



EMLAK KONUT

İZMİR İLİ ÇEŞME İLÇESİ
OVACIK MAHALLESİ
5 ADET ARSA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(EMLKKNT-2024-035)



İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	ii
BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ	1
BÖLÜM 2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
BÖLÜM 3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	4
BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	19
BÖLÜM 5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	24
BÖLÜM 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	26
BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	30
BÖLÜM 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
BÖLÜM 9. SONUÇ	33
EKLER.....	34





İZMİR ÇEŞME OVACIK PARSELLERİ DEĞERLEME RAPORU

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	22.05.2024 / EMLKKNT-2024-35
Sözleşme Tarihi	17.05.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	20.05.2024
Taşınmazın Adresi	İzmir ili, Çeşme ilçesi, Ovacık Mahallesi, 217 ada 14 parsel, 217 ada 15 parsel, 217 ada 16 parsel, 217 ada 17 parsel ve 217 ada 18 parsel
Tapu Bilgileri Özeti	İzmir ili, Çeşme ilçesi, Ovacık Mahallesi, 217 ada 14 parsel, 217 ada 15 parsel, 217 ada 16 parsel, 217 ada 17 parsel ve 217 ada 18 parsel "Tarla" nitelikli 5 adet taşınmaz
Mülkiyet Bilgisi	217 Ada 14 Parsel – Maliye Hazinesi (1/1) 217 Ada 15 Parsel – Maliye Hazinesi (1/1) 217 Ada 16 Parsel – Maliye Hazinesi (1/1) 217 Ada 17 Parsel – Maliye Hazinesi (1/1) 217 Ada 18 Parsel – Maliye Hazinesi (1/1)
İmar Durumu	İlgili parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları dışında kalmaktadır. Mevcut durumda kadastral parsel niteliği taşımaktadır.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Proje Geliştirme Yöntemi
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	486.734.475,00-TL
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	535.407.922,50-TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)





İZMİR ÇEŞME OVACIK PARSELLERİ DEĞERLEME RAPORU



Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumu;
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğumu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanarak değer biçilir.
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul, yerinde incelenmiş, ilgili belgeler görülmüş ve yorumlanmıştır. Bu yorumlama ile edindiğimiz bilgi ve bulgulara dayalı, şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analiz ve fikirleri ile rapor sonuçlandırılmıştır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edecekler, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret; Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, Değer takdirinin miktarı, Öngörülen bir sonucun elde edilmesi, Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu rapor aşağıdaki genel varsayımları içermektedir;
- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.





İZMİR ÇEŞME OVACIK PARSELLERİ DEĞERLEME RAPORU



- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Konu mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
- Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Rapor içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Raporun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve yapılandırmanın kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- Bu teknik ve hukuki rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmaktadır;
Bu raporu veya kopyasını bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konu ile ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
Değerleme uzmanının onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuya açıklanıp, yayımlanamaz.
Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

Bu değerlendirme çalışması UDES’e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.





BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 17.05.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 22.05.2024 tarihli, 035 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerleme çalışmalarına 20.05.2024 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İzmir ili, Çeşme ilçesi, Ovacık Mahallesinde yer alan, 5 adet parselin değerleme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan değerleme raporudur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların piyasa değerlerinin tespitini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 17.05.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir.

1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.



**BÖLÜM 2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler**

ŞİRKETİN ÜNVANI	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	0 216 939 1434
FAALİYET KONUSU	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve değerlendirme çalışmalarını sunmak ve görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	21 Ocak 2021
SERMAYESİ	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil Numarası	289170
Kuruluşun yayınlandığı Ticaret Sicil Gazetesi'nin Tarih ve Numarası	21 Ocak 2021 / 10250

Kuruluşumuz, 09 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. 18 Kasım 2021 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	+90 (216) 579 15 15
SERMAYESİ	3.800.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	50,66%
E-POSTA	info@emlakkonut.com.tr

**Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423-6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.





2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre İzmir ili, Çeşme ilçesi, Ovacık Mahallesi'nde yer alan 217 ada 14 parsel, 217 ada 15 parsel, 217 ada 16 parsel, 217 ada 17 parsel ve 217 ada 18 parsel numaralı taşınmazların değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İzmir ili, Çeşme ilçesi, Ovacık Mahallesi sınırlarında konumlu rapora konu taşınmazların günümüz piyasa koşullarında, Türk lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.





BÖLÜM 3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 5,1 oranında artarken özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 15,6 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 6,3 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırım (SSY) altında yer alan inşaat yatırımları 2023 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları ise yüzde 7,4 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 10,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

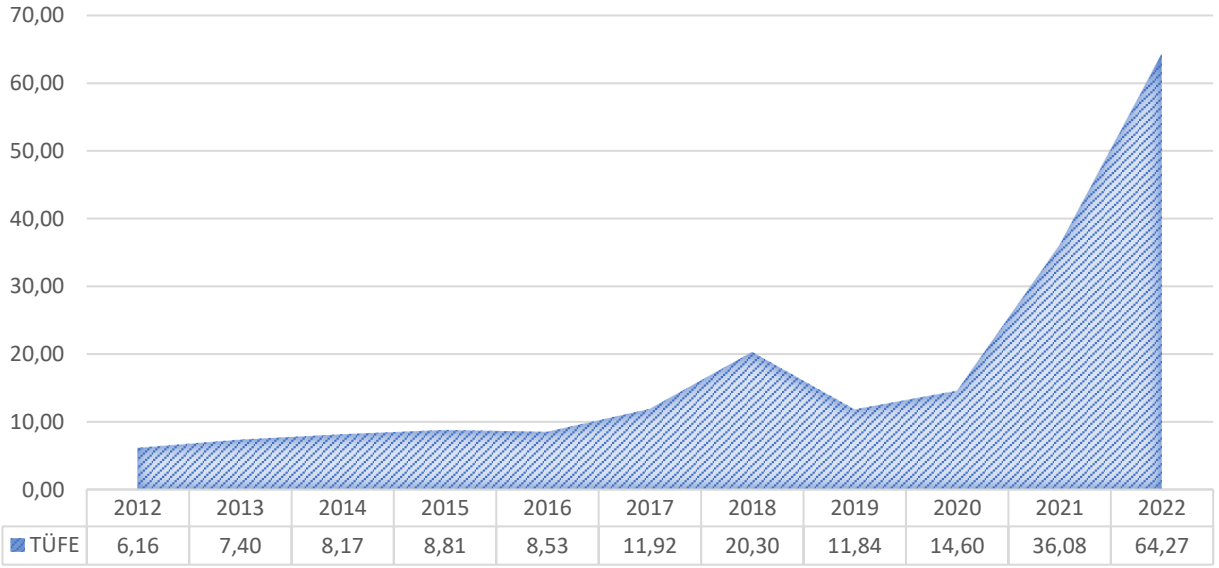
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



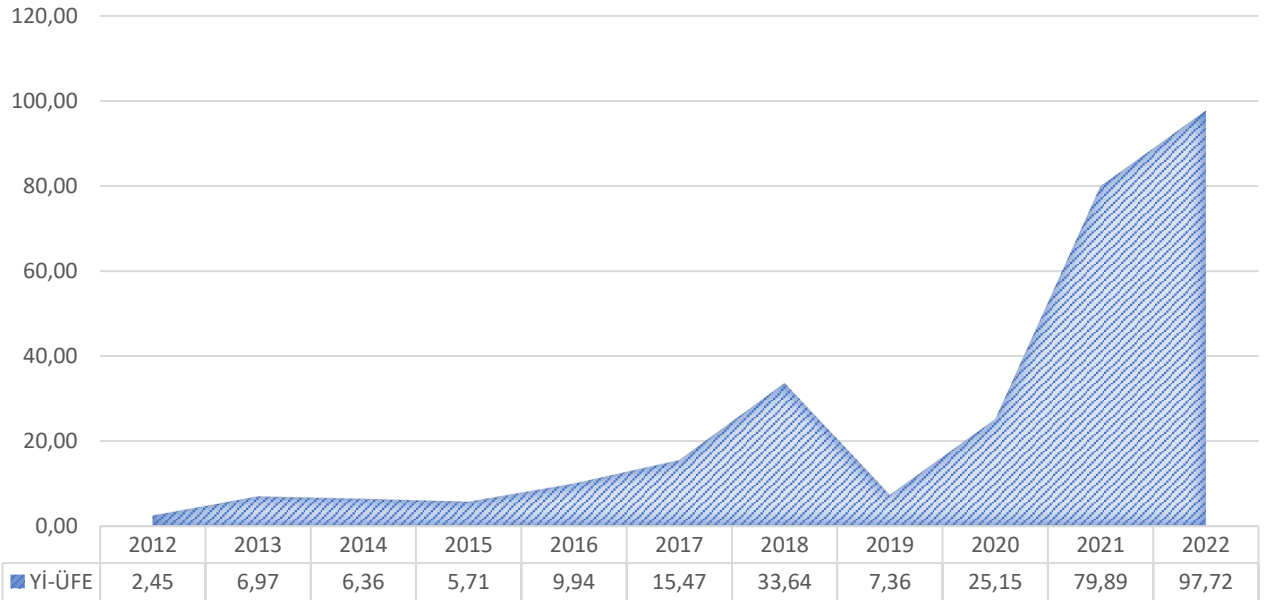


TÜFE-YILLIK DEĞİŞİM



TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda Yİ-ÜFE %97,72 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %2,45 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.

