

# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



1 ADET ARSA

**Sakarya Mah. Boyalık Mevki 5575 Ada 3 Parsel  
Çeşme/İzmir**

2023OZEL-00160 (MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.)  
29.12.2023

## YÖNETİCİ ÖZETİ:

### Değerleme Çalışmasının Konusu:

İzmir İli, Çeşme İlçesi, tapu sicilinde Sakarya Mahallesi 16.376,12 m<sup>2</sup> alanlı ARSA vasıflı 5575 ada 3 parselin günümüz koşullarındaki ve 29.12.2023 tarihindeki güncel piyasa değerlerinin tespiti raporudur.

### Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

Rapor içeriğinde detaylandırıldığı üzere, taşınmazın Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) Portal Hizmetleri'nden alınan güncel tarihli TAKBİS belgesi kaydında, satışı engelleyen herhangi bir kaydın bulunmadığı görülmüştür. Taşınmaz üzerinde bulunan takyidat kayıtları 3.2.2. nolu başlıkta verilmiştir.

### Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri:

Taşınmaz ile ilgili olarak Çeşme Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye ve incelenen belgeye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin 1/1000 ölçekli Çeşme Merkez Uygulama İmar Planında; Ayrık nizam, Emsal: 0,60 Hmax: 3 kat Ön bahçe 10 m, komşu 5 m yapılaşma koşullarında; Turistik Tesis Alanda kalmakta olduğu bilgisi alınmıştır. Turistik tesis alanlarında: kat irtifakı kurulamaz. Tesis tek bağımsız bölüm kabul edilir. Bu alanlarda otel, motel, tatil köyü, apart otel yapılabilir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.

### Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:

Ana gayrimenkul 5575 Ada 3 Parsel, 16.376,12 m<sup>2</sup> alanlı olup Arsa vasıflıdır. Değerlemeye konu taşınmaz 5575 Ada 1 Parsel ve 5575 Ada 2 Parsellerin tevhide ile 5575 Ada 3 Parsel olmuştur. Müşteri tarafından tarafımıza sunulan projeye göre parsel üzerine 7 blok inşa edileceği görülmüştür. Çeşme Belediyesinde yapılan inceleme değerlemeye konu taşınmazın projeleri onay aşamasında olup yapı ruhsatları onaylanmamıştır. Çeşme Belediyesi İmar Arşivi Yetkilileri dosyaların onaysız olması sebebi ile inceleme izni vermemiştir. Tarafımıza gönderilen projeye göre ana gayrimenkul 7 Blok ve her blok Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal kat olmak üzere toplam 4 katlı olarak belirlenmiştir. İlgili bloklarda bulunan bölümlerin kat irtifakı kurulamaması nedeniyle hisse satışı yapılarak pazarlanacağı beyan edilmiştir.

**Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:**

Parsel üzerinde mevcutta herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Mahallinde yapılan incelemede parselin zemin etüt çalışmalarının devam ettiği, inşaatın henüz başlamadığı görülmüştür.

Tarafımıza gönderilen projeye göre ana gayrimenkul 7 Blok ve her blok Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal kat olmak üzere toplam 4 katlı olarak belirlenmiştir.

Tüm blokların bodrum katı ortak olup yaklaşık 9.180 m<sup>2</sup> inşaat alanıdır. Projesine göre bodrum katta kapalı otopark, havuz, sauna, fitness, restoran ve sığınak hacimleri bulunmaktadır.

1. Blok parselin köşe kuzeybatı köşesinde konumlu olup zemin + 2 normal katlıdır. 1. Blok toplamda ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 2.374 m<sup>2</sup> inşaat alanıdır.

2. Blok parselin köşe kuzeydoğu köşesinde konumlu olup zemin + 2 normal katlıdır. 2. Blok toplamda ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 2.496 m<sup>2</sup> inşaat alanıdır.

3. Blok parselin doğu kenarında konumlu olup zemin + 2 normal katlıdır. 3. Blok toplamda ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 1.779 m<sup>2</sup> inşaat alanıdır.

4. Blok parselin ortasında doğu cephesinde konumlu olup zemin + 2 normal katlıdır. 4. Blok toplamda ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 1.414 m<sup>2</sup> inşaat alanıdır.

5. Blok parselin ortasında güney cephesinde konumlu olup bodrum zemin + 2 normal katlıdır. 5. Blok toplamda bodrum kat, ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 2.983 m<sup>2</sup> inşaat alanıdır.

6. Blok parselin ortasında batı cephesinde konumlu olup zemin + 2 normal katlıdır. 6. Blok toplamda ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 1.414 m<sup>2</sup> inşaat alanıdır.

7. Blok parselin batı kenarında konumlu olup zemin + 2 normal katlıdır. 7. Blok toplamda ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 1.779 m<sup>2</sup> inşaat alanıdır.

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde toplamda 7 blok 84 adet turizm amaçlı bölüm inşası yapılacak olup toplam 23.419 m<sup>2</sup> inşaat alanı olacaktır. Henüz inşaat başlamamıştır.

**Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri:**

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan saha araştırması, resmi kurumlarda yapılan çalışma sonucunda elde edilen veriler ile değerlemede kullanılan “Proje Geliştirme” ve “Emsal Karşılaştırma” yöntemleri kullanılarak yapılan hesaplamada; taşınmazların tamamının **KDV Hariç güncel yasal piyasa değerinin 1.600.000.000-TL (BirmilyaraltıyüzmilyonTürkLirası), KDV Hariç güncel mevcut piyasa değerinin 1.600.000.000-TL (BirmilyaraltıyüzmilyonTürkLirası)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmaz hisseli mülk olup değer tam hissesi için takdir edilmiştir. Hisselere düşen değerler 13.2. maddesinde tabloda belirtilmiştir. Değerlemesi yapılan arsanın değeri **1.600.000.000-TL** olarak bulunmuş olup tabloda da görüleceği üzere MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (25000/409403) hissesine düşen değer **97.703.241-TL (DoksanyedimilyonyediyüzüçbinikiyüzkırkbirTürkLirası)** olarak bulunmuştur.

Ayrıca proje geliştirme sonucunda çıkan projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri **4.136.715.000-TL (DörtmilyaryüzotuzaltımilyonyediyüzonbeşbinTürkLirası)** olarak bulunmuştur.

Arsa Değeri (TL)	1.600.000.000-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri (TL)	4.136.715.000-TL

**Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:**

Değerleme konusu taşınmazın talep gören bölgede konumlu olması ve üzerinde herhangi bir olumsuz takyidat olmaması dikkate alındığında satış kabiliyetinin Satılabilir olabileceği düşünülmektedir.

<b>YÖNETİCİ ÖZETİ:</b> .....	2
Değerleme Çalışmasının Konusu:.....	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri: .....	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri: .....	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:.....	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:.....	3
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri: ...	3
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	7
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	7
2.1.Değerleme Konusu Taşınmazlar için daha önce hazırlanmış raporlar.....	7
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER .....	7
3.1.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi: .....	7
3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri: .....	8
3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı .....	8
3.2.2.Tapu Takyidatı.....	8
3.2.3.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	9
3.2.4.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler İle İlgili Bilgiler .....	9
4. İMAR VE RUHSAT DURUMU .....	9
4.1 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	10
5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TAPU KÜTÜĞÜNDE VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM, SATIM VE HUKUKİ DURUMA İLİŞKİN BİLGİLER.....	10
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*).....	10
7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER: .....	15
8. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ve ULAŞIMI İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI.....	21
9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER.....	21
10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ.....	40
11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER.....	43
11. 1.Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler:.....	43
11.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler: .....	43
11.3.Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri.....	44
11.4.Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri: .....	45
11.5.Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri: .....	46
11.6.Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler .....	48
11.7.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri: .....	49
11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi: .....	50
11.9.Maliyet Oluşumları Analizi: .....	50

11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi: .....	50
11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi: .....	50
11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler .....	50
11.13.Emsaller .....	51
11.14.Deprem Risk Bölgesi .....	53
11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	53
11.16.Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....	53
11.17.En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....	53
11.18.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi: .....	53
12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	53
12.1.Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması: .....	53
12.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Yer Almama Neden Ve Gerekçeleri: .....	54
12.3.Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam / Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş: .....	54
12.4.Değerlemesi Yapılan Taşınmaz ın, Taşınmaz Projesinin Veya Taşınmaz a Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş: .....	54
13. SONUÇ .....	54
13.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	54
13.2. Taşınmaz 2020 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri .....	55
13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler .....	56
13.4.Raporu Hazırlayanlar .....	57
14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI .....	58
14.1.Rapor Fotoğrafları .....	58
14. 2.Raporu Hazırlayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisans Suretleri: .....	73
14. 3.Değerleme Konusu Taşınmaz ın Son Üç Değerleme Çalışmasına İlişkin Bilgi: .....	77

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>TALEP EDEN</b>	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	<b>TALEP TARİHİ</b>	07.12.2023
<b>MALİK ADI</b>	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (25000/409403)	<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	29.12.2023
<b>RAPOR NO</b>	<b>2023OZEL-00160</b>	<b>RAPOR TARİHİ</b>	29.12.2023
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	1 ADET ARSA DEĞER TESPİT RAPORU	<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	NURİ ONUR GÜVEN
<b>KONTROL EDEN</b>	VOLKAN KÜTÜK	<b>SORUMLU DEĞ. UZMANI</b>	MURAT BARIŞCAN
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI</b>			07.12.2023
<b>RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>			Bu gayrimenkul, değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	MAVİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	Çınarlı Mah. Ankara Asfaltı Cad. No:15/451 Konak/İZMİR
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	1 adet arsanın güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 2.1.Değerleme Konusu Taşınmaz için daha önce hazırlanmış raporlar

*Şirketimiz tarafından ekspertize konu taşınmaz için herhangi bir rapor düzenlenmemiştir.*

## 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 3.1.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi:

Sakarya Mahallesi Boyalık Mevki 5575 Ada 3 Parsel Çeşme/İZMİR



### 3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

#### 3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı

Ana Gayrimenkul							
İli	İZMİR		Pafta No	L16b17c1a			
İlçesi	ÇEŞME		Ada No	5575			
Bucağı	-		Parsel No	3			
Köyü	-		Niteliği	ARSA			
Mahallesi	SAKARYA						
Sokağı	-		Parsel Alanı(m <sup>2</sup> )	16.376,12 m <sup>2</sup>			
Mevkii	BOYALIK						
Malik (Hisse): KORASU TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (346903/409403), FERİT KORA (12500/409403), ÖZAY KORA (12500/409403), TÜLAY KORA (12500/409403), MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (25000/409403)							
Bağımsız Bölüm							
Blok/ Kat	BB. No	Niteliği	Arsa Pay/Payda	Taşınmaz K.N.	Cilt/ Sayfa	UAVT	Tarih/Yevmiye
-	-	-	1/1	127834563	46/4495	-	09.03.2023 / 3758

#### 3.2.2.Tapu Takyidatı

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sistemi üzerinden 08.12.2023 tarih saat 17:09'da alınan TAKBİS Belgesine göre konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Sakarya Mahallesi 3208 Sokak No 11/3 UAVT Kodu:113517680 Yapı Kimlik No:279660) (29.09.2023-17269)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Sakarya Mahallesi 3208 Sokak No 11/5 UAVT Kodu:113517726 Yapı Kimlik No:279662) (29.09.2023-17266)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Sakarya Mahallesi 3208 Sokak No:11 UAVT Kodu:34768894 Yapı Kimlik No:276952) (29.09.2023-17264)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Sakarya Mahallesi 3208 Sokak No 11/6 UAVT Kodu:113517750 Yapı Kimlik No:279663) (29.09.2023-17260)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (UAVT KODU:113517650 - ADRES: 3208 SOKAK NO:11/2 (29.09.2023-17250)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. Adres:3208 Sk.C/S/B/M,NO:11/4 ,UAVT KODU:113517706, YKN NO:279661 (29.09.2023-17215)



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

Rapor içeriğinde detaylandırıldığı üzere, taşınmazın Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) Portal Hizmetlerinden alınan güncel tarihli TAKBİS belgesi kaydında satışı engelleyen herhangi bir kaydın bulunmadığı görülmüştür. Taşınmaz üzerinde bulunan takyidat kayıtları 3.2.2. nolu başlıkta verilmiştir.

### 3.2.4.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler İle İlgili Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak tapuya şerh edilmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır. Ancak Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin 23.09.2022 tarihli KAP açıklamasında "Korasu Turizm Ticaret A.Ş'nin maliki olduğu İzmir ili, Çeşme ilçesi, Sakarya Mah., Boyalık mevki, 5575 Ada, 1 parsel numarasında tapuya kayıtlı, 13.876,12 m2 yüzölçümlü arsa ile, Tülay Kora, Ferit Kora ve Özay Kora'nın elbirliği mülkiyetiyle maliki oldukları İzmir ili, Çeşme ilçesi, Sakarya Mah. Boyalık mevki, 5575 Ada, 2 parsel numarasında tapuya kayıtlı, 2.500,00 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde şirketimiz tarafından projesi geliştirilecek turizm, konut ve ticari amaçlı yapıların inşası için Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Gerçekleştirilecek proje sonucunda ortaya çıkan süit birimler sözleşmede yer alan vaziyet planına göre paylaşılacak olup sosyal alan ve tesislerin mülkiyeti ve gelirleri arsa malikleri %51.52, proje geliştiricisi şirketimiz %48.48 oranında olacak şekilde paylaşılacaktır. Sözleşme'de belirlenen paylaşım oranını denkleştirmek üzere, değerlendirme raporunun alınmasını takiben şirketimiz tarafından 60.000.000 TL bedele denk gelen arsa payının devralınmasına karar verilmiştir. Yapı ruhsatının alınmasından itibaren en geç 24 (yirmidört) ay içinde, projenin tamamlanması planlanmaktadır." olarak bilgi verilmiştir.

## 4. İMAR VE RUHSAT DURUMU

\* Taşınmaz ile ilgili olarak Çeşme Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgi ve incelenen belgeye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin 1/1000 ölçekli Çeşme Merkez Uygulama İmar Planında; Ayrık nizam, Emsal: 0,60 Hmax: 3 kat Ön bahçe 10 m, komşu 5 m yapılaşma koşullarında; Turistik Tesis Alanda kalmakta olduğu öğrenilmiştir. Turistik tesis alanlarında: kat irtifakı kurulamaz. Tesis tek bağımsız bölüm kabul edilir. Bu alanlarda otel, motel, tatil köyü, apart otel yapılabilir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Çeşme Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda taşınmaza ilişkin geçerli olan kaçak yapı tespiti, herhangi bir olumsuz karar (yıkım kararı, idari para cezası kararı vb.), riskli yapı tespiti bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

#### 4.1 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Belediyede onaylı ruhsat bulunmamakta olup yapı denetim kuruluşu bilgisi bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemine konu olmamıştır.

#### 6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(\*)

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu.

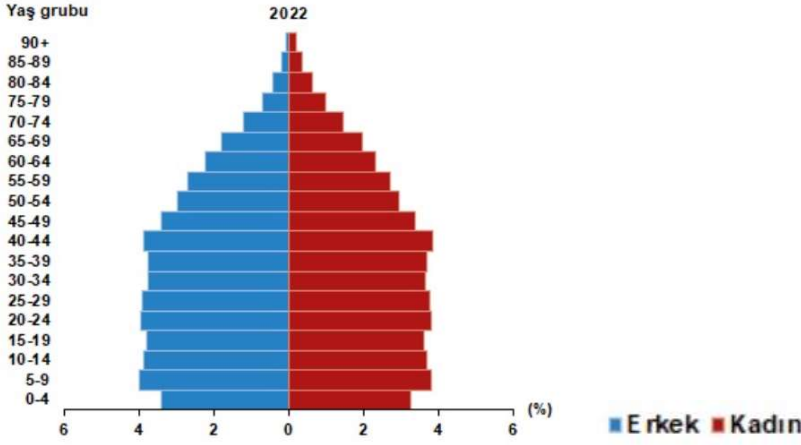
Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 oldu. Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

Bayburt, 84 bin 241 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 84 bin 366 kişi ile Tunceli, 92 bin 481 kişi ile Ardahan, 144 bin 544 kişi ile Gümüşhane ve 147 bin 919 kişi ile Kilis takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

### Nüfus Piramidi, 2012



Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2021 yılında 33,1 olan ortanca yaş, 2022 yılında 33,5'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,4'ten 32,8'e, kadınlarda ise 33,8'den 34,2'ye yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,6 ile Kastamonu ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,8 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,2 ile Şırnak ve 23,3 ile Siirt ve Ağrı takip etti.

Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,4 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,5 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,3 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 350 olarak gerçekleşti.

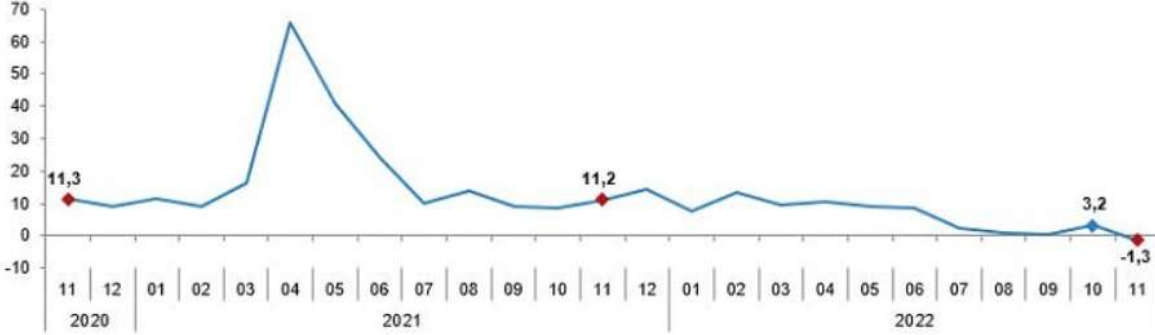
\* Demografik veriler için TÜİK'nun veritabanları ve yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2022 raporundan faydalanılmıştır.

### **Sanayi Verileri (\*)**

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 2022 yılı Kasım ayı Sanayi Üretim Endeksi incelendiğinde Sanayi üretimi yıllık %1,3 azaldığı görülmüştür.

