

THE BETTER LIVING OPTION FOR THE RETIRED PEOPLE

# SECOND LIFE VILLAGE

CONCEPT DESIGN & PROJECT MANAGEMENT

**mkb**VISION

[www.mkb.vision](http://www.mkb.vision)

# SECOND LIFE VILLAGE

## KONSEPT

Özel bahçesi ve çardağı ya da vadi manzaralı terası olan 2+1 müstakil evlerde (bir binada alt, üst, sağ, sol cephede bitişik dört ev) konaklayan kuzey Avrupalı emekliler, Second Life Village (**SLV**) sosyal kulübünde açık ve kapalı havuz, jakuzi, sauna, hamam, fitness salonu, masa oyunları, mini golf sahası, yürüyüş parkurları, farklı cafe ve restaurantlar, süpermarket ve benzeri hem her türlü ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri hem de tüm vakitlerini keyifle doldurabilecekleri imkanlara sahip olacaklardır...

# SECOND LIFE VILLAGE

## KONSEPT

Sosyal kulüpte, köy halkını oluşturan emekliler için her türlü el sanatlarına dair günlük kurslar düzenlenecektir. Bir başka hobi/ aktivite ise, köy halkının sebze ve meyve ekmesini sağlayacak tarım alanı sunulması ile gerçekleşecektir; aylarca konaklayanlar rahatlıkla kendi domates, salatalık, biber, lahana, maydanoz gibi bitkileri en iyi tohumlarla yetiştirme ve kendi mutfaklarında kullanma şansına sahip olacaklardır...

Sosyal kulüp tesisleri köy halkı için ücretsiz, köyün misafirler için ücretli olacaktır. Kurslar gibi bir eğitmeni ya da danışmanı olan hizmetler ücrete tâbidir.



# SECOND LIFE VILLAGE

## KONSEPT

SLV içinde güvenlik ve teknik hizmetlerin yansıra, her türlü ilk yardım hizmetinin verileceği bir sağlık ocağı da tam zamanlı hizmet verecektir.

SLV Halkla İlişkiler bölümü, köy sakinleri için özel turlar ve etkinlikler organize ediyor, tanıtıyor ve uyguluyor olacaktır. SLV içinde yer alacak açık hava tiyatrosunda açık hava sineması, konser, tiyatro, halk oyunları gibi sergilenecek gösterileri de yine halkla ilişkiler bölümü organize ediyor, Selçuk ilçesi ve çevre otellere de tanıtımını da yapıyor olacaktır.

