşır ve burada alçalarak kıyı düzlüklerine karışır. Madra Dağları'nın güneybatı ucu, Bergama batısında Geyikliadağ adı ile anılır. Burada yükseklik 1061 m.ye ulaşır.

Madra Dağları üzerinde bazı yerler 500-700 m. yüksekliğinde hafif dalgalı düzlükler halindedir. Buralara yayla adı verilir. Fıstık çamı ormanları ile kaplı Kozak Yaylası bunların en bilinenidir. Madra Dağları'nın güneyinde Bakırçay Ovası yer alır. Ova, genel olarak, Soma yakınlarından Çandarlı Körfezi'ne kadar kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanır. Uzunluğu 60 km. kadardır. Bakırçay ve kollarının getirdiği alüvyonlarla örtülü olan ovanın en fazla genişlediği yer Kınık'ın kuzeyinde bulunur.

Bakırçay Ovası'nın güneyinde Yunt Dağları yer alır. Bunlar, doğudaki Sultan Dağları ile birleşirler. Akarsu vadileri ile çok parçalanmışlardır. Yunt Dağı, Dumanlı Dağı, bunlarla birleşmiş durumda olan Sultan Dağı ve Çamlıdağ, Bakırçay Ovası'nın güneyinde kesintisiz dağlık bir alan meydana getirir. Dumanlı Dağ'ın en yüksek noktası 1098 m. dir.

Dumanlı Dağ'ın güneyinde, içine Gediz Nehri'nin yerleşmiş olduğu çöküntü alanı bulunur ve Dumanlı Dağ ile Yamanlar Dağı arasında 10 km. uzunluğunda dar bir boğaz meydana getirir. "Menemen Boğazı" adı verilen bu dik yamaçlı derin vadinin doğusunda Alaşehir'e, hatta Sarıgöl'e kadar Gediz Ovası uzanır. Bu ova, esas itibarıyla Manisa ili sınırları içinde kalır. Menemen Boğazı, batıya doğru Emiralem'den itibaren genişler, alçalır, Gediz Deltası'na bitişir. Gediz Nehri, döküldüğü yerde geniş bir delta meydana getirmiştir. Delta düzlüğünün kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 20 km. kadardır. Menemen Ovası ve Gediz Delta Ovası adı verilen bu düzlük, ülkemizin en verimli ovalarından birini teşkil eder.

Yamanlar Dağı genç bir volkan konisidir. Fazla aşınmamıştır. Yamanlar Dağı üzerinde, tektonik kökenli bir kayma sonucunda oluşan çukurluğa Karagöl yerleşmiştir. Yamanlar ve Manisa Dağları'nın meydana getirdiği yüksekliğin güneyinde bir çöküntü alanı vardır. Bu çöküntü çukurunun batı kısmı deniz tarafından kaplanmış ve İzmir Körfezi meydana gelmiştir. Körfezin doğusunda, etraftaki yamaçlardan inen akarsuların getirdiği alüvyonların denizi doldurması ile oluşmuş Bornova Ovası, onun doğusunda Kemalpaşa Ovası bulunur. Bornova Ovası ile Kemalpaşa Ovası arasında yüksekliği 250 m. ye kadar çıkan Belkahve Geçidi yer alır.

İzmir Körfezi ve Kemalpaşa Ovası'nın kapladığı çöküntü çukurunun güneyinde, doğu-batı doğrultusunda uzanan yüksek ve dağlık bir alan ortaya çıkar. Bu dağlara genel olarak Bozdağlar adı verilir. Bozdağlar, doğuda Sarıgöl'ün güneyinden başlar ve Kemalpaşa güneydoğusundaki Karabel Geçidi'ne kadar uzanır. Bozdağlar en yüksek noktaya Birgi'nin kuzeyinde ulaşır.

Burada yükseklik 2159 m. ye kadar çıkmaktadır. Bozdağlar, kuzeyindeki Gediz Ovası'na ve güneyindeki Küçükmenderes Ovası'na dik yamaçlarla iner. İzmir Körfezi'nin doğusunda yüksekliği 1500 m.ye kadar çıkan Kemalpaşa Dağları heybetli bir görünüm meydana getirir. İzmir kentinin batısında Çatalkaya (Kızıldağ) yükseltilerinde yamaçlar çok dik, vadiler derin ve dardır. Çatalkaya'dan batıya doğru yükseklikler gittikçe alçalır. Urla'dan Çeşme'ye kadar olan yerlerde 500 m.yi geçen tepelere az rastlanır.

Karaburun Yarımadası'nda bu sıradağlara dikey durumda olan ve kuzeyden güneye doğru uzanan dağlar bulunur. Bu dağların en yüksek olanı, Karaburun ilçe merkezinin güneyinde 1218 m.ye kadar çıkan Akdağ'dır. Bozdağlar'ın güneyinde Küçükmenderes Ovası yer alır. Üzeri çok verimli alüvyon toprakları ile örtülmüştür. Küçükmenderes Ovası, doğuda hemen hemen Beydağ yerleşim alanından başlar, ortalama 10-15 km.

genişlikte, Torbalı ve Selçuk'a kadar uzanır. Küçükmander Ovası'nın bazı yerlerine, yerleşme merkezlerinin ismi verilmiştir. (Ödemiş, Tire, Bayındır, Selçuk ovaları İzmir ilinin güney sınırı üzerinde Aydın Dağları uzanır. Bunlar Bozdağlar kadar yüksek değildir. En yüksek Cevizli Dağı'nda 1646 m.ye ulaşır. Aydın Dağları'nın Küçükmander Ovası'na bakan kuzey yamaçları çok

Ulaşım

Şehir içinde toplu taşıma olanakları son derece düzenli tüm semtlere ulaşım kolaylıkla yapılabilmektedir. içinde ulaşım otobüs, metro ve feribot ile sağlanmaktadır. Bunun dışında Bornova-Karşıyaka, Bornova-Buca, Bornova-Gazimur, Çiğli-Bornova, Balçova-İnciraltı gibi merkezi ilçeler arasında minibüs-dolmuşlar ile ve yine şehir merkezinde Alsancak-Konak, Konak-Yenişehir, Konak-Kahramanlar semtleri arasında taksi-dolmuşlar ile ulaşım sağlanmaktadır.

BORNOVA

İsmi Osmanlı kayıtlarında Birunabad olarak geçmiş ise de, Farsça "dış, harici" anlamına gelen "birun" kelimesinin, genellikle yer isimlerinde bir özel isimle birlikte kullanılan "-abad" takısı (İslamabad, Haydarabad gibi) ile pek uyuşmaması, Birunabad'ın başka bir ismin tahrif edilmiş veya uyarlanmış şekli olabileceğini düşündürmektedir. İsmi başlangıçta "Burunova" şeklinde geçtiği de öne sürülmüştür.

Bornova'nın çekirdeği bugün Erzene mahallesi diye anılan mahallenin Hükümet Konağı'nın arkasında kalan ve eski adı Havuzbaşı olan kısmıdır. Tarihi 1800'lere varan iki katlı ve bahçeli Rum evlerine hâlâ rastlanabilen (ve çoğu yenileme ve yeniden değerlendirilmeye muhtaç) Erzene, 1924 Nüfus Mübadelesi'nden sonra, önce Kavalalılar ve Giritlilerce iskan edilmiş, 1950sonrasında da Yugoslavya göçmenlerini barındırmıştır. Ayrıca Erzene'nin yanıbaşında başlangıcından beri bir Roman mahallesi bulunmuştur. Kavalalılar, o dönemde tarım arazisi olan Bornova ovasında tütüncülükle, Giritliler sebze meyvecilikle, Yugoslavyalıları ise bölgedeki mensucat fabrikalarında işçilik yaparak Türkiye ekonomisine ilk adımlarını atmışlardır.

Bornova, Osmanlı Devleti'nin son dönemlerinde ve özellikle 1865'de Halkapınar çıkışlı bir demiryolu hattının buraya uzatılmasıyla, İzmir'in zengin Levanten ailelerinin tercih ettiği bir yerleşim mekanı olmuştur. İzmir merkezinden daha ferah ve serin havası ve 1980'li yıllara kadar İzmir ile arasında varlığını sürdüren mandalina bahçelerinin nezih ortamı, İngiliz konsoloslugu rezidansının ve çoğu İngiliz kökenli pek çok ailenin muhteşem konaklarının Bornova'da inşa edilmesi sonucunu doğurmuştur (İtalyan ve Fransız kökenli Levantenler daha ziyade Buca'yı tercih etmişlerdir.)

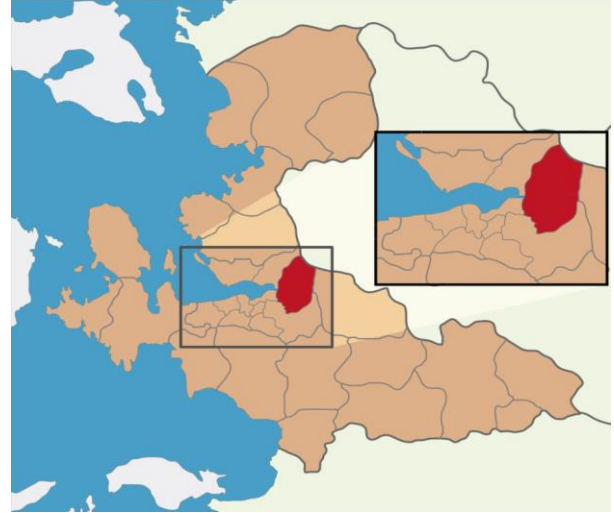
Anekdotik bazda, Türkiye'deki ilk futbol maçı 1890 yılında İzmir'e gelen İngiliz denizcilerle İzmirli gençler arasında Bornova'da, ülkemizdeki ilk atletizm yarışmaları da 1895'de yine Bornova'da gerçekleşmiştir.

İzmir'in kurtuluş günü olan 9 Eylül 1922'de Türk ordusu İzmir'e Bornova'nın üst kısmındaki Belkahve Geçidi mevkiinden girmiş, Nif'te (Kemalpaşa) gecelediği 8 Eylül akşamının gecesinde muzaffer orduların komutanı Mustafa Kemal Paşa, Belkahve'ye çıkıldığında ayakların altında bütünüyle uzanan İzmir'i ilk kez buradan görmüştür.

İklimi: Bornova'da ılıman Akdeniz iklimi hâkimdir. Kışın karayel, yıldız ve poyraz kuru soğuk getirmekte, yazın ise batıdan esen İmbat ve poyraz ilçeye hâkimdir. Kış aylarının sıcaklık ortalaması 7 C' dir. Aliağa'da en soğuk ay Ocak'tır. En sıcak ay Temmuz, en soğuk ay ise Ocak'tır.

Yeryüzü Şekilleri:

Akarsular/Göller: Yamaçlardan akan sular yer altı suları ve yağışlarla beslenen akarsular bulunmaktadır. Manda Çayı, Kavaklıdere Çayı, Şeytanderesi Çayı, Bornova Çayı, Nif Çayı önemli akarsulardandır. Yamanlar Dağı üzerinde İkizgöl yer almaktadır.



yeri
diktir.
olup,
Şehir

Dağlar/Ovalar: Deniz seviyesinden yüksekliği yerleşim alanlarında 20 ile 200 metre arasında değişmektedir. Bu yükseklik dağlık bölgelerde 600 m'ye kadar çıkmakta hatta aşmaktadır. İlçe Merkezinin güneyinde yer alan geniş düzlük, Bornova Ovası; Bozalan, Hacılarkırı, Karasuluk, Mersinli ve Bayraklı Ovalarının birleşmesinden oluşmaktadır. Bu ovalar genelde yamaçlardan inen suların getirdiği alüvyonların birikmesiyle oluşmuştur.

Bitki Örtüsü: İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır.

Dağlık kesimlerin büyük kısmı ormanlıktır. Ormanlar il içerisinde 431786 hektar bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin % 41'idir. Denizden 600 m. yüksekliğe kadar kızılçam, daha yukarılarda karaçam ormanları vardır. Bergama'nın Kozak, Cumaovası'nın Güner, Torbalı'nın Helvacı Köyü çevresinde doğal olarak yetişmiş fıstıkçami ormanları bulunur. Toprağı elverişli, kuytu ve nemli dere yataklarında çınar, kestane, dişbudak, söğüt, kavak, akçaağaç, karaağaç ve kızılçık gibi yapraklı ağaçlar yayılış gösterir. Palamut meşesi de ilimiz ormanlarının karakteristik ağaçlarından birisidir.

Nüfusu: 1425 yılında Türk egemenliğine alınan Bornova, 1919 - 9 Eylül 1922 tarihleri arasında Yunan işgali altında kalmıştır. İlçemiz çok eski bir yerleşim yeri iken 1881 yılında belediyeleşme, 7033 Sayılı Kanunla 19 Haziran 1957 tarihinde TBMM'de kabul edilerek İlçe olmuştur.

BORNOVA EKONOMİSİ, SANAYİ VE TİCARET

İlçede fabrikasyon metal ürünleri, tıbbi aletler ve hassas optik aletler, gıda ürünleri ve içecek imalatı, giyim eşyası ve kürk imalatı Kimyasal madde ve ürünlerin imalatı, genel makine ve teçhizat imalatı sektöründe yoğunlaşma artmaktadır. İlçede 3 adet KSS bulunmaktadır.

İzmir, antrepo sayısı açısından tüm iller arasında İstanbul ve Kocaeli'den sonra üçüncü sırada bulunmaktadır. İzmir'de bulunan antrepolar Aliağa, Kemalpaşa ve Menemen ilçelerinde yoğunlaşmıştır. Bornova İlçesi Aliağa, Konak, Menemen, Kemalpaşa ilçeleri ile birlikte İzmir'de lojistik sektörünün mekânsal olarak yoğunlaştığı ilçeler arasında yer almaktadır.