Yİ-ÜFE



3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz



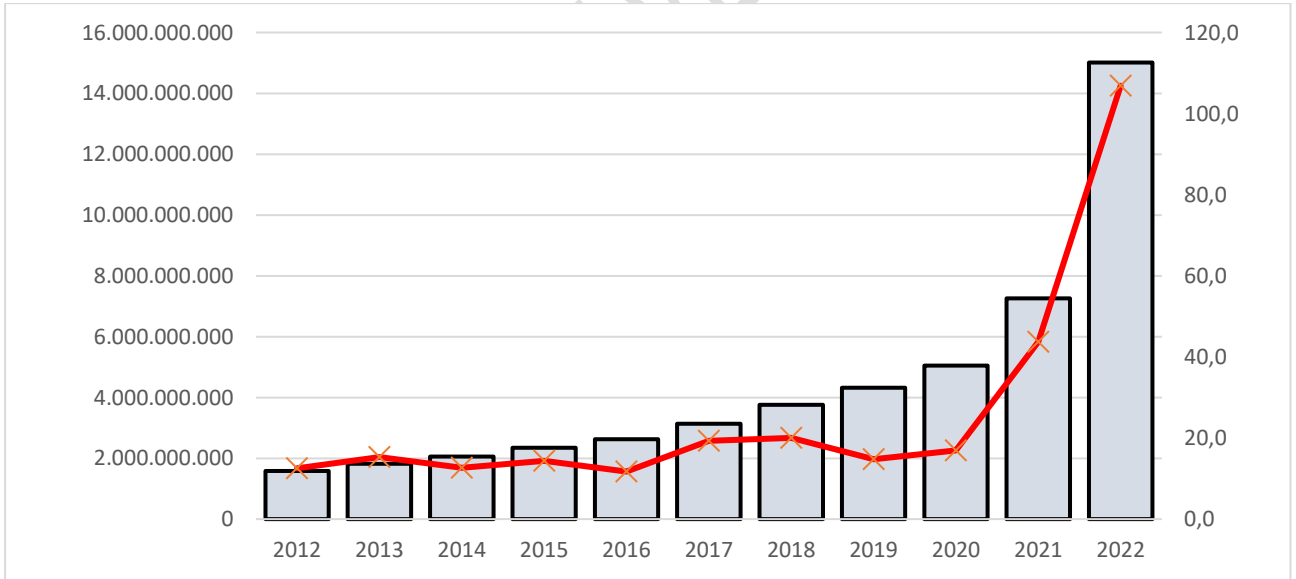


oranının 2023 aralık ayının sonunda %42,50'ye yükseldiği görülmektedir.

TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%
27.10.23	35,00%
24.11.23	40,00%
22.12.23	42,50%

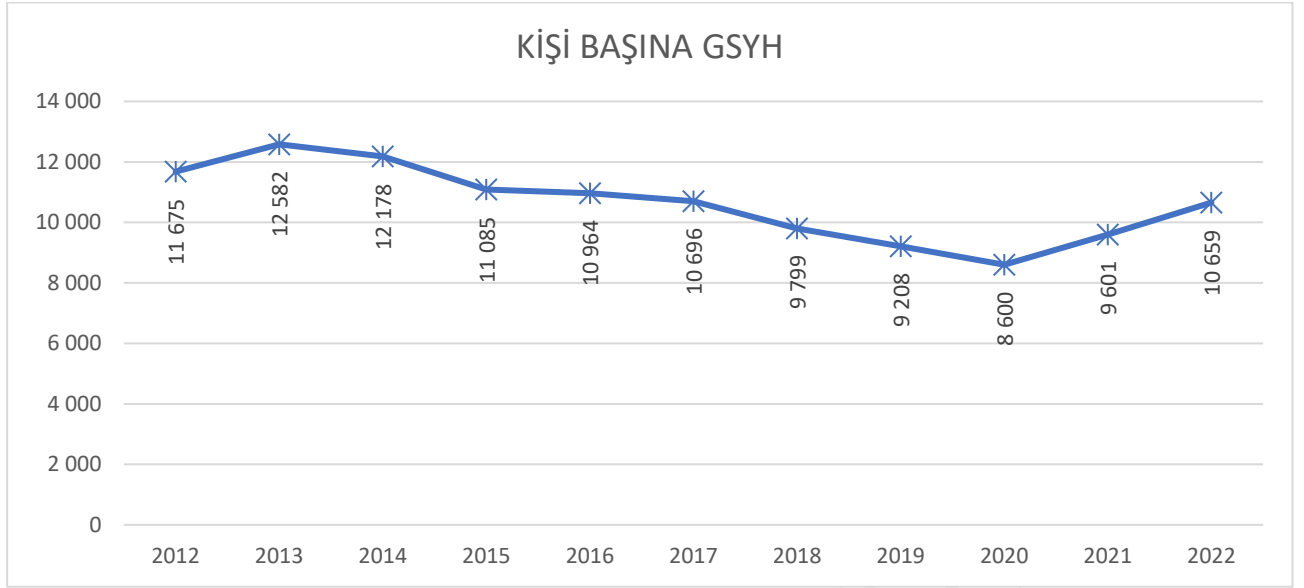
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

2022 Yıl sonunda GSYH 4 trilyon 794 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2021-2022 yıl sonunda GSYH'da %106,9 artış gözlenmiştir. 2012-2022 yılları arasında GSYH'da düzenli artış görülmektedir. Özellikle 2021-2022 arasında GSYH'da rekor artış görülmüştür.



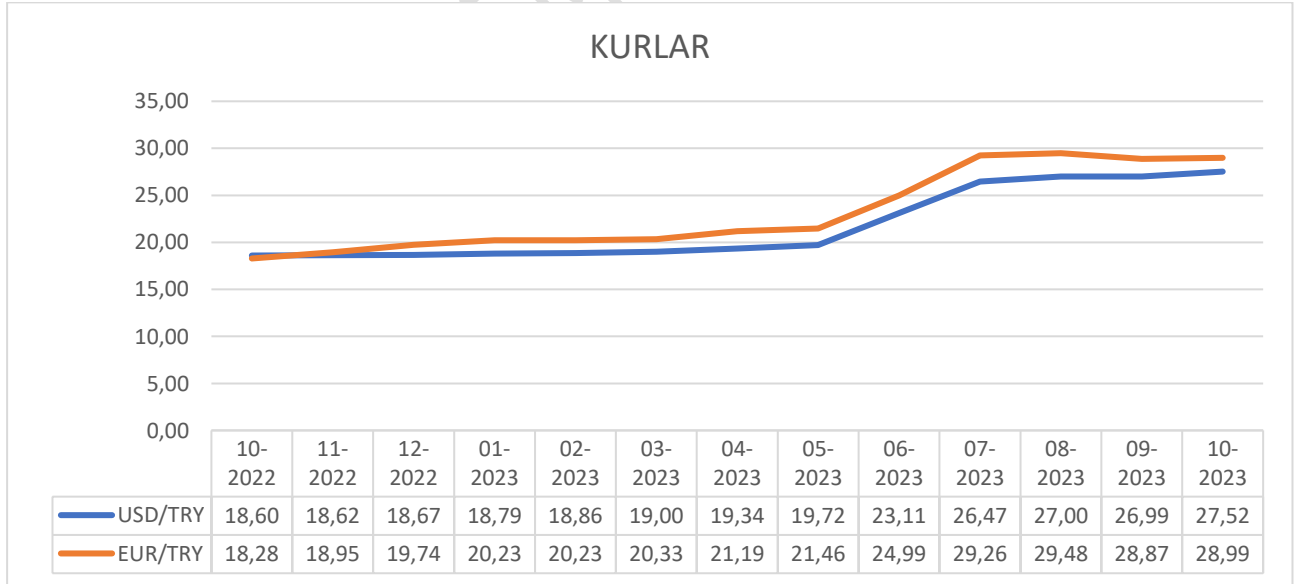
2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa geçtiği görülmektedir.





3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.