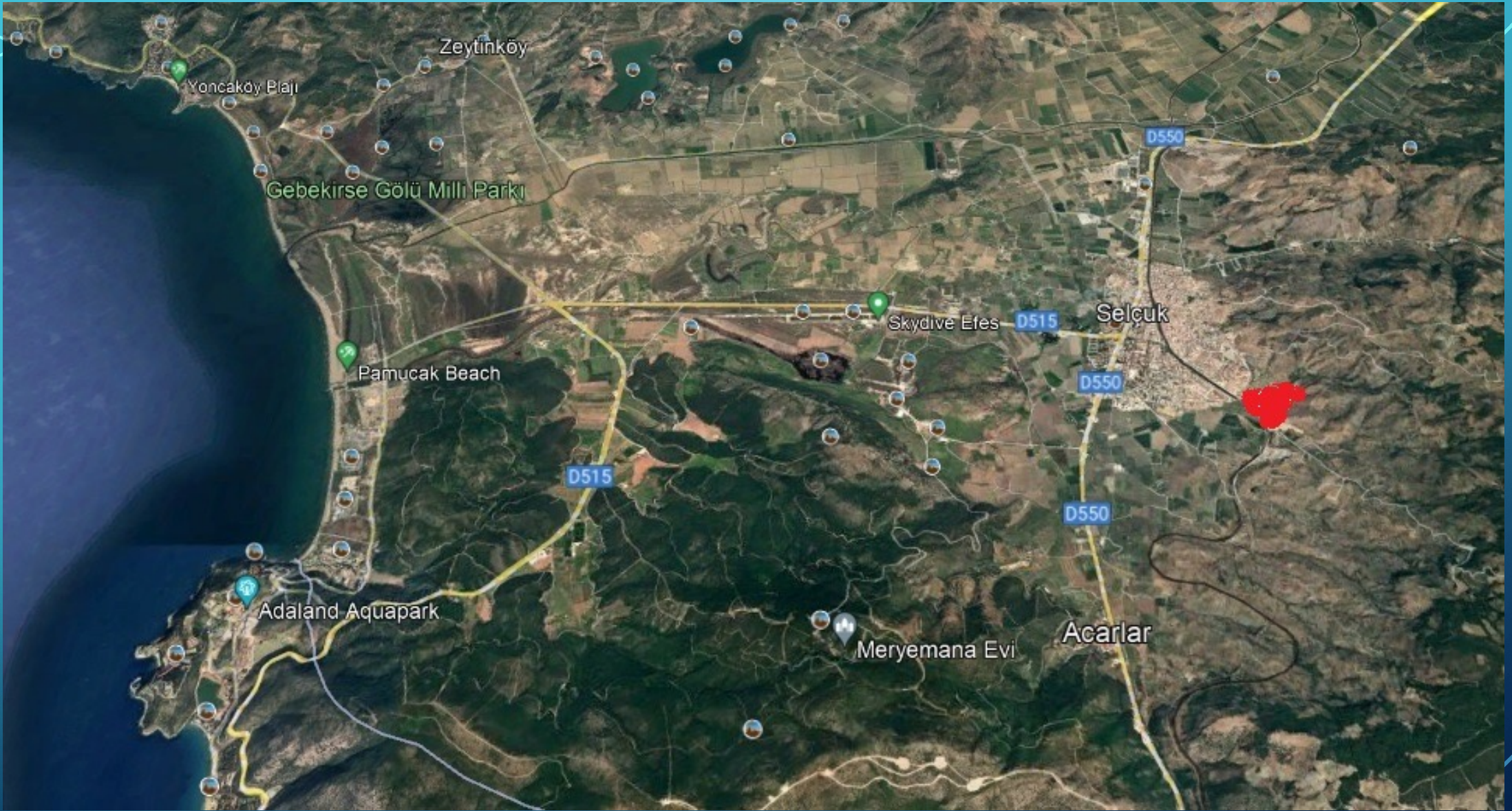
# ARSANIN YERİ: İZMİR/ SELÇUK

SELÇUK'UN AYDIN ÇIKISINDA YER ALAN 141 DÖNÜM ARAZİNİN KONUT İMARİ MEVCUTTUR; TALEP EDİLDİĞİ TAKDİRDE, SELÇUK BELEDİYESİ BURAYA TURİZM İMAR RUHSATI DA ÇIKARTACAKLARINI BEYAN ETMİŞLERDİR.

ARSANIN BİR YANINDAN YOL GEÇERKEN, DİĞER 3 TARAĞI BÜYÜK BÖLÜMÜ ÖZEL, ANCAK TAMAMI ZEYTİNLİK KONUMUNDA İMARA AÇILAMAYACAK TEPELERLE ÇEVİRİLDİR. BÖLGEDEKİ TEK İMARİ OLAN ARAZİ BURASIDIR. BU DURUM BURAYI DAHA DA CAZİP HALE GETİRMEKTEDİR.

ANCAK BU DURUM BURANIN BİRÇOK CAZİBESİNDEN SADECE BİRİSİDİR...







ARSADAN SADECE BİRKAÇ KİLOMETRE MESAFE İÇİNDE...

DÜNYA ÇAPINDAKİ CAZİBE MERKEZİ **EFES ANTİK ŞEHİRİ**; HRİSTİYAN DÜNYASININ HAC YAPTIĞI **MERYEM ANA EVİ**, MAVİ BAYRAKLI **PAMUCAK PLAJI** VE **GEBEKİRSE GÖLÜ MİLLİ PARKI** BULUNUYOR...

HER BİRİ SADECE SADECE BİRKAÇ KİLOMETRE MESAFE İÇİNDE...

mkkb

# EFES ANTİK KENTİ

Dünyanın 7 harikasından biri olan Artemis Tapınağı'nı da barındıran Efes Antik Kenti'nin tarihi M.Ö. 3000 yıllarına kadar uzanıyor.

Kazı çalışmaları için ilk kazmanın 1895 yılında vurulduğu antik şehirde günümüzde 20 ülkeden yaklaşık 250 bilim insanı kazı ve restorasyon çalışmalarını mütemadiyen sürdürüyor...





# EFES ANTİK KENTİ



Efes, 2015 yılında UNESCO tarafından *Dünya Mirasları Listesine* alınmıştır. Pandemi öncesinde yılda 2 Milyon civarı ziyaretçisi olan antik kenti, pandemi önlemlerinin devam ettiği 2021 yılında dahi 600 bin kişi ziyaret etmiştir. Efes, 2022 itibariyle ise yeniden pandemi öncesine dönmeyi başarmaktadır...