8.GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ve ULAŞIMI İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI

- İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazım Dirik Mahallesi, Üniversite Caddesi, posta adresinde konumlu (3777 Ada 5 parsel). Taşınmaza ulaşım, Ankara Caddesi üzerinde Konak – Bornova İstikametinde ilerlenirken Çanakkale-Karşıyaka viyadüğü geçildikten 980 m. sonra sağ tarafa 296. Sokağa sapılıp 420 m. sonra Üniversite Caddesine ulaşılır. Değerleme Konusu taşınmaz Üniversite Caddesi üzerinde 980 m. sonra sol tarafta konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz lokasyon olarak il ve ilçenin merkezi olarak nitelendirilebilecek bölgede konumlanmaktadır. Konu bölgenin batısı çok katlı rezidansların geliştiği bir bölge olup güneydoğu aksında Yaşar Üniversitesi ve akabinde konut+ofis yapılaşmasının olduğu projeler ağırlıktadır. Bölgenin gelişim potansiyeli orta üst gelir grubuna hitap eden konut olmasının yanı sıra A sınıfı ofis projelerinin de talep gördüğü bir bölgedir. Bölge genelinde tamamlanan projeler incelendiğinde İşyeri+Konut+Ofis şeklinde ada bazında geliştirilmiş sosyal aktivite alanları ve peyzaj düzenlemeleri ile komplike olmuş projeler olduğu görülmektedir.



KROKİ

Koordinat: 38.451169, 27.194134



9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri:

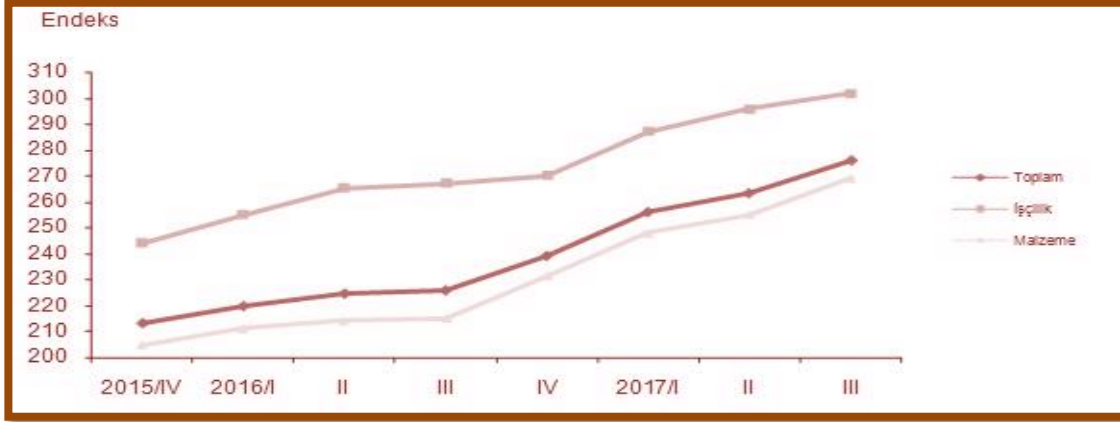
Bina İnşaat Maliyet Endeksi

III. Çeyrek: Temmuz- Eylül 2017

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Temmuz-Ağustos-Eylül aylarını kapsayan 2017 yılı üçüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %4,8, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %22,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %17,1 arttı.

BİME'de 2017 yılı üçüncü çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %2,0, malzeme endeksi ise %5,6 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %12,9 ve malzeme endeksi %25,1 arttı.

Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2017 [2005=100]



Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi, 2015-2017 [2005=100]

	2016 III. çeyrek			2017 III. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	0,5	0,7	0,4	4,8	2,0	5,6
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	5,7	10,4	4,3	22,1	12,9	25,1
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	10,0	4,8	17,1	11,9	18,7

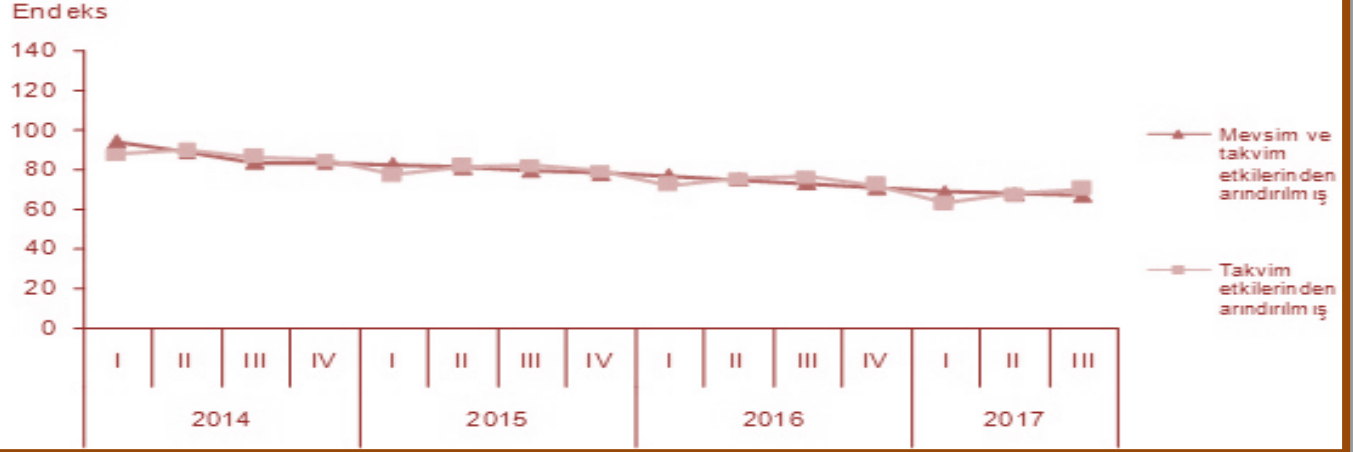
İnşaat İşgücü Girdi Endeksleri

III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2017

İnşaat Sektöründe İstihdam

Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi 2017 yılı III. çeyreğinde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,9 oranında azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi ise bir önceki çeyreğe göre %1,2 oranında azaldı.

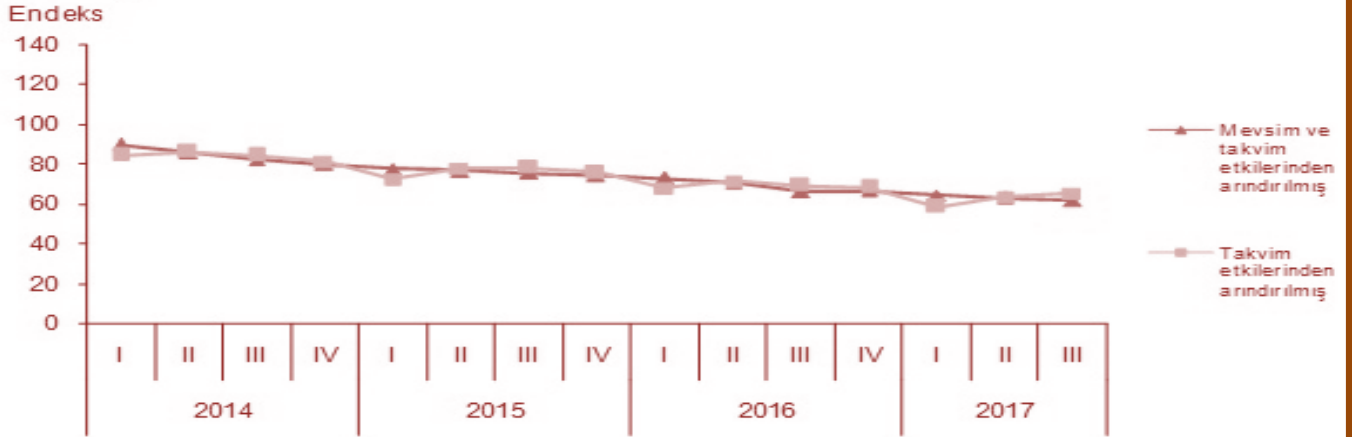
İnşaat sektörü istihdam endeksi, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül 2017 [2010=100]



İnşaat Sektöründe Çalışma Saati

Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi 2017 yılı III. çeyreğinde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,8 oranında azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi ise bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında azaldı.

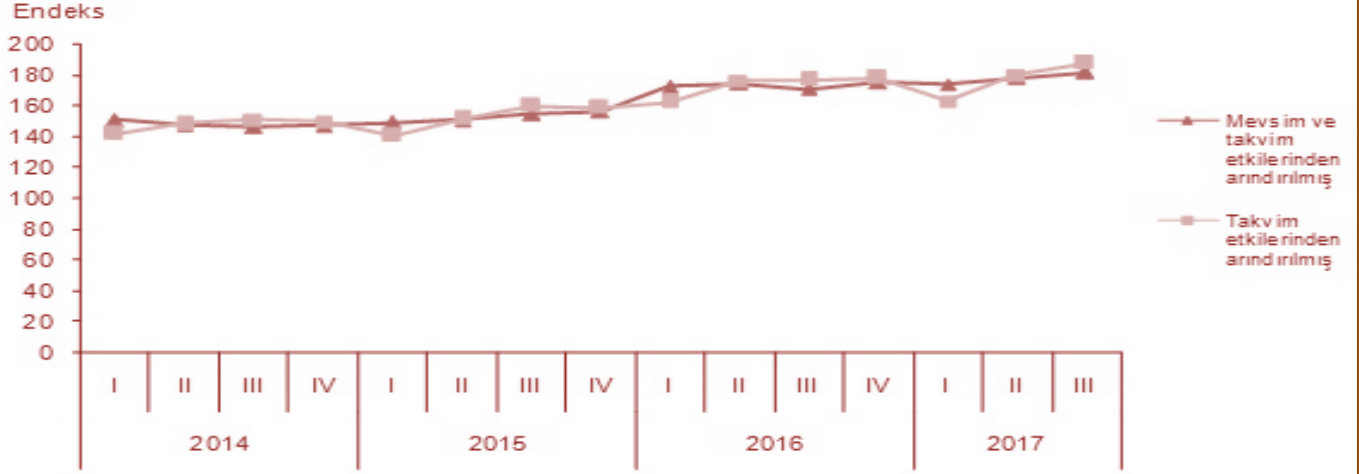
İnşaat sektörü çalışılan saat endeksi, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül 2017 [2010=100]



İnşaat Sektöründe Brüt Ücret

Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi 2017 yılı III. çeyreğinde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,1 oranında arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi ise bir önceki çeyreğe göre %1,7 oranında arttı.

İnşaat sektörü brüt ücret-maaş endeksi, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül 2017 [2010=100]



İnşaat Ciro ve Üretim Endeksi

II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2017

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10 oranında arttı.

İnşaat sektörü ciro endeksi, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017 [2010=100]



Yapı İzin İstatistikleri

Ocak-Eylül, 2017

Yapı Ruhsatı;

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %32, yüzölçümü %52,2, değeri %82,6, daire sayısı %57 oranında arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 222,4 milyon m² iken; bunun 125,9 milyon m²'si konut, 46,6 milyon m²'si konut dışı ve 50 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 173,7 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 12,6 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 189,6 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 28,6 milyon m² ile devlet sektörü ve 4,2 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 1 milyon 106 bin 389 dairenin 1 milyon 31 bin 681'i özel sektör, 61 bin 734'ü devlet sektörü ve 12 bin 974'ü yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 44,9 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 25,6 milyon m² ile Ankara, 12 milyon m² ile Bursa illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkari ve Şırnak oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 232 bin 316 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 88 bin 994 adet ile Ankara ve 67 bin 41 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Bayburt oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül 2015-2017

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	125 846	95 333	89 741	32,0	6,2
Yüzölçümü (m ²)	222 439 778	146 147 620	135 856 631	52,2	7,6
Değer (TL)	237 891 417 246	130 291 623 715	114 924 708 078	82,6	13,4
Daire sayısı	1 106 389	704 796	643 573	57,0	9,5

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2017 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %7, yüzölçümü %10,5, değeri %31,3, daire sayısı %11,6 oranında arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 112,5 milyon m² iken; bunun 65,1 milyon m²'si konut, 25,4 milyon m²'si konut dışı ve 22 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 83,6 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,4 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 96,7 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 13 milyon m²'ile devlet sektörü ve 2,8 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 568 bin 162 dairenin 524 bin 920'si özel sektör, 30 bin 765'i devlet sektörü ve 12 bin 477'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 20,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 11,6 milyon m² ile Ankara, 6,6 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Bayburt oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 114 bin 547 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 47 bin 642 adet ile Ankara ve 36 bin 198 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Şırnak ve Ardahan oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül 2015-2017

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 (r)	2015 (r)	2017	2016
Bina sayısı	82 068	76 709	78 477	7,0	-2,3
Yüzölçümü (m ²)	112 517 121	101 817 396	101 327 528	10,5	0,5
Değer (TL)	118 914 810 879	90 566 415 481	84 498 822 323	31,3	7,2
Daire sayısı	568 162	509 059	522 538	11,6	-2,6

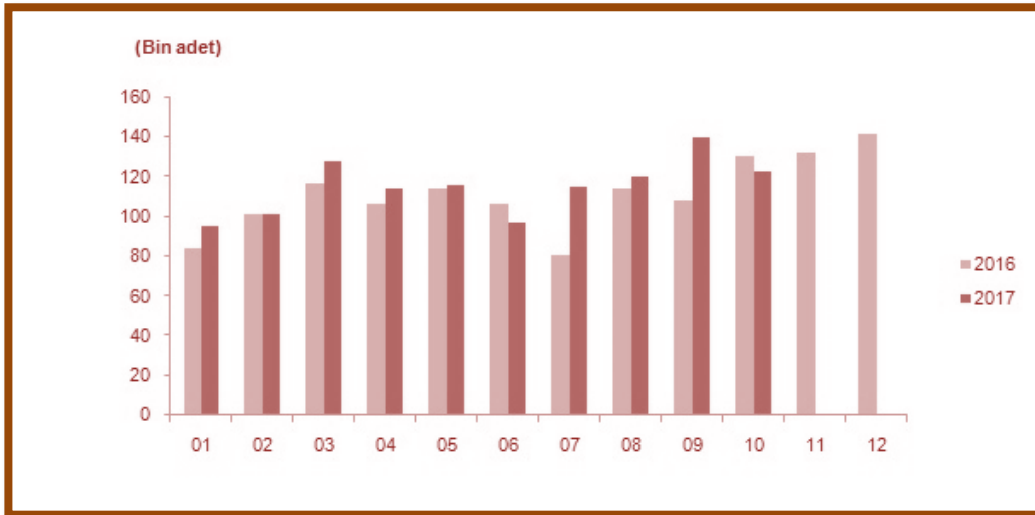
(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

Konut Satış İstatistikleri

Ekim 2017

Konut Satışları;

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,7 oranında azalarak 122 882 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 20 906 konut satışı ve %17 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 12 130 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 7 258 konut satışı ve %5,9 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 8 konut ile Hakkari, 15 konut ile Ardahan ve 38 konut ile Şırnak oldu.