3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları

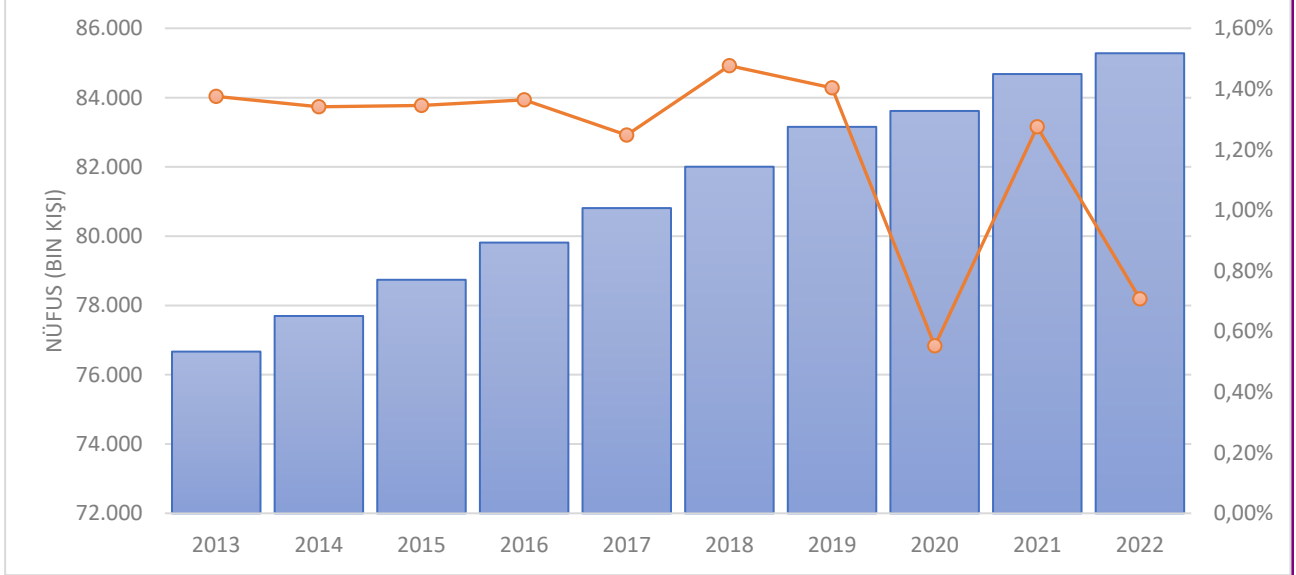




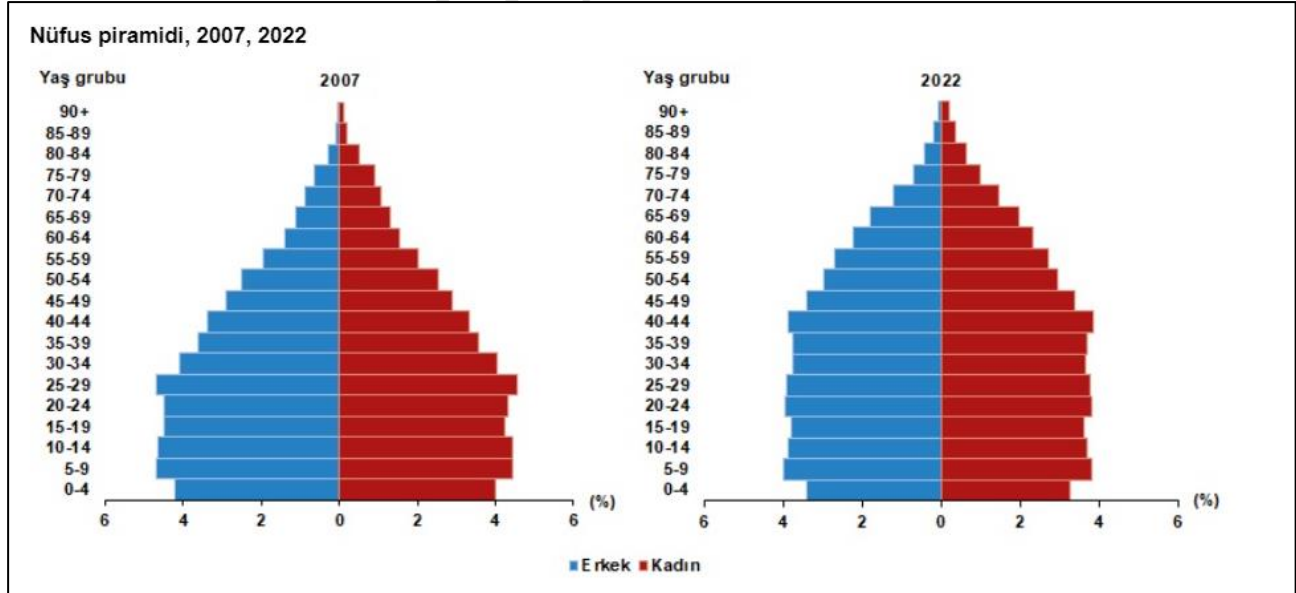
İZMİR ÇEŞME OVACIK PARSELLERİ DEĞERLEME RAPORU



arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9 yaş aralığındadır.

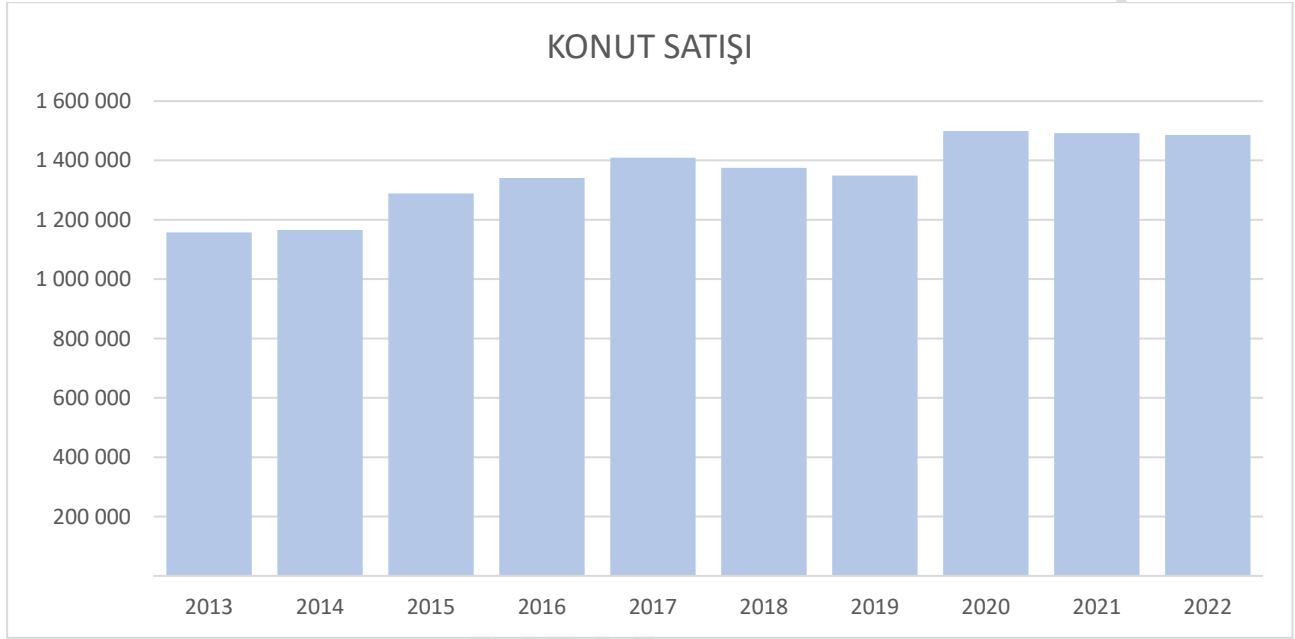




3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.

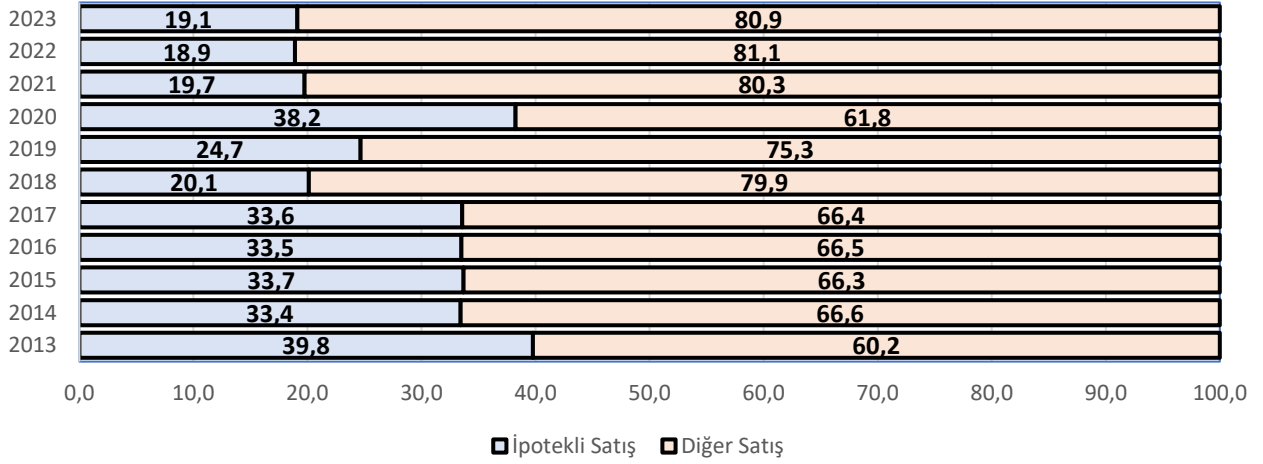


Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konut satışlarının %39,8'i ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir. İpotekli satışlardaki azalışın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve kredi değer oranındaki azalışa bağlı olduğu düşünülmektedir.



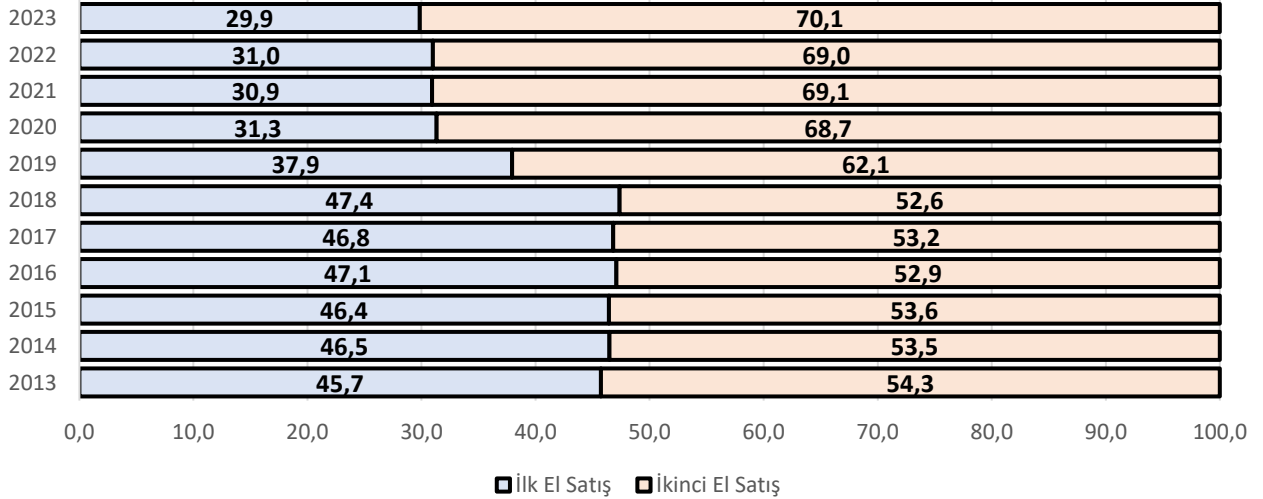


SATIŞ ŞEKLİNE GÖRE



Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.