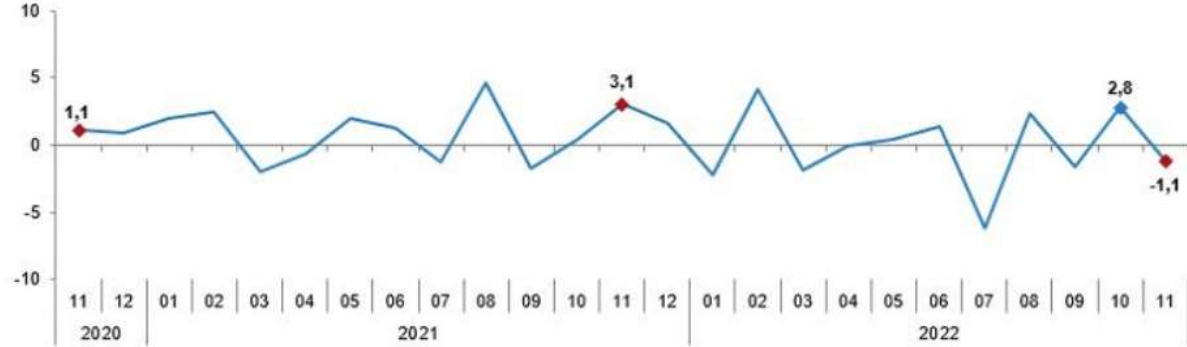
Sanayinin alt sektörleri (2015=100 referans yılı) incelendiğinde, 2022 yılı Kasım ayında madencilik ve taş ocaklığı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %8,6, imalat sanayi sektörü endeksi %0,4 ve elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtım sektörü endeksi %7,9 azaldı.

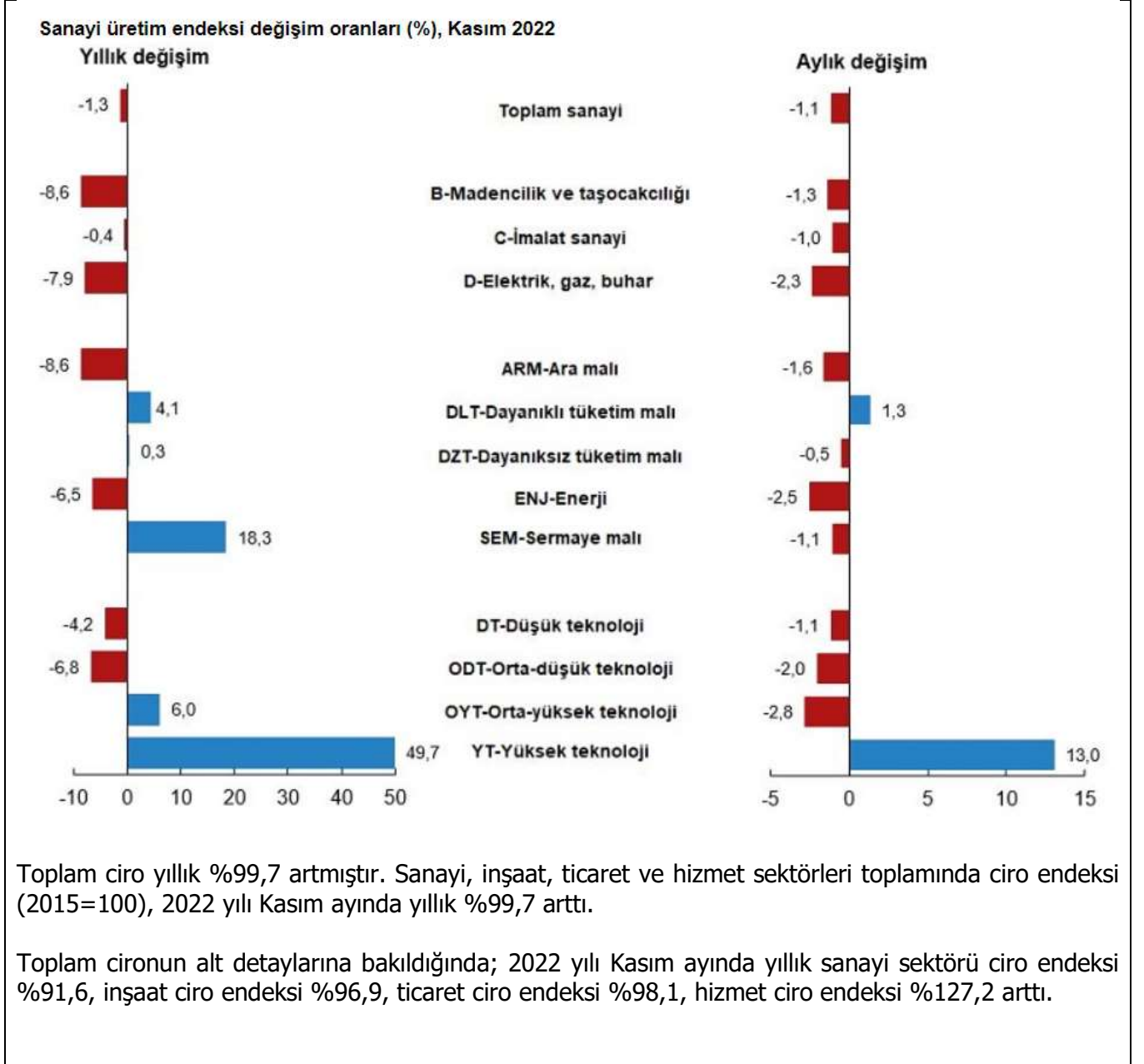
Sanayi üretim endeksi yıllık değişim oranları (%), Kasım 2022



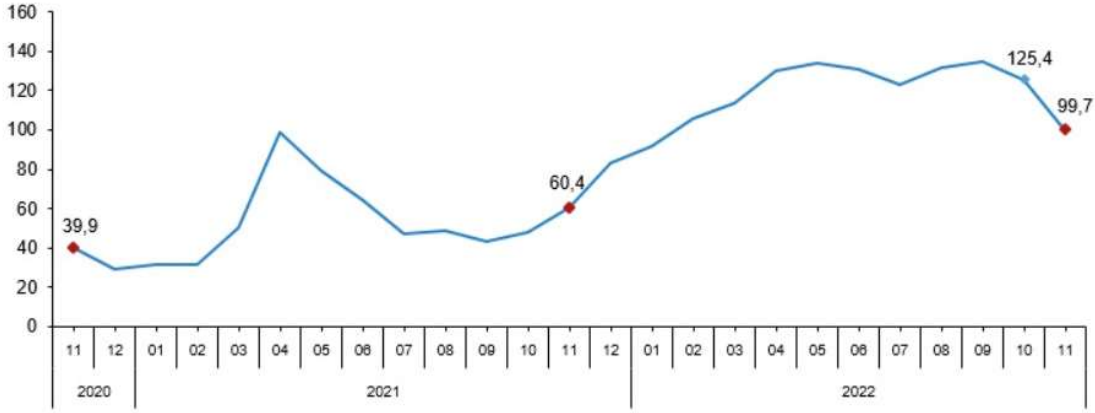
Sanayi üretimi aylık %1,1 azalmıştır. Sanayinin alt sektörleri incelendiğinde, 2022 yılı Kasım ayında madencilik ve taş ocaklığı sektörü endeksi bir önceki aya göre %1,3, imalat sanayi sektörü endeksi %1,0 ve elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtım sektörü endeksi %2,3 azaldı.

Sanayi üretim endeksi aylık değişim oranları (%), Kasım 2022

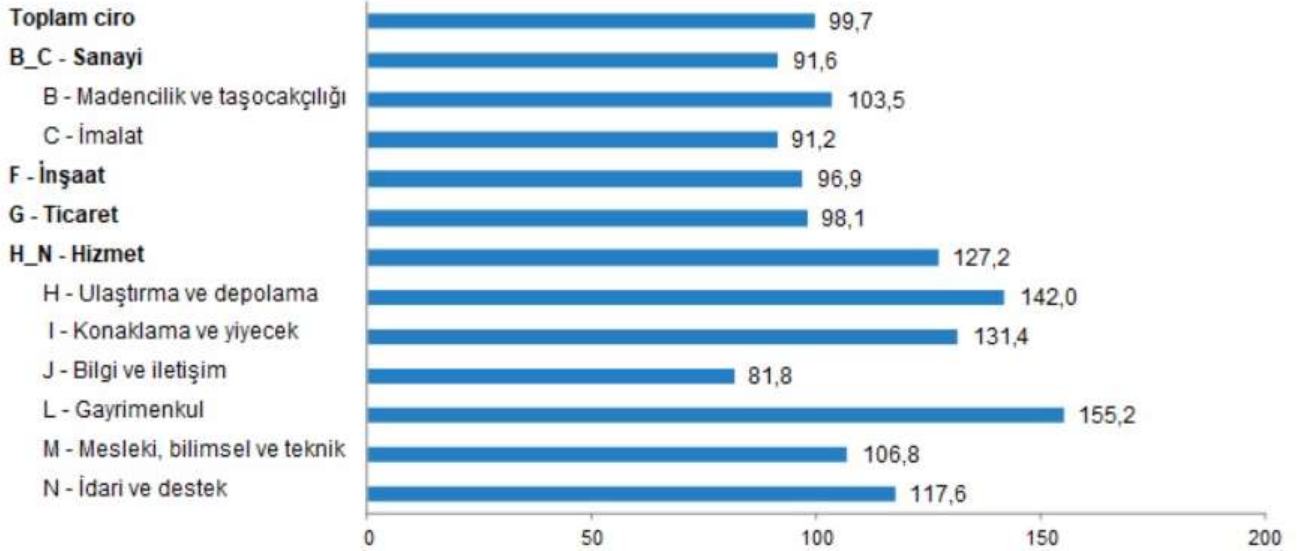




**Toplam ciro yıllık değişim oranı (%), Kasım 2022**



**Ciro endeksleri yıllık değişim oranları (%), Kasım 2022**

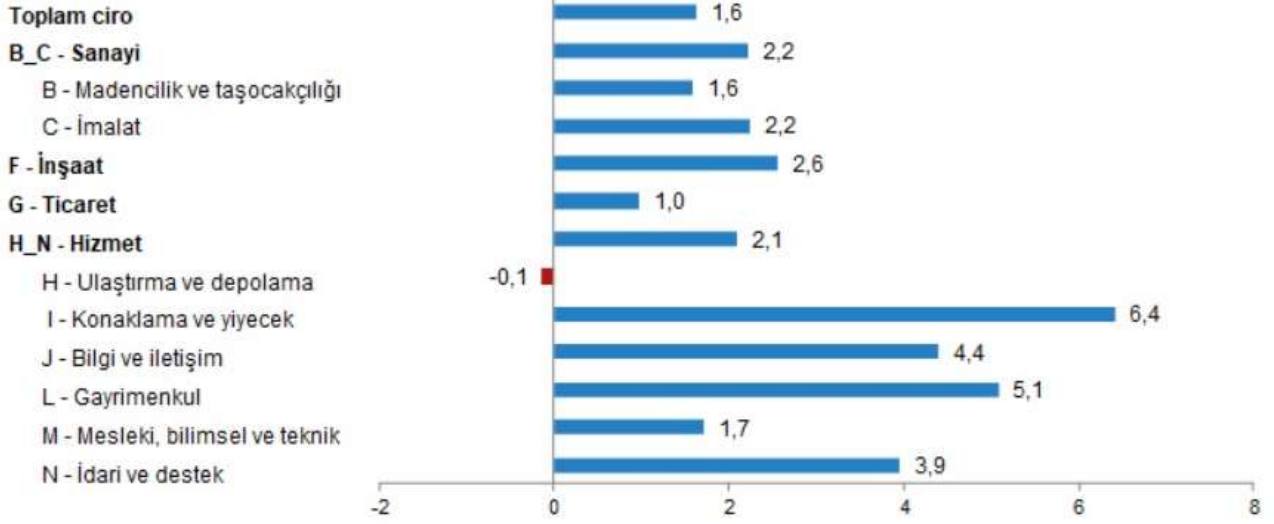


Toplam ciro aylık %1,6 artmıştır. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Kasım ayında aylık %1,6 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2022 yılı Kasım ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %2,2, inşaat ciro endeksi %2,6, ticaret ciro endeksi %1,0, hizmet ciro endeksi %2,1 arttı.



**Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Kasım 2022**



## 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 Avrupai 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, Hıristiyan, 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), Allianoi (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, Allianoi, 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 çıkışı 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 Geyiklidağ 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 Dağı'nın en yüksek noktası 1098 m. dir.

Dumanlı Dağı'nın güneyinde, içine Gediz Nehri'nin yerleşmiş olduğu çöküntü alanı bulunur ve Dumanlı Dağı 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. Küçükmenderes Ovası'nın bazı yerlerine, yerleşme merkezlerinin ismi verilmiştir. (Ödemiş, Tire, Bayındır, Selçuk ovaları gibi).

İzmir ilinin güney sınırı üzerinde Aydın Dağları uzanır. Bunlar Bozdağlar kadar yüksek değildir. En yüksek yeri Cevizli Dağı'nda 1646 m.ye ulaşır. Aydın Dağları'nın Küçükmenderes Ovası'na bakan kuzey yamaçları çok diktir.

### **Ulaşım**

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

### **ÇEŞME**

Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin doğusunda Urla ilçesi; kuzeyinde, batısında ve güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır. Nüfusu 2022 yılı itibarıyla 48.924 kişidir. Tarihteki on iki İyon kolonisinden biridir.

Çeşme, İzmir ilinin batısında, Urla Yarımadası üzerinde yer alan bir ilçedir. İlçenin doğusunda Urla ilçesi; kuzeyinde, batısında ve güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır. Batısında yer alan Sakız Adası ile arasında Sakız Boğazı yer alır. İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği 5 metredir. Yüzölçümü 285 km<sup>2</sup>'dir.

Akdeniz ikliminin etkisi altında olan Çeşme'de dağların diğer Ege Sahillerinde olduğu gibi denize dik inmesi turizmin her zaman geçerli hammaddesi olan doğa güzelliklerini yaratmıştır. Arazi genellikle taşlık ve kayalık tepelerle kaplı olup, bunların arasında pek az düzlüklerden meydana gelen küçük ovacıklardan ibarettir. Arazi çoğunlukla meyillidir. Orman az olup, bozuk baltalık halindedir. Devamlı akan dereleri mevcut değildir. Toprak yapısı çakıllı, kumlu, kireçli, bazı bölgelerde de tınlı ve kalkerli satıh fakirdir. Yeraltı ve yer üstü enerji kaynakları yoktur.



İlçenin yüzölçümü 260 km'dir. Gerek iç ve gerekse dış turizm yönünden Türkiye'nin sayılı plajlarına sahiptir. Sayısız koyları, berrak denizi, güneşi, ince kumu ve deniz içinde kaynayan kükürtlü suları ile doğal turistik olanaklara sahip plajları yarımadaının 29 km'ye varan çeşitli koyları arasında dağılmıştır.

Şifne, Küçük Liman, Paşa Limanı, Pırlanta, Tursite, Çatalazmak-Çiftlik, Dalyan ve daha birçok isimlerle bilinen 20'ye yakın kumsalı vardır.

Genellikle Ilıca Mahallesi'nin çeşitli yönlerine dağılmış bulunan ve Ilıca'da halka açık plajı besleyen radyoaktif su kaynakları mevcuttur. Hemen hemen her zaman farklı bileşime sahip olan kaplıca suları yerli ve yabancıların ilgisini çekmektedir.

**İklimi:** Çeşme bölgesinde yazlar sıcak, kurak ve açık; kışlar uzun, soğuk, yağışlı ve parçalı bulutlu ve hava yıl boyu rüzgarlı. Yıl içerisinde sıcaklık normalde 6°C ila 31°C arasında değişiklik gösterir ve nadiren 1°C altında ve 34°C üzerinde olur. Sıcak mevsim 3,0 ay uzunluğundadır ve 10 Haziran tarihinde başlayıp 11 Eylül tarihine kadar sürer, günlük ortalama yüksek sıcaklık 27°C üzerindedir. Çeşme bölgesindeki en sıcak ay Temmuz ayıdır; bu ayda ortalama yüksek sıcaklık 31°C iken düşük sıcaklık 22°C düzeyindedir. Serin mevsim 4,1 ay uzunluğundadır ve 25 Kasım tarihinde başlayıp 27 Mart tarihine kadar sürer, günlük ortalama yüksek sıcaklık 16°C altındadır. Çeşme bölgesindeki en soğuk ay Şubat ayıdır; bu ayda ortalama düşük sıcaklık 6°C iken yüksek sıcaklık 13°C düzeyindedir.

#### **Yeryüzü Şekilleri:**

Yeryüzü Şekilleri: Üç tarafı denizle çevrili Urla Yarımadasının batıya uzanan kısmı, Çeşme yarımadası olarak anılır. Çeşme'de dağların denize dik inmesi, görkemli doğal güzellikler yaratmıştır. Arazi genellikle taşlık ve kayalık tepelerle kaplı olup, tepelerin arasında küçük ovacıklar yer alır.

#### **Çeşme Ekonomisi, Sanayi, Ticaret:**

Çeşme İlçesi ekonomisi büyük ölçüde ticaret, finans, hizmet ve turizm sektörüne dayalı olup ilçede büyük sanayi tesisi bulunmamaktadır.

#### **Ticaret Sektörü**

Çeşme İzmir'in şirin bir turistik bir tatil beldesidir. Bu bölgede ekonomik faaliyetler bu yüzden turizme dayalıdır. Bölge yaz aylarında oldukça fazla turist çekmektedir. Bunun sebebi çeşmenin doğal güzelliğidir. Çeşme Ege'nin incisi olarak nitelendirilmektedir. Bu güzelliğini Çeşme iyi bir şekilde maddi gelire çevirmiştir. Bölgede yaz aylarında açılan hoteller bölgedeki birçok gence iş fırsatını sağlamıştır. Bölgedeki işsiz gençler yaz aylarında bu hotellerde gerek animatör olsun gerek diğer görevler olsun bu işleri yapmaktadırlar. Bu sayede bölgede büyük bir istihdam sağlanmaktadır. Ayrıca bölgede eğlence merkezleri ve diğer turistik işletmeler sayesinde aynı şekilde birçok kişi bir işe sahip olmaktadır. Ülkemizdeki işsizlik göze alınırsa turizmin Çeşme'ye getirisi oldukça fazla diyebiliriz. Ayrıca çeşme Ege bölgesinde olduğu için bölgede süren iklimden dolayı bölgede bir çok farklı bitki ve meyve yetişmektedir. Bu meyveler ve sebzeler yine bölgenin ekonomisine oldukça faydalıdır. Bölgede tarım her ne kadar önemli bir gelir kaynağı olsa da turizm faaliyetlerinin çokluğundan dolayı bu tarım faaliyetleri daha çok ikinci planda kalmıştır.