İpotekli Konut Satışları;

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %19,8 oranında azalış göstererek 38 593 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %31,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7 033 konut satışı ve %18,2 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %44,8 ile Artvin oldu.

Diğer Satış Türleri İle Gerçekleşen Satışlar;

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %2,6 oranında artarak 84 289 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 13 873 konut satışı ve %16,5 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %66,4 oldu. Ankara 7 807 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 697 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 5 konut ile Hakkari oldu.



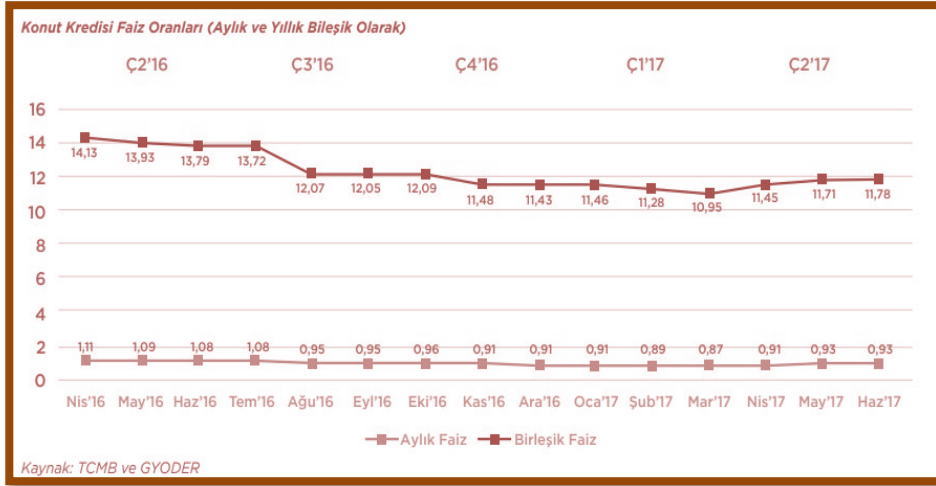
10.İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ

Makroekonomik bir değişken olarak ele aldığımız faiz kısaca, 'paranın maliyeti veya kirası' olarak adlandırılabilir. Faiz; risk primi, genel dış ve iç ekonomik şartlar ile enflasyon, beklentiler gibi pek çok unsurdan etkilenebilir. Kaynak ihtiyacında olanlar ile kaynak fazlası olanlardan elde ettikleri ödünç para olma özelliği taşıdığından hem yatırımcılar hem de tüketiciler açısından önemli bir değişkendir. Türkiye'de gayrimenkul sektörünün 'belli standartlarda barınma' görevi dışında 'yatırım aracı' olma özelliği de sürmektedir. Belli bir vadede konut yatırımını daha kolay hale getiren en önemli dış kaynakta banka kredileri ve bunların faiz oranlarıdır. Tüm sektörler üzerinde olduğu kadar hatta daha fazla oranda talep yönlü değişikliklerle inşaat firmalarının kaynak maliyetlerini etkileyen unsur olarak karşımıza çıkan 'faiz' değişkeni satışlar ve buna bağlı tüm parametreler için kritik öneme sahiptir.

Konut kredileri faiz oranındaki değişim hane halkının konut satın alma talebini belirlemekte dolayısıyla konut kredisi faiz oranında meydana gelen düşüş hane halkının konut satın alma talebini artırmaktadır. Konut kredileri faiz oranı ile konut sahipliği büyüme hızı ve konut satış sayılarının arasında pozitif yönlü bir ilişki bulunmaktadır. Konut kredi faizlerinin gerilemesi konut satışlarını anlamlı bir derecede artırmaktadır. Türkiye'de gerek reel gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed'in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB'nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır.

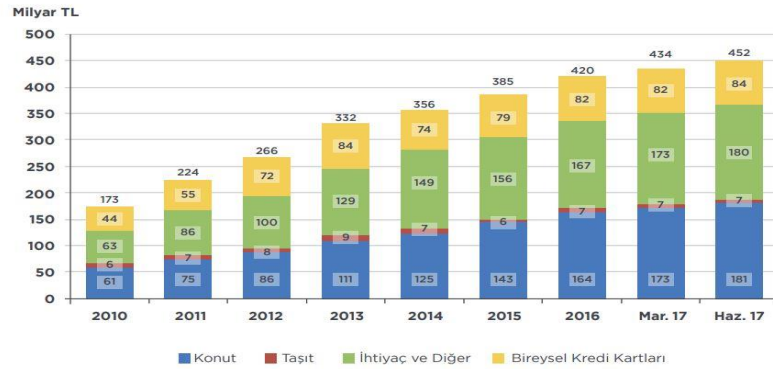
2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden

ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir. Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017 den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiş- tir.2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu oranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir. Konut kredisi faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansıtmasıdır.



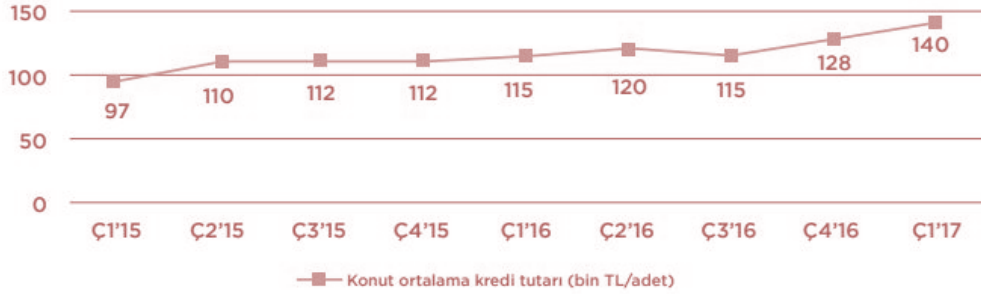
Kredi talebi makroekonomik şartlar ile genel risk beklentilerinden oldukça etkilenmektedir. Özellikle bu durum konut, taşıt, ihtiyaç kredileri ile kredi kartı ile yapılan harcamalarda kendini göstermektedir. Ağustos 2017'de açıklanan bu yıla ait ikinci çeyrek bireysel kredilerin gelişimine göre konut kredileri tutarı 184 Milyar TL, ihtiyaç kredileri tutarı 180 Milyar TL'ye çıkarken bireysel kredi kartları kredi rakamı ise 84 Milyar TL'ye çıkmıştır. 2016 yılsonu itibarıyla Konut kredileri yaklaşık %11 büyürken ihtiyaç kredilerinde bu oran %7,7 ulaşmıştır. Bireysel kredi hacmi ve artışı mutedil olarak sürebilir.

Bireysel Kredilerin Değişimi (2010 - 07/2017)



Krediler ait diğer önemli bir veride dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.

Ortalama Konut Kredi Kullanım Tutarı (Bin TL/Adet)



Kaynak: TBB, GYODER

Başlık altında yapılan değerlendirmeler, grafik ve tablo analizleri Emlak Konut GYO A.Ş. Eylül 2017 Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış Yayınından derlenmiştir.

11.DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER ve DAYANAK VERİLER:

1990'lı yıllarda yüksek faiz nedeniyle gayrimenkul talebi durma noktasına geldi ve bu olumsuz süreçten inşaat sektörü de etkilendi. Sektör, kriz bağımsızlığı kazanarak yatırımlarını yine de devam ettirdi, fakat proje üretimi oldukça azaldı. Deprem korkusu ve ekonomik kriz nedeniyle iki yıl büyük bir durgunluk yaşayan gayrimenkul sektörü, ekonomideki canlanmaya paralel 2003 yılının Mart ayından itibaren toparlanmaya başladı. Sektörde beklenen hareketliliğin gerçekleşmesi ise ancak 2004 yılında mümkün oldu. Hatta bu süre içerisinde 2002 ve 2003 yıllarında sektörde yüzde 5 ve yüzde 9 oranında küçülme görüldü. 2004 yılında ise özel sektör yatırımları 1996'dan beri ilk defa yüzde 15,3 oranında arttı ve gayrimenkul sektörü 2000 yılından beri ilk kez büyüme trendine girdi. 2008 yılında ABD'de mortgage krizi olarak başlayan kısa sürede finans krizi olarak belirginleşen ve şu an tüm dünyayı saran ekonomik krizin etkileri ülkemizde de tüm sektörlerde yoğun olmamakla birlikte görülmektedir. Bu kriz nedeniyle gayrimenkul sektöründe talepte çok hızlı bir daralma meydana gelmiş, fiyatların olumsuz yönde etkilenmesine neden olmuştur. Krizin etkisiyle bankaların kredi faizlerini artırmaları neticesinde maliyetler arttığı için yatırımcıların/vatandaşların yeni talepleri de ertelemelerine yol açmıştır. Çok yoğun şekilde devam etmekte olan inşaat yatırımlarının hız kesmesine neden olan bu durum sonrasında talebin çok daralmasıyla, konut arzının talepten daha fazla olmasına neden olmuştur. 2009 yılı sonlarına doğru biraz toparlanır gibi görünen taşınmaz ve sanayi sektörü, şimdilerde yine bir daralma söz konusudur. 2016 yılının son yarısında yaşanan olumsuzluklar, terör olayları ve ekonomik durgunluk gibi nedenlerden dolayı gayrimenkul fiyatları büyük bir olasılıkla 2017 yılında da gerilemeye ve/veya yerinde saymaya devam etmiştir. Yapısı itibarıyla gayrimenkul sektörü krizden en son çıkan sektör olduğu için ekonomik iyileşmenin ve güven ortamının sağlanmasına kadar bu trend aynen devam edecektir.

12.DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER:

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

13.GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu 3775 ada, 5 parsel, 9.067,73 m² alanlı 'BAĞ VE ARSA' vasıflı taşınmaz Güneybatı-Kuzeydoğu yönünde uzanan dikdörtgen şekle sahiptir. Eğimsiz düz arazi yapısına sahip arazi üzerinde yıkımı devam eden yapı ve satış ofisi amacıyla inşa edildiği belirtilen yapı bulunmakta olup değerleme dışı tutulmuştur.

Bornova Belediyesi imar arşivinde incelenen tadilatlı numarataj krokisi ve mimari projesine göre, parsel üzerinde 2 adet A ve B blok olarak adlandırılmış ve betonarme yapı cinsinden inşası gerçekleştirilecek olan yapılar, bodrum+zemin+9 normal kat olarak tasarlanmıştır. Numarataj krokisine göre toplamda 25 dükkan, 410 daire, 4 kapıcı dairesi ve 1 trafo hacmi bulunmaktadır. A blok parselin güneybatı aksında ve B blok parselin kuzeydoğu aksında yer almaktadır. A+B blokun bodrum katları ortak kullanımda olup bu katta otopark, sığınak ve tesisat odası bulunmaktadır.

A blokun zemin katında projesine göre; 3 adet kapıcı dairesi, trafo hacmi, bina girişi, 12 dükkan ve 8 adet daire yer almaktadır. 1., 2., 3.normal katlarında; 25'er adet daire, 4.ve 5.normal katlarında 24' er adet daire, 6., 7., 8. Ve 9. normal katlarında 23' er adet daire mevcut olup A blok toplamında 235 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. (12 dükkan + 223 daire)

B blokun zemin katında; 1 adet kapıcı dairesi, bina girişi, 13 dükkan ve 8 adet daire yer almaktadır. 1., 2. Ve 3.normal katlarında; 21'er adet daire, 4. Ve 5.normal katlarında 20' er adet daire, 6., 7., 8. Ve 9 normal katta 19' ar adet daire mevcut olup B blok toplamında 200 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. (13 dükkan + 187 daire)

Ana taşınmazın onaylı mimari projesinde A+B blok toplam inşaat alanı 38.421 m² olup, alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

Bodrum Kat:6.503 m²(Otopark, Su deposu, sığınak, teknik oda, ortak alan)

Zemin Kat:3.263 m²(4 adet Kapıcı dairesi, trafo, teknik oda, 25 adet dükkan, 16 adet mesken)

1.Normal Kat:3.203 m²(2 adet teknik oda, ortak alan, 46 adet mesken)

2.Normal Kat:3.203 m²(2 adet teknik oda, ortak alan, 46 adet mesken)

3.Normal Kat:3.203 m²(2 adet teknik oda, ortak alan, 46 adet mesken)

4.Normal Kat:3.147 m²(2 adet teknik oda, ortak alan, 44 adet mesken)

5.Normal Kat:3.097 m²(2 adet teknik oda, ortak alan, 44 adet mesken)

6.Normal Kat:3.042 m²(2 adet teknik oda, ortak alan, 42 adet mesken)

7.Normal Kat:2.991 m²(2 adet teknik oda, ortak alan, 42 adet mesken)

8.Normal Kat:2.991 m²(2 adet teknik oda, ortak alan, 42 adet mesken)

9.Normal Kat:2.991 m²(2 adet teknik oda, ortak alan, 42 adet mesken)

Çatı Katı:787 m²(Mescit+çocuk oyun alanı+makine dairesi+merdiven kulesi) alanlarından oluşmaktadır.

Ayrıntılı kat dağılımına göre; imar arşivinde yer alan onaylı projede ve parsel üzerinde tasarlanan yapı toplamda 38.421 m² inşaat alanı olup 24.014 m² alanı satılabilir alan 14.407 m² alan ise ortak alan ve teknik hacimlerdir. 22.535 m² konut alanı; 1.479 m² dükkan alanı bulunmaktadır.

14.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR ve BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ:

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, aynı hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği

varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe ve varsa arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı,
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi, borç vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

15.KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER ve BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ:

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar değerini esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir. Değerleme Uzmanlarının çalışmaları

açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır.

Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Ekonomideki arz ve talep ilkesinin işleyişi, bu dört değer etkeninin karmaşık bir etkileşimini yansıtmaktadır. Bir mal veya hizmetin arzı, sağladığı fayda ve istenir iğinden etkilenmektedir. Mal veya hizmetin mevcudiyeti de kıtlığı ve olası tüketicilerin satın alma gücünün limitleri tarafından sınırlanır. Bir mal veya hizmet için oluşan talep de benzer şekilde bu mal veya hizmetin sağladığı fayda ile oluşmakta ve kıtlığı ve istenilir liginden etkilenmekte ve satın alma gücü üzerindeki limitler nedeniyle de sınırlanmaktadır.

Bir mal veya hizmetin üretilme nedeni olan fayda ile bu mal veya hizmetin kıtlığı veya sınırlı mevcudiyeti genelde *arzla ilgili* faktörler olarak göz önünde bulundurulur. Mal veya hizmete yönelik isteği yansıtan ve mal için ödenebilecek miktarı tanımlayan tüketici tercihleri ve satın alma gücü ise genelde *taleple ilgili* faktörler olarak göz önünde bulundurulur.

Pazar, içinde malların, hizmetlerin ve emtianın, bir fiyat mekanizması aracılığıyla alıcılar ve satıcılar arasında alım satımının yapıldığı bir ortamdır. Pazar kavramı, alıcılar ile satıcıların herhangi bir kısıtlama olmaksızın faaliyetlerini gerçekleştirebilmelerini ifade etmektedir.

Arz ve talep ilkesi, bir malın, hizmetin veya emtianın fiyatının, malın arzı ile ters orantılı ve malın talebiyle doğru orantılı olarak değiştiğini belirtmektedir.

Mülk pazarlarında arz; işgücü ve üretim maliyetlerinin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlar üzerinden satışa veya kiralamaya çıkartılan mülkiyet haklarını temsil eder.

Talep ise; nüfus, gelir, gelecekteki fiyatlar ve tüketici tercihleri gibi diğer etkenlerin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlardan belirli tipteki mülkiyet hakları için talepte bulunması olası alıcılar veya kiracıların sayısından oluşmaktadır.

Fiyat, maliyet ve değer

Fiyat, mal veya hizmetlerin fiili olarak değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masraflarını yansıtmakta, değer ise satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

Üretimle ilişkili bir kavram olan *Maliyet*, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır. Mal tamamlandıktan veya hizmet verildikten sonra maliyet de tarihsel bir gerçek olarak kalacaktır.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, **değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.**

Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Pazar Değeri Esaslı Değerlemeler

Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değerini

tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, İndirgenmiş nakit analizini de içeren **gelir indirgeme yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** yer almaktadır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

Maliyet yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadan elde edilen kriterleri esas aldıklarında Pazar Değerinin ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.

İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir. Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadan elde edilen verileri esas alması durumunda Pazar Değeri olmalıdır.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle

piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, her bir Pazar Değeri çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir. Değerlemesi yapılan mülkün, süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade piyasada satılıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.

16.PROJEKSİYON İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

SWOT ANALİZİ:

İlk olarak 1970'lerde iş yönetimi amacıyla kullanılmaya başlanan SWOT analizi, ileriki yıllarda farklı uygulama alanları için de bir analiz ve planlama aracı olarak ele alınmıştır. SWOT, güçlü yönler (Strengths), zayıf yönler (Weaknesses), fırsatlar (Opportunities) ve tehditler (Threats) kelimelerinin baş harflerini içeren bir kısaltmadır.

Kısaca SWOT analizi, iç ve dış durum değerlendirmesini içeren ve yönetim açısından şu anki konumunu ve önünü görebilmeye büyük kolaylık sağlayan stratejik bir yönetim uygulamasıdır. Başka bir deyişle SWOT analizi, planlamada dikkate alınacak temel bilgilerin elde edilmesi için kullanılmaktadır.

Çalışma bölgelerimizdeki gelişim, yapıya ait önerilerin uygulanıp uygulanamayacağını anlaşılmaması için SWOT analizi yapılmıştır.

Güçlü Yanları

-Değerleme konusu taşınmaz Ege Üniversitesi, Yaşar Üniversitesi gibi önemli lokasyonların yanı sıra Ankara Caddesi ile ana ulaşım arterlerine erişimi mümkün, metro ağı ile toplu ulaşımı oldukça rahattır.
-Değerleme konusu taşınmaz Ticaret ve Konut (TICK) alanında kalmaktadır.

Zayıf Yanları

-Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge henüz gelişimini tamamlamamış olup yakın çevresinde sanayi yerleşkeleri mevcuttur.
-Bornova Belediyesi Plan ve Proje servisinden alınan bilgiye göre taşınmazın proje tadilatının onay sürecinde olduğu bilgisi alınmıştır.

Fırsatlar

-Taşınmazların bulunduğu bölge gelişim potansiyeli yüksek olan ve prestijli firmaların yatırımlarını gerçekleştireceği cazibeli bir bölge niteliğindedir.

Tehditler

-Metro hattının yapay eşik oluşturması

17.ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ ve PROJE DEĞERLERİ:

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "**Proje Geliştirme Yöntemi**" kullanılmıştır.

18.NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ:

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "**Nakit/gelir Akımları Analizi**" kullanılmıştır.

19.MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ:

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "**Maliyet Oluşumları Analizi**" yöntemi kullanılmıştır.

20.EMSAL KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ:

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "**Emsal Karşılaştırma Analizi**", "**Maliyet Yöntemi**" ve "**Gelir Yöntemi**" yöntemi kullanılarak ayrıntılar değerlendirme bölümünde belirtilmiştir.

21.DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN DEĞER ANALİZİ:

Konu gayrimenkulün değerlemesi "**Emsal Karşılaştırma Analizi**", "**Maliyet Yöntemi**" ve "**Gelir Yöntemi**" yöntemi kullanmak suretiyle yapılmıştır.

22.DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

1. Taşınmazın gelişim potansiyeli yüksek bölgede konumlu olması
2. Ana arterlere yakın olması
3. Metro ağına yakın konumda olması

OLUMSUZ FAKTÖRLER

1. Taşınmazın proje tadilatının henüz sonuçlanmamış olması
2. Yakın çevresinde sanayi yerleşkelerinin bulunması

EMSALLER

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Ege Üniversitesi'ne ve Yaşar Üniversitesi'ne daha yakın konumda ara kat 1+1 ve 69 m² olduğu beyan edilen ancak 55 m² olduğu düşünülen yeni yapılmış mesken vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 330.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlıkla 310.000-TL'ye alınabileceği düşünülmektedir.(5.636-TL/m²) Oligopol Yapı: 0 532 207 24 63
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Ege Üniversitesi'ne daha yakın konumda ara kat 1+1 ve 52 m² olduğu beyan edilen ancak 50m² olduğu düşünülen yeni yapılmış mesken vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 345.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlıkla 320.000-TL'ye alınabileceği düşünülmektedir.(6.400-TL/m²) Portin Gayrimenkul : 0 533 681 89 33
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Ege Üniversitesi'ne ve Yaşar Üniversitesi'ne daha yakın konumda zemin kat 79 m² olduğu beyan edilen ancak 75 m² olduğu düşünülen mevcut durumda sınırlı ticari potansiyele sahip yeni yapılmış dükkan vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 700.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlıkla 650.000-TL'ye alınabileceği düşünülmektedir.(8.666-TL/m²) KW Bornova: 0 532 541 39 00
4. Taşınmazların kuzeyinde, Ankara Caddesi'nin karşı tarafında yer alan Ontan Bayraklı projesinde 140 m² zemin kattan meydana gelen dükkan için 1.400.000 TL talep edilmektedir. Taşınmaz reklam kabiliyeti olarak değerlemeye konu olan taşınmazlara göre daha kötü konumdadır. Ancak yaya sirkülasyonu bakımından daha yoğun bir noktada bulunmaktadır. (10.000 TL/m²) KW Bornova: 0553 660 35 76
5. Taşınmazların doğusunda, Ankara Caddesi üzerinde Vatan Bilgisayar'a ulaşmadan mevcut katlı kavşağa cepheli olan Borncity projesinde zemin katta 282 m², asma katta 41 m², cephe aldığı yola 14 m cephesi olan dükkan 2.825.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz özellikle reklam kabiliyeti bakımından değerlemeye konu olan taşınmaza göre daha kötü konumda yer almaktadır. (9.544 TL/m²) KW Bornova: 0532 541 39 00

6. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Sanayi metro durağına daha yakın konumda ara kat 80 m² olduğu beyan edilen ancak 67 m² olduğu düşünülen yeni yapılmış ofis vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 345.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlıkla 325.000-TL'ye alınabileceği düşünülmektedir.(4.850-TL/m²) Ramsa İnşaat: 0 533 063 88 87
7. Taşınmazların doğusunda, Ankara Caddesi üzerinde Vatan Bilgisayar'a ulaşmadan mevcut katlı kavşağa cepheli olan Borncity projesinde zemin katta 80 m² dükkan 5.500 TL bedelle kiralıktır. Taşınmaz özellikle reklam kabiliyeti bakımından değerlemeye konu olan taşınmaza göre daha kötü konumda yer almaktadır. KW Bornova: 0532 541 39 00
8. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ara kat 1+1 ve 60 m² olduğu beyan edilen ancak 55 m² olduğu düşünülen yeni yapılmış mesken vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 300.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlıkla 280.000-TL'ye alınabileceği düşünülmektedir.(5.090-TL/m²) Gonca Tüzün Gayrimenkul:0 553 480 89 30
9. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ara kat 1+1 ve 60 m² olduğu beyan edilen ancak 55 m² olduğu düşünülen yeni yapılmış mesken vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 350.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlıkla 330.000-TL'ye alınabileceği düşünülmektedir.(6.000-TL/m²) REALTY WORLD BORA GAYRİMENKUL:0 555 500 87 60
10. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Sanayi metro durağına daha yakın konumda ara kat 110 m² olduğu beyan edilen ancak 100 m² olduğu düşünülen yeni yapılmış ofis vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 620.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlıkla 600.000-TL'ye alınabileceği düşünülmektedir.(6.000-TL/m²) Ekrem Seven Gayrimenkul:0 0 533 737 77 77
11. Söz konusu bölgeye hakim emlakçılar ile yapılan görüşmelerde kat karşılığı oranların yaklaşık %50 civarında olduğu bilgisi alınmıştır. KG Gayrimenkul Danışmanlık: 0 532 134 02 35
12. Emlak ofisi ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer özellikli arsaların m² birim değerlerinin 6.000 ila 7.500-TL/m² civarında olacağı bilgisi alınmıştır. Güçlü Emlak: 0 232 364 32 32

EMSAL KARŞILAŞTIRMALARI İLE İLGİLİ NOTLAR:

Değerleme konusu taşınmazlar için belirlenen emsaller aynı bölgede konumlu konut, ofis, dükkan vasıflı taşınmazlar olup, ayrıca arsa emsallerinin sınırlı olmasından ötürü emlakçı görüşlerine de yer verilmiştir. Söz konusu bölgede konut veya ofis vasıflı taşınmazlar ortalama 5.000 ila 6.500-TL/m² civarında, dükkan vasıflı taşınmazlar 8.000 ila 10.000-TL/m² civarı ve arsa vasıflı taşınmazların ise 6.000 ila 7.000 TL/m² civarında olduğu görülmüştür.

23.DEPREM RİSK BÖLGESİ

1.DERECE ☒	2. DERECE ☐	3.DERECE ☐	4.DERECE ☐	5.DERECE ☐
--	------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

24.KİRA DEĞERİ ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER

Kira değeri analizi kullanılmamıştır.

25.GAYRİMENKUL ve BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında hak ve bu hakların hukuki getirilerinin bulunmadığı görülmüştür.

26.EN YÜKSEK ve EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır. Değerlemesi yapılan taşınmazın şu anki durumu ve kullanım özelliği dikkate alındığında; söz konusu projesinin hayata geçirilmesi en yüksek verimi getirebilecektir.

27.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ:

Müşterek ya da bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

28.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**28.1.Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması:**

Konu gayrimenkulün değerlemesi, **"Emsal Karşılaştırma Analizi", "Maliyet Yöntemi" ve "Gelir Yöntemi"** kullanılarak yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaza emsal nitelikte arsalar, bölgede ve civarında yer alan benzer taşınmazların gerçekleşmiş ve sunumdaki satış fiyatları ve bölgede yüz yüze yapılan görüşmeler analiz edilerek taşınmazın değer tespiti yapılmaya çalışılmıştır. Ayrıca bölgede benzer araziler üzerinde konumlu nitelikli karma projelerde yer alan yapılarda konumlu dükkan, ofis ve konut değerleri tespit edilerek taşınmaz için mevcut projesi de dikkate alınarak proje geliştirme çalışması yapılmıştır. Söz konusu bu çalışmada Emsal Yöntemi bölgede yer alan yapı gayrimenkullerde konumlu satışa sunulmuş dükkan, ofis ve konut vasıflı taşınmazların satış değerlerinin tespiti ve buna göre toplam hasılatın belirlenmesi, Maliyet Yöntemi; söz konusu projede yapılacak imalat kalitesine göre toplam inşaat maliyetinin tespiti ve Gelir Yöntemi ise; söz konusu projede oluşacak toplam hasılat ve toplam maliyete göre elde edilecek net gelirler ve yatırım süreci boyunca elde edilen gelirlerin bugüne indirgenmesi için kullanılmıştır.

Onaylı projesine göre parsel üzerinde tasarlanan yapı toplamda 38.421 m² inşaat alanlı olup 24.014 m² alanı emsal alanı(satılabilir alan) 14.407 m² alan ise ortak alan ve teknik hacimlerdir. Projesine göre 22.535 m² konut alanı; 1.479 m² dükkan alanı bulunmaktadır. Projede maliyetler,

- Bodrum kat ve tesisat katları, zemin kat ticari alanlar, dükkan ve konut alanları için ayrı ayrı belirlenmiştir.
- Projenin 2018 yılı 1 Ocak'ta başlayacağı ve 31 aralık 2020 yılında tamamlanacağı kabul edilmiştir.
- Projenin satışının 2018 yılında başlayıp yine 2020 yılında tamamlanacağı ön görülmüştür.
- Konut satış başlangıç yılı itibari ile 5.500 TL ve dükkan satış değerlerinin 8.500 TL lansman fiyatı ile başlayacağı ve yıllar içerisinde her yıl %7-%10 oranında artacağı ön görülmüştür.
- Hasılat paylaşım oranının %50 olacağı kabul edilmiştir.