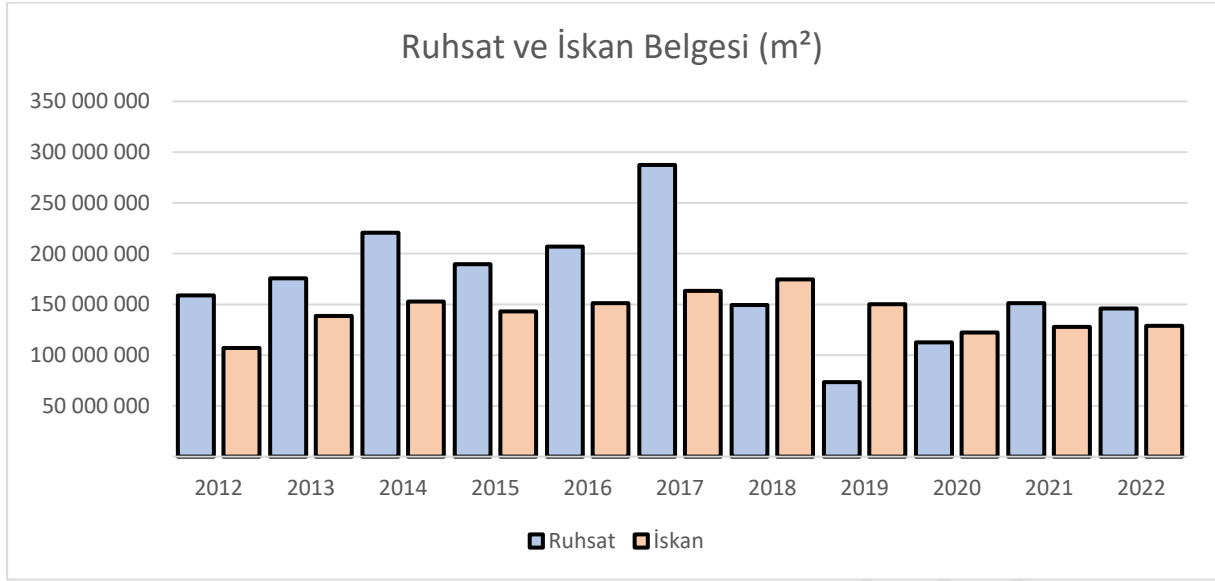
SATIŞ DURUMUNA GÖRE



3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

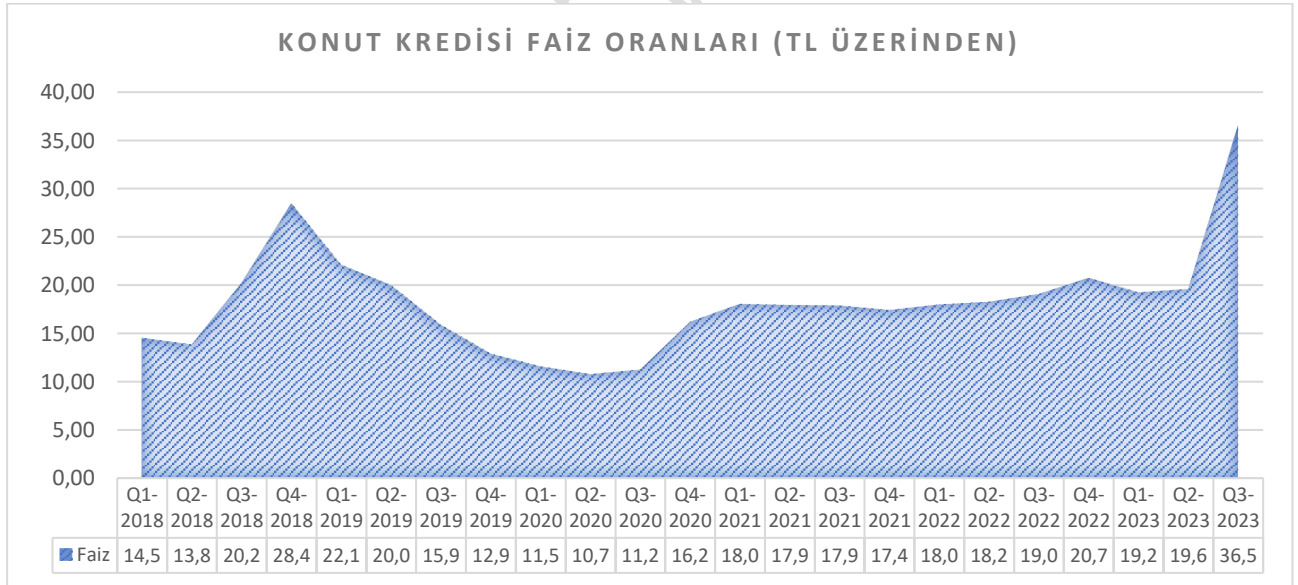
2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.





3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

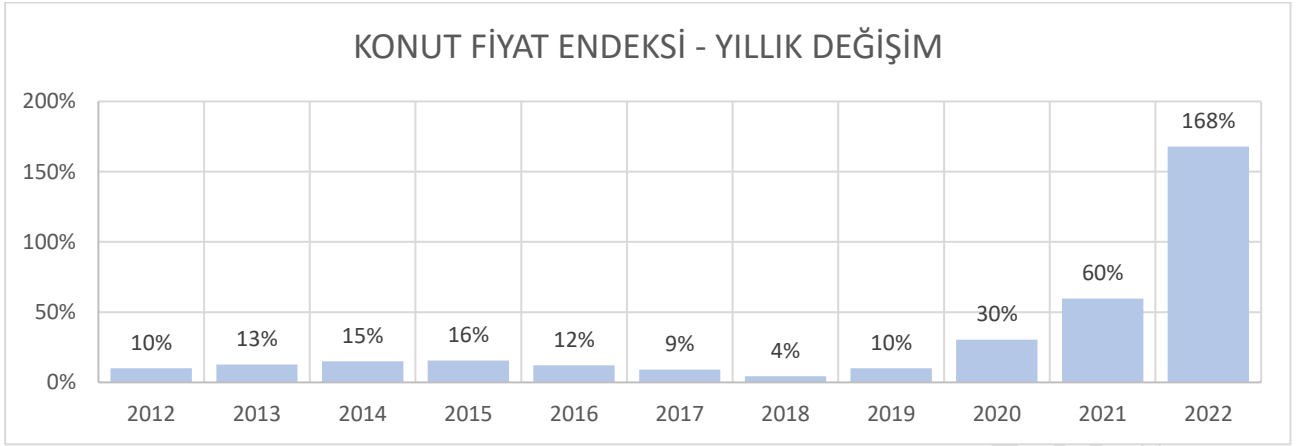
2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullanılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.



3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

2012-2025 yılları arasında konut fiyat endeksindeki değişim artmış daha sonra 2018 yılına kadar azalış trendine girmiş olup ardından tekrar yükselişe geçmiştir. 2022 yılında konut fiyat endeksindeki değişim %168 olarak gerçekleşmiştir.





3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İzmir İli

İzmir, Türkiye'nin batısında, Ege Denizi kıyısında yer alan ve Türkiye'nin en büyük üçüncü şehri olan bir ildir. Coğrafi konumu, tarih boyunca ticaretin ve kültürel etkileşimin merkezi olmasını sağlamıştır. Şehrin en belirgin doğal özelliği, kuzeyde ve batıda Ege Denizi'nden uzanan derin İzmir Körfezi'dir. Körfez, İzmir'in merkezini çevreleyen bir su kütlesi olarak hem şehre benzersiz bir manzara sunar hem de deniz ticareti için önemli bir liman görevi görür. Körfezin doğal güzelliği ve sığ suları, balıkçılık ve turizm gibi denizle ilgili ekonomik faaliyetleri teşvik eder.



Topografik olarak, İzmir'in genel topografisi hafif engebeldir. Kuzeyde, kenti kıyıya yakın kesimlerde dağlık alanlar bulunurken, güneyde daha düz ve verimli ovalar uzanır. Bu farklı topografik yapılar, tarım, turizm ve yapılaşma açısından farklı olanaklar sunar. Kıyı kesimlerinde yer alan ovalar, tarım için uygun alanlar olarak kullanılırken, dağlık bölgeler doğal güzellikler ve rekreasyon alanları olarak değerlendirilir.





İzmir'in iklimi, Akdeniz iklimi özelliklerini taşır. Yazlar genellikle sıcak ve kurak geçerken, kışlar ılık ve yağışlıdır. Bu iklim özellikleri, kıyı kesimlerinde zeytin ağaçları, makiler ve çam ağaçları gibi Akdeniz bitki örtüsünün yaygın olmasına olanak tanır. İç kesimlerde ise tarım alanları ve doğal bitki örtüsü farklılık gösterir. İklimin yumuşaklığı ve sahil şeridinin uzunluğu, İzmir'i yılın çoğu döneminde turistik bir cazibe merkezi haline getirir.

Jeolojik olarak, İzmir'in toprakları zengin bir çeşitliliğe sahiptir. Şehrin doğusunda ve güneyindeki alanlar genellikle kalker ve kumtaşı ile kaplıdır. Bu alanlar tarım için verimli topraklar sunar. Ayrıca, bölgede granit, mermer ve bazalt gibi farklı kayalar bulunur. Bu zengin jeolojik yapı, tarih boyunca çeşitli medeniyetlerin bölgeye yerleşmesine ve maden çıkarma faaliyetlerine olanak tanımıştır.

Sonuç olarak, İzmir'in coğrafi özellikleri, şehrin ekonomik, kültürel ve sosyal yapısını derinden etkiler. Körfezin limanı, tarım alanları, doğal güzellikleri ve Akdeniz iklimi, şehre benzersiz bir karakter kazandırır ve turizm, tarım ve ticaret gibi alanlarda çeşitli fırsatlar sunar.

İzmir, Türkiye'nin önde gelen ekonomik merkezlerinden biri olarak kabul edilir. Şehrin ekonomisi, çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren dinamik bir yapıya sahiptir. Sanayi alanında özellikle otomotiv, tekstil, gıda, kimya, metal ve makine sektörleri önemlidir. İzmir Limanı, Ege Denizi'nin en büyük limanı olup, hem yurt içi hem de uluslararası ticaretin merkezi konumundadır, bu da şehrin ticaret hacminin sürekli olarak artmasını sağlar. Turizm, İzmir'in ekonomisine önemli bir katkı sağlar; antik kentler, plajlar, termal turizm merkezleri ve zengin kültürel mirasıyla turistleri cezbetmektedir. Tarım ise şehrin çevresinde verimli arazilere sahip olmasıyla önemli bir sektördür; zeytin, üzüm, incir, pamuk, domates, mandalina ve portakal gibi ürünlerin yetiştiriciliği yapılır. Son olarak, İzmir'deki teknoloji ve inovasyon ekosistemi de hızla gelişmektedir; üniversiteler, araştırma kuruluşları ve teknoloji odaklı şirketlerin bir araya gelmesiyle şehir, Ar-Ge faaliyetleri ve yenilikçi girişimler için önemli bir merkez haline gelmektedir. Bu çeşitlilik gösteren sektörlerin bir araya gelmesi, İzmir'in ekonomik olarak güçlenmesini sağlar ve şehre dinamizm kazandırır.