# MERYEM ANA EVİ





# PAMUCAK PLAJI



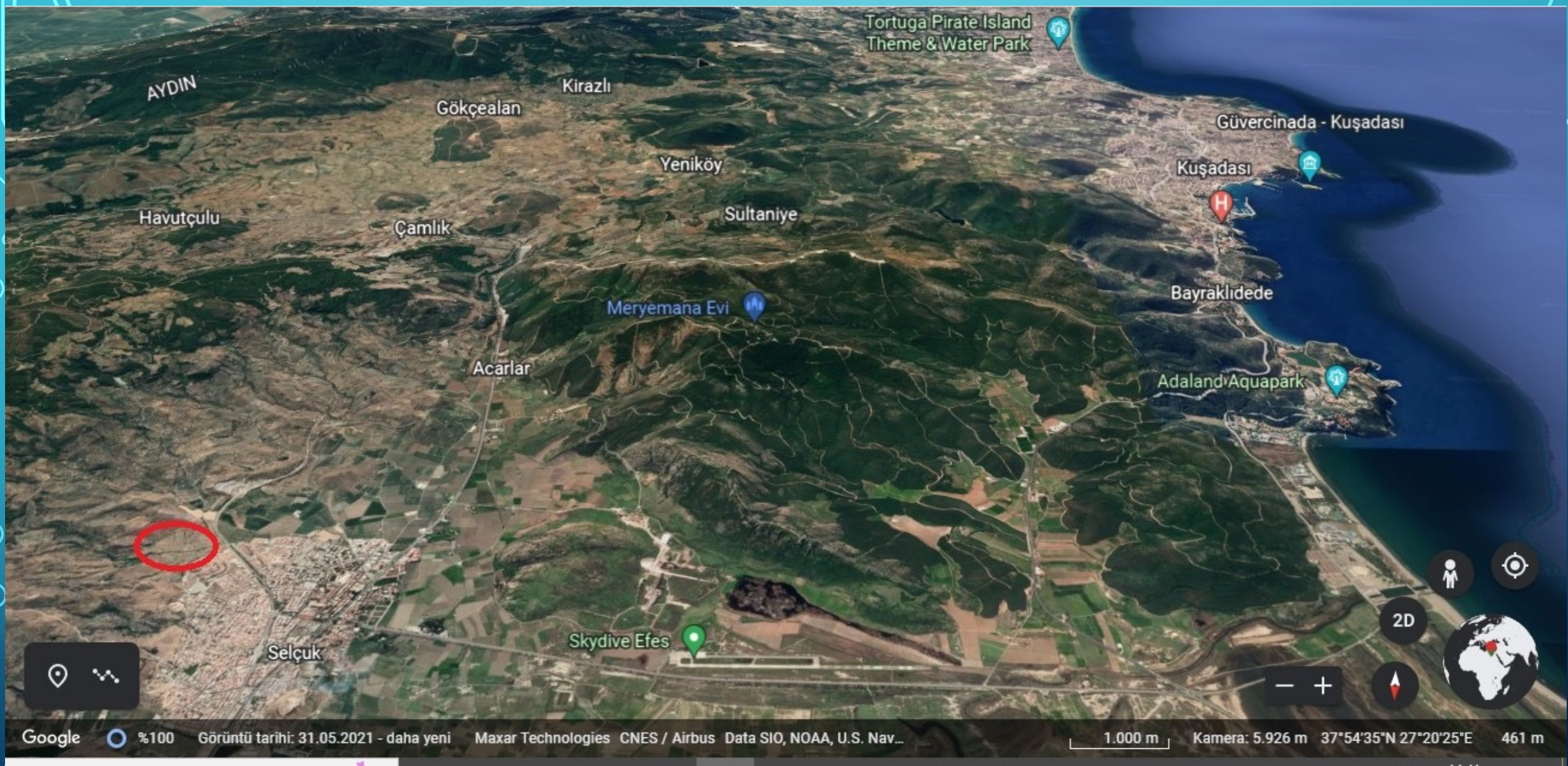
mkkb



# GEBEKİRSE GÖLÜ MİLLİ PARKI























mkkb





mkkb



# SECOND LIFE VILLAGE

## KONSEPT

Second Life Village (SLV) idaresinin lojistik hizmeti de bulunacak; yürüme zorluğu çekenler için SLV içinde elektrikli shuttle araçlar hizmet verecek. Ayrıca, 1. durak Selçuk merkez, ikinci durak Pamucak Plajı olacak şekilde sabahdan akşamüzerine dek elektrikli minibüs ile servis hizmeti de yer alacaktır.





# SECOND LIFE VILLAGE

## KONSEPT

SLV içinde konaklama şansına sahip olmanın farklı metotları olacaktır:

1- Emekli sigortası kapsamında 3 ila 6 ay arası devre mülk tarzında konaklama...