29.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN YER ALMAMA NEDEN ve GEREKÇELERİ:

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

30.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ ve MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN ve BELGELERİN TAM / EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ:

-Değerleme konusu 3777 Ada 5 parselde ait plan tadilatından önce 10.051,63 m² alanlı parselde 41.709 m² İnşaat alanı için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. Parselde yapılan uygulama gereğince söz konusu ruhsatın inşaat alanı korunmak suretiyle yenilenmesi gerekmektedir. Ancak taşınmaz için tadilat projesi mevcut olup, söz konusu proje için tadilat ruhsatı onay aşamasındadır. Proje geliştirme çalışmasında ruhsatı onay aşamasında olan proje verileri esas alınmıştır. Takdir edilen değer tamamen yukarıda bahsi geçen mevcut projesi üzerinden proje geliştirme çalışması yapılmış olup, farklı bir projesinin uygulanması durumunda değerlendirme çalışmasının yeniden yapılması gerekmektedir. Taşınmaz arsa nitelikli olup, enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

31.DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN, TAŞINMAZ PROJESİNİN VEYA TAŞINMAZA BAĞLI HAK ve FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ:

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatı kapsamında değerlendirilmemiştir.

32.SONUÇ

32.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor taşınmazın değer tespiti çalışmasında yukarıda saydığımız tüm olumlu ve olumsuz faktörler, ulaşım ve çevre özelliği, altyapı durumu, çevrenin teşekkül tarzı, inşaat tarzı, mevcut durumu, arazinin topografik yapısı, emsal projelerle mukayesesi, aktif alım-satım piyasa fiyatları gibi tüm faktörler dikkate alınmış ve taşınmazın bugünkü mevcut halleriyle değeri hesaplanmıştır.

32.2.2017 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	TAŞINMAZIN PEŞİN SATIŞ DEĞERİ		
	YASAL DEĞERİ TL KDV Hariç	YASAL DEĞERİ USD * KDV Hariç	YASAL DEĞERİ EURO ** KDV Hariç
3777 ada 5 parsel	58.520.000,00-TL	15.170.053,00-USD	12.870.873,00-EURO

* 13.12.2017 tarihi itibarı ile 1 USD= 3,8576TL

** 13.12.2017 tarihi itibarı ile 1 Euro= 4,5467 TL

Değerlemeye konu olan taşınmaz **19.12.2017** tarihi itibarıyla;

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ; KDV DAHİL 69.053.600,00-TL ALTMİŞDOKUZMİLYONELLİÜÇBİNALTİYÜZ

TÜRK LİRASI, olarak takdir edilmiştir.

•Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.

Proje Varsayımları				
İmar uygulamasına esas arsa alanı	9.067,73			
Net Alan	9.067,73			
EMSAL	2,00			
TAKS	0,40			
Emsale dahil alan	24.014,00			
Toplam İnşaat Alanı	38.421,00			
Bodrum kat Alanı (2kat bodrum)+Ortak Alan	6.503,00			
Zemin Kat alanı	3.263,00			
Emsal dışı asma kat				
Ortak Alanlar Hariç Satılabilir İnşaat Alanı	24.014,00	m ²		
Satılabilir Dükkan Alanı	1.479,00	m ²		
Ortalama Birim Dükkan Alanı	98,00	m ²		
Toplam Dükkan sayısı	15			
Satılabilir Konut + Ofis Alanı	22.535			
Ortalama Birim Konut Alanı	55	4.458		
Toplam KONUT Sayısı	410	245.212		
İnşaat Maliyetleri				
Ticari Alanlar	1000	TL/m ²		
Sığınak, Otopark, Depolar	750	TL/m ²		
Çevre Düzeni, Peyzaj, ve eski yapıların kaldırılması	500	TL/m ²		
Konut Alanları	1500	TL/m ²		
Ticari Alan İnşaatı	1.479.000,00			
Konut İnşaatı	33.802.500,00	TL		
Sığınak,Otopark, Depo	4.877.250,00	TL		
Çevre Düzeni, Peyzaj, ve diğer	2.902.365,00	TL		
Toplam İnşaat Maliyeti	43.061.115,00	TL		
YATIRIM HARCAMALARI				
Yıllar	2018	2019	2020	Toplamlar
Maliyet Artış Oranları		2%	3%	
Tamamlanma Oranı	30%	50%	20%	1,00
Yıllara Göre İnşaat Harcaması (TL)	12.918.335	21.961.169	8.870.590	0,0
İnşaat Harcamalarının Bugünkü Değeri (TL)	33.671.689,66			
SATIŞ PROJEKSİYONU	2018	2019	2020	2021
KONUT				
Ortak Alanlar Hariç Satılabilir Alan (m ²)	22.535,00			
Ortalama Konut Birim Satış Fiyatı(TL/m ²)	5.500	5.885	6.474	
Satış Fiyatı Artış		7%	10%	
Satış Hızı	20%	50%	30%	
Satış Hasılatı	24.788.500,00	66.309.237,50	43.764.096,75	0,00
Toplam KONUT Satış Hasılatı (TL)	134.861.834			
Bugünkü Değeri (TL)	100.470.131			
SATIŞ PROJEKSİYONU	2018	2019	2020	2021
DÜKKANLAR				
Ortak Alanlar Hariç Satılabilir Alan (m ²)	1.479,00			
Ortalama Ofis Birim Satış Fiyatı(TL/m ²)	8.500	9.095	10.005	10.005
Satış Fiyatı Artış		7%	10%	
Satış Hızı	0%	50%	50%	
Satış Hasılatı	0,00	6.725.752,50	7.398.327,75	0,00
Toplam KONUT Satış Hasılatı (TL)	14.124.080			
Bugünkü Değeri (TL)	9.950.156			

GENEL (Gelirler toplam (ofis+dükkan))	24.788.500	73.034.990	51.162.425	0
GENEL (Bugünkü Değeri (TL))	110.420.287			
Hasılat Paylaşımı varsayımı				
NAKİT AKIŞLARI TABLOSU				
Yıllar	2018	2019	2020	2021
Hasılat Paylaşımından (brüt gelirden) Arsa Sahibine Ödenecek Tutar (TL)	13.137.905,00	38.708.544,70	27.116.084,99	0,00
İnşaat Giderleri (TL)	12.918.335	21.961.169	8.870.590	0
Giderler Toplam (TL)	26.056.240	60.669.713	35.986.675	0
Brüt Gelirler (TL)	24.788.500,00	73.034.990,00	51.162.424,50	0,00
Net Gelir (TL)	-1.267.739,50	12.365.276,65	15.175.749,83	0,00
Net Bugünkü Değer (TL) Yatırımcı	18.225.845,31			
Net Bugünkü Değer (TL) Arsaya ödenen hasılat	58.522.752,20			
Hasılat Payı Oranı	53%			
ARSANIN Nakit satın alınması varsayımı				
NAKİT AKIŞLARI TABLOSU	2018	2019	2020	2021
Arsa Gideri (TL)	58.522.752			
İnşaat Giderleri (TL)	12.918.335	21.961.169	8.870.590	0
Giderler Toplam (TL)	71.441.087	21.961.169	8.870.590	0
Gelirler (TL)	24.788.500	73.034.990	51.162.425	0
Net Gelir (TL)	-46.652.587	51.073.821	42.291.835	0
Yatırımcı Karı (NBD) (TL)	25.859.247,77			
Risksiz Getiri Oranı	9,00%			
Risk Primi	6,00%			
İndirgeme Oranı	15,00%			
İÇ VERİM ORANI	64,56%			
Kur	1,00	Kar Marjları	Maliyetten Yatırımcı Karı	
Arsa Değeri Hasılatattan (TL)	58.522.752	53%		
Maliyet Değeri (Hasılatattan (TL)	33.671.690	30%		
Yatırımcı Payı Hasılatattan (TL)	18.225.845	17%	54%	
Toplam Hasılat (TL)	110.420.287			
Ars Birim Değeri (Brüt Alandan)	6454	6462,5		
Ars Birim Değeri (Net Alandan)	6454			

32.3.Raporu Hazırlayanlar

Yılmaz ELMA
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:405835



Ahmet SAKACI
Denetmen- Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:401462



Sunay VİLDAN AKDOĞAR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401709



ROTATD ROTATD TAŞINMAZ DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mansuroğlu Mahallesi 286. Sokak No:38 K:7
D:18 Gültekinler Sitesi Bayraklı - İZMİR
Tel: 0 232 250 09 45 • Faks: 0 232 403 14 83
Hemova V.D. 735 059 2817 • Ticaret Sicil No: 162937

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: SUNAY AKDOĞAR

Tarih: 12/11/2017 9:39:37 AM

MakbuzNo: 181017383317	DekontNo: 20171211-1523-F01574	BaşvuruNo: 38331
------------------------	--------------------------------	------------------

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	3777/5
Taşınmaz ID:	90213934	Yüzölçüm(m2):	9067.73
İl/ilçe	İZMİR/BORNOVA	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAĞ VE ARSA
Kurum Adı:	Bornova TM		
Mahalle/Köy Adı:	KAZIMDİRİK M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	162/15869		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih- Yevmiye
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Bornova TM 07/10/2015 - 19890	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 313785341	(SN:5187274) OSMAN AKÇA TARIM ÜRÜNLERİ İTHALAT İHRACAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6480049895	-	853700 / 1005163	7701.36	Bornova TM Tevhit İşlemi (TSM) 07/09/2015 - 18183	-

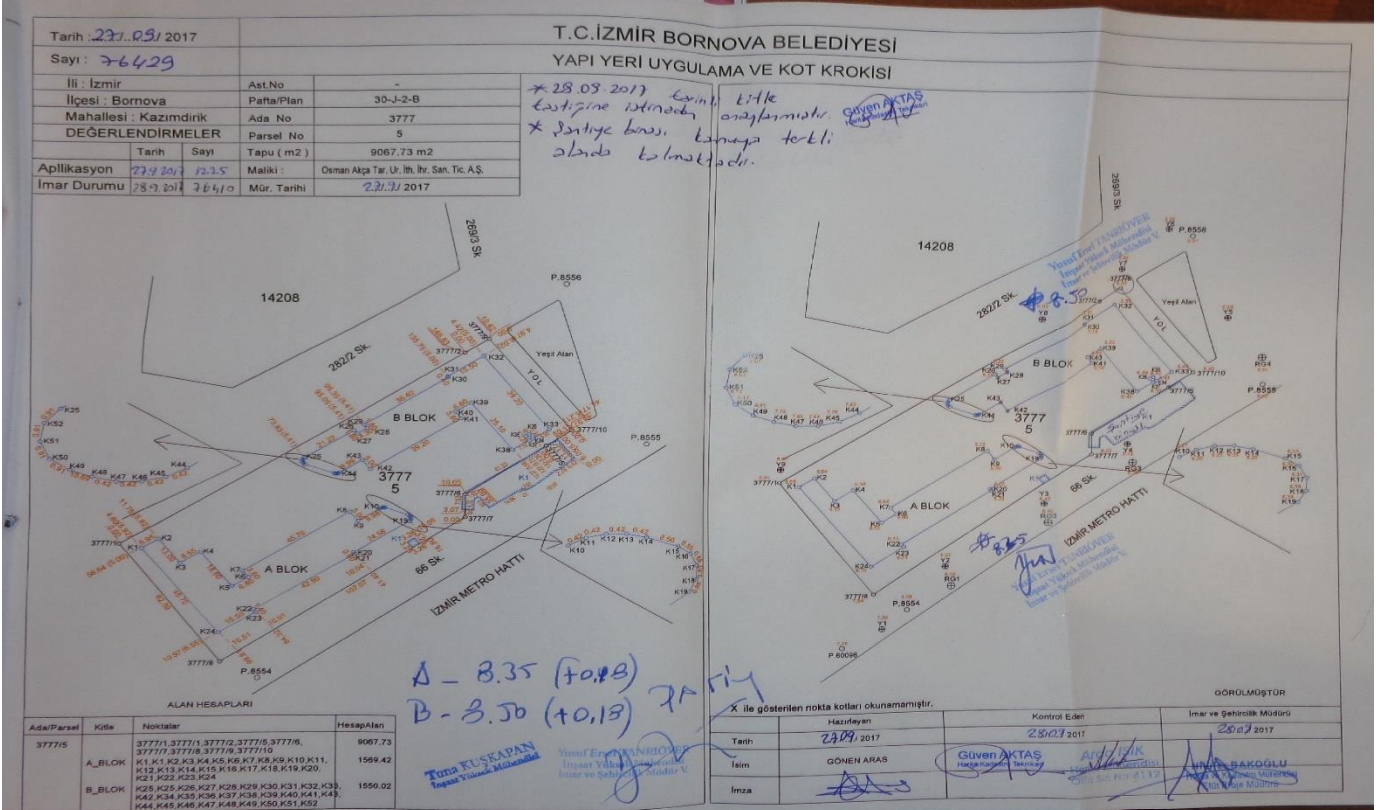
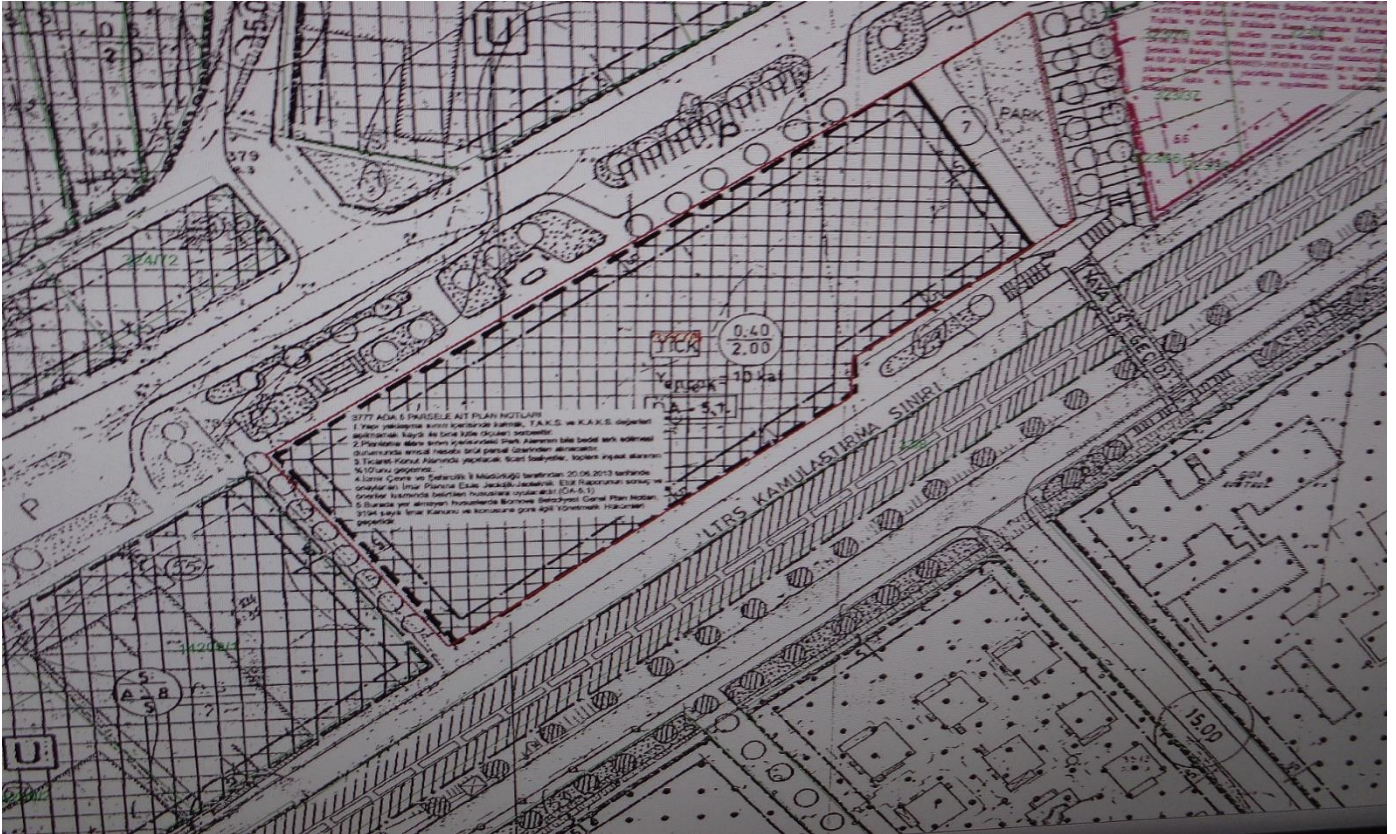
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	---------------------------------	---------------------------------