İzmir, zengin bir sosyo-kültürel dokuya sahip olan Türkiye'nin önemli şehirlerinden biridir. Şehir, tarih boyunca farklı medeniyetlere ev sahipliği yapmış ve bu çeşitlilik günümüze kadar uzanmıştır. Kültürel açıdan zengin bir mirasa sahip olan İzmir'de, antik çağlardan kalma tarihi yapılar, müzeler, festivaller ve sanat etkinlikleri önemli bir yer tutar. Kentin tarihi dokusu, Agora, Smyrna, Efes gibi antik kentlerle ve çeşitli dini yapılarla zenginleşirken, modern sanat galerileri, tiyatro ve konser salonları da kültürel etkinliklere ev sahipliği yapar. Ayrıca, İzmir'de farklı etnik gruplar bir arada yaşar ve bu da şehre kültürel çeşitlilik katar. Geleneksel el sanatları, müzik ve dans gibi kültürel aktiviteler hala önemli bir yer tutar ve şehrin kimliğini güçlendirir. İzmir'in sahip olduğu bu zengin kültürel miras, hem yerel halkı hem de ziyaretçileri kendine çeker ve şehri benzersiz





kılar.

İzmir'in yapılaşma durumu, şehrin genel olarak modern ve planlı bir yapılaşmayı yansıtır. Özellikle son yıllarda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleriyle birlikte altyapı ve konut alanları geliştirilmiş, şehrin yaşam kalitesi artırılmıştır. İzmir'de yüksek katlı binaların yoğunlaştığı modern siteler, konut kompleksleri ve iş merkezleri bulunur. Bununla birlikte, şehrin tarihi dokusunu koruyan restore edilmiş konaklar, eski semtlerdeki geleneksel Türk evleri ve sokakları da görmek mümkündür. Kent merkezinde geniş bulvarlar, yeşil alanlar ve modern altyapı sistemleri bulunurken, çevre ilçelerde daha çok yerel özelliklere uygun yapılaşma görülür. İzmir'de yapılaşma, genel olarak nüfus yoğunluğu ve taleplere göre şekillenirken, kentin estetik, çevresel ve sosyal faktörlere duyarlı bir şekilde planlanması ve yönetilmesi önem taşır. Bu da İzmir'in modern ve yaşanabilir bir şehir olma özelliğini güçlendirir.

İzmir, geniş bir eğitim altyapısına sahip olan bir şehirdir. Şehirde birçok devlet ve özel okul bulunmakla birlikte, üniversiteler de önemli bir yer tutar. İzmir'deki üniversiteler arasında Ege Üniversitesi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü (İYTE), İzmir Ekonomi Üniversitesi ve Gediz Üniversitesi gibi tanınmış kurumlar yer alır. Bu üniversiteler, çeşitli alanlarda lisans, yüksek lisans ve doktora programları sunarak öğrencilere geniş bir eğitim yelpazesi sunarlar. Ayrıca İzmir, meslekî eğitim alanında da gelişmiş bir yapıya sahiptir. Meslek liseleri, meslek yüksekokulları ve teknik eğitim merkezleri, öğrencilere hem teorik hem de pratik eğitim imkanı sunar. Şehirdeki eğitim kurumları, modern tesisler ve donanımlarla donatılmış olup, nitelikli öğretmenler ve akademisyenler tarafından yönetilir. Ayrıca eğitimde teknoloji kullanımı da yaygındır ve dijital öğrenme platformları ve uygulamaları sıkça kullanılır. İzmir'in eğitim yapısı, öğrencilere geniş bir perspektif sunarak kariyerlerine ve kişisel gelişimlerine katkı sağlar.

İzmir, Türkiye'nin en kalabalık üçüncü ili olup, çeşitli etnik, kültürel ve sosyo-ekonomik yapıya sahip geniş bir nüfusa ev sahipliği yapar. Şehir nüfusunun büyük bir kısmı şehir merkezinde yaşamakta olup, ancak kırsal bölgelerde de önemli bir nüfus yoğunluğu bulunmaktadır. İzmir'in nüfus profili son yıllarda sürekli olarak değişmektedir. Özellikle büyükşehir olma statüsü kazanmasının ardından göç alımı hızlanmıştır. Şehir, Türkiye'nin çeşitli bölgelerinden gelen göçmenlerin yanı sıra yabancı uyruklu bireyleri de bünyesinde barındırır. Bu durum, İzmir'in demografik yapısını çeşitlendirir ve kültürel mozaik oluşumuna katkı sağlar. Ayrıca, şehir genelinde genç nüfusun oranı da oldukça yüksektir, çünkü İzmir, bir üniversite şehri olması nedeniyle her yıl binlerce genç öğrenciyi ağırlar. Bu demografik özellikler, İzmir'in dinamik ve çeşitli bir toplumsal dokuya sahip olmasını sağlar, aynı zamanda kentsel planlama ve sosyal hizmetler açısından önemli birer faktördür.

İzmir'in iklimi, tipik olarak Akdeniz iklimi özellikleri gösterir. Yazlar genellikle sıcak ve kurak geçerken,





kışlar ılık ve yağışlıdır. Şehirdeki ortalama yaz sıcaklık değerleri 30°C'nin üzerinde seyrederken, kış aylarında ortalama sıcaklıklar 10-15°C arasında değişir. İlkbahar ve sonbahar mevsimleri genellikle ılıman geçer. İzmir'in iklimi, Ege Denizi'ne kıyısı olması nedeniyle deniz etkisine maruz kalır. Bu durum, şehirdeki sıcaklık dalgalanmalarını yumuşatır ve nem oranını artırır. İklimin bu özellikleri, İzmir'i yılın büyük bir bölümünde turistik bir cazibe merkezi haline getirir. Yaz aylarında kıyı bölgelerindeki plajlar yoğun ilgi görürken, kış aylarında ise ılıman iklimi sayesinde şehirdeki etkinlikler devam eder. Ancak, özellikle yaz aylarında zaman zaman sıcak hava dalgaları yaşanabilir ve kuraklık riski bulunur. İzmir'in iklimi, tarım faaliyetleri üzerinde de önemli bir etkiye sahiptir; özellikle kıyı kesimlerinde zeytin, üzüm, incir gibi ürünlerin yetiştiriciliği için uygun bir ortam sunar.

İzmir, Türkiye'nin batısında stratejik bir konuma sahip olması nedeniyle çeşitli ulaşım seçeneklerine sahip bir şehirdir. Şehir, karayolu, demiryolu, denizyolu ve havayolu gibi farklı ulaşım modlarını entegre bir şekilde sunar. İzmir'in ulaşım altyapısı, sürekli olarak geliştirilmekte ve modernize edilmektedir.

Karayolu ulaşımı, İzmir'de oldukça gelişmiştir. Şehir, Ege Bölgesi'nin ana ulaşım akslarından biri olan Ege Otoyolu (O-31) üzerinde yer alır ve İstanbul ve diğer büyük şehirlere kolay erişim sağlar. Ayrıca, şehir içi ulaşımında geniş bir otobüs ve minibüs ağı bulunur. Toplu taşıma araçları, şehirdeki farklı bölgeleri birbirine bağlar ve ulaşımı kolaylaştırır.

Demiryolu ağı da İzmir'de önemli bir yer tutar. Şehir, Türkiye'nin ana demiryolu hatlarına bağlıdır ve hem yolcu hem de yük taşımacılığı için kullanılır. İzmir'de ayrıca banliyö trenleri de hizmet verir ve şehir merkezi ile çevre ilçeler arasında hızlı ve ekonomik bir ulaşım sağlar.

Denizyolu ulaşımı, İzmir'in coğrafi konumu nedeniyle önemli bir taşımacılık seçeneğidir. İzmir Limanı, Ege Denizi'nin en büyük limanı olup, yurt içi ve uluslararası deniz taşımacılığı için kullanılır. Liman, kruvaziyer gemileri ve feribotlar tarafından da kullanılarak turizme de katkı sağlar.

Havayolu ulaşımı da İzmir'de oldukça gelişmiştir. İzmir Adnan Menderes Havalimanı, Türkiye'nin önemli havalimanlarından biridir ve iç hatlar, dış hatlar ve charter uçuşlarına hizmet verir. Havalimanı, şehir merkezine yakın bir konumda yer alır ve otobüs, taksi ve özel araçlarla kolaylıkla ulaşılabilir.

İzmir'in geniş ve çeşitli ulaşım ağı, şehir içi ve şehirler arası hareketliliği kolaylaştırırken, turizm, ticaret ve ekonomik faaliyetlerin gelişimine de katkı sağlar.

İzmir, Türkiye'nin büyükşehir statüsünde olan bir ildir ve idari olarak il merkezi ile birlikte toplam 30 ilçeden oluşur. İlçeler, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyeleri tarafından yönetilir. İzmir Büyükşehir





Belediyesi, şehir merkezi ile birlikte ilçeler arasındaki koordinasyonu sağlar ve şehrin genel altyapı projelerinden sorumludur. Ayrıca, Büyükşehir Belediyesi, kent içi ulaşım, çevre koruma, yeşil alanlar, kültür ve turizm gibi konularda da faaliyet gösterir.

İzmir'in ilçeleri, kendi yerel yönetim yapılarına sahiptir. Her ilçe, kendi belediye başkanı ve belediye meclisi tarafından yönetilir. İlçe belediyeleri, yerel altyapı projeleri, çevre temizliği, park ve bahçelerin bakımı, yerel ekonomik kalkınma gibi konularda hizmet sunar. Ayrıca, ilçe belediyeleri, mahalle muhtarları ve mahalle sakinlerinin katılımıyla mahallelerdeki ihtiyaçlara çözüm bulmaya çalışır.