#### **Gümrük Hizmetleri**

Çeşme Gümrük Müdürlüğü denetimi altında Çeşme İç Marina, Setur Altinyunus Marina, Alaçatı Marina, Dalyan Yat Marina olmak üzere, yat işlemlerinin yapıldığı 4 marina bulunmaktadır. Yunanistan'ın Sakız Adasına günübirlik feribot seferleri ve yaz döneminde yolcu gemileri ile turlar yapılmaktadır.

**Sanayi Sektörü**

İlçede sanayi ve imalat sektörünün yoğun olduğunu söylemek mümkün değildir. Büyük sanayi tesisi veya sanayi sitesi bulunmamaktadır.

**Hizmet Sektörü**

Hizmet sektöründe banka şubeleri, döviz büroları, sigorta acenteleri, çok sayıda mimarlık, mühendislik büroları, avukat ve hukuk büroları, özel güvenlik ve diğer alanlarda faaliyetlerini yürütmektedir.

**Gıda, Tarım ve Hayvancılık Sektörü**

Çeşme ilçesi, İzmir merkezinde bulunduğundan ekonomisinde tarım ve hayvancılık üretimine ilişkin gelir yer almamaktadır. Ancak gıda denetimleri ve diğer görevler açısından İlçe Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü faaliyetlerini sürdürmektedir.

**Turizm Sektörü**

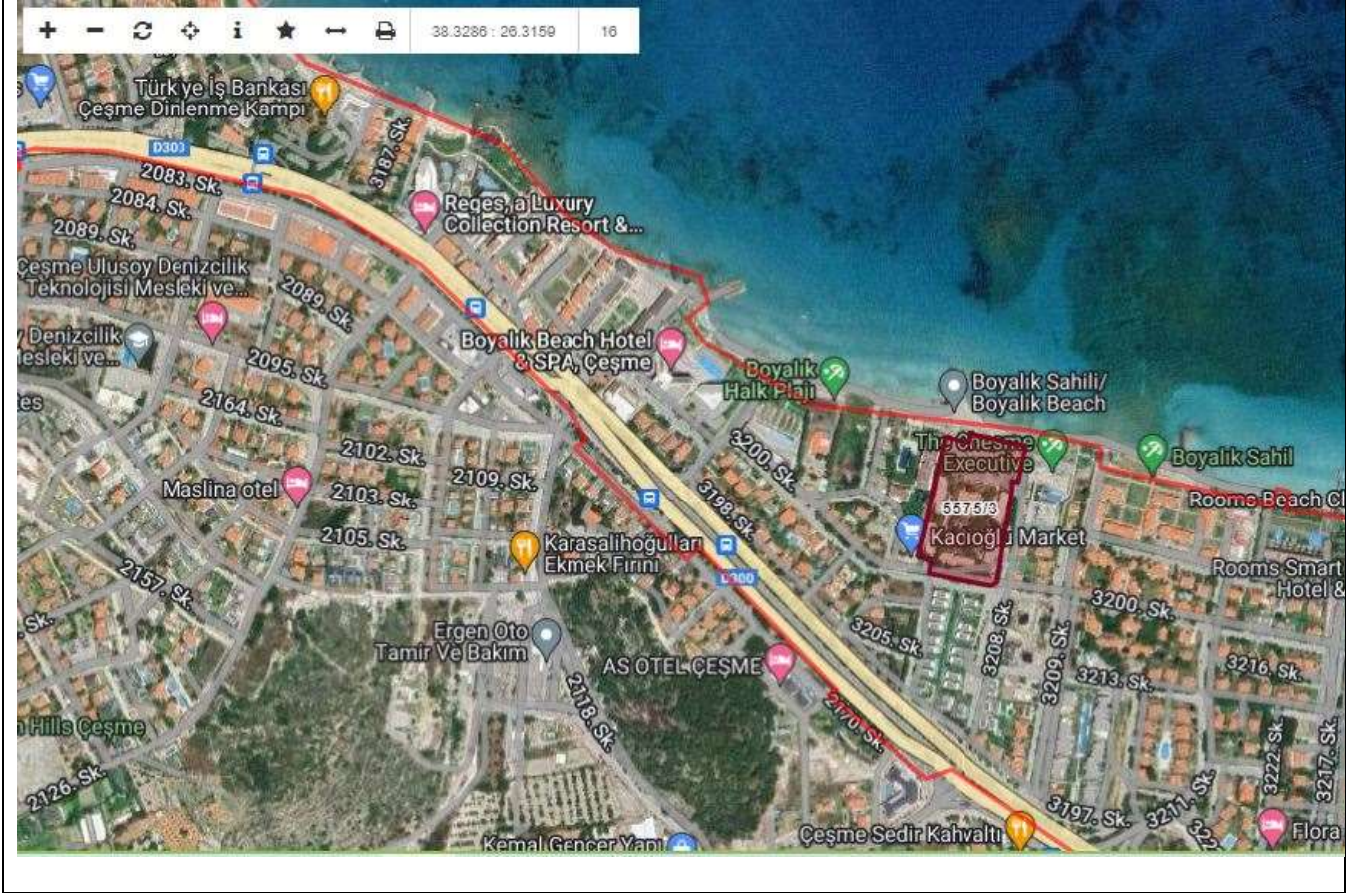
Çeşme turizm açısından Türkiye'nin en zengin yerleşim birimlerinden biri olup, her bir köşesi ayrı kültürel ve tarihi hazine barındırmaktadır.

İlçede turizm yatırım belgeli 11 otelde toplam 905 oda, 1.762 yatak kapasitesi mevcut olup, turizm işletme belgeli 56 otelde toplam 4.398 oda, 8.626 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Toplamda ise turizm belgeli 67 otelde 5.303 oda ve 10.388 yatak kapasitesi mevcuttur.



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

İzmir İli, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi, Boyalık Mevki 5575 Ada 3 Parselde konumlu Arsa vasıflı taşınmazdır. Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım için; Çeşme Asfalt üzerinde Çeşme istikametinde ilerlerken sağa 3199 sokağa dönülür. Devamında sağa 3200 sokağa girilir. 350 m ilerlenir ve solda yer aldığı parselde ulaşılmaktadır. Taşınmazın konumlandığı bölge Çeşme ilçesinin yazlık konut olarak tercih edilen bölgesidir. Taşınmaza, Boyalık Beach Oteli, Boyalık Halk Plajı, The Chesme Executive Oteli ve İşbankası Dinlenme kampı yakın mesafede yer almaktadır.



## 9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER

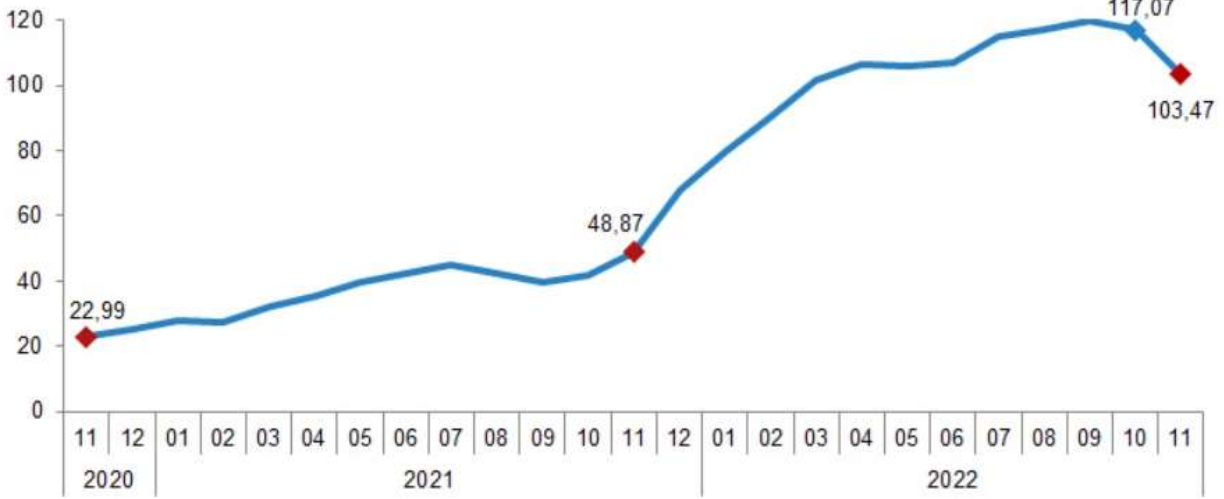
### Türkiye İnşaat Sektörü Verileri:

#### İnşaat Maliyet Endeksi

#### Kasım 2022

İnşaat maliyet endeksi yıllık %103,47, aylık %1,17 arttı. İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %103,47 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09, işçilik endeksi %1,47 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %108,55, işçilik endeksi %87,92 arttı.

**İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Kasım 2022**



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %101,48, aylık %1,23 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,23, bir önceki yılın aynı ayına göre %101,48 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,14, işçilik endeksi %1,52 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %105,94, işçilik endeksi %88,16 arttı.

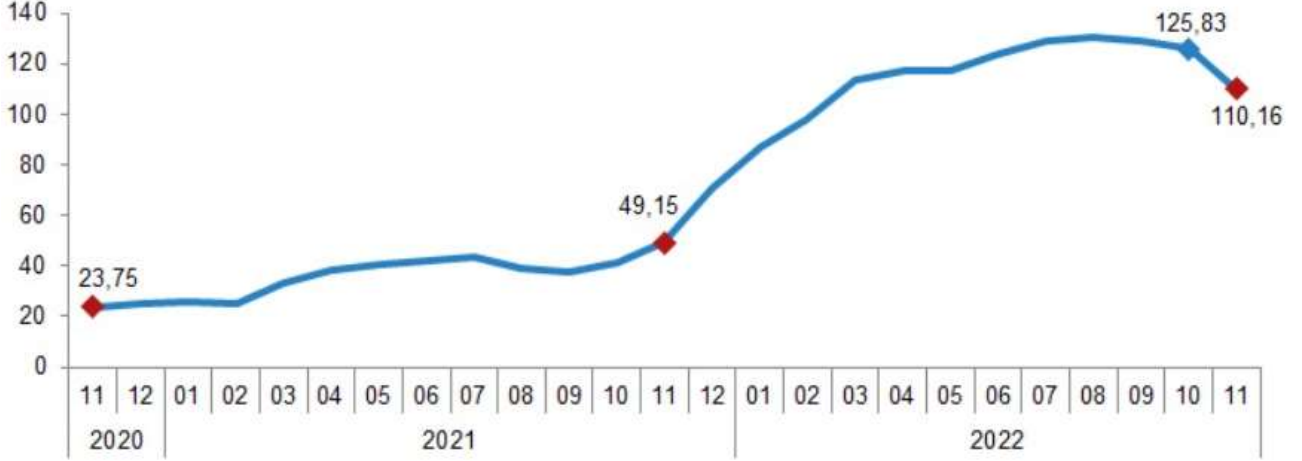
**Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Kasım 2022**



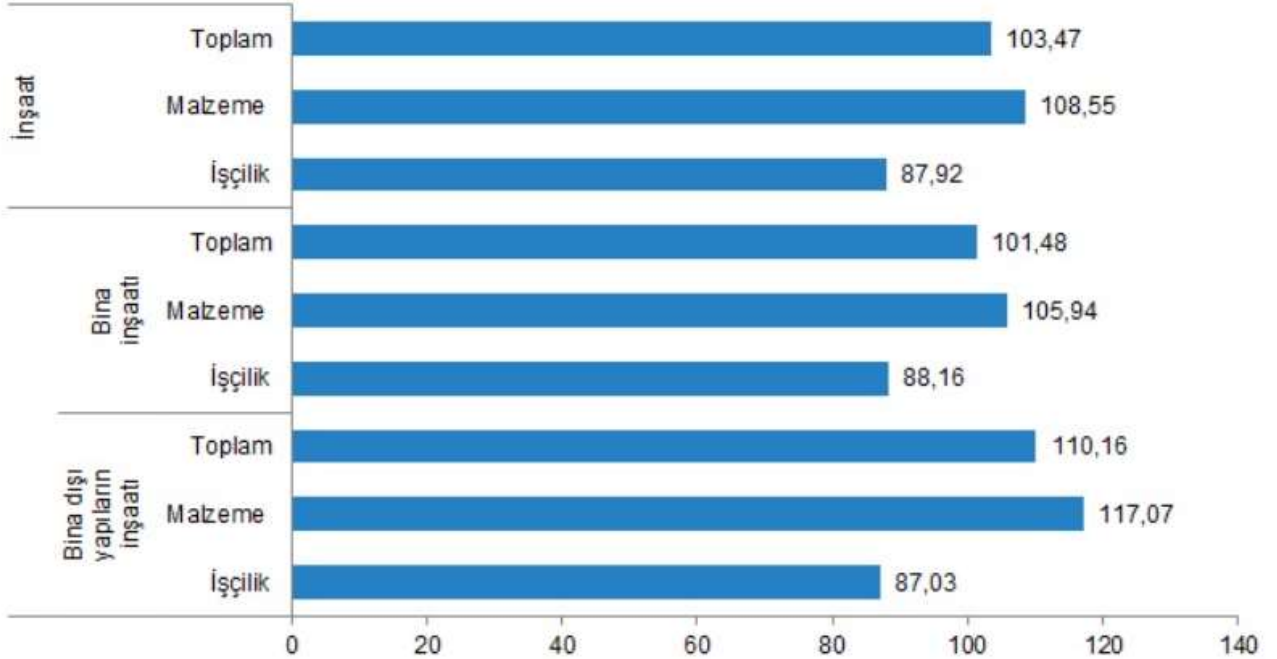
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %110,16, aylık %0,99 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,99; bir önceki yılın aynı ayına göre %110,16 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,90, işçilik endeksi %1,32 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %117,07, işçilik endeksi %87,03 arttı.



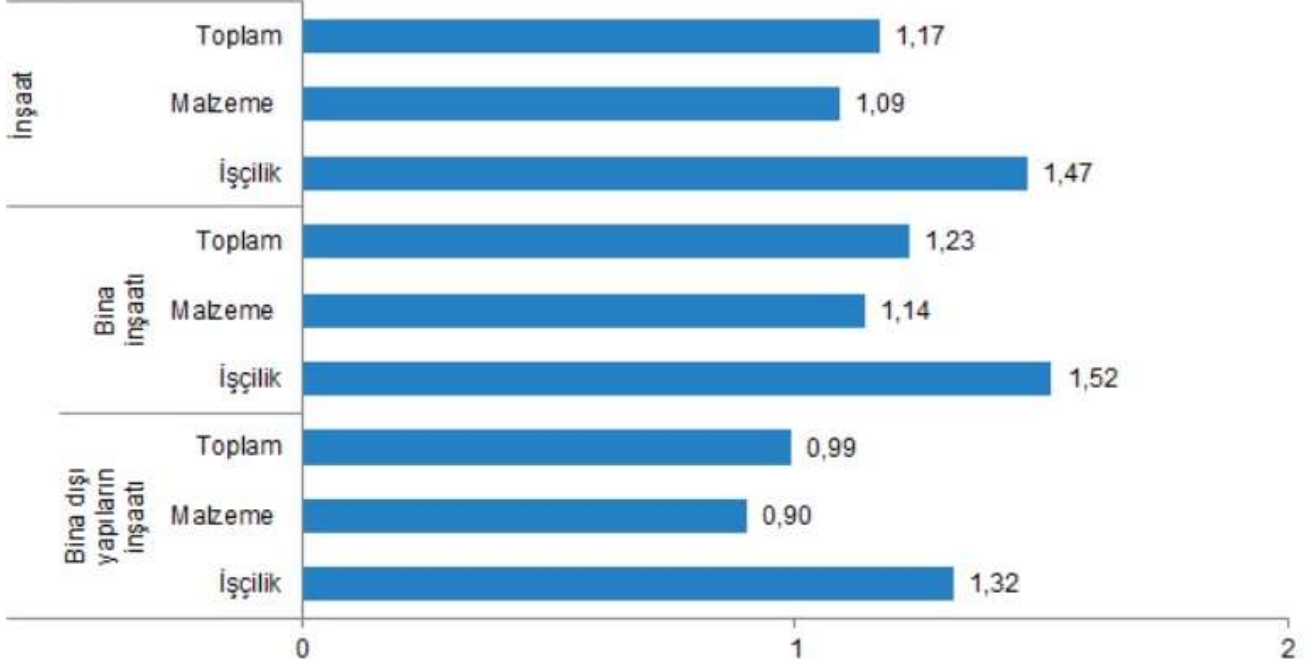
**Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Kasım 2022**



**İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Kasım 2022**



**İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Kasım 2022**

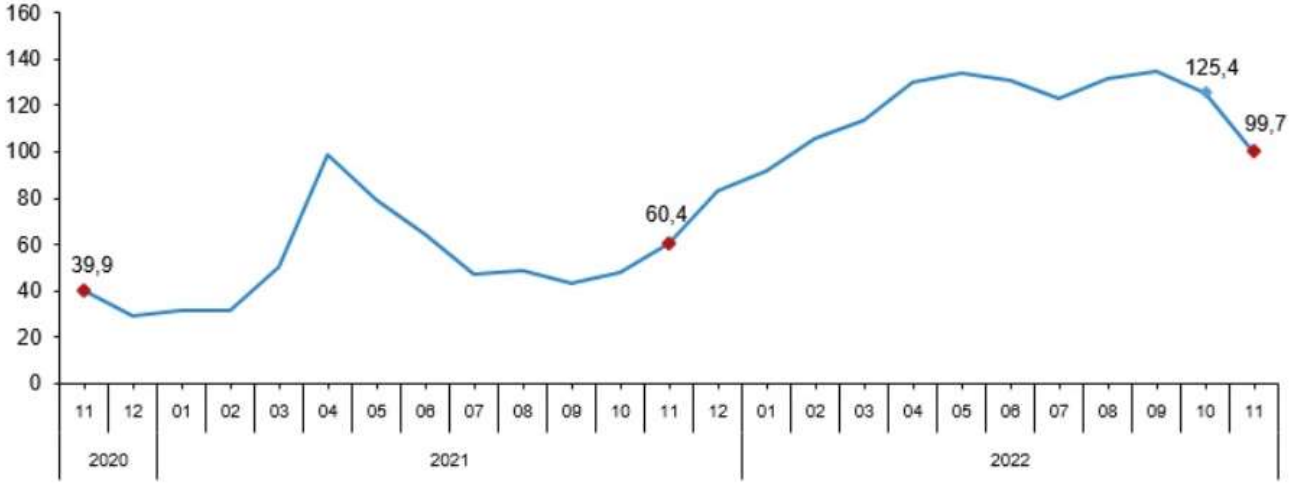


**Ciro Endeksleri,  
Kasım 2022**

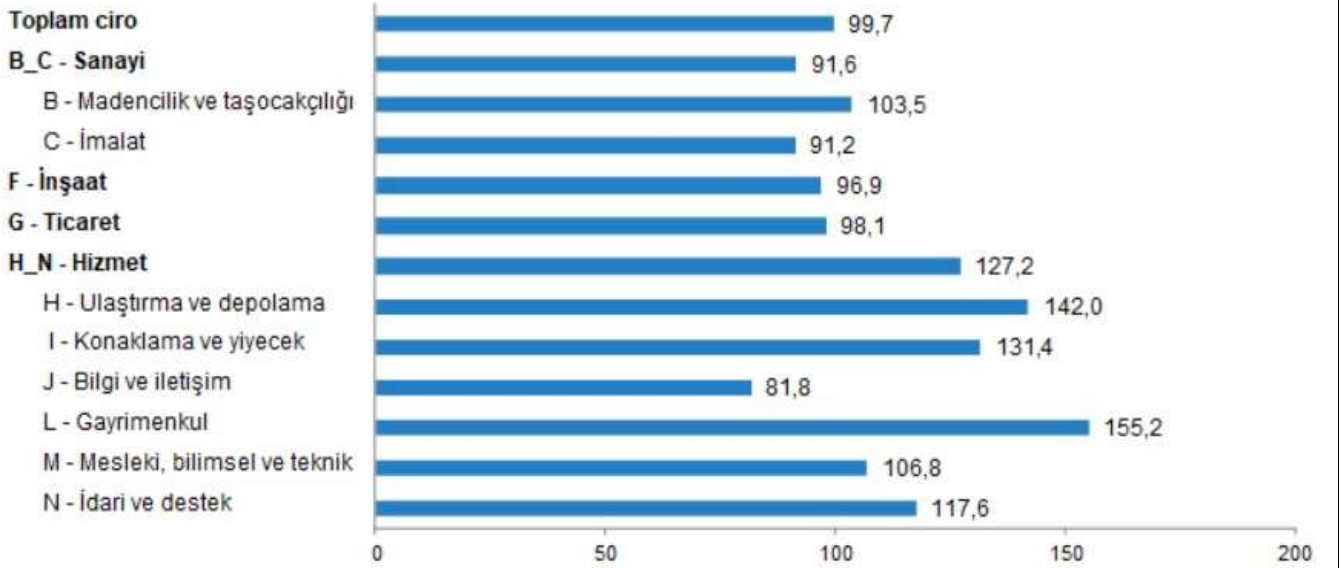
Toplam ciro yıllık %99,7 arttı. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Kasım ayında yıllık %99,7 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2022 yılı Kasım ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %91,6, inşaat ciro endeksi %96,9, ticaret ciro endeksi %98,1, hizmet ciro endeksi %127,2 arttı.

**Toplam ciro yıllık değişim oranı (%), Kasım 2022**



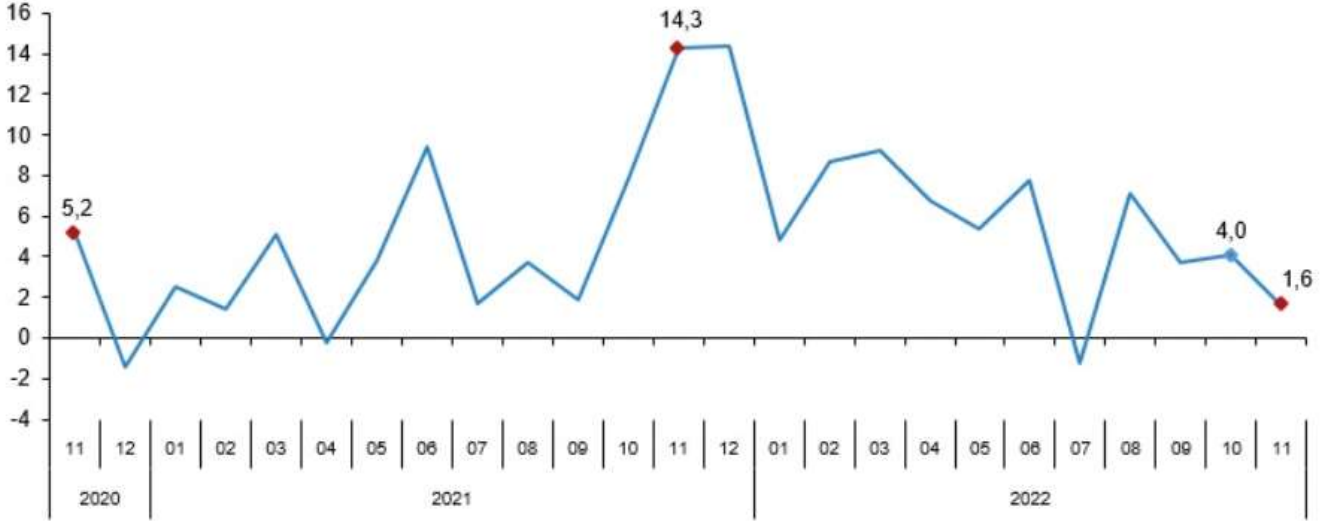
**Ciro endeksleri yıllık değişim oranları (%), Kasım 2022**



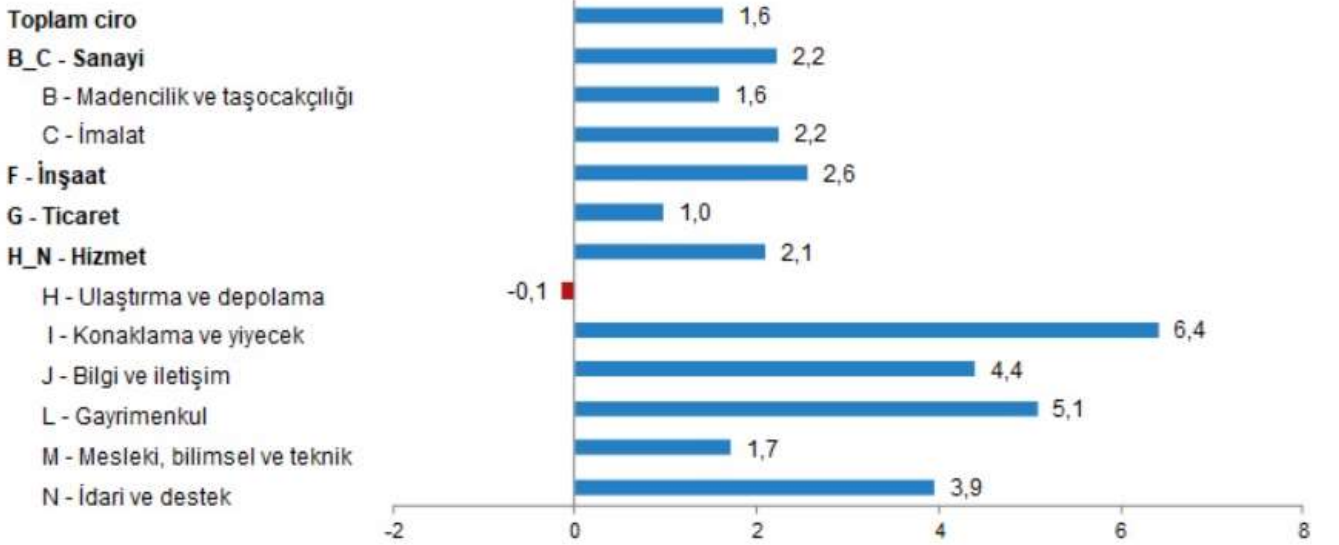
Toplam ciro aylık %1,6 arttı. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Kasım ayında aylık %1,6 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2022 yılı Kasım ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %2,2, inşaat ciro endeksi %2,6, ticaret ciro endeksi %1,0, hizmet ciro endeksi %2,1 arttı.

**Toplam ciro aylık değişim oranı (%), Kasım 2022**



**Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Kasım 2022**



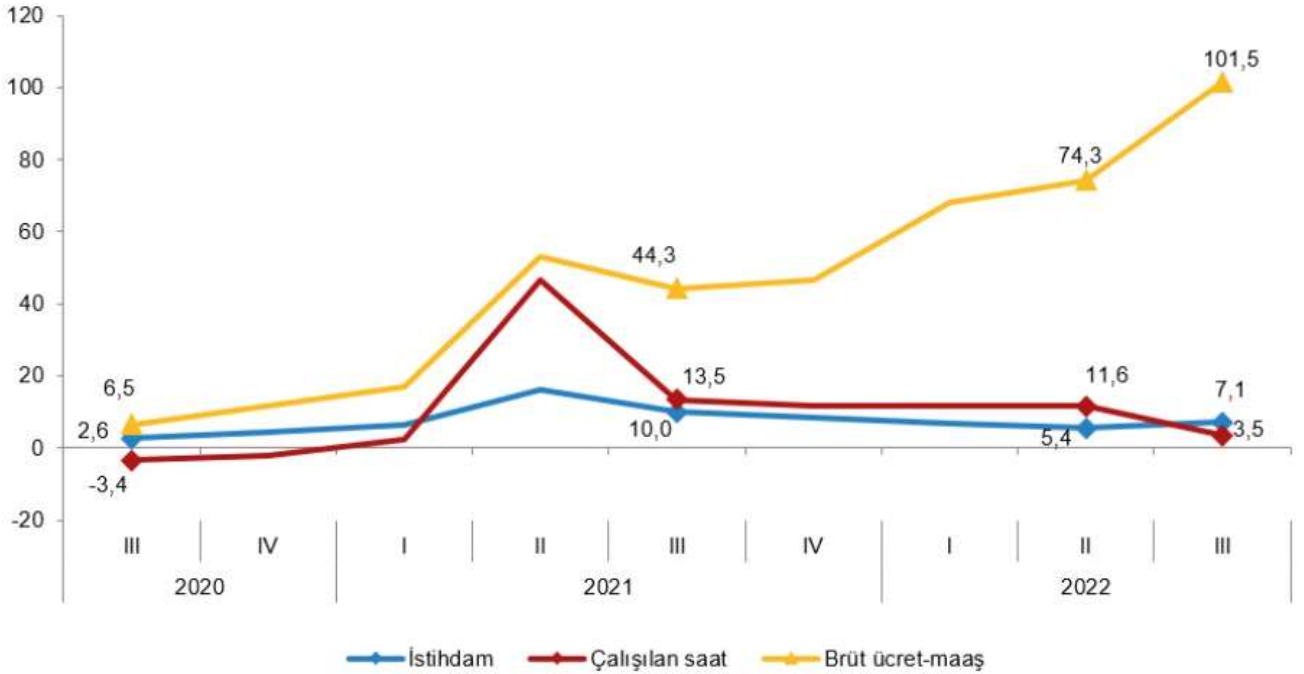
**İşgücü Girdi Endeksleri,  
III. Çeyrek: Temmuz-Eylül 2022**

İstihdam endeksi yıllık %7,1 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında istihdam endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,1 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %6,1, inşaat sektöründe %3,4 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %8,4 arttı.

Çalışılan saat endeksi yıllık %3,5 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında çalışılan saat endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %3,1 arttı, inşaat sektöründe %1,7 azaldı ve ticaret-hizmet sektörlerinde %4,9 arttı.

Brüt ücret-maaş endeksi yıllık %101,5 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında brüt ücret-maaş endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %101,5 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %98,1, inşaat sektöründe %91,7 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %105,2 arttı.

İşgücü girdi endeksleri yıllık değişim oranları (%), III. Çeyrek 2022

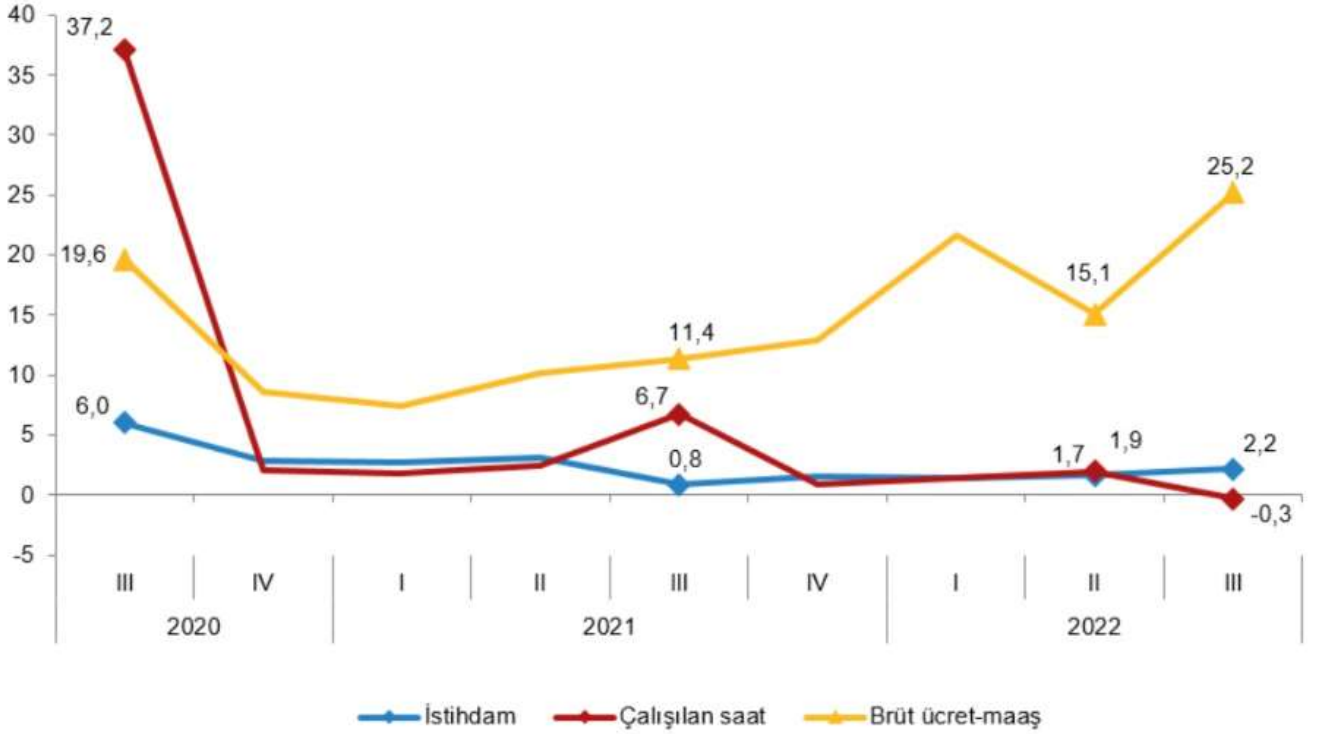


İstihdam endeksi çeyreklik %2,2 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında istihdam endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,2 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %1,6 arttı, inşaat sektöründe %4,2 arttı ve ticaret-hizmet sektörlerinde %2,1 arttı.

Çalışılan saat endeksi çeyreklik %0,3 azaldı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında çalışılan saat endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %0,3 azaldı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %0,5 azaldı, inşaat sektöründe %1,4 arttı ve ticaret-hizmet sektörlerinde %0,6 azaldı.

Brüt ücret-maaş endeksi çeyreklik %25,2 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında brüt ücret-maaş endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %25,2 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %23,1, inşaat sektöründe %26,5 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %26,5 arttı.

**İşgücü girdi endeksleri çeyreklik değişim oranları (%), III. Çeyrek 2022**



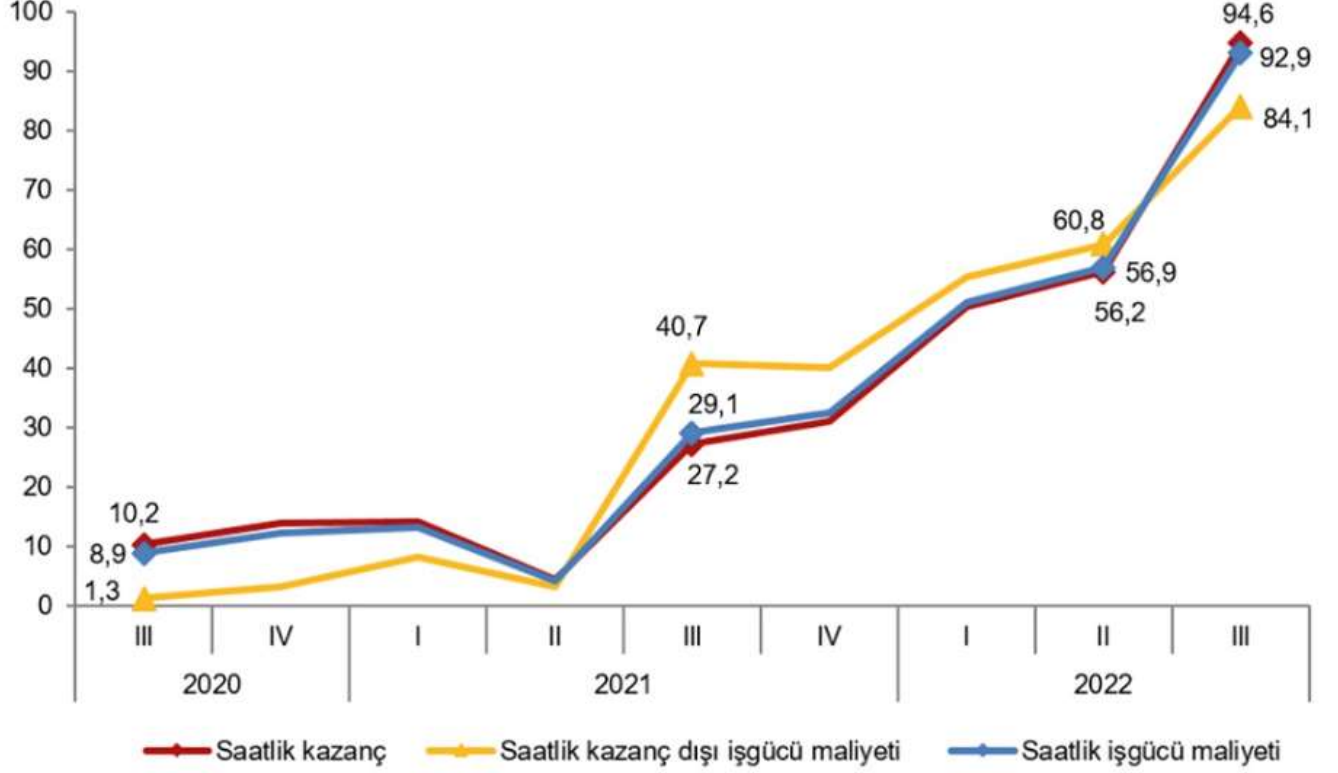
Saatlik işgücü maliyeti endeksi yıllık %92,9 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik işgücü maliyeti endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %92,9 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %90,5, inşaat sektöründe %94,5 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %93,8 arttı.