(H2) 313785342	(SN:5187274) OSMAN AKÇA TARIM ÜRÜNLERİ İTHALAT İHRACAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6480049895	-	151463 / 1005163	1366.37	Bornova TM Tevhit İşlemi (TSM) 07/09/2015 - 18183	-
----------------	---	---	------------------	---------	---	---

33.TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI







T.C. BORNova BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı : 310.05.02 - 76410
Gün : 28.09.2017

MÜRACAAT SAHİBİ
OSMAN AKÇA TARIM ÜRÜNLERİ İTHALAT İHRACAT
SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

*SÖZ KONUSU PARSEL, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA TASK: 0.40, KAKS: 2.00 ; YENÇOK=10 KAT , TICK (KONUT+TİCARET) KOŞULLU ALANDA KALMAKTADIR.
*BU İMAR DURUMU 26/09/2017 GÜN 18978 YEYMIYE NOLU TAPU SENEDİNE VE 27/09/2017 TARİHLİ, 1225 SAYILI BORNova KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN HAZIRLADIĞI APLİKASYON KROKİSİNE İSTİNADEN DÜZENLENMİŞTİR.
*BU İMAR DURUMU 03.07.2013 TARİHLİ, 2013/1 NOLU TEKNİK KOMİSYON KARARINDA YER ALAN, BORNova UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARINDA YER ALAN KAT ADETLERİNE GÖRE BİNA YÜKSEKLİKLERİ İLE BU YÜKSEKLİKLER İÇİN TANIMLANMIŞ OLAN BAĞÇE MESAFELERİNİN YAZILI OLDUĞU TABLO, İMAR DURUMUNUN ARKASINDA YER ALMAKTADIRAYNI ZAMANDA KAT YÜKSEKLİKLERİ 01/06/2013 TARİHLİ P.A.T.I. YÖNETMELİĞİNİN 29.MADDESİNDE YER ALMAKTA OLUP KONUNUN UYGULAMASI YAPI RUHSAT SERVISİNCEDEĞERLENDİRİLECEKTİR.
BU İMAR DURUMU 10.02.2017 GÜN VE E.5629 SAYILI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ İMAR VE PLANLAMADAN SORUMLU ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN YAZISINA İSTİNADEN HAZIRLANMIŞTIR.
*01/06/2013 TARİHLİ PLANLI ALANLAR YÖNETMELİĞİ UYARINCA KİTLE TAŞIĞI YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
*PARSELDE BİRDEN FAZLA İNŞAAT YAPILACAK İSE, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 25.MADDESİ HÜKÜMLERİ UYULACAKTIR.
*SÖZ KONUSU PARSEL, İMAR KANUNUNUN 23. MADDESİNE TABİDİR.
*01/06/2013 TARİHLİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 25.MADDESİNE TABİDİR.
*PARSEL ARKA SAYFADA YER ALAN PLAN NOTLARINA TABİDİR.
*PARSEL, Ö.A - 5.1 SINIRI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR.
*SÖZ KONUSU 5 NOLU PARSEL 2 VE 4 NOLU PARSELLERİN TEVHİDİNDEN OLUŞMUŞTUR.
*BU İMAR DURUMU EVRAĞI, "RESMİ GAZETEDE 03.07.2017 TARİH, 30113 SAYI İLE YAYINLANAN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN YAYIMI TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN GECİCİ 3. MADDESİ VE 26/07/2017 GÜN, E.27919 SAYILI İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN YAZISI GEREĞİ (76410 SAYI, 27.09.2017 GÜNLÜ DİLEKÇESİ, DİLEKÇE EKI TAAHHÜTNAME VE BORNova 81 NOLU LİHKAB'IN 29/11/2012 TARİH 322 NOLU APLİKASYON KROKİSİNE İSTİNADEN) 01/06/2013 TARİHLİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE HAZIRLANMIŞ OLUP **YAPI RUHSAT ALMA SÜRESİ 01/10/2017'DE SONA ERECEKTİR.**

YAPI YERİ UYGULAMA VE
KOT KROKİSİ ALINMASI
GEREKMEKTEDİR

RUHSAT ALINMADAN
HAFİYAT YAPILAMAZ

PTT ONAYI
GEREKMEKTEDİR

OTOPARK SORUNU
PARSEL İÇİNDE
ÇÖZÜMLENECEKTİR

Çizen : ÖZNEUR AKGÜL
ŞEHİR PLANÇISI

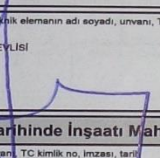
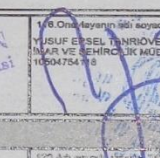
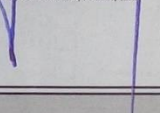
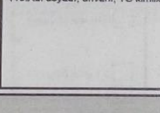
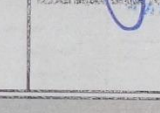
İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN

İlçe : BORNova	Mahallesi : KAZIMDIRİK	İnşaat Nizamı	---
Pafta	Ada	Parsel	Alan
---	3777	5	---
İmar Planı : 30J IIB	Kat Adedi	10 (ON) KAT	
Ölçeği : 1 / 1000	Bina Yüksekliği	TABLOYA GÖRE	
Tasdik Tarihi : ---	Bina Derinliği	TAKS'A/YÖNETMELİĞE GÖRE	
	Ön Bahçe Mesafesi	HARİTASINDA	
	Komşu Mesafeler	HARİTASINDA	
	Arka Bahçe Mesafesi	HARİTASINDA	

1 - Bu İmar Durumu proje tanzimine esas olmak üzere verilmistir.
2 - İmar Planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.
3 - Bu İmar durumu 26/09/2017 gün 18978 yeymiye nolu tapu senedine ve 27/09/2017 tarihli, 1225 sayılı Bornova Kadastro Müdürlüğü'nün hazırladığı aplikasyon krokisine istinaden düzenlenmiştir.
4-10/2017 Planlı Alanlar İmar yönetmeliği yürürlüğe girecektir.

İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
YUSUF ERSEL TANKİÖVER
İNŞ. YÜKSEK MÜHENDİSİ

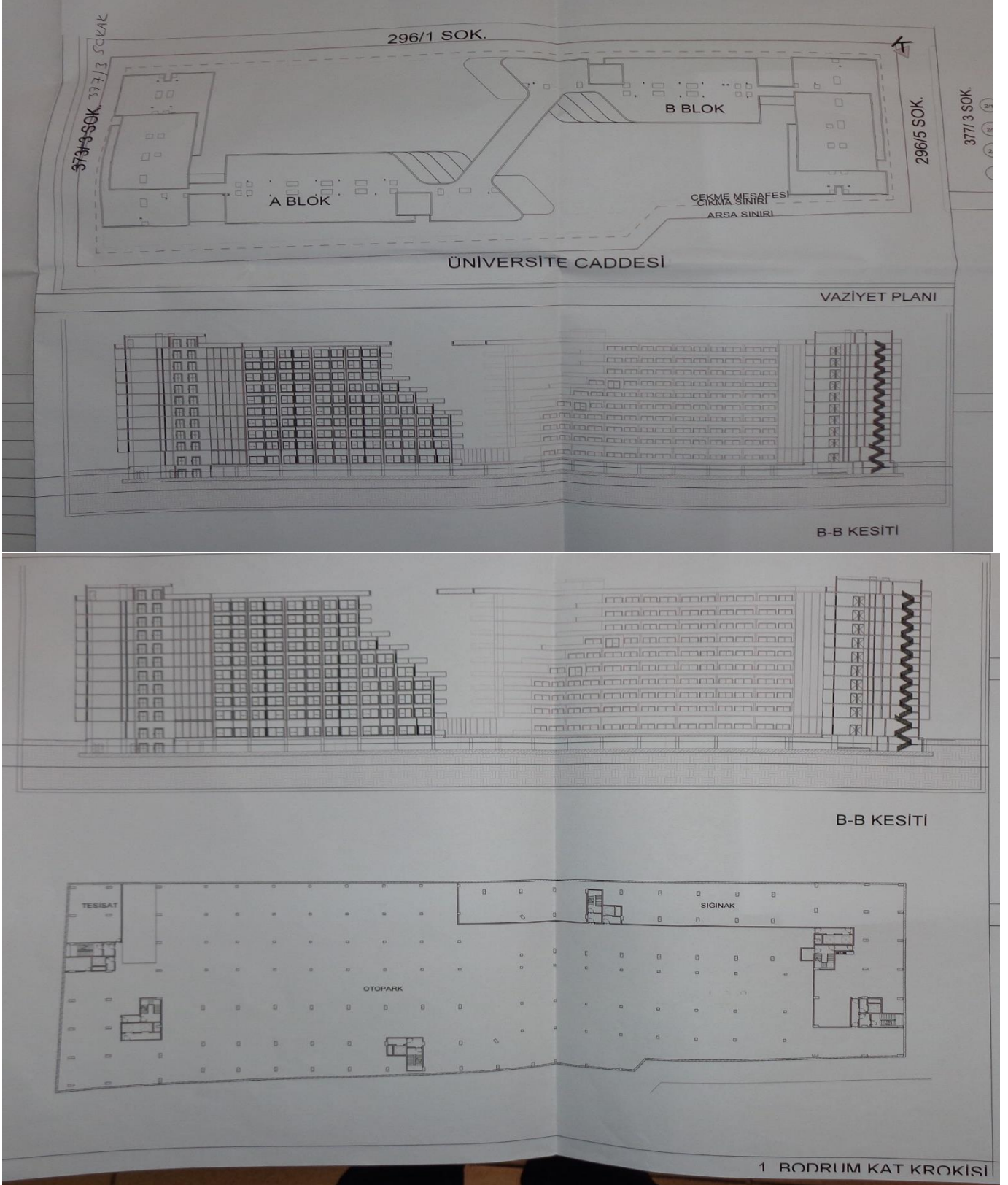
111063335																													
YAPI RUHSATI																													
1.Ruhsatı Veren Kurum: BORNOVA BELEDİYESİ			8.Ruhsatın veriliş amacı			9.Ruhsatın onay tarihi		10.Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İk. ruhsat no																	
2.Ruhsat verilen yapının adresi			3. Ruhsatın veriliş amacı			4. Ruhsatın onay tarihi		5. Ruhsat no		6. İlk ruhsat tarihi		7. İk. ruhsat no																	
İl: İZMİR			İlçe: BORNOVA			25.06.2016		71		21.01.16		5657																	
Bucak:			Köy:			13. İmar planı onay tarihi		14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no		16. Zemin etüdü onay tarihi																	
Belediye: BORNOVA BELEDİYESİ			Mahalle: KAZIMDIRİK			17. Parasekasyon plan onay tarihi		18. Parasekasyon kullanma amacı		19. Parasekasyon alanı(m2)		20. Parasekasyon alanı(m2)																	
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: 286/1 SK.			Mahalle tanıtım kodu: 9			21. Tapu tescil belgesi veren kurum		22. Tapu tescil belgesi tarihi		23. Tapu tescil belgesi no		24. Tapu tescil belgesi no																	
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 179			Diğer yapı no: 48			25. ÇED raporu onay tarihi		26. Planlanan inşaat başlama tarihi		27. Planlanan inşaat bitirme tarihi		28. Ruhsatın geçerlilik tarihi																	
Site adı:			Mevki adı:			29. ÇED raporu onay tarihi		30. Planlanan inşaat başlama tarihi		31. Planlanan inşaat bitirme tarihi		32. Ruhsatın geçerlilik tarihi																	
3. Parşö No:			4. Ada No:			5. Parşö No:		6. Blok No:		7. Bağimsız bölüm no:		8. Bağimsız bölüm no:																	
3777			5			5		5		5		5																	
Yapı Sahibinin										Yapı Mütahhhidinin										Şantiye Şefinin									
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no										32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no										42. Adı soyadı, unvanı									
OSMAN AKÇA TARIM DR. İTL. İHR. SAN. VE TİC. A.Ş.										HAKAN GÖNÜL, YAPITISAN İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş., 35862748618										SERDAR ESTUNGA, İNŞ. MÜH.									
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı										33. Oda sicil no										43. TC kimlik no									
										57829										60169149678									
29. Vergi kimlik no										34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı										44. Oda sicil no									
										KORDON										55336									
30. Adres										36. Sigorta sicil no										45. Sigorta sicil no									
ADALET MAH. MANAS BUL. NO: 47A BAYRAKLI / İZMİR										37. Sözleşme tarihi										46. Sözleşme tarihi									
										38. Sözleşme no										47. Sözleşme no									
31. İmza										40. Sicile esas adres										48. Adres									
										ERZENE MAH. 115/1 SK. NO: 18D BORNOVA / İZMİR										ERZENE MAH. 115/1 SK. NO: 18D BORNOVA / İZMİR									
32. İmza										41. İmza										49. İmza									
Yapı Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler										Yapı ile İlgili Özellikler										Yapı ile İlgili Özellikler									
50. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları										51. Bağimsız bölüm sayısı										52. Yüzölçümü (m2)									
1220 - Ofis ve İyleri										274										23200									
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)										7533																			
3003 - Ortak Alan (Genel)										6050																			
2400 - Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)										3600																			
3005 - Ortak Alan (Bilginlik)										1128																			
Toplam: 1220 - Ofis ve İyleri										274										41709									
53. Benzer yapı sayısı										54. Yapıda bağimsız bölüm sayısı										55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı									
274										274										3521									
58. Toplam yapı sayısı										59. Toplam bağimsız bölüm sayısı										60. Toplam konut birimi(daire) sayısı									
274										274										3521									
61. Toplam taban alanı(m2)										62. Toplam yapı inşaat alanı(m2)										63. Toplam yapı inşaat alanı(m2)									
3521										3521										41280									
64. Yapının yoli kotu altı kat sayısı										65. Yapının yoli kotu üstü kat sayısı										66. Yapının toplam kat sayısı									
1										8										9									
67. Yapının yoli kotu üstü yüksekliği(m)										68. Yapının yoli kotu üstü yüksekliği(m)										69. Yapının toplam yüksekliği(m)									
3										26,5										29,5									
71. Yapının sınıfı										72. Yapının grubu										73. m2 maliyeti									
III										B										700									
74. Yapının maliyeti										75. Yapının arsa değeri (TL)										76. Arsa dahil yapının maliyeti									
29196300										29196300										29196300									
77. Form düzenlenilen kısmın maliyeti (TL)										78. Arsa dahil yapının maliyeti										79. Arsa dahil yapının maliyeti									
29196300										29196300										29196300									
Yapının Teknik Özellikleri										Yapının Teknik Özellikleri										Yapının Teknik Özellikleri									
78. Isıtma Sistemi										79. Isıtma Sistemi										80. Isıtma Sistemi									
1. Merkezi ısıtma kaloriifer										2. Bina içi kaloriifer										3. Kat kaloriiferi									
4. Soba										5. Doğal gaz sobası										6. Klima									
7. ...										8. ...										9. ...									
81. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi										82. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi										83. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi									
1. Katı yakıt										2. Fuel-oil										3. Doğal gaz									
4. LPG										5. Elektrik										6. Güneş									
7. Termal										8. Rüzgar										9. ...									
84. Sıcak Su Temin Şekli										85. Sıcak Su Temin Şekli										86. Sıcak Su Temin Şekli									
1. Termosifon										2. Şofben										3. Doğal gaz									
4. LPG										5. Elektrik										6. Güneş									
7. Termal										8. Rüzgar										9. ...									
87. Sıcak Su Temin Şekli										88. Sıcak Su Temin Şekli										89. Sıcak Su Temin Şekli									
1. Doğal gaz										2. LPG										3. Fuel-oil									
4. Elektrik										5. Katı yakıt										6. Termal									
7. ...										8. ...										9. ...									
82. İçme Suyu										83. İçme Suyu										84. İçme Suyu									
1. Şehir suyu										2. Kuyu suyu										3. Pınar									