İzmir, aynı zamanda bir valilik merkezidir ve İzmir Valiliği, ilin merkezi idari otoritesini temsil eder. Valilik, Türkiye Cumhuriyeti'nin yasalarını uygular, kamu düzenini sağlar ve şehrin genel idari işlerinden sorumludur. Valilik, İzmir'deki güvenlik, sağlık, eğitim ve diğer kamu hizmetlerinin koordinasyonunu sağlar.

İzmir'in idari yapısı, yerel yönetimlerin güçlü bir şekilde organize olduğu ve şehrin genel yönetiminin sağlam bir şekilde yapılandırıldığı bir sistemi yansıtır. Bu idari yapı, şehrin etkin bir şekilde yönetilmesini sağlar ve hizmetlerin adil bir şekilde dağıtılmasını temin eder.

İzmir, zengin tarihi mirası, doğal güzellikleri, benzersiz kültürel dokusu ve modern altyapısıyla Türkiye'nin önemli turizm merkezlerinden biridir. Şehir, tarih boyunca birçok medeniyete ev sahipliği yapmış olup, bu da zengin bir tarihi mirası ortaya çıkarmıştır. İzmir'deki turistik cazibe merkezlerinden biri antik kentlerdir. Özellikle Efes Antik Kenti, dünyanın en önemli arkeolojik sit alanlarından biri olarak kabul edilir ve yılda milyonlarca turist çeker. Ayrıca, Bergama, Sardes, Priene ve Milet gibi önemli antik yerleşimler de İzmir'in tarihî mirasını zenginleştirir.

İzmir, aynı zamanda muhteşem kıyıları ve plajlarıyla da dikkat çeker. Çeşme, Alaçatı, Urla, Foça gibi kıyı kasabaları, temiz denizi, güneşi ve rüzgarıyla yıl boyunca yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çeker. Ayrıca, İzmir'in termal turizm potansiyeli de oldukça yüksektir. Şifalı sularıyla ünlü termal tesisler, sağlık turizmi için önemli bir merkez oluşturur.

Kültürel etkinlikler ve festivaller de İzmir'in turizm çekiciliğini artırır. İzmir Uluslararası Fuarı, İzmir Enternasyonal Kısa Film Festivali, İzmir Caz Festivali gibi etkinlikler, şehre her yıl binlerce ziyaretçi çeker. Ayrıca, yöresel festivaller ve etkinlikler de yerel kültürünü ve geleneklerini tanıtmak için düzenlenir.

İzmir'in turizm altyapısı da oldukça gelişmiştir. Şehirde lüks oteller, butik konaklama tesisleri, restoranlar, alışveriş merkezleri ve gece hayatı için birçok seçenek bulunur. Ayrıca, ulaşım imkanlarının geniş olması, şehri turistler için erişilebilir kılar.

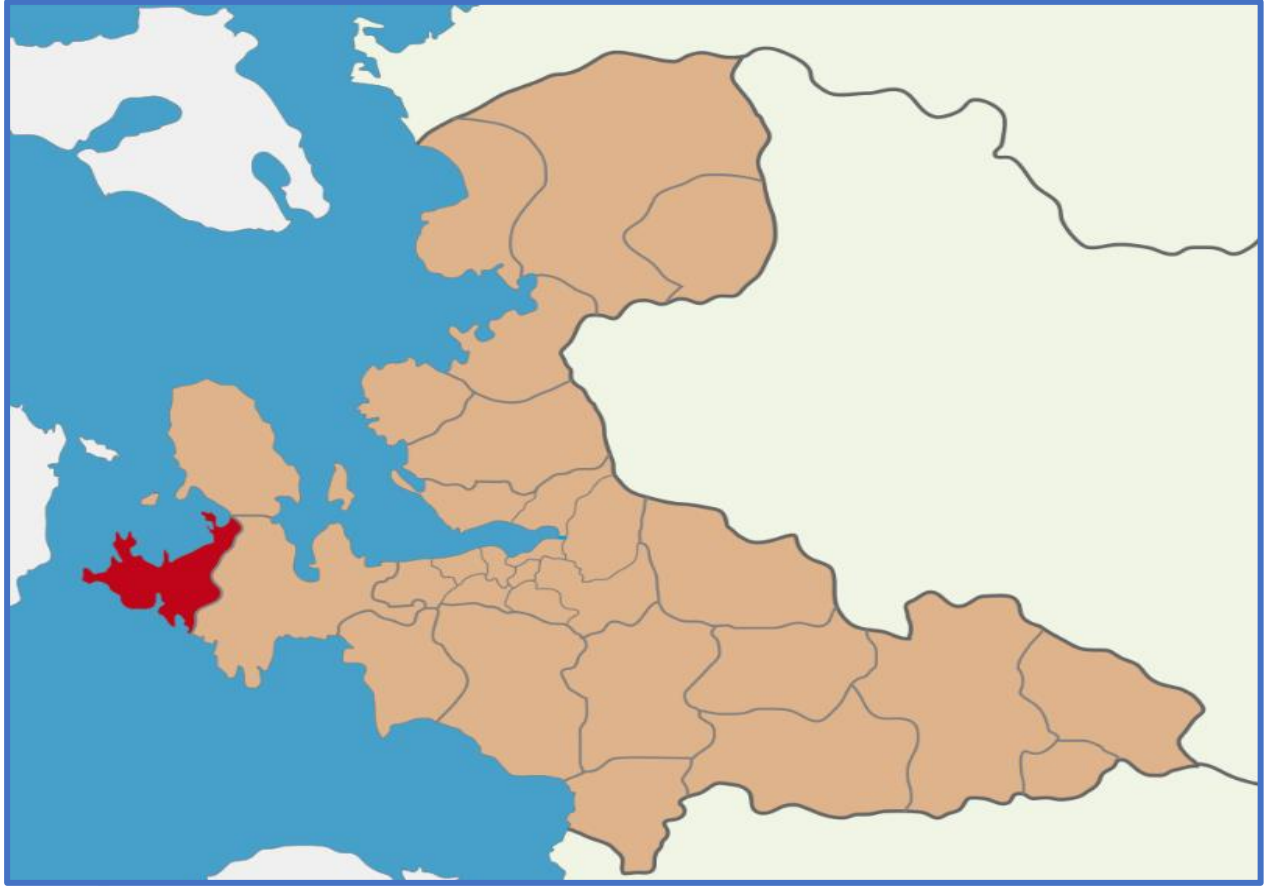




Sonuç olarak, İzmir'in tarihi, kültürel ve doğal güzellikleriyle dolu bir turizm destinasyonu olması, şehri her yıl milyonlarca yerli ve yabancı turisti ağırlamaya teşvik eder. Şehrin turizm potansiyeli, sadece şehrin ekonomisine katkı sağlamakla kalmaz, aynı zamanda kültürel değişim ve tanıtım açısından da önemli bir role sahiptir.

3.4.2 Çeşme İlçesi

İzmir'in incisi olarak bilinen Çeşme, Ege'nin en gözde turizm merkezlerinden biridir. Coğrafi olarak, ilçe Ege Denizi'nin kıyısında konumlanmış olup, doğal güzellikleriyle ve tarihi zenginlikleriyle ünlüdür. Denizin turkuaz rengiyle buluştuğu uzun sahil şeridi, mavi bayraklı plajları, doğal koyları ve tertemiz deniziyle yılın dört mevsimi ziyaretçilerini ağırlar. Ayrıca, ilçenin arkasında yer alan dağlık araziler ve zeytinlikler, muhteşem manzaralar sunar ve doğa tutkunlarının ilgisini çeker.



Coğrafi özellikler açısından, Çeşme ilçesi, İzmir'in batısında, Ege Denizi'nin kıyısında konumlanmıştır. Geniş ve uzun sahil şeridi, ilçenin en belirgin coğrafi özelliğidir. Bu sahil şeridi, birbirinden güzel plajları, doğal koyları ve temiz deniziyle ünlüdür. İlçenin arkasında ise genellikle zeytinlikler ve çam ormanlarıyla kaplı dağlık araziler bulunur.



Ekonomik yapı açısından, Çeşme ilçesi özellikle turizm sektörüyle büyük bir öneme sahiptir. Yaz aylarında yoğun bir turist akınına uğrayan Çeşme, lüks otelleri, butik pansiyonları, restoranları ve plajlarıyla bilinir. Ancak, sadece turizm değil, aynı zamanda tarım ve balıkçılık da ilçenin ekonomisine katkı sağlayan diğer önemli sektörler arasındadır.

Sosyo-kültürel yapısı, zengin bir tarih ve kültürel mirasa sahip olan Çeşme'de oldukça çeşitlidir. İlçede yaşayan halkın çoğunluğu geleneksel Ege kültürünü yaşar ve bu kültürel değerlere sahip çıkar. Özellikle yaz aylarında düzenlenen festivaller, konserler, sergiler ve diğer etkinlikler, ilçenin sosyal yaşamını zenginleştirir.

Yapılaşma durumu, Çeşme'nin sahil kesiminde yoğunlaşmıştır. Burada, lüks oteller, tatil köyleri, restoranlar ve plajlar bulunur. Ancak, iç kesimlerde daha sakin ve geleneksel Ege evlerinin olduğu mahalleler de vardır. Son yıllarda, özellikle kırsal bölgelerdeki taş evlerin restore edilerek turistik tesislere dönüştürülmesiyle birlikte, kırsal turizm de önem kazanmıştır.

Eğitim durumu ve önemli okullar açısından, Çeşme ilçesi birçok anaokulu, ilkokul, ortaokul ve liseye ev sahipliği yapar. Bu okullar arasında Çeşme Anadolu Lisesi, Çeşme Fen Lisesi ve Çeşme Doğa Koleji gibi önde gelen kurumlar bulunur. Bu okullar, ilçenin genç nüfusuna nitelikli bir eğitim sunar ve geleceğin liderlerini yetiştirir.

Demografik yapı, yaz aylarında turizm sezonunun açılmasıyla birlikte önemli ölçüde değişir. İlçede yerleşik nüfus genellikle tarım, balıkçılık ve turizm sektörlerinde çalışır. Ancak, yaz aylarında bu nüfus artar ve ilçe turistlerle dolup taşar.