Emeklinin seçeceği ev sabit olacaktır; her yıl aynı dönemde aynı evde konaklayacaktır. SLV 'internal network sistemi' içinde, başka hak sahipleri ile dönem değişimi yapma hakkı her zaman mevcut olacaktır.

2- Emekli sigortası kapsamında asgari 3 aylık turistik konaklama...

SLV sisteminde yer alan emekli sigorta şirketi/ fonunun müşterileri diledikleri zaman asgari 3 aylık olmak şartıyla uygun olan evde konaklayabilirler.

3- Asgari 2 haftalık özel kiralama...

İlk misafirlerin ağırlaması itibariyle, internette ortamında gerek ulusal, gerekse de uluslararası yapılacak tanıtımlarla emekli, genç, yatırımcı, girişimci sayısız insanın merakla gelip ziyaret etmek isteyeceği bir ortam yaratılmış olunacak ve nispeten ender de olsa, sigortası tarafından karşılanmadan da kalmak isteyenler olacaktır.



# SECOND LIFE VILLAGE

## KONSEPT

Uzun vadedeki temel hedef ise, Second Life Village (SLV) isminin uluslararası marka haline gelmesini sağlayacak diğer SLV'lerin de hayata geçirilmesini sağlamaktır.

Bu konsept bir otel konaklamasından tamamen farklı olarak, misafirleri büyük bir kapalı bina içine hapsetmeden, tamamen özgür alanları içinde her türlü ihtiyaçlarının karşılanması üzerine kurgulanmıştır. Bu anlamda bir Pandemi gibi felaket yaşandığında, oteller kapanırken, SLV daha da çok talep görür olacaktır.

SLV Selçuk tamamlandıktan sonra, her gün bir yeni bir projenin yatırım ortaklığı teklifi beklemek son derece gerçekçi bir yaklaşımdır.



# PROJENİN SWOT ANALİZİ

## S Strengths

mkb

- ✓ Türkiye’de yapılan turizm/ sağlık yatırımları yabancı müşteri garantisi temin edebildiği zaman riski en düşük yatırımlar olur. Second Life projesinin hedef müşterisinin tamamı basta Almanya olmak üzere kuzey Avrupa’dan oluşmaktadır. Bu anlamda Second Life konsept tasarımcısı MKB’nin Hamburg merkezli olması ve konseptin Selçuk’taki arazi üzerinde mimari projeye dönüşmesi itibariyle, Almanya’da proje ortağı olacak emekli sigortaları ile görüşmeler başlayacaktır.
- ✓ Second Life, MKB tarafında 15 yıl önce hazırlanmış bir konsepttir. Bugüne dek projenin hedef bölgesi olan Ege’de farklı birçok arazi değerlendirilmeye alınmış ama konum açısından çok fazla önemli kriter söz konusu olduğu için, bugüne dek sonuç alınmamıştır. Selçuk’taki bu arazi ise, beklentileri en fazla karşılamış yer olarak diğerlerinin arasından sıyrılmıştır.
- ✓ Selçuk Belediyesi Second Life projesinin destekçisi olacaktır.



# PROJENİN SWOT ANALİZİ

## W Weaknesses

mkkb

- ✓ Konseptin ilk projesi her zaman gerçekleştirmesi en uzun zaman, en çok emek alandır.
- ✓ An itibariyle elde herhangi bir emekli sigortası ya da fonu ile imzalanmış bir protokol, bir ön sözleşme ya da bir LOI bulunmuyor. Bunun sebebi, Almanya gibi iş disiplini olan ve güneyli/ doğulu girişimciler tarafından iyi niyetleri defalarca istismar edilmiş bir ülkede, artık devasa bir kuruma elde bir sunum ve “benim bir fikrim var” iyimserliğinde gitmek, altın kaz gelecek yerden kümes tavuğu gelmesine bile mâni olacaktır. Böyle bir proje için onları ilgilendiren, karsısındakinin bunu gerçekleştirebilecek “maddi” kudrete haiz olmasıdır.