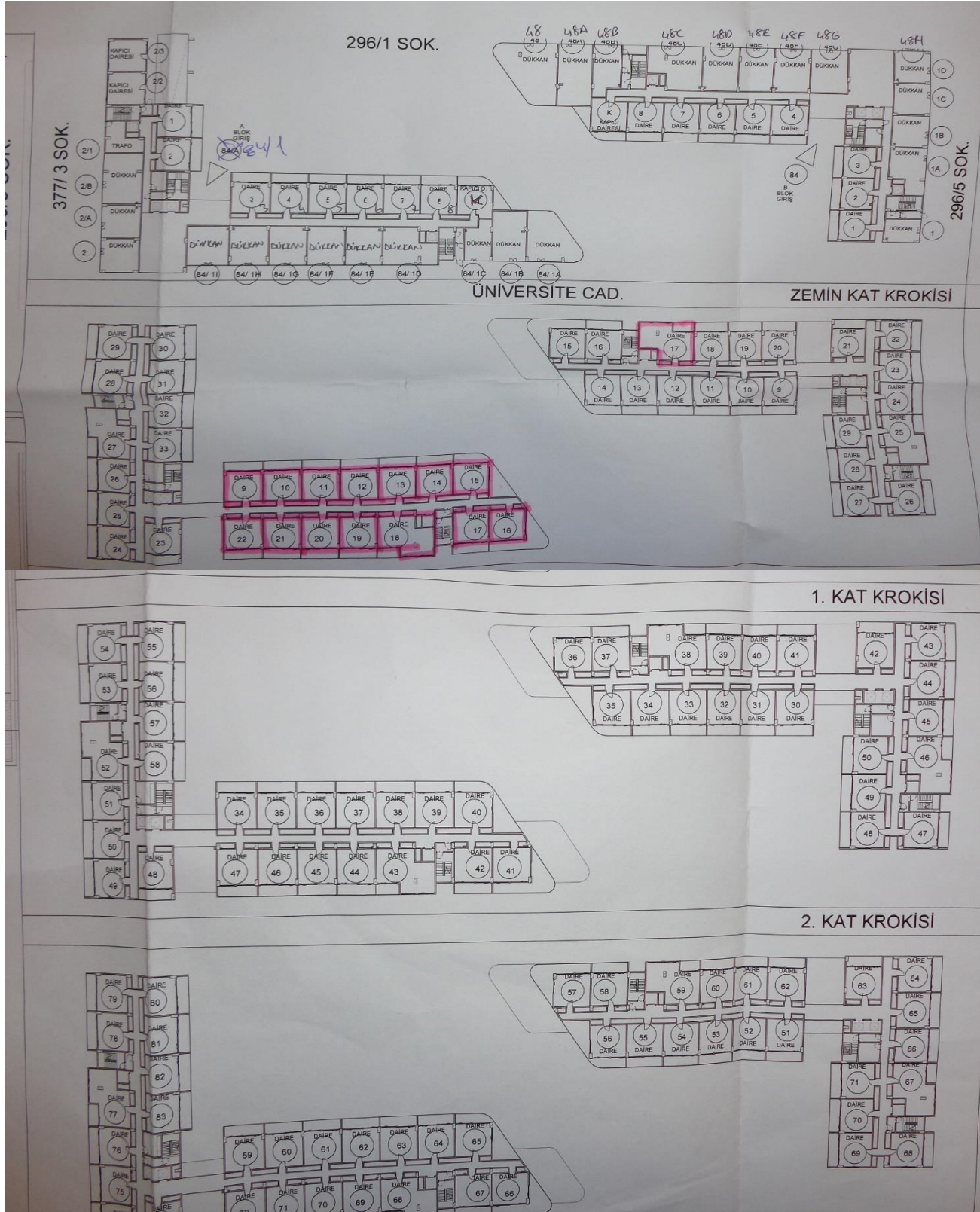
Yapı Denetimi					
	95. Adı soyadı	96. TC kimlik no	97. Oda sicil no/Denetçi belge no	98. Adresi	99. İmza
Mimar	BÜLENT GENEVLİOĞLU	53005182790	17062	YENİGÜN MAH. 222/14 SK. NO: 28 İÇ KAPI NO: 18 BUCA / İZMİR	
Statik					
Elektrik					
Mekanik tesisat					
	FENNİ MESULÜN				
MEBA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Hasan NASTIRLI Mimar Proje ve Uyg. Denetçisi Denetçi Sicil No: 26396					
Yapı Denetim Kuruluşu					
100. Kuruluşun adı MEBA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.		101. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no ERKİN AKGÜNLÜ, 57700494882		102. Vergi kimlik no 6130625225	104. Adres DOKUZ EYLÜL MAH. ÖNDER CAD. NO: 54 İÇ KAPI NO: 2 GAZİEMİR / İZMİR
				103. İzin belge no ve sınıfı 2418	105. İmza 
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
106. Gelirin Mahiyeti	107. Makbuz Tarihi	108. Makbuz No	109. Tutarı (TL)	110. Dolgu Miktarı (m3)	111. Kazı miktarı (m3)
1. Yol-kanal harcı					
2. Bina inşaatı harcı	19/10/15 T. 37607 S. ÇSB yasası gereğince				
3. Otopark bedeli	RİSKLİ YAPI, harçlardan muaf.				
4. Ceza					
5. Diğerleri					
6. Toplam					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fennî mesullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
114. Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih YUSUF BEVİNCİ YAPI BELGE GÖREVLİSİ 2630094402 23.01.2016		115. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih AHMET VURGUN MİMAR 24706407646		116. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mührü YUSUF ERSEL TANIRÖVER İMAR VE BEHİRÇİLİK MÜDÜR V.K. 1609475478	
					
117. Onay kodu 31238249					
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
118. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		119. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		120. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	
					
121. İnşaat başlama tarihi / / 20					
Vize Kontrolü					
122. Vize adı	123. Kontrol tarihi	124. Fennî Mes'ullerin adı, soyadı, imzası	125. Teknik elemanın adı soyadı, imzası	126. Kontrol edenin adı soyadı, imzası	
1. Toprak	/ / 20				
2. Zemin aplikasyon	/ / 20				
3. Temel	/ / 20				
4. Bodrum	/ / 20				
5. Subasman	/ / 20				
6. Kat	/ / 20				
7. Çatı	/ / 20				
8. Su yalıtımı	/ / 20				
9. Isı yalıtımı	/ / 20				
10. Kanalizasyon / Fosseptik	/ / 20				
11. Mekanik tesisat	/ / 20				
12. Elektrik / İletişim tesisatı	/ / 20				
127. Diğer Hususlar					