Saatlik kazanç endeksi yıllık %94,6 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik kazanç endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %94,6 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %92,1, inşaat sektöründe %95,1 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %95,6 arttı.

Saatlik kazanç dışı işgücü maliyeti endeksi yıllık %84,1 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik kazanç dışı işgücü maliyeti endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %84,1 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %81,8, inşaat sektöründe %91,4, ticaret-hizmet sektörlerinde %84,2 arttı.



İşgücü maliyeti endeksleri yıllık değişim oranları (%), III. Çeyrek 2022



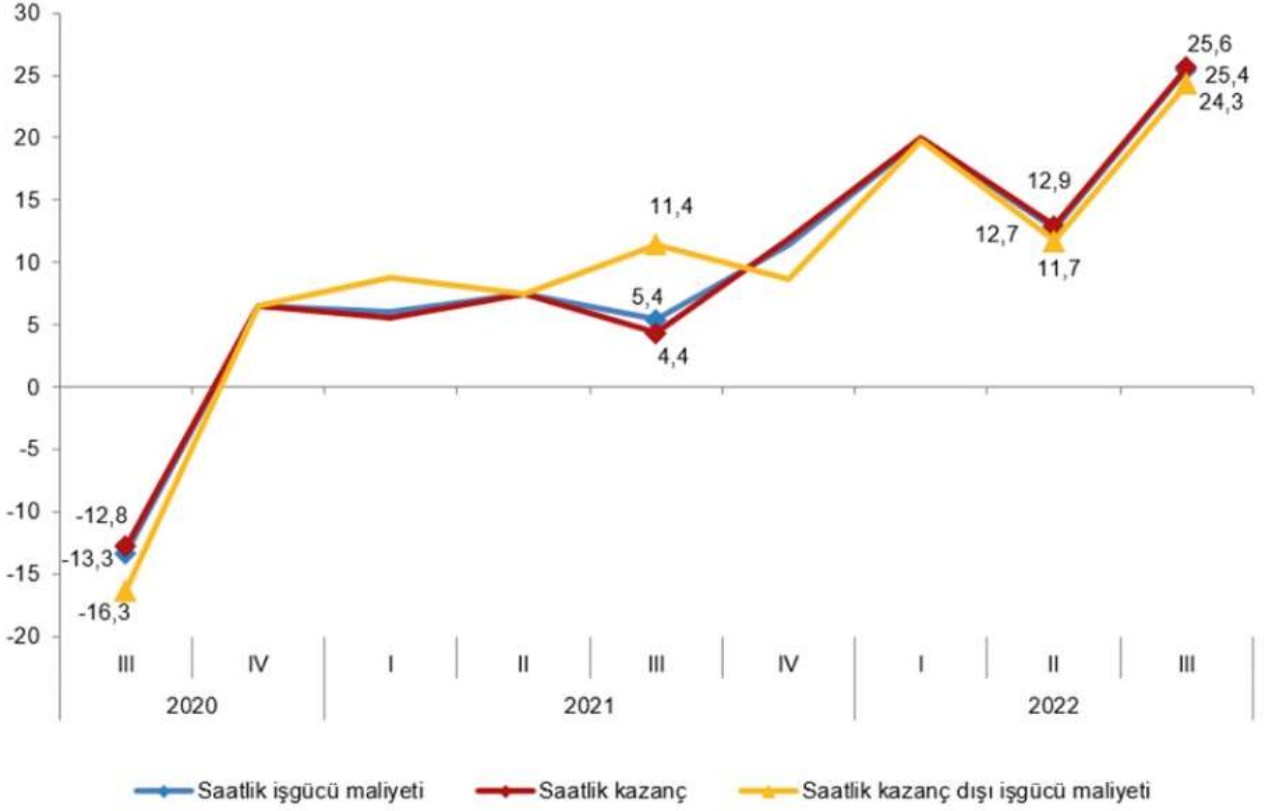
Saatlik işgücü maliyeti endeksi çeyreklik %25,4 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik işgücü maliyeti endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %25,4 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %23,7, inşaat sektöründe %24,3 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %27,0 arttı.

Saatlik kazanç endeksi çeyreklik %25,6 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik kazanç endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %25,6 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %23,8, inşaat sektöründe %24,7 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %27,2 arttı.

Saatlik kazanç dışı işgücü maliyeti endeksi çeyreklik %24,3 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik kazanç dışı işgücü maliyeti endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %24,3 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %23,1, inşaat sektöründe %21,8 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %25,6 arttı.



**İşgücü maliyeti endeksleri çeyreklik değişim oranları (%), III. Çeyrek 2022**



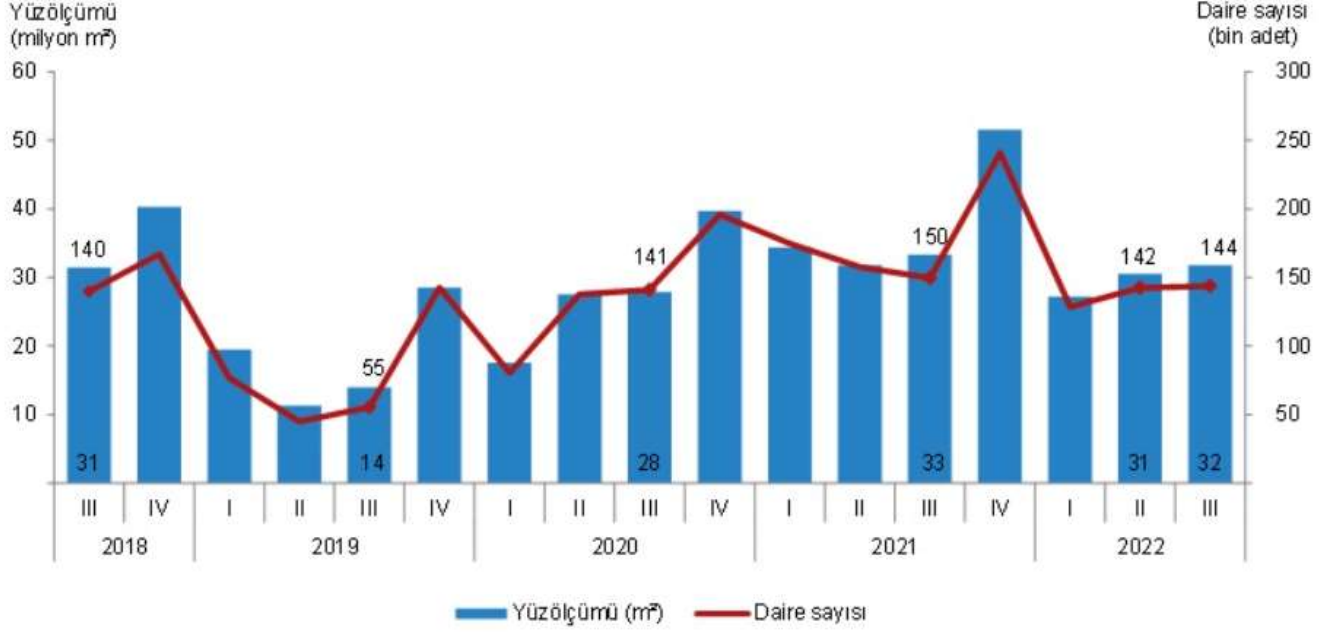
**İşgücü girdi ve maliyeti endeksleri ve değişim oranları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2022**  
[2015=100]

Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
İstihdam	122,6	122,6	7,1	120,9	2,2
Çalışılan saat	106,6	108,3	3,5	107,8	-0,3
Brüt ücret-maaş	596,5	596,5	101,5	577,2	25,2
Saatlik işgücü maliyeti	554,3	546,2	92,9	529,9	25,4
Saatlik kazanç	559,1	550,9	94,6	535,2	25,6
Saatlik kazanç dışı işgücü maliyeti	528,9	521,0	84,1	501,0	24,3

### Yapı İzin İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2022

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %4,7 azaldı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı.

#### Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, III. Çeyrek 2022

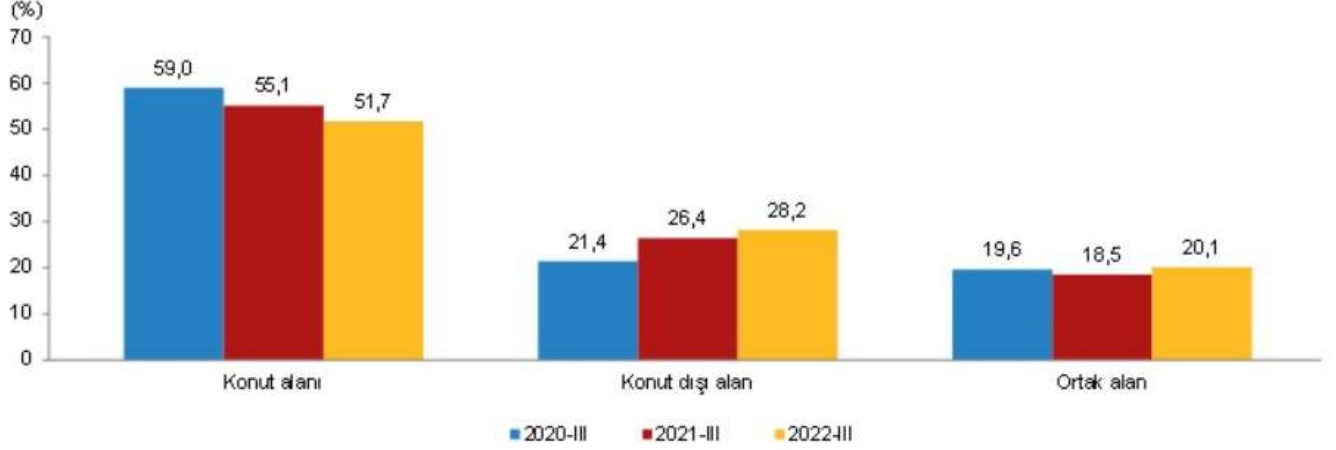


#### Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yıllık değişim (%)
2020		96 204	72,7	555 012	73,6	112 607 410	53,5
	I	14 167	3,9	80 432	4,7	17 541 214	-10,0
	II	19 627	119,2	137 805	207,3	27 493 793	142,5
	III	25 316	132,4	141 080	154,6	27 870 425	99,1
	IV	37 094	66,8	195 695	37,2	39 701 978	39,2
2021		138 449	43,9	722 576	30,2	151 048 596	34,1
	I	33 612	137,3	174 690	117,2	34 369 658	95,9
	II	30 534	55,6	157 511	14,3	31 798 991	15,7
	III	30 457	20,3	149 591	6,0	33 346 406	19,6
	IV	43 846	18,2	240 784	23,0	51 533 541	29,8
2022		28 034	-8,0	143 904	-3,8	31 780 800	-4,7
	I	26 155	-22,2	128 623	-26,4	27 172 549	-20,9
	II	28 920	-5,3	142 471	-9,5	30 518 843	-4,0
	III	28 034	-8,0	143 904	-3,8	31 780 800	-4,7

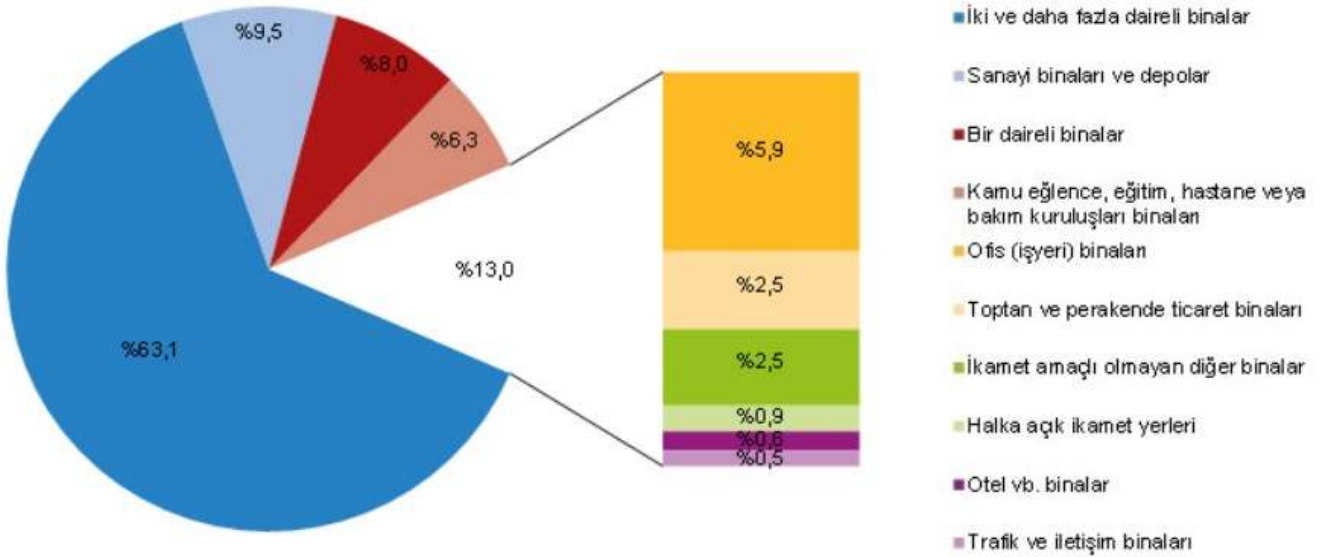
Toplam yüzölçümün %51,7'si konut alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 16,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 9,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 6,4 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

**Yapı ruhsatı verilen yapılarda konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, III. Çeyrek, 2020-2022**



En yüksek yüzölçüm payı %63,1 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 20,1 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,0 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi.

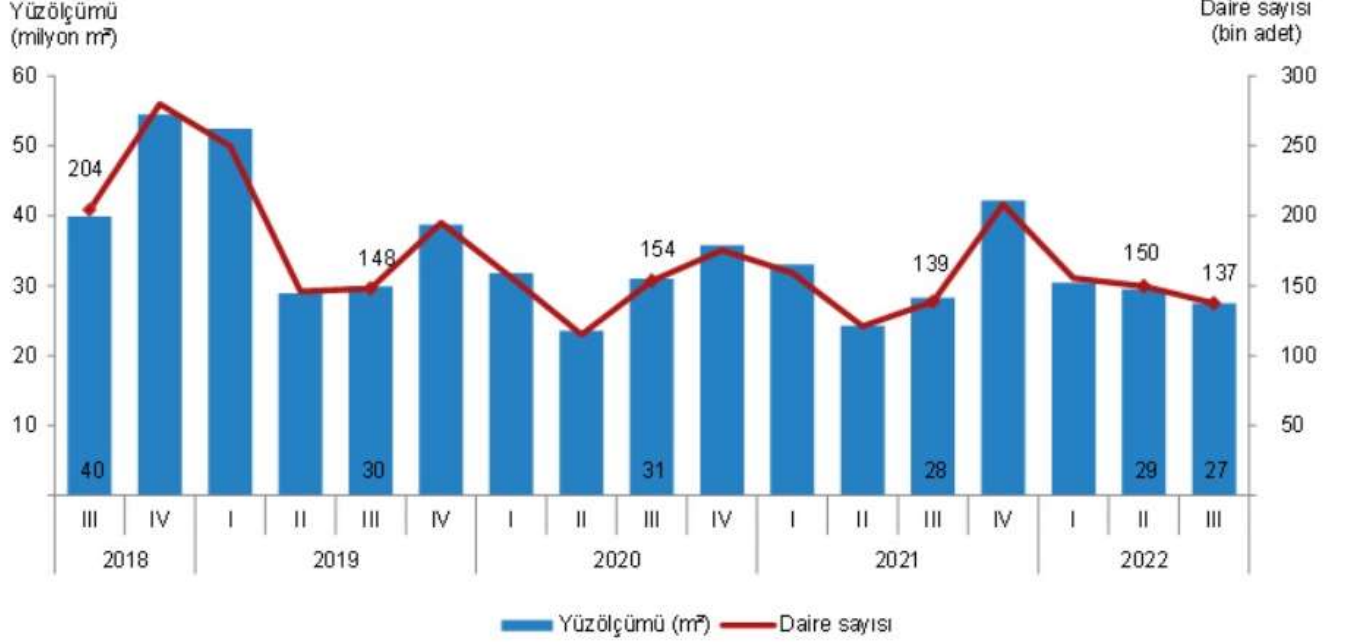
**Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, III. Çeyrek 2022**



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %2,8 azaldı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %3,7 artarken, daire sayısı %0,8 ve yüzölçümü %2,8 azaldı.

#### Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, III. Çeyrek 2022



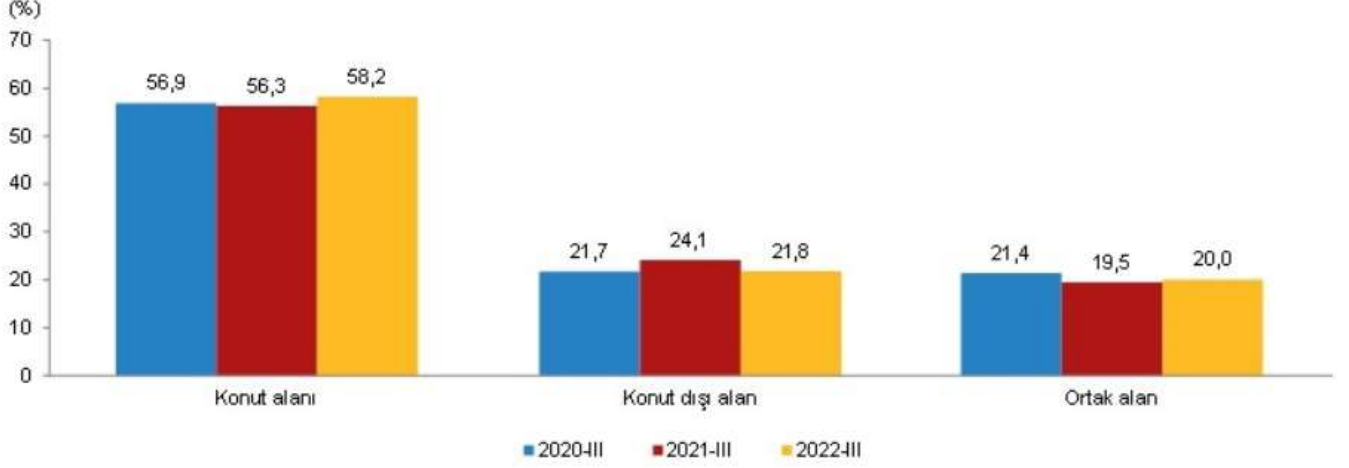
#### Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		77 849	-17,1	600 003	-18,8	122 194 788	-18,6
	I	18 599	-41,0	155 971	-37,6	31 813 175	-39,4
	II	14 492	-25,5	114 973	-21,2	23 576 419	-18,5
	III	21 100	8,8	153 572	3,8	30 996 993	3,6
	IV	23 658	0,6	175 487	-10,1	35 808 201	-7,6
2021		92 173	18,4	626 904	4,5	127 759 254	4,6
	I	20 976	12,8	159 129	2,0	33 039 207	3,9
	II	18 511	27,7	120 966	5,2	24 293 746	3,0
	III	21 948	4,0	138 570	-9,8	28 270 571	-8,8
	IV	30 738	29,9	208 239	18,7	42 155 731	17,7
2022	I	22 486	7,2	155 483	-2,3	30 449 255	-7,8
	II	22 974	24,1	149 527	23,6	29 473 222	21,3
	III	22 758	3,7	137 420	-0,8	27 467 453	-2,8

Toplam yüzölçümün %58,2'si konut alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 27,5 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun

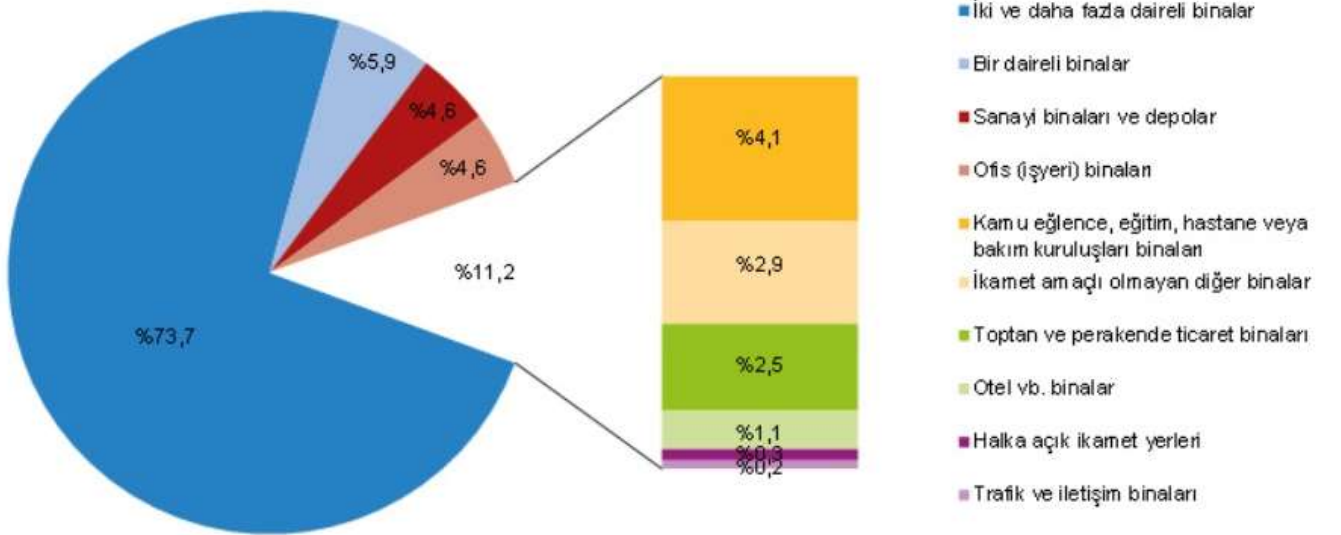
16,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 6,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 5,5 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, III. Çeyrek, 2020-2022



En yüksek yüzölçüm payı %73,7 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 20,3 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,6 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, III. Çeyrek 2022



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

### Konut Satış İstatistikleri

Aralık 2022

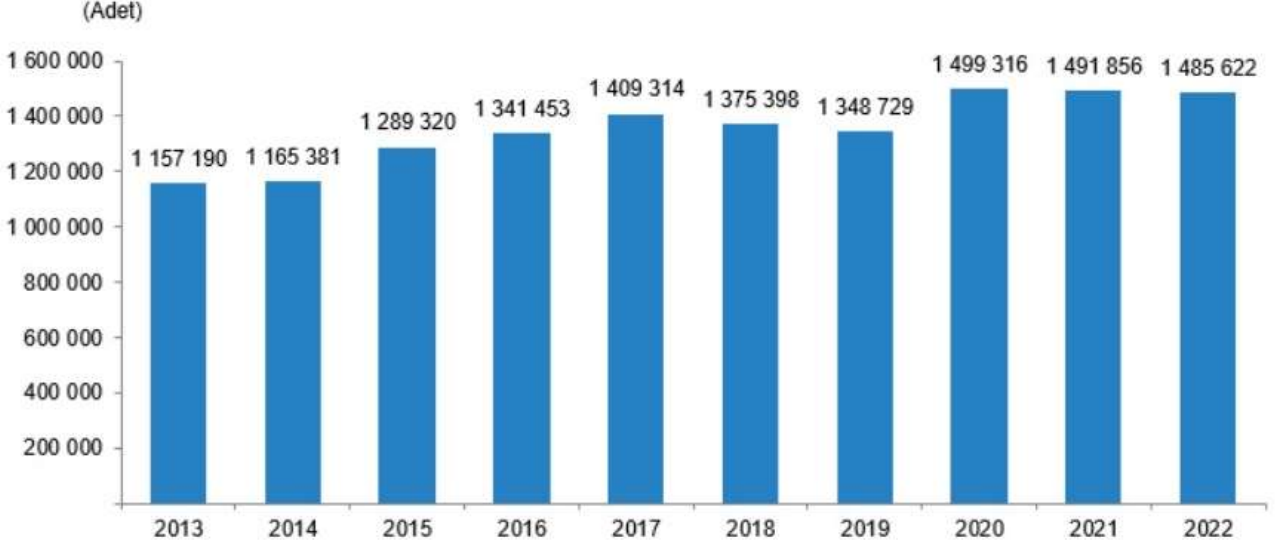
#### Konut Satışları;

Türkiye genelinde 2022 yılında 1 milyon 485 bin 622 konut satıldı. Konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 azalarak 1 milyon 485 bin 622 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 259 bin 654



konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 126 bin 166 konut satışı ve %8,5 pay ile Ankara, 83 bin 502 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 468 konut ile Ardahan, 910 konut ile Hakkari ve 956 konut ile Bayburt oldu.

#### Konut satışı, 2013-2022

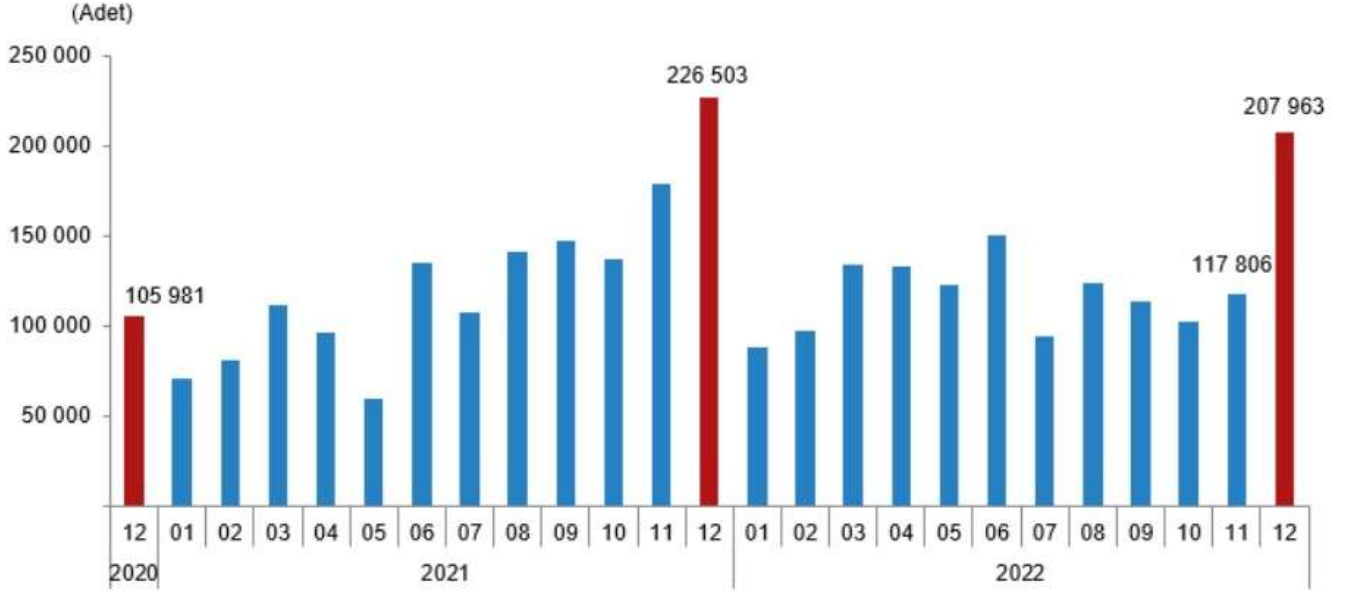


Türkiye genelinde Aralık ayında 207 bin 963 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 azalarak 207 bin 963 oldu. Konut satışlarında İstanbul 36 bin 744 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 16 bin 365 konut satışı ve %7,9 pay ile Ankara, 11 bin 168 konut satışı ve %5,4 pay ile Antalya izledi. Konut satışlarının en az olduğu il 58 konut ile Ardahan oldu.

#### Konut satış sayısı, Aralık 2022

	Aralık			Ocak - Aralık		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>207 963</b>	<b>226 503</b>	<b>-8,2</b>	<b>1 485 622</b>	<b>1 491 856</b>	<b>-0,4</b>
İpotekli satış	21 796	45 260	-51,8	280 320	294 530	-4,8
Diğer satış	186 167	181 243	2,7	1 205 302	1 197 326	0,7
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>207 963</b>	<b>226 503</b>	<b>-8,2</b>	<b>1 485 622</b>	<b>1 491 856</b>	<b>-0,4</b>
İlk el satış	77 889	76 747	1,5	460 079	461 523	-0,3
İkinci el satış	130 074	149 756	-13,1	1 025 543	1 030 333	-0,5

### Konut satışı, Aralık 2022

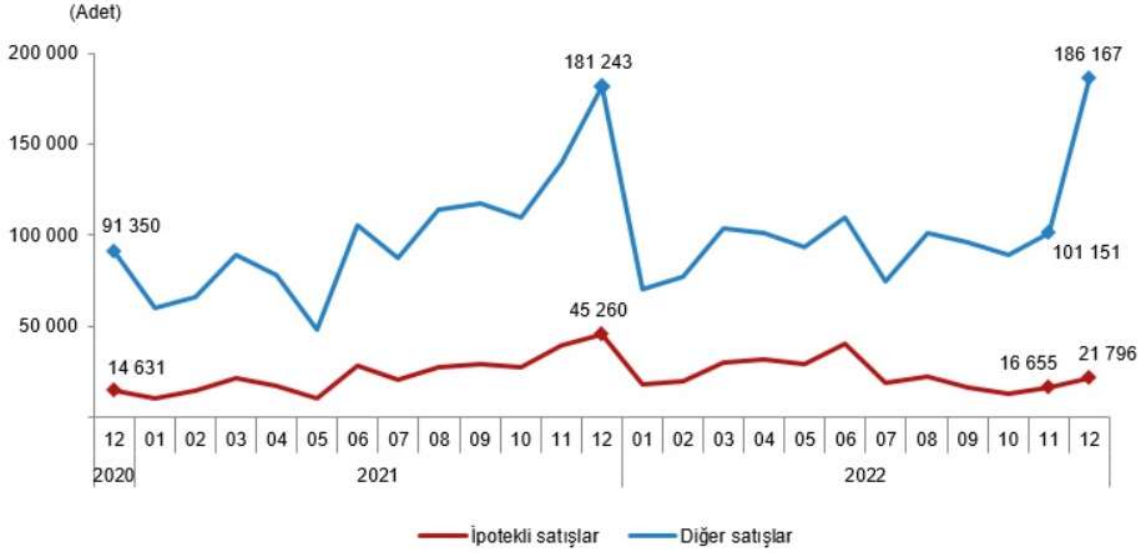


İpotekli konut satışları 21 bin 796 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %51,8 azalış göstererek 21 bin 796 oldu. 2022 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %4,8 azalışla 280 bin 320 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %10,5, 2022 yılında %18,9 olarak gerçekleşti. Aralık ayındaki ipotekli satışların, 6 bin 971'i; 2022 yılındaki ipotekli satışların ise 77 bin 141'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 186 bin 167 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,7 artarak 186 bin 167 oldu. 2022 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %0,7 artışla 1 milyon 205 bin 302 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı Aralık ayında %89,5, 2022 yılında %81,1 olarak gerçekleşti.



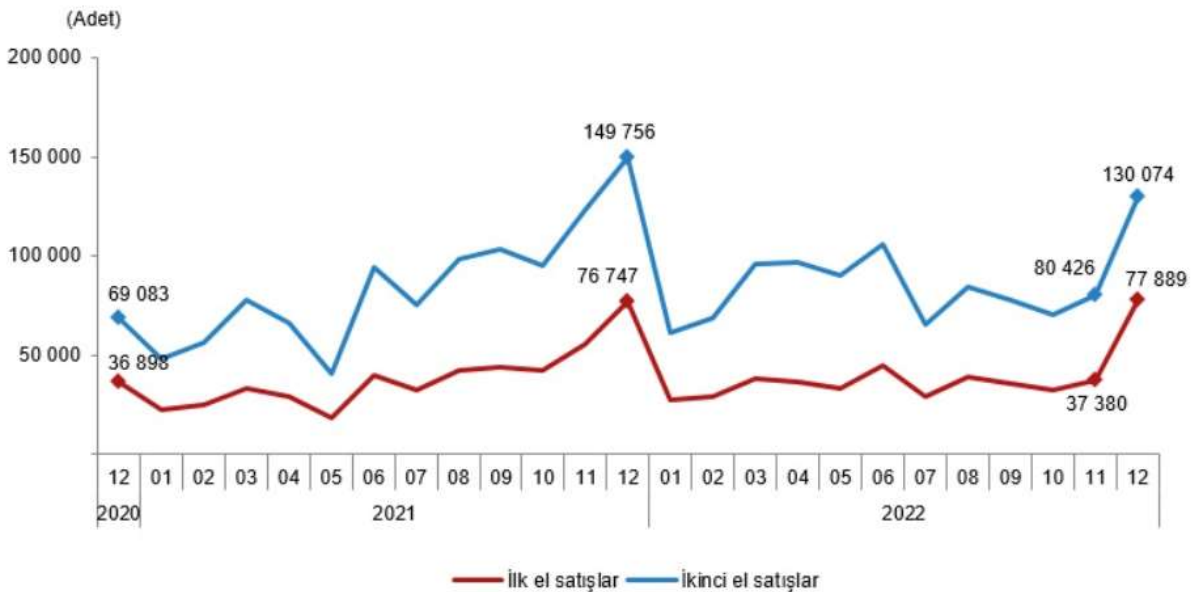
**Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2022**



İlk el konut satış sayısı 77 bin 889 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,5 artarak 77 bin 889 oldu. İlk el konut satışları 2022 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,3 azalışla 460 bin 79 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el satışların payı Aralık ayında %37,5, 2022 yılında %31,0 oldu.

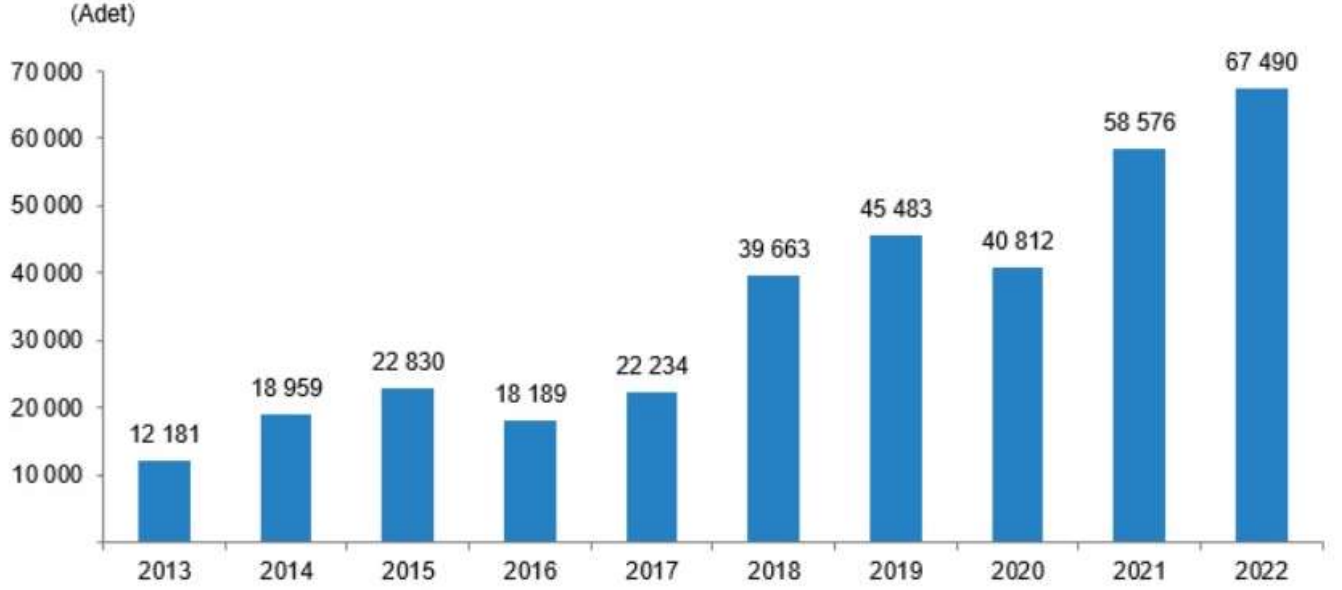
İkinci el konut satışlarında 130 bin 74 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %13,1 azalış göstererek 130 bin 74 oldu. İkinci el konut satışları 2022 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,5 azalışla 1 milyon 25 bin 543 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı Aralık ayında %62,5, 2022 yılında %69,0 oldu.