İklim koşulları, genellikle Akdeniz ikliminin etkisi altında olup, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise ılık ve yağışlı geçer. Bu iklim, özellikle yaz aylarında Çeşme'nin popülerliğini artırır ve turistleri cezbeder.

Ulaşım imkanları, Çeşme'ye kolaylıkla ulaşım sağlanabilir. İzmir'e yakınlığı nedeniyle, hava yoluyla, karayoluyla ve deniz yoluyla ilçeye ulaşmak oldukça kolaydır. Ayrıca, ilçe içinde de toplu taşıma ve özel araçla ulaşım imkanları gelişmiştir.

Emlak ve gayrimenkul durumu, özellikle sahil kesiminde yüksektir. Lüks villalar, yazlık evler ve oteller, ilçenin en değerli gayrimenkulleridir. Ancak, iç kesimlerde daha uygun fiyatlı konutlar bulunabilir. İlçenin idari yapısı ise İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlıdır.

Turizm açısından, Çeşme ilçesi Türkiye'nin en önemli tatil merkezlerinden biridir. Alaçatı'nın rüzgar sörfü merkezleri, Ilıca'nın termal suları, Çeşme'nin kumsalları ve tarihi mekanları, ilçenin turizm potansiyelini artırır. Ayrıca, şarap bağları, zeytinlikler, antik kentler ve doğal güzellikler de ilçenin turist çekiciliğini artırır.

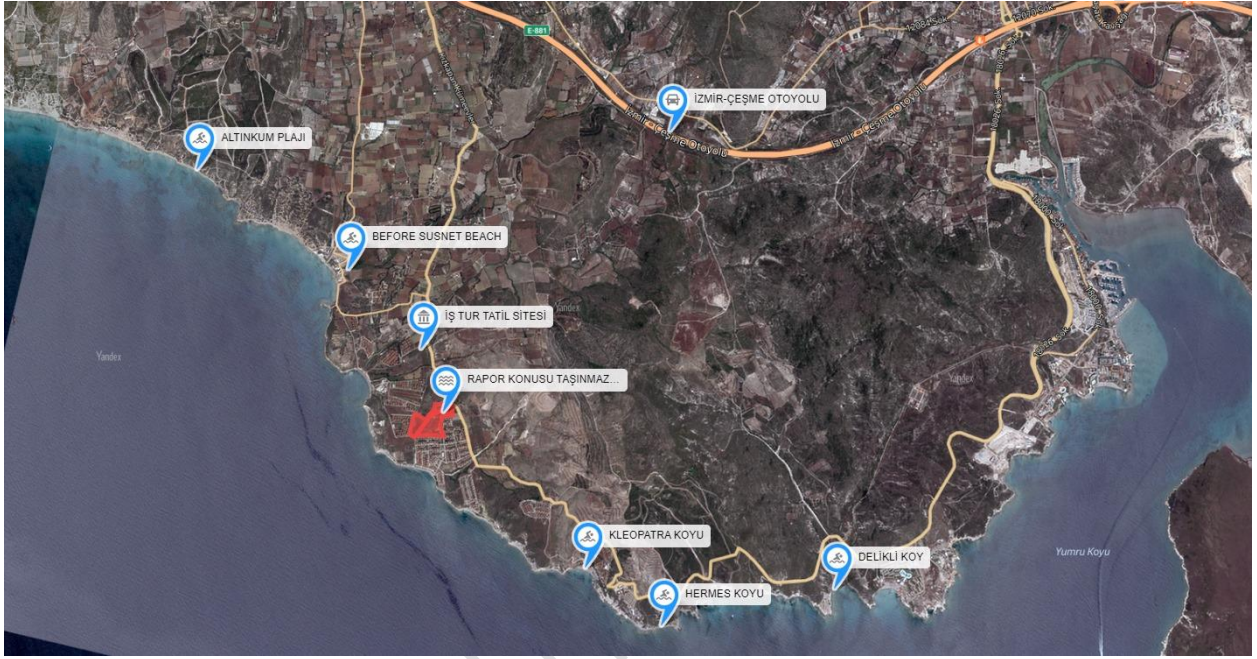




BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir ili, Çeşme ilçesi, Ovacık Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Taşınmazlara ulaşım tarifi: Ovacık Camii önünden kuzey yönünde 70 metre ilerlenilip sola 7084. Sokağa dönülür. Sokak üzerinde batı yönünde 200 metre ilerlendikten sonra sola 7005. Sokağa dönülür. 250 metre sonra Ovacık-1 Köprü altından geçilip çataldan sola dönülür. 450 metre mesafede bulunan çatalın solundan ilerlenilir. Bu noktadan itibaren 1,6 km boyunca güneydoğu yönünde ilerlendikten sonra çataldan sağa dönülür ve 7400. Sokağa giriş yapılır. Sokak üzerinde güney yönünde yaklaşık 2.5 km ilerlenildiğinde çatalın sağından güney yönünde devam edilir. 500 metre mesafe sonra taşınmazlar yolun solunda konumlanır.

Taşınmazların bulunduğu bölge turizm ve konut bölgesi şeklinde gelişmiştir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölge kentin gelişmekte olan yerleşim alanlarından olup değerlendirme tarihinde değerlendirme konusu taşınmazların çevresinde müstakil yapılar, villa siteleri, boş durumda olan imar parselleri bulunmaktadır. Taşınmaza yakın mesafede Before Sunset Plajı, İş Tur Tatil Sitesi, Kleopatra Koyu, Hermes Koyu, Delikli Koy, Altinkum Plajı, İzmir-Çeşme Otoyolu bulunmaktadır. Taşınmazlar denize (Kleopatra Koyu'na) yaklaşık 1,5 kilometre uzaklıktadır. Taşınmazlara ulaşım özel araçla sağlanabilmektedir.





İZMİR ÇEŞME OVACIK PARSELLERİ DEĞERLEME RAPORU

**4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri**

TAPU BİLGİLERİ									
İl				İzmir					
İlçe				Çeşme					
Mahalle				Ovacık					
Malik				Maliye Hazinesi					
Sıra No	Zemin No	Ada	Ana Taşınmaz Niteliği	Parsel	Yüzölçümü (M ²)	Hisse/Pay Payda	Cilt/Sayfa No	Tarih/Yevmiye	Edinme Sebebi
1	89197066	217	Ham Toprak	14	26.528,21	1/1	29/2847	26.05.2015/5284	İhdas(TSM)
2	80968475	217	Tarla	15	560,96	1/1	10/969	22.04.2013/3366	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili
3	80968381	217	Tarla	16	9.127,54	1/1	9/850	22.04.2013/3366	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili
4	80968382	217	Tarla	17	20.099,73	1/1	9/851	22.04.2013/3366	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili
5	80969523	217	Tarla	18	8.581,49	1/1	3/207	22.04.2013/3366	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Kurum tarafından gönderilen güncel tapu kaydına göre rapora konu olan taşınmazlara ait takyidatlar aşağıda yer verilmiştir.

Ada	Parsel	Ş/B/İ	Açıklama	Malik /Lehtar	Tarih	Yevmiye
217	14	Beyan	DOĞAL SİT-SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANINDA KALMAKTADIR.	-	11/06/2018	5750
	15					
	16					
	17					
	18					
217	14	Beyan	Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanıdır.	-	24/11/2022	21125
	15					
	16					
	17					
	18					
217	14	Beyan	Diğer (Konusu: 5508315 BAŞVURU NUMARALI 27/12/2019 TARİHLİ TBBZ9GLS BELGE NUMARALI YAPI KAYIT BELGESİ İPTAL EDİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -	(SN:7865196) İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	02/04/2021	5859
			Diğer (Konusu: 38695642496 TC kimlik numaralı Esra Gezginici			5863





Ada	Parsel	Ş/B/İ	Açıklama	Malik /Lehtar	Tarih	Yevmiye
			tarafından alınan 4563900 başvuru numaralı 27/12/2018 düzenleme tarihli RCSDK71V belge numaralı yapı kayıt belgesi iptal edilmiştir) Tarih: - Sayı: -			
217	16	Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL İBRAHİM PANGAL İN İŞGALİNDEDİR.	-	-	-
	17					

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Kurumunuzca tarafımıza iletilen imar durum bilgi paftasına göre ilgili parseller 1/100.000 ölçekli Çevre Düzen İmar Planında Turizm Tesis Alanı'nda kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı sınırlarının dışında yer almaktadır. Mevcut imar şartlarında taşınmazın planlı alanlar imar yönetmeliğine göre yapılaşma imkanı yoktur.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

217 Ada 14 Parsel: Üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan ham toprak nitelikli taşınmaz 26.528,21 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası eğimli bir yapıya sahiptir.

217 Ada 15 Parsel: Üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan tarla nitelikli taşınmaz 560,96 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk formda olup, topografyası eğimli bir yapıya sahiptir.

217 Ada 16 Parsel: Üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan tarla nitelikli taşınmaz 9.127,54 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak üçgen formda olup, topografyası eğimli bir yapıya sahiptir.

217 Ada 17 Parsel: Üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan tarla nitelikli taşınmaz 20.099,73 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası eğimli bir yapıya sahiptir.

217 Ada 18 Parsel: Üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan tarla nitelikli taşınmaz 8.581,49 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası eğimli bir yapıya sahiptir.





4.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan tarla nitelikli taşınmazlardır.

4.7. Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Takyidatlı tapu kayıt belgeleri üzerinde yapılan incelemede tasarrufu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir takyidatın olmadığı gözlenmiştir.

4.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Söz konusu taşınmazlardan 217 Ada 4 Parsel (1/1) 26/05/2015 tarih ve 5284 yevmiye numaralı İhdas(TSM) işlemiyle; 217 Ada 15 Parsel (1/1), 217 Ada 16 Parsel (1/1), 217 Ada 17 Parsel (1/1), 217 Ada 18 Parsel (1/1) 22/04/2013 tarihli, 3366 yevmiye numaralı “ 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili-” sebebi ile “Maliye Hazinesi” adına tescil edilmiştir.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

4.10. Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler

Değerleme tarihinde rapora konu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı elemanı bulunmamaktadır.