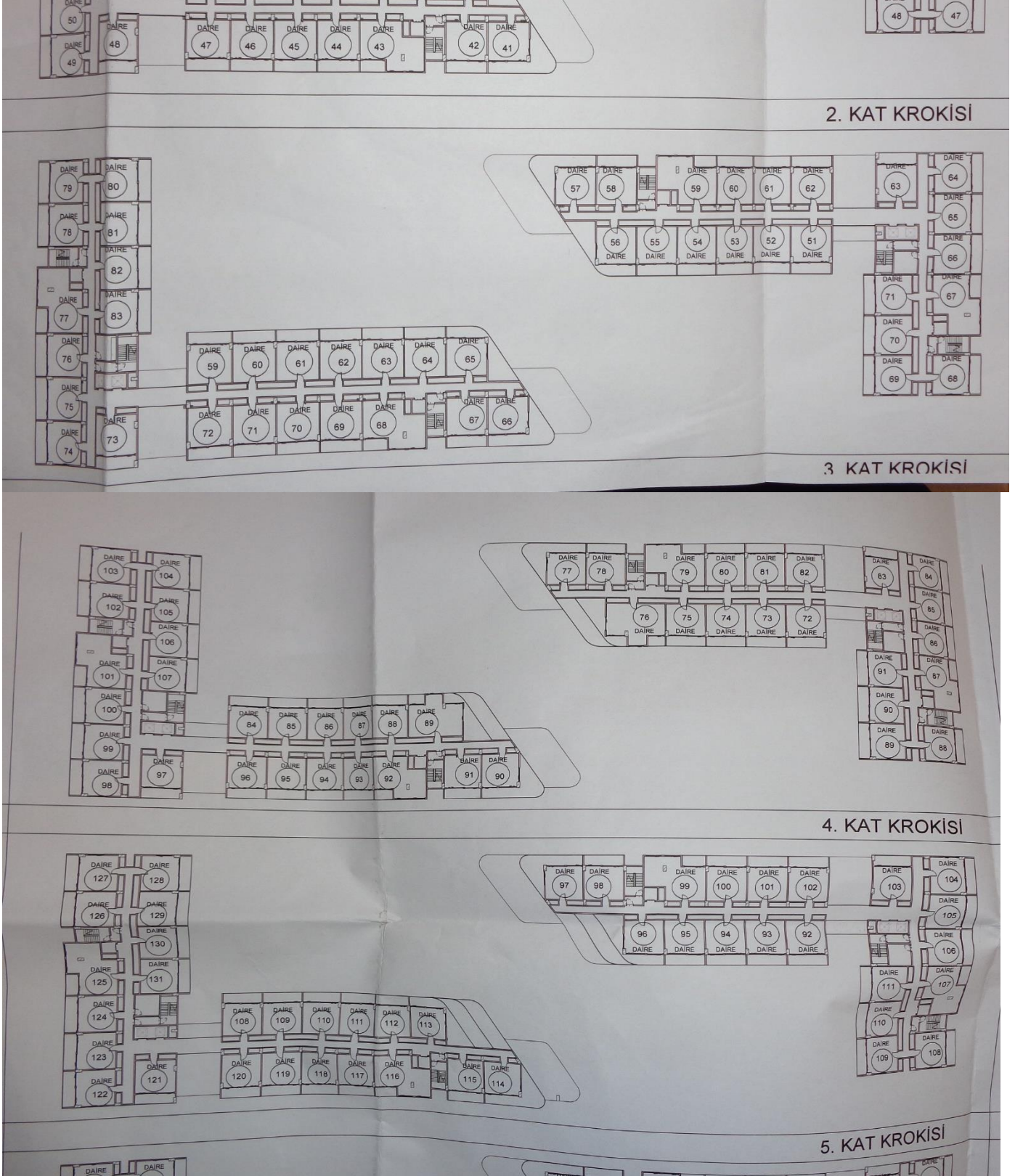
Tahlatı
Yeni

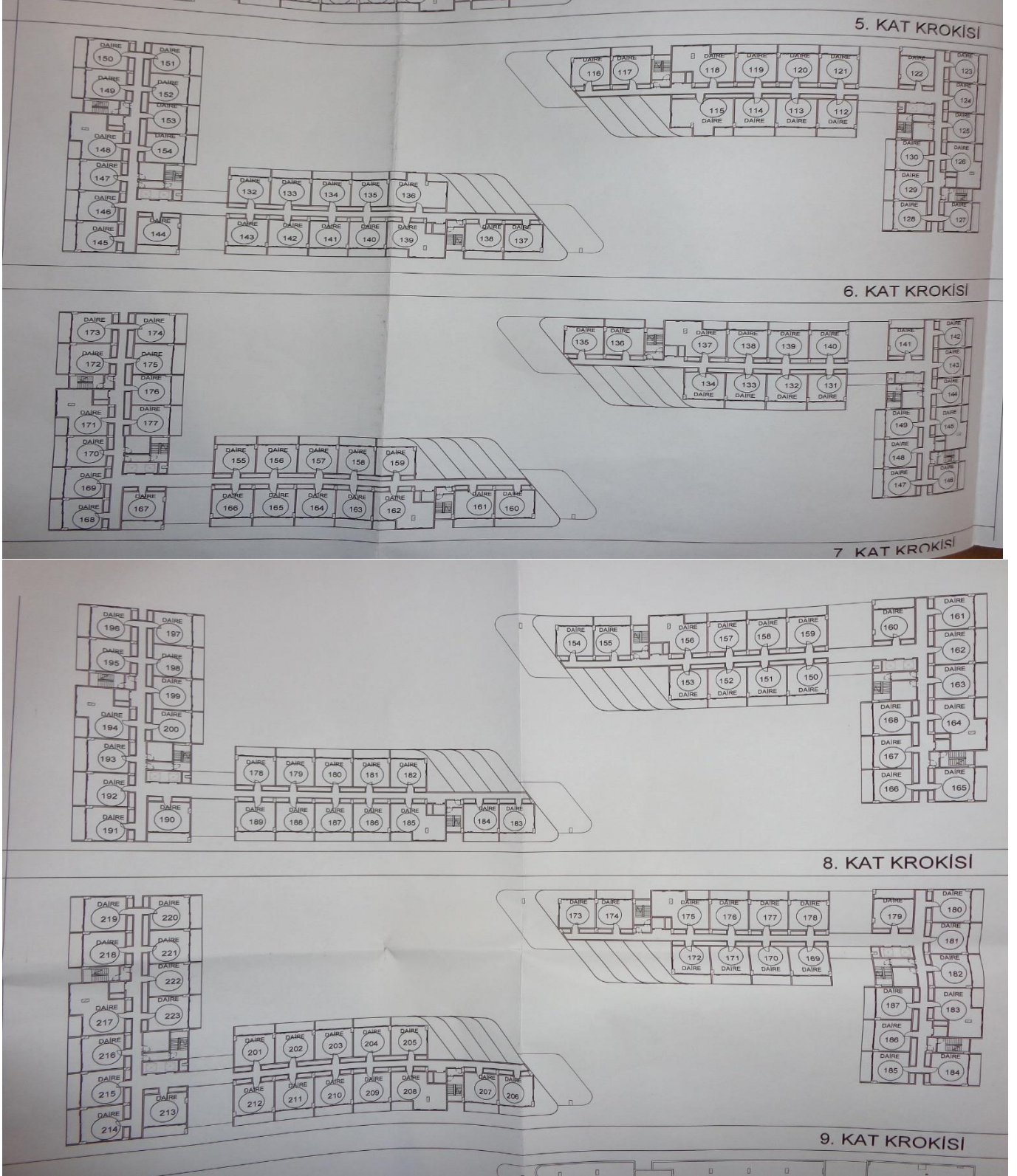
NUMARATAJ PLANI

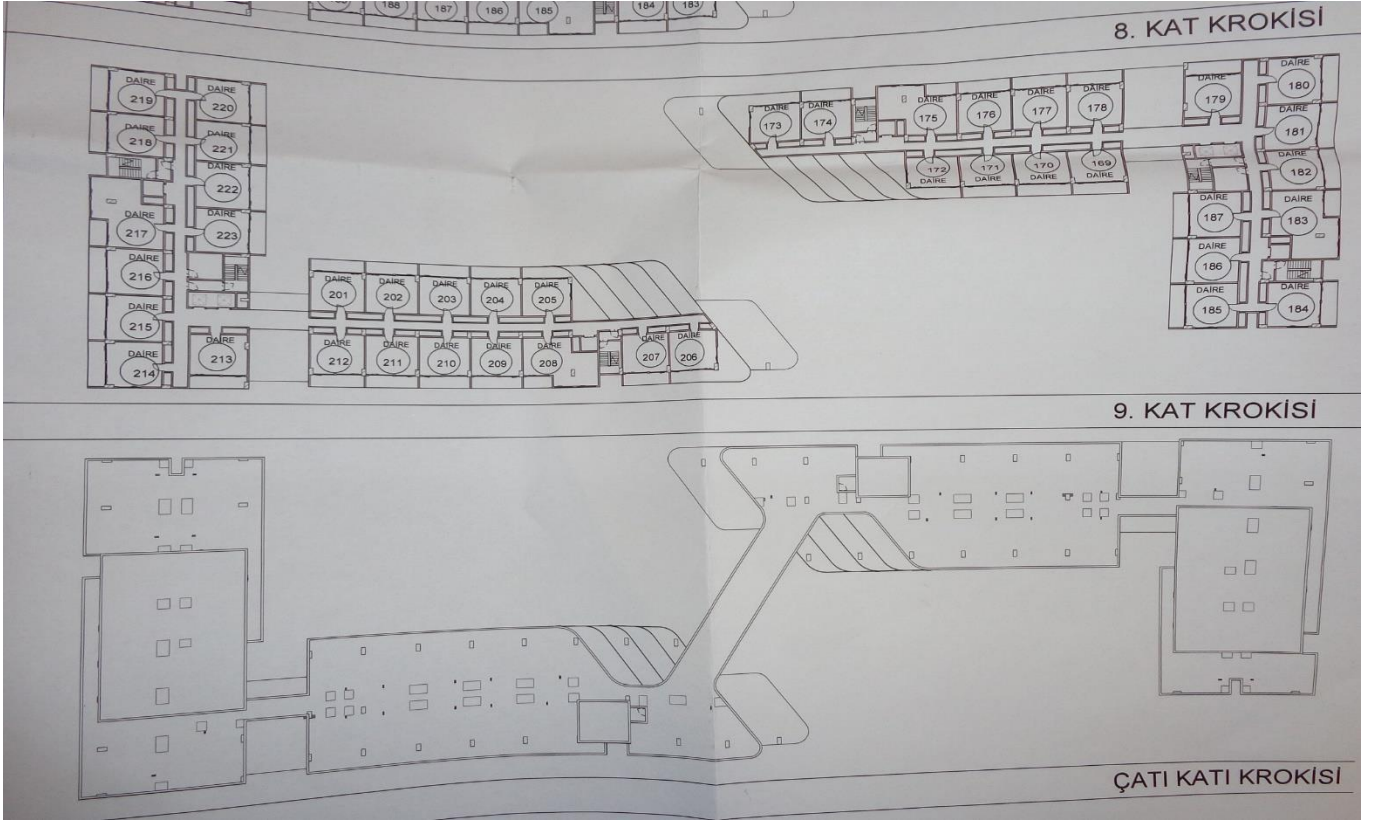
İMAL SAHİBİ	OSMAN AKÇA TARIM ÜRÜNLERİ İTHALAT İHRACAT SAN VE TİC. AŞ.	
L	İZMİR	
LÇE	BORNOVA	
MAHALLE	KAZIMDIRIK MAH.	
PAFTA	30 J II B	
ADA	3777	
PARSEL	5	
BLOK	A BLOK	B BLOK
SOKAK	ÜNİVERSİTE CADDESİ 373/3 SOK. <i>377/3 Sok</i>	296/1 SOKAK, 296/5 SOKAK
KAPI NO	84/A (Blok) <i>84/1</i> 2, 2/A, 2/B, 84/1A, 84/1B, 84/1C, 84/1D, 84/1E, 84/1F, 84/1G, 84/1H, 84/1I (Dükkan) 2/1 (Trafo), 2/2, 2/3 (Kapıcı)	84 (Blok) 48, 48A, 48B, 48C, 48D, 48E, 48F, 48G, 48H, 1, 1A, 1B, 1C, 1D (Dükkan)
KAT ADEDİ	1 BODRUM+ ZEMİN KAT + 9 KAT	
B.B.SAYISI	25 DÜKKAN+ 410 DAİRE +4 KAPICI DAİRESİ + 1 TRAFO	
TANZİM EDEN	SEMİHA GÜNEŞ MİMAR Oda Sicil No : 9210 Büro Tescil No: 35277	
TETKİK		ONAY
T.C. BORNOVA BELEDİYESİ Numarataj Servisi <i>26-09-2017</i> MERT İnşaat Teknikeri		SEMİHA GÜNEŞ MİMAR Oda Sicil No : 9210 Büro Tescil No: 35277 BAKUR Harita ve Kadastro Mühendisi Oda Sicil No : 35277











BELEDİYE ALAN HESABI

27/09/2017 - TADİLAT RUHSATI

MAHALLE: Kazımdırık
ADA/PARSEL: 3777/5

BODRUM KAT + ZEMİN KAT + 9 ADET NORMAL KATLI YAPI İÇİN TADİLAT RUHSATI DÜZENLENMİŞTİR.
28/09/2017 TARİH VE 76410 NO'LU İMAR DURUMUNA İSTİNADEN 01.06.2013 TARİHLİ P.A.T.İMAR
YÖNETMELİĞİ KOŞULLARI UYARINCA TADİLAT RUHSATI İÇİN DÜZENLENMİŞTİR.

Ruhsat Metrajı:

Bodrum kat	Otopark= 5074 m2
Bodrum kat	Su deposu= 127 m2
Bodrum kat	Sığınak= 1019 m2 (Net=920,63 m2)
Bodrum kat	Teknik Oda= 16 m2
Bodrum kat	Ortak Alan= 267 m2
Bodrum kat	Dükkan (25)= 1479 m2
Zemin kat	Kapıcı Dairesi (4)= 211 m2
Zemin kat	Mesken (16)= 820 m2
Zemin kat	Trafo= 33 m2
Zemin kat	Teknik Oda (2)= 24 m2
Zemin kat	Ortak Alan= 696 m2
Zemin kat	Mesken (138)= 7545 m2
1.,2.,3. kat	Teknik Oda (6)= 90 m2
1.,2.,3. kat	Ortak Alan (3)= 1974 m2
1.,2.,3. kat	Mesken (44)= 2463 m2
4.kat	Teknik Oda (2)= 30 m2
4.kat	Ortak Alan= 654 m2
5.kat	Mesken (44)= 2413 m2
5.kat	Teknik Oda (2)= 30 m2
5.kat	Ortak Alan= 654 m2
6.kat	Mesken (42)= 2361 m2
6.kat	Teknik Oda= 30 m2
6.kat	Ortak Alan= 651 m2
7.,8.,9.kat	Mesken (126)= 6933 m2
7.,8.,9.kat	Ortak Alan (3)= 1950 m2
7.,8.,9.kat	Teknik Oda (6)= 90 m2
Çatı kat	Mescit= 256 m2
Çatı kat	Çocuk Oyun Alanı= 256 m2
Çatı kat	Makine dairesi+As.Merd Kulesi= 275 m2

RUHSATA ESAS METREKARE = 38421 M2
YAPI DENETİME ESAS METREKARE = 38421 M2

KAKS HESABI

KAKS HAKKI = (28/09/2017 tarihli 776410 sayılı imar durumundaki plan notlarına istinaden madde2.Planlama alan sınırı içerisindeki park alanının bila bedel terk edilmesi durumunda emsal hesabı brüt parsel üzerinden alınacaktır ifadesinden dolayı --> KAKS HAKKI = 10051,63 x 2=20103,26 M2
KAKS (PROJEDE) = 2308,16+6175,05+2002,88+1977,12+1922,89+5693,61 = 20080,51 M2 UYGUNDUR

TAKS HESABI

TAKS HAKKI = 9067,73 x 0,40 = 3627,09 M2
TAKS (PROJEDE) = 1571 + 1554 = 3125 M2 < 3627,09 M2 UYGUNDUR

OTOPARK HESABI:

(MESKEN (150 M2 ALTI 3 DAİREYE 1 OTO PARK) ----> 410/3 = 137 ARAÇLIK +
(BEHER 50 M2 LİK TİCARETE 1 OTO PARK) ----> 1479/50 = 30 ARAÇLIK İHTİYAÇ OLUP TOPLAMDA 167
ARAÇ İHTİYAÇI PARSELİNDE ÇÖZÜLMÜŞTÜR.

SIĞINAK HESABI:

Ticari Emsal alanı /20 -----1479/20=73,95 m2
Konut için:1+1 daire için: daire sayısıx2 -----410 x 2=820 m2
Toplam projede olması gereken sığınak m2si-----820+73,95=893,95 m2 sağlanmalıdır
Projede sağlanan-----920.63 m2> 893.95 m2 UYGUNDUR

HARÇ BEDELİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 19/10/2015 tarihli E.37607 numaralı Riskli Yapı Tespiti yazısına istinaden harçlardan 5949/38421= 0,15 oranında harçlardan muaftır. Harç bedelinin 0.85 i ödenecektir.

PTH (Betonarme)	:((1479 X 0,12) + (22535 X 0,09)) X 0.85 =	1.874,79 TL.
PTH (Mimari)	:((1479 X 0,12) + (22535 X 0,09)) X 0.85 =	1.874,79 TL.
B.İ.H	:((22535 X 0,75) + (1479 X 7,5))X 0.85 =	23.794,69TL.
T.H.H	: (6503 X 3,00 X 0,33) =	5.472,28 TL.
M.T.H	: =	13,00 TL.
TOPLAM	=	33.029,55 TL.