# PROJENİN SWOT ANALİZİ

## ○ Opportunities

mkkb

- ✓ Dünyanın Akdeniz sahillerinde en çok tatil yapan halkı Almanlardır. Bunun temelde 2 sebebi vardır; bunu yapabilecek maddi imkânları olması ve yılın 9 ayını yağışlı ve nispeten soğuk bir iklimde geçirdikleri için Akdeniz iklimi için büyük heyecan duymaları.
- ✓ Tüm dünya iktisadi kriz içindedir ancak bu kriz ne Pandemi sebebiyle başlamıştır ne de bu krizin sona erip, dünyanın refaha kavuşmasını sağlayabilecek herhangi bir reel beklenti söz konusudur. AB ve ABD’de saklanan enflasyon aslında rekorlar kırmakta; Euro/ USD paritesi tüm zamanların en düşük değerini 2022 yılında görmektedir. 2022 yılı dünyanın en iyi ekonomiye sahip ülkelerini yine yeni bir resesyona sokmaktadır. Aslında Dünya halkları 2007 krizini aslında hiçbir şekilde atlattamamış olsa da global iş dünyası bu dönemi de büyük karlarla geçirmiştir. Akıllı ve büyük kazanan yatırımcılar, dünya inişleyen, doğru yatırım hamlelerini yapanlardır. Basta Almanya olmak üzere tüm Avrupa, dünya savaşından beri en ciddi kemer sıkma politikalarına gitmekteyken, Türkiye Avrupa için en cazip hale gelmiştir.



# PROJENİN SWOT ANALİZİ

## O Opportunities

mkkb

- ✓ Selçuk projesi, **Second Life** konsepti/ markasının bir lansmanı niteliğinde de olacaktır. Bu projenin başarısı, farklı arazilerde aynı konsepti uygulamak için **proje ortağı emekli fonları** ile anlaşmak açısından da büyük kolaylık sağlamış olacaktır.
- ✓ Nitekim içinde bulunduğumuz dönem itibarıyla, Avrupa'da yatırımcılar hiç olmadığı kadar artan bir ilgi ile oteller satın alıp, *senior homes/ Seniorenheime* (lüks segment emekli yaşam merkezleri/ konutları) haline dönüştürmeye çalışmaktalar.
- ✓ Özellikle pandemi ile belirlenen yeni parametreler çerçevesinde, konaklama sektörünün "spesifik hedef müşteri odaklı" olması kaçınılmaz hale gelmiştir. **Second Life**, hedef müşterisi son derece net olan bir konsepttir.



# PROJENİN SWOT ANALİZİ

## T Threats

- ✓ Türkiye'nin sürekli ekonomik dalgalanma içerisinde olmasının uluslararası piyasalara yansması elbette olumsuz ve yatırım ya da proje ortaklığı Türkiye'de olduğu zaman, yabancı yatırımcı çok daha uzun düşünmek durumunda kalıyor.  
Ne var ki;
  - 1- Avrupa, Türkiye'nin bu öngörülemez seyrinin aslında "o kadar da öngörülemez olmadığını" anladı.
  - 2- Avrupa'nın zorlaşan şartları, halkların önünde iki opsiyon bıraktı; domestik yasayacaklar ya da daha ucuz ülkelere yönelecekler.
- ✓ Türkiye'de 2023'te gerçekleşmesi beklenen (olağanüstü hâl durumu gerçekleşmediği takdirde) seçimler, Türkiye'de stresli bir dönem yaratabilir.  
Lakin;
  - 1- Bu seçimlerin Batı'da olduğu kadar sağlıklı şartlar içinde geçmeyebileceği herkes tarafından "doğal beklenti" halini almıştır.
  - 2- Yaşanabilecek huzursuz ortam ne kadar sancılı olursa olsun, Türkiye bir şekilde bu sıkıntıları bertaraf edip, yine yeni umutlu bir döneme geçiş hep yapmıştır; yine yapacaktır.
  - 3- VIZYONER VE UZMAN OLDUGU ICIN EN KARLI YATIRIMLARI YAPABILEN YATIRIMCILAR, "TAM TOP YERE VURACAKKEN SATIN ALMALARI YAPANLARDIR. Nitekim sonrasında topun ne kadar hızla ve engelsiz yükseldiğini seyrederek..."



# ARAZİYİ SATIN ALMA ŞARTLARI

**SECOND LIFE VILLAGE** için Selçuk'ta uygun gördüğümüz bu arazinin sahibi tarafından talep edilen bedel: **27.000.000 Euro**.

Bu bedelin tamamını ödeyip araziyi satın almanın yanı sıra bir diğer opsiyon da arazi sahibine **500.000 Euro peşin ödeme ve %45 ortaklık** teklif etmek olabilecektir.



# SECOND LIFE VILLAGE

İnsanların, „*annemi, babamı orada ziyaret ettiğimde içim ne kadar rahat ederdi?*“ sorusu karşısında bulabilecekleri en güvenli yanıt olabilmek adına hazırlanmış bir konsepttir...

Her günü güleryüz, içtenlik, huzur, aktivite, keyif, eğlence, sağlıklı yaşam, yüksek moral içinde geçen insanların köyüne hoş geleceksiniz...