**Satış durumuna göre konut satışı, Aralık 2022**



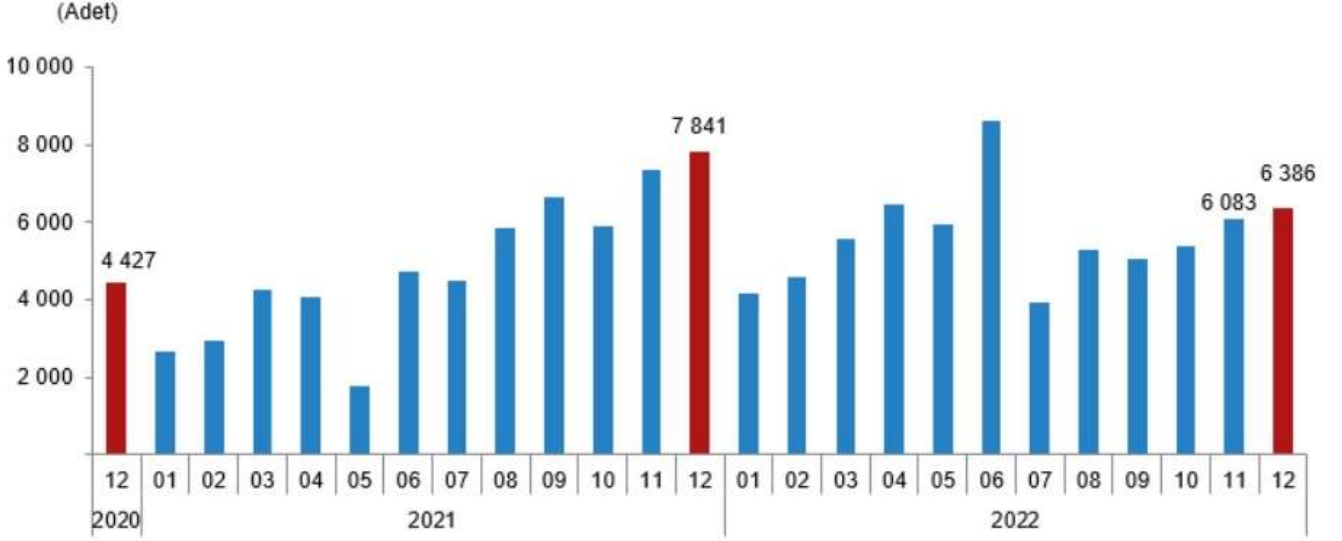
Yabancılara 2022 yılında 67 bin 490 konut satıldı. Yabancılara yapılan konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %15,2 artarak 67 bin 490 oldu. 2022 yılında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. 2022 yılında yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 24 bin 953 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 21 bin 860 konut satışı ile Antalya, 4 bin 316 konut satışı ile Mersin izledi.

#### Yabancılara yapılan konut satışı, 2013-2022



Yabancılara Aralık ayında 6 bin 386 konut satışı gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satışları 2022 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,6 azalarak 6 bin 386 oldu. Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,1 oldu. Aralık ayında yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 465 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 968 konut satışı ile İstanbul, 663 konut satışı ile Mersin izledi.

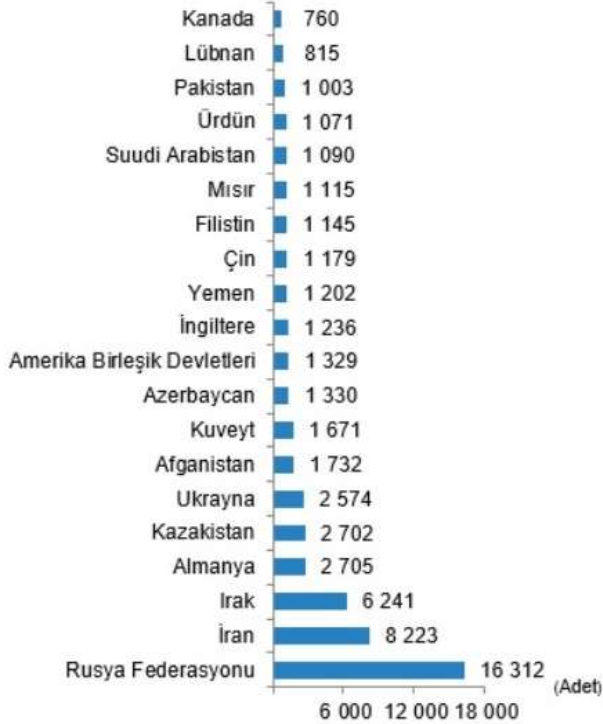
**Yabancılara yapılan konut satışı, Aralık 2022**



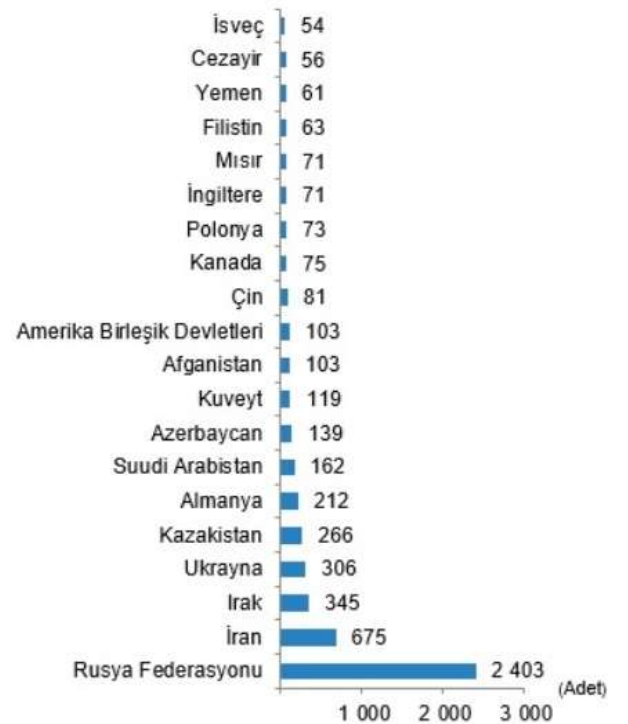
Uyruklara göre 2022 yılında en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı. Rusya Federasyonu vatandaşları 2022 yılında Türkiye'den 16 bin 312 konut satın aldı. Rusya Federasyonu'nu 8 bin 223 konut ile İran vatandaşları ve 6 bin 241 konut ile Irak vatandaşları izledi.

Aralık ayında ise Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 403 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 675 konut ile İran, 345 konut ile Irak vatandaşları izledi.

**Uyruklara göre konut satışı, ilk 20 ülke, 2022**



**Uyruklara göre konut satışı, ilk 20 ülke, Aralık 2022**



Türkiye'de 2022 yılında kadınlar 484 bin 654, erkekler 821 bin 132 konut satın aldı. Türkiye genelinde 2022 yılında, kadınlar %32,6 pay ile 484 bin 654, erkekler %55,3 pay ile 821 bin 132 konut sahibi olurken %1,6 pay ile 24 bin 193 konut kadın ve erkek tarafından ortaklaşa alındı.

#### Cinsiyete göre konut satışı, 2022

	2022		2021	
	Adet	Pay (%)	Adet	Pay (%)
<b>Toplam</b>	<b>1 485 622</b>	<b>100,0</b>	<b>1 491 856</b>	<b>100,0</b>
Kadın	484 654	32,6	506 495	34,0
Erkek	821 132	55,3	819 730	54,9
Kadın ve erkek ortak	24 193	1,6	28 900	1,9
Diğer <sup>(1)</sup>	155 643	10,5	136 731	9,2

(1) Kadın, erkek ve ortak satın alanlar dışında kalan diğer (tüzel ve yabancı) konut satışlarını ifade etmektedir.

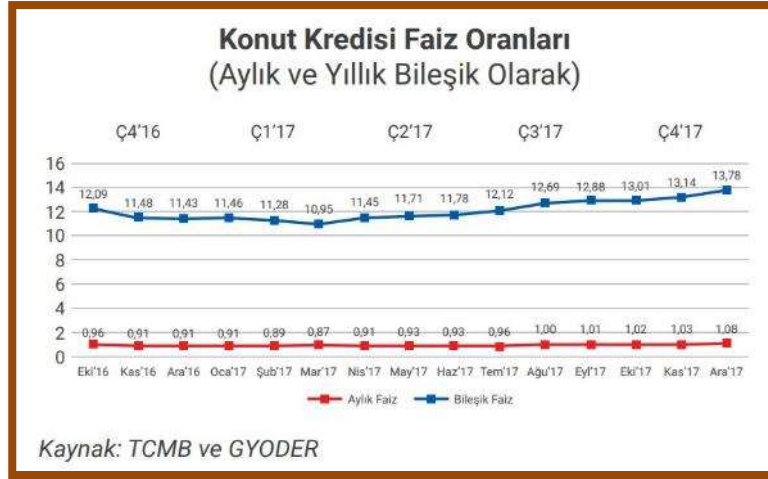
## 10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ

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 kaynaktaki 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. 2001 krizinden sonra hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde talep büyümesi sağlamış ve işletme maliyetleri açısından azaltıcı bir etki yaratmıştır.

Konut kredileri faiz oranındaki değişim hane halkının konut satın alma talebini belirlemede 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. 2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz hain darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Bu gelişmelere rağmen 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir.

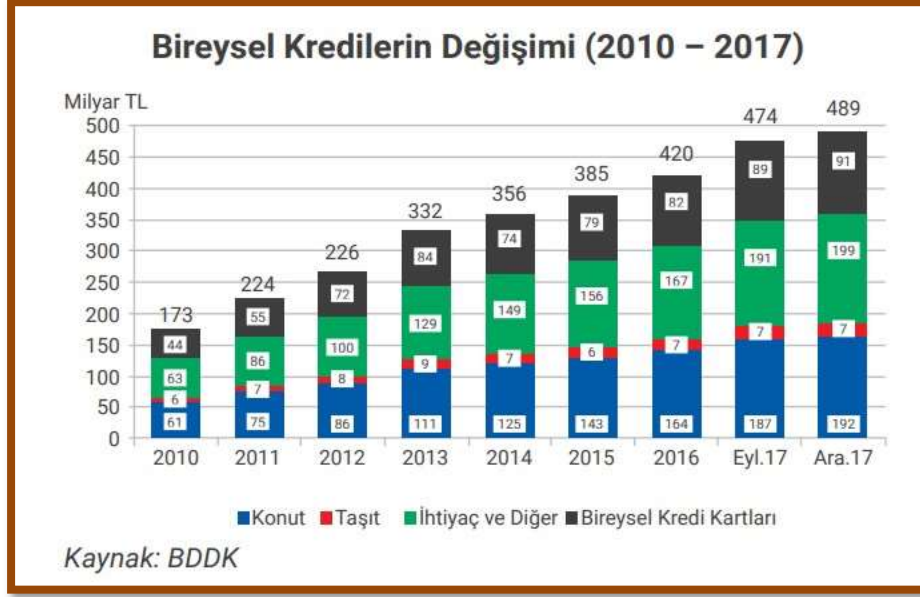
2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir. 2017 sonu itibarıyla oran bu civarlarda seyretmektedir. Tüm bu gelişmelerin toplulaştırılmış bir göstergesi niteliğinde olan Finansal Koşullar Endeksi (FKE), 2017 yılı genelinde, finansal koşulların iktisadi faaliyetteki canlanmayı sınırlı düzeyde de olsa desteklediğine işaret etmektedir.

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 gelmiştir. 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. Aralık 2017 döneminde konut faizleri en yüksek değerini almıştır.

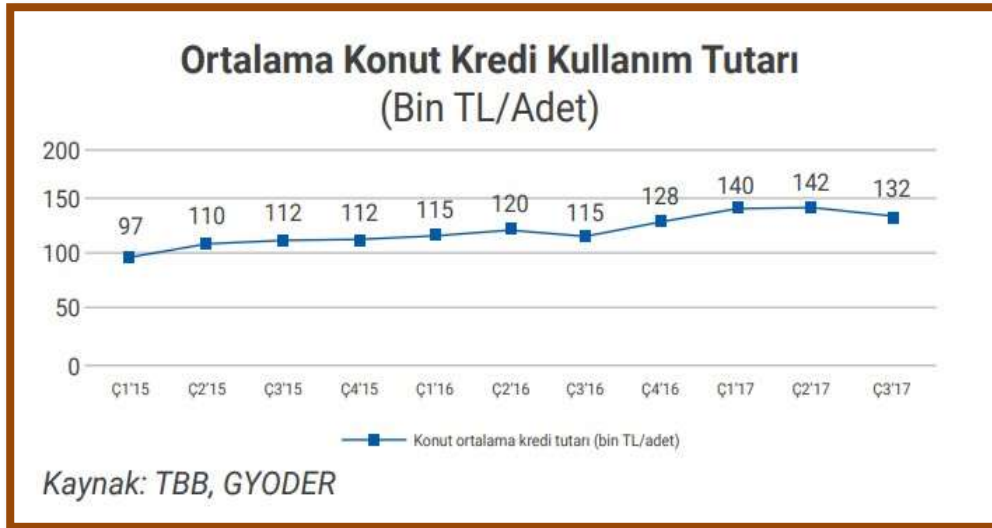


Kredi talebi makroekonomik şartlar ile genel risk beklentilerinden oldukça etkilenmektedir. Özellikle bu durum konut, taşıt, ihtiyaç kredileri ile kredi kartı ile yapılan harcamalarda kendini göstermektedir. Şubat 2018'de açıklanan 2017 yılına ait bireysel kredilerin gelişimine göre konut kredileri tutarı 192 Milyar TL, ihtiyaç kredileri tutarı 199 Milyar TL'ye çıkarken bireysel kredi kartları kredi rakamı ise 91 Milyar TL'ye çıkmıştır. 2017 yılsonu itibarıyla Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı %39 olurken ihtiyaç kredilerinde bu oran %41'e ulaşmıştır. Kredi kartlarının payı ise %19 olarak gerçekleşmiştir. Bireysel kredi hacmi ve artışı mutedil olarak sürebilir.





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. 2017 yılı boyunca ise gerek faizlerdeki artış gerekse tüketicilerin yükleniciler tarafından yapılan kampanyalara yönelmeleri nedeniyle göreceli bir düşüş meydana gelmiştir.



Başlık altında yapılan değerlendirmeler, grafik ve tablo analizleri Emlak Konut GYO A.Ş. Mayıs 2018 Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış Yayınından derlenmiştir.



## 11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

### 11.1. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler:

2008 yılında ABD’de mortgage krizi olarak başlayan kısa sürede finans krizi olarak belirginleşen ve dünyayı saran ekonomik krizin etkileri ülkemizde de tüm sektörlerde yoğun olmamakla birlikte hissedilmiştir. 2008 yılında yaşanan küresel kriz nedeniyle gayrimenkul sektöründe taleplerde çok hızlı bir daralma meydana gelmiş ve bu durum 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 sektörde talebin çok daralmasıyla, konut arzının talepten daha fazla olduğu görülmüştür. Aynı şekilde gayrimenkulün konut dışındaki diğer birleşenlerine de yansıyan bir süreç oluşmuştur. 2009 yılı sonlarına doğru biraz toparlanırlar gibi görünen taşınmaz ve sanayi sektörü ülkenin büyüme hızına paralel şekilde büyümeye devam etmiş, gayrimenkul yatırımı en cazip yatırım aracı olarak değerlendirilmiştir. Bu süreçte banka kredi faiz oranlarının cazibesi ve konut finansmanının özellikle orta derece gelir grubu tarafından yoğun kullanımının artması ile 2010 yılı ile 2015 yılları arasındaki süreçte gayrimenkul piyasası güncel duruma kadarki en parlak dönemini yaşadığı görülmüştür. 2016 yılının son yarısında yaşanan olumsuzluklar, terör olayları ve ekonomik durgunluk gibi nedenlerden dolayı ülkede turizm, sanayi, hizmet vb. her sektörde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe olumsuz bir durum yaşanmasına sebep olmuştur. Olumsuz hava ve sektördeki durgunluk, 2017 yılında da devam ederek, gerilemeye ve/veya yerinde saymaya devam etmiştir. 2018 yılına bakıldığında ise faiz oranlarının aşağı çekilmesiyle hareketlenen gayrimenkul sektörü, yılın son çeyreğinde kurda meydana gelen ani artış nedeni ile tekrar eski haline dönmüştür. 2018 yılı 2.yarisını kapsayan dönemde Türkiye genelinde yaşanan seçim sonrası dönem, döviz kurlarının hızlı yükselişi ve sonradan durağanlaşması, gayrimenkul sektörünün geçmiş yıllardan gelen durağan yapısı sektör açısından bölgesel farklılıklar gösteren karışık bir dönemi işaret etmektedir. Sektör hakkında genel veri yayınlayan platformlar (TÜİK, GYODER, Emlak Konut Fiyat Endeksleri) incelendiğinde geçen yıla göre Türkiye genelinde konut satışlarının %5 ile 10 oranında artış gösterdiği öğrenilmiştir. Ancak artış beklenen düzeyde olmayıp gayrimenkulün diğer çeşitlerine (arsa, tarla, ticari gayrimenkul vb) yansımaları olmadığı değerlendirilmiştir. Bu dönemde Yapısı itibarıyla gayrimenkul sektörü krizden en son çıkan sektör olduğu için ekonomik iyileşmenin ve güven ortamının sağlanmasına kadar bu eğilim aynen devam edecektir.

### 11.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler:

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 11.3. Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri

Ana gayrimenkul 5575 Ada 3 Parsel, 16.376,12 m<sup>2</sup> alanlı olup Arsa vasıflıdır. Değerlemeye konu taşınmaz 5575 Ada 1 Parsel ve 5575 Ada 2 Parsellerin tevhidini ile 5575 Ada 3 Parsel olmuştur. Müşteri tarafından tarafımıza sunulan projeye göre parsel üzerine 7 blok inşa edileceği görülmüştür. Çeşme Belediyesinde yapılan inceleme değerlemeye konu taşınmazın projeleri onay aşamasında olup yapı ruhsatları onaylanmamıştır. Çeşme Belediyesi İmar Arşivi Yetkilileri dosyaların onaysız olması sebebi ile inceleme izni vermemiştir. Tarafımıza gönderilen projeye göre ana gayrimenkul 7 Blok ve her blok Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal kat olmak üzere toplam 4 katlı olarak belirlenmiştir. İlgili bloklarda bulunan bağımsız bölümlerin konut olarak pazarlanacağı ve kat irtifakı kurulmaması nedeniyle hisse satışı yapılarak pazarlanacağı beyan edilmiştir.