4.11. Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi

Değerleme tarihinde rapora konu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı elemanı bulunmamaktadır.

4.12. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihinde rapora konu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı elemanı bulunmamaktadır.

4.13. Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler

Değerleme tarihinde konu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazlar için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.





4.14. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler

Taşınmazlar halihazırda boş tarla niteliğinde olduğundan Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması süresi içinde, çalışmanın bitimine kadar geçen sürede değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Değerleme tarihinde taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma unsurunun bulunmadığı gözlenmiş olup üzerlerinin doğal bitki örtüsü ile kaplı olduğu ve herhangi bir ekonomik faaliyet için kullanılmadığı tespit edilmiştir.

4.17. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme işlemi 3 adet taşınmazın günümüz koşullarında piyasa değerlerinin tespit edilmesi için yapılmış olup herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan tarla niteliği taşıdığı için enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.





BÖLÜM 5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Değerleme standartlarında karşılaştırılabilir işlemler (emsal karşılaştırma) yöntemi ve borsadaki kılavuz emsaller yöntemi olmak üzere iki farklı yöntemden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerleme işlemlerinde genel olarak karşılaştırılabilir işlemler veya diğer bir adı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır.

5.2. Gelir Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 40. Maddesinde açıklanmış olan gelir yaklaşımı yöntemi şu şekilde açıklanmaktadır: Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Değerleme standartlarında gelir yaklaşımı yöntemleri açıklanırken indirgeniş nakit akışları yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerleme işlemlerinde hasıla kapitalizasyonu, kira çarpanı vb. gelir yöntemleri kullanılabilir.

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikle uygulanabilmektedir. Uluslararası değerleme standartlarında





bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.





BÖLÜM 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1’e Pazar yaklaşımı “varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmaza emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi itibari ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Ayrıca bölgede taşınmazlar üzerinde inşa edilebilecek nitelikte ve yeterli sayıda konut ve ticari yapı ilanının olmasından dolayı emsal karşılaştırma yönteminin sonuçlarını doğrulamak adına proje geliştirme yaklaşımı da kullanılmıştır.





6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değer tespitine konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Değerleme konusu parsellerin piyasa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken, değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve kentinin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1 Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLAN VEREN KURUM/KİŞİ	AÇIKLAMA	FİYAT (TL)	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	AKÖZENLER GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI 0 (506) 389 36 22	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 2.150 m ² yüzölçümlü tarla niteliğine sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	15.000.000	2.150	6.976
2	MERKEZ EMLAK ALAÇATI 0 (532) 744 43 07	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 3.715 m ² yüzölçümlü tarla niteliğine sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	25.000.000	3.715	6.729
3	ÇEŞME HGA-GÖZDE EMLAK 0 (530) 155 58 35	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 5.000 m ² yüzölçümlü tarla niteliğine sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	28.000.000	5.000	5.600
4	KAYA GAYRİMENKUL 0 (554) 566 18 65	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 4.000 m ² yüzölçümlü tarla niteliğine sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	24.000.000	4.000	6.000

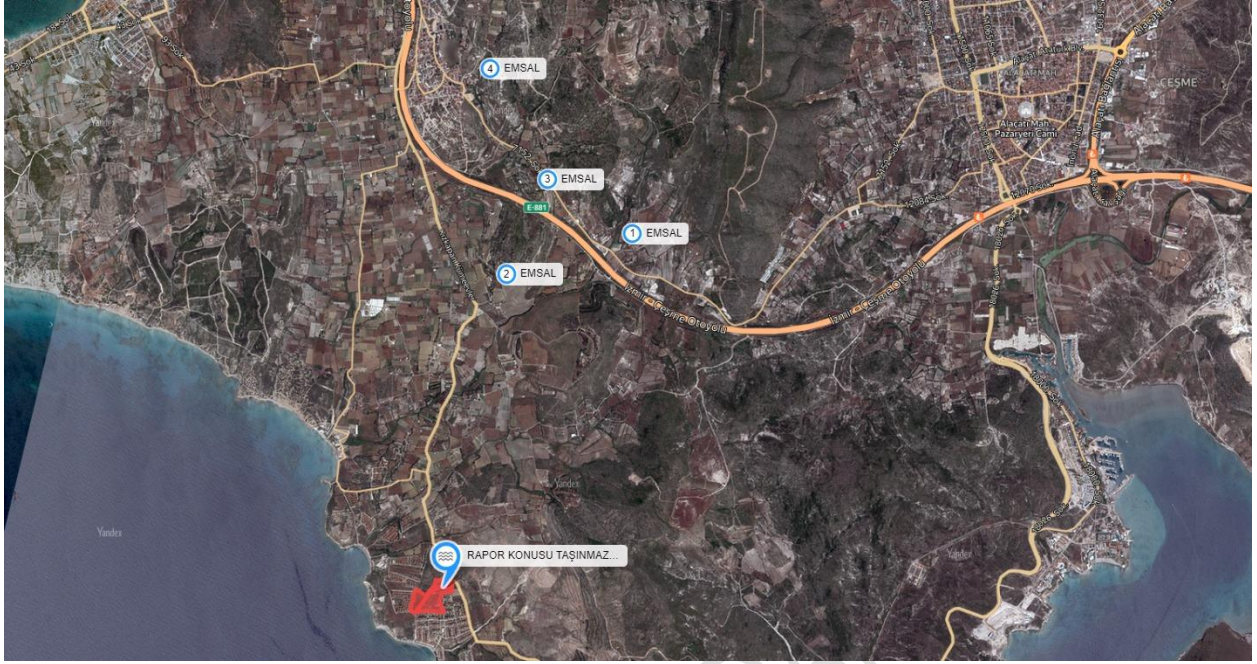


❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsalin Durumu		Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi		AKÖZENLER GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI	MERKEZ EMLAK ALAÇATI	ÇEŞME HGA- GÖZDE EMLAK	KAYA GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.		0 (506) 389 36 22	0 (532) 744 43 07	0 (530) 155 58 35	0 (554) 566 18 65
Satış Fiyatı (TL)		15.000.000,00	25.000.000,00	28.000.000,00	24.000.000,00
Pazarlık Oranı		7%	7%	7%	7%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)		13.950.000,00	23.250.000,00	26.040.000,00	22.320.000,00
Yüzölçümü (m ²)		2.150,00	3.715,00	5.000,00	4.000,00
İmar Durumu	Lejant	TARLA	TARLA	TARLA	TARLA
	TAKS	--	--	--	--
	KAKS	--	--	--	--
	Hmax	--	--	--	--
Birim Fiyat (TL/m ²)		6.488,37	6.258,41	5.208,00	5.580,00
Konum Karşılaştırması		Kötü	Kötü	Çok Kötü	Çok Kötü
Konum Şerefiyesi		20%	20%	40%	40%
Alan Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alan Şerefiyesi		0%	0%	0%	0%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Geometri ve Topoğrafya Şerefiyesi		0%	0%	0%	0%
İmar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İmar Şerefiyesi		0%	0%	0%	0%
Toplam Şerefiye		20%	20%	40%	40%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)		7.786,05	7.510,09	7.291,20	7.812,00
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)		7.599,84			



❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



6.3.2 Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu ve benzer özelliklere sahip parsellerin **arsa birim değerinin 7.000 ile 8.000TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parseller için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 486.734.475,00- TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.



BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar değerleme tarihinde boş imar parseli niteliğindedir. Bölgede benzer özelliklerde kiralık veya kiralınmış emsal taşınmaz bilgisi bulunmadığından kira tespiti yapılmamıştır. Taşınmazların kiralınması durumunda kira değerlerinin ihtiyaç ve kullanıma göre belirlenmesine karar verilmiştir.

7.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazların bulunduğu bölgede hasılat paylaşım ve kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde geçerli olan pay oranının %50 civarında olduğu öğrenilmiştir. Bu oranlar taşınmazların konumu, imar hakları, büyüklüklerine göre değişiklik göstermektedir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazlara ilişkin hazırlanan bu rapor bir değerleme raporu olduğundan proje geliştirme yöntemi ile ilgili çalışma yapılmamıştır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen parsellerin tamamı için hazırlanmıştır. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin mevcut durumu dikkate alındığında, imar koşullarının elverdiği ölçüde yapılaşarak kullanılmasının en uygun ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.





BÖLÜM 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken tek yöntem kullanılmıştır. Bu yöntem emsal karşılaştırma yöntemidir.

Emsal karşılaştırma yöntemi, rapora konu taşınmazlarla aynı bölge ve nitelikteki satışa çıkarılmış taşınmazların birim fiyatlarının karşılaştırıldığı yöntemdir. Emsal karşılaştırma yönteminin sonucunda **toplam arsa değeri 486.734.475,00- TL olarak tespit ve takdir edilmiştir**

8.2. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

8.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

8.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların son beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.





8.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde ‘Arsa/Tarla’ olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.



**BÖLÜM 9. SONUÇ****9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İzmir ili, Çeşme ilçesi, Ovacık Mahallesi, rapora konu TARLA vasıflı 5 taşınmazın mevcut durum değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Söz konusu rapor UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmî gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazların konumu, ulaşım özellikleri, geometrik ve topografik yapısı, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme çalışmasında, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen taşınmazların değerini etkileyen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir. Yapılan çalışma neticesinde hesaplanan değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL
Taşınmazların KDV Hariç Toplam Değeri	486.734.475,00
Taşınmazların KDV Dâhil Toplam Değeri	535.407.922,50

** Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 22.05.2024: 1 USD = 32.2271 TL'dir*

**KDV oranı %10 olarak esas alınmıştır.*

Raporu Hazırlayan	Raporu Onaylayan
Ahmet Burak ÖZEL Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403716	SPK Lisans No: 409217





EKLER

- ❖ **EK-1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU**
- ❖ **EK-2 TAŞINMAZ LİSTESİ**
- ❖ **EK-3 TAKYİDAT BELGESİ**
- ❖ **EK-4 İMAR DURUM GÖRÜNTÜSÜ**
- ❖ **EK-5 SAHA FOTOĞRAFLARI**
- ❖ **EK-6 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ**
- ❖ **EK-7 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ**