Parsel üzerinde mevcutta herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Mahallinde yapılan incelemede parselin zemin etüt çalışmalarının devam ettiği, inşaatın henüz başlamadığı görülmüştür.

Tarafımıza gönderilen projeye göre ana gayrimenkul 7 Blok ve her blok Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal kat olmak üzere toplam 4 katlı olarak belirlenmiştir.

Tüm blokların bodrum katı ortak olup yaklaşık 9.180 m<sup>2</sup> inşaat alanıdır. Projesine göre bodrum katta kapalı otopark, havuz, sauna, fitness, restoran ve sığınak hacimleri bulunmaktadır.

1. Blok parselin köşe kuzeybatı köşesinde konumlu olup zemin + 2 normal katlıdır. 1. Blok toplamda ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 2.374 m<sup>2</sup> inşaat alanıdır.

2. Blok parselin köşe kuzeydoğu köşesinde konumlu olup zemin + 2 normal katlıdır. 2. Blok toplamda ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 2.496 m<sup>2</sup> inşaat alanıdır.

3. Blok parselin doğu kenarında konumlu olup zemin + 2 normal katlıdır. 3. Blok toplamda ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 1.779 m<sup>2</sup> inşaat alanıdır.

4. Blok parselin ortasında doğu cephesinde konumlu olup zemin + 2 normal katlıdır. 4. Blok toplamda ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 1.414 m<sup>2</sup> inşaat alanıdır.

5. Blok parselin ortasında güney cephesinde konumlu olup bodrum zemin + 2 normal katlıdır. 5. Blok toplamda bodrum kat, ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 2.983 m<sup>2</sup> inşaat alanıdır.

6. Blok parselin ortasında batı cephesinde konumlu olup zemin + 2 normal katlıdır. 6. Blok toplamda ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 1.414 m<sup>2</sup> inşaat alanıdır.

7. Blok parselin batı kenarında konumlu olup zemin + 2 normal katlıdır. 7. Blok toplamda ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 1.779 m<sup>2</sup> inşaat alanıdır.

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde toplamda 7 blok 84 adet turizm amaçlı bölüm inşası yapılacak olup toplam 23.419 m<sup>2</sup> inşaat alanı olacaktır. Henüz inşaat başlamamıştır.

**11.4.Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri:**

Değerleme çalışması, değerlendirme 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 değerlendirme 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 örneklere 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 değerlendirme 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.

## 11.5.Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri:

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 unsur, değerlendirme 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 takdirdir.**

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 değerlendirilme 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**, **maliyet yaklaşımı**, **proje geliştirme 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 takdir eder. Genel olarak değerlendirme yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Değerleme konusu arsanın değeri tespit edilirken bölgedeki benzer nitelikte arsa emsalleri dikkate alınmış ve emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirilerek değer tespitinde bulunulmuştur.

### **Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Bu karşılaştırmalı değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır, indirgeme yöntemi ile değer tahmini takdir eder. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasılat veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentilerine, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranlarına, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranlarına, borç finansmanın bulunabilirliğine ve cari vergi yasalarına bağlıdır.

Değerleme konusu arsanın değeri tespit edilirken bölgedeki konut emsalleri dikkate alınarak proje geliştirilmiş ve gerekli indirimler sonrasında arsa değer tespitinde bulunulmuştur.

## 11.6.Projeksiyon İşlemine Etki 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 görebilmede 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 anlaşılması için SWOT analizi yapılmıştır.

#### Güçlü Yanları

- Sahil şeridinde konumlu olması,
- Talep gören bölgede konumlu olması,
- Geniş alanlı olması,
- Kıyı kenardan etkilenmemesi,
- Net imar parseli olması,
- Prestijli bir bölgede konumlu olması,

#### Zayıf Yanları

- Alıcı kitlesinin sınırlı olması,
- Deprem bölgesinde olması,
- Kat irtifakının kurulamıyor olması,
- Yüksek değeri nedeniyle satılabilirliğinin zor olması,

#### Fırsatlar

- Bölgenin turizm ve tercih edilen bölgede olması,

#### Tehditler

- Global ekonomik krizin etkileri,



## 11.7.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri:

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "Proje Geliştirme Yöntemi" kullanılmıştır. Proje geliştirme yapılırken bölgede taşınmaz üzerinde üretilecek projeye emsal olabilecek konut emsalleri bulunmuştur. Parsel üzerinde oluşturulan proje dikkate alınarak satılabilir alanlar belirlenmiş ve bu alanlar konut birim değeriyle çarpılarak proje hasılatı hesaplanmıştır. Projede kat karşılığı oranı arsa sahibi lehine %51,52, yüklenici lehine ise %48,48 olarak dikkate alınmıştır. Ayrıca yapı inşaat alanı hesaplanmış olup muhtemel inşaat maliyeti belirlenmiştir. Proje hasılatı, muhtemel inşaat maliyeti, kat karşılığı oranı, proje riski ve finansman maliyeti verileri dikkate alınarak proje geliştirme yapılmış ve arsa değerine ulaşılmıştır. İlgili proje geliştirme tablosu aşağıda verilmiştir. Proje geliştirme tablosuna göre arsa değeri ~**1.600.000.000-TL** olarak bulunmuştur.

PROJE GELİŞTİRME TABLOSU		
<b>Kat Karşılığı</b>	51,52%	
<b>Arsa Alanı (m2)</b>	16376,12	
<b>EMSAL</b>	0,60	
<b>TAKS</b>	0,4	
<b>Ruhsat Alanı (m2)</b>	23419,00	
<b>Yapı Br Mal.(TL/m2)</b>	25.000,00	
<b>Proje Maliyeti (TL)</b>	585.475.000,00	
<b>Daire Toplam Değeri</b>		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
13563	1	305.000 ₺
<b>Daire Toplam Değeri (TL)</b>		
4.136.715.000 ₺		
<b>Toplam Ciro (TL)</b>	4.136.715.000,00	
<b>Arsa Sahibine Düşen Değeri (TL)</b>	2.131.235.568,00	
<b>Proje Süresi (ay)</b>	18,00	
<b>Proje Riski (%) (TL)</b>	5%	106.561.778,40
<b>Finansman Maliyeti(%) (TL)</b>	20%	426.247.113,60
<b>Arsa Değeri (TL)</b>	1.598.426.676,00	
<b>Arsa m2 birim Fiyatı (TL/m2)</b>	<b>97.607,17</b>	
<b>Dükkan (Konut + Ticari)</b>		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
<b>Dükkan Toplam Değeri (TL)</b>		
0 ₺		
<b>Kat Karşılığı Yönteminde Karlılık Oranı</b>		
Müteahhite maliyet (TL)	585.475.000,00	
Müteahhit Geliri (TL)	2.005.479.432,00	
Kar /Zarar (TL)	<b>1.420.004.432,00</b>	
Karlılık Oranı	242,54%	
<b>Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı</b>		
Arsa bedeli (TL)	1.598.426.676,00	
İnşaat (proje) maliyeti (TL)	585.475.000,00	
Toplam proje bedeli (TL)	2.183.901.676,00	
Müteahhit karı (TL)	<b>1.952.813.324,00</b>	
Karlılık Oranı	89,42%	
<b>Notlar:</b>		
1) Yalnızca açık sarı renkli alanlara değer giriniz.		
2) 'Proje Riski' alanına olası beklenmeyen giderler için bir oran giriniz. (1 yıllık süreler için %5-%15 arası olabilir)		
3) 'Finansman Maliyeti' alanına 0% ya da proje süresine bağlı olarak banka kredi faiz oranlarını girebilirsiniz.		

**11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi:**

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "**Nakit/Gelir Akımları Analizi**" kullanılmamıştır.

**11.9.Maliyet Oluşumları Analizi:**

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "**Maliyet Oluşumları Analizi**" kullanılmamıştır.

**11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi:**

Konu gayrimenkulün değer tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Analizi**" yöntemi kullanılmıştır. Yapılan piyasa araştırması sonucunda ekspertize konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakınında yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş arsa emsalleri elde edilmiştir.

Nitelik	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	KDV Hariç Değer (TL)
Arsa	16.376,12	₺97.703,24	₺1.600.000.000

Yapılan çalışmada emsal karşılaştırma analizi ile çıkan değerlerin gelir yöntemi ile yakın olduğu görülmüştür. Bu durum dikkate alınarak Emsal karşılaştırma analizinde bulunan değerler nihai değer olarak dikkate alınmıştır.

**11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi:**

Konu gayrimenkulün değerlemesi "**Emsal Karşılaştırma Analizi**" ve "**Proje Geliştirme Yöntemi**" yöntemleri kullanmak suretiyle yapılmıştır.

**11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler****OLUMLU FAKTÖRLER**

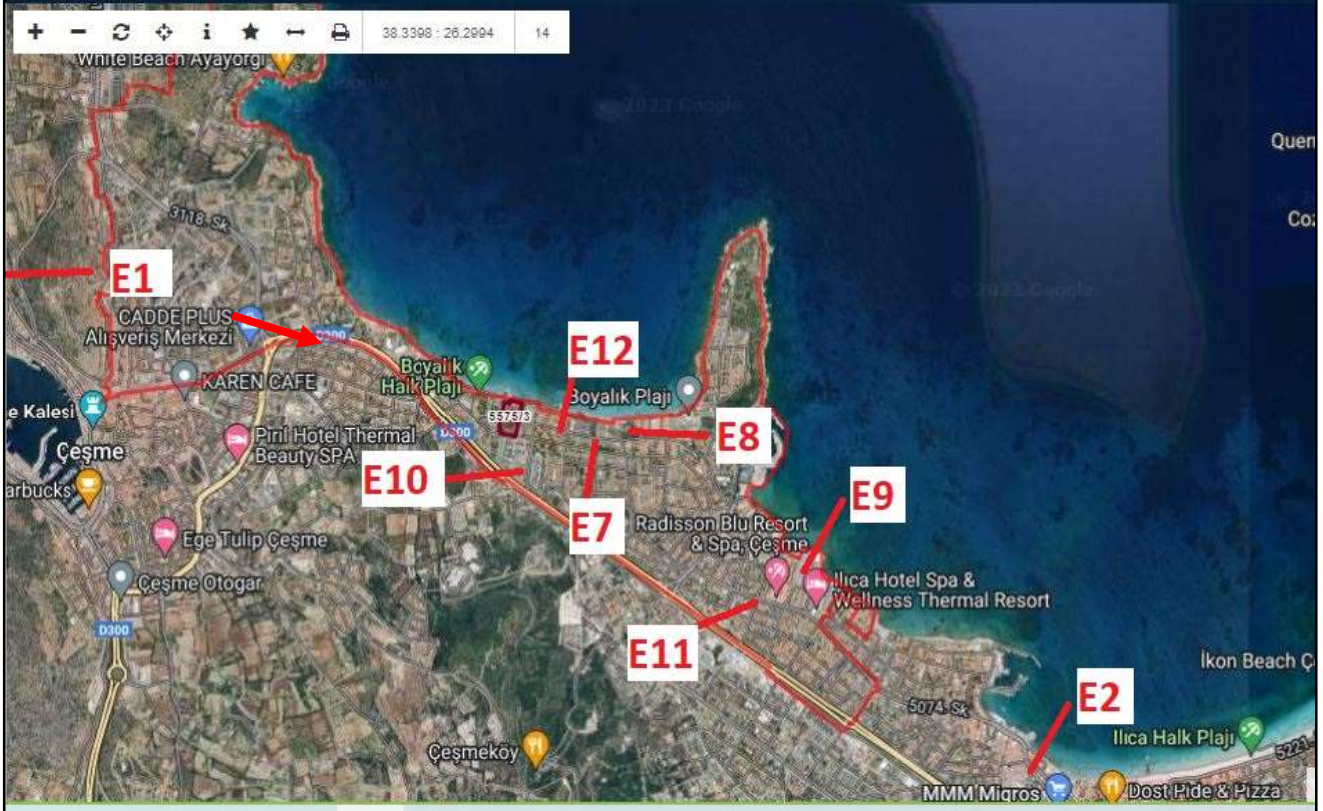
- Manzara avantajı,
- Talep gören bölgede konumlu olması,
- Denize sıfır konumda olması,
- Prestijli bölgede konumlu olması,

**OLUMSUZ FAKTÖRLER**

- Alıcı kitlesinin sınırlı olması,
- Deprem bölgesinde olması,
- İl merkezine uzak konumda olması,

## 11.13.Emsaller

### EMSALLER



#### **Emsal 1:**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede denize sıfır Turizm imarlı 1.300 m<sup>2</sup> arsa 90.000.000-TL bedel ile satılıktır. (Emsal konu taşınmaza göre düşük konum şerefiyesine sahiptir.)

**(69.231-TL/m<sup>2</sup> \* 0,90 Pazarlık \* 1,50 Şerefiye = 93.462-TL/m<sup>2</sup>)**

**Kaya Gayrimenkul 05545661865**

#### **Emsal 2:**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın denize yakın Turizm imarlı 5.000 m<sup>2</sup> arsa 434.000.000-TL bedel ile satılıktır. (Emsal konu taşınmaza göre düşük konum şerefiyesine sahiptir.)

**(86.800-TL/m<sup>2</sup> \* 0,90 Pazarlık \* 1,30 Şerefiye = 101.556-TL/m<sup>2</sup>)**

**Burak Emlak 05527594473**

#### **Emsal 3:**

Bölgeye hakim emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede imar bilgisi, ada-parcel ve konumu açıklanmış olup alınan beyana göre m<sup>2</sup> birim fiyatının 85.000-TL/m<sup>2</sup> ile 100.000-TL/m<sup>2</sup> arasında olacağını beyan etmiştir. **Kaya Gayrimenkul 05545661865 (85.000-TL/m<sup>2</sup> - 100.000-TL/m<sup>2</sup>)**

#### **Emsal 4:**

Bölgeye hakim emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede imar bilgisi, ada-parcel ve konumu açıklanmış olup alınan beyana göre m<sup>2</sup> birim fiyatının 90.000-TL/m<sup>2</sup> civarında olacağını beyan etmiştir.

**(90.000-TL/m<sup>2</sup>) Lepidus 05556482686**

**Emsal 5:**

Bölgeye hakim emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede imar bilgisi, ada-parcel ve konumu açıklanmış olup alınan beyana göre m<sup>2</sup> birim fiyatının 90.000-TL/m<sup>2</sup> ile 100.000-TL/m<sup>2</sup> arasında olacağını beyan etmiştir. **(90.000-TL/m<sup>2</sup> - 100.000-TL/m<sup>2</sup>) Turyap 05527591522**

**Emsal 6:**

Bölgeye hakim emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede imar bilgisi, ada-parcel ve konumu açıklanmış olup alınan beyana göre m<sup>2</sup> birim fiyatının 80.000-TL/m<sup>2</sup> ile 85.000-TL/m<sup>2</sup> arasında olacağını beyan etmiştir. **(80.000-TL/m<sup>2</sup> - 90.000-TL/m<sup>2</sup>) Alaçatı Gayrimenkul 05527590440**

**Emsal 7:**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede 0-5 yıllık havuzlu site içinde konumlu 175 m<sup>2</sup> beyan edilen 100 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen 3+1 daire 29.750.000-TL bedel ile satılıktır. **(297.500-TL/m<sup>2</sup> \* 0,95 Pazarlık = 282.625-TL/m<sup>2</sup>) Zea Gayrimenkul 05324551253**

**Emsal 8:**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede 0-5 yıllık havuzlu site içinde konumlu 140 m<sup>2</sup> beyan edilen 90 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen 3+1 daire 27.500.000-TL bedel ile satılıktır. **(305.555-TL/m<sup>2</sup> \* 0,95 Pazarlık = 290.278-TL/m<sup>2</sup>) Coldwel Gayrimenkul 05332788208**

**Emsal 9:**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede 0-5 yıllık havuzlu site içinde konumlu 140 m<sup>2</sup> beyan edilen 85 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen 3+1 daire 25.500.000-TL bedel ile satılıktır. **(300.000-TL/m<sup>2</sup> \* 0,95 Pazarlık = 285.000-TL/m<sup>2</sup>) Yuse Gayrimenkul 05324018722**

**Emsal 10:**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede 0-5 yıllık havuzlu site içinde konumlu 60 m<sup>2</sup> beyan edilen 40 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen 2+1 daire 10.750.000-TL bedel ile satılıktır. **(268.750-TL/m<sup>2</sup> \* 0,95 Pazarlık \* 1,20 Şerefiye = 306.375-TL/m<sup>2</sup>) Coldwel Banker 05337081446**

**Emsal 11:**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede 0-5 yıllık havuzlu site içinde konumlu 90 m<sup>2</sup> beyan edilen 70 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen 2+1 daire 19.700.000-TL bedel ile satılıktır. **(281.429-TL/m<sup>2</sup> \* 0,95 Pazarlık \* 1,15 Şerefiye = 307.461-TL/m<sup>2</sup>) Ada Emlak 05332202173**

**Emsal 12:**

Değerlemeye konu taşınmazın 3 yan parselinde konumlu denize sıfır konumda olan 7800 Evleri projesinde 1. Katta 110 m<sup>2</sup> beyan edilen 90 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen 3+1 daire 29.000.000-TL bedel ile satılıktır. **(322.222-TL/m<sup>2</sup> \* 0,95 Pazarlık = 306.111-TL/m<sup>2</sup>) Artistanbul Gayrimenkul 0 (531) 704 20 80**

**EMSAL KARŞILAŞTIRMALARI İLE İLGİLİ NOTLAR:**

Yapılan piyasa araştırması sonucunda ekspertize konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakınında yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş arsa emsalleri elde edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda arsa güncel m<sup>2</sup> birim satış değerinin 85.000 - 100.000-TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir. Meskenlerin güncel m<sup>2</sup> birim satış değerinin 275.000 - 305.000-TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir.

**11.14. Deprem Risk Bölgesi**

1.DERECE <input checked="" type="checkbox"/>	2. DERECE <input type="checkbox"/>	3.DERECE <input type="checkbox"/>	4.DERECE <input type="checkbox"/>	5.DERECE <input type="checkbox"/>
--	------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

**11.15. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler**

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "**Kira Değeri Analizi**" kullanılmamıştır.

**11.16. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

**11.17. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır. Taşınmazın turistik tesis olarak inşa edilerek kullanılması en etkin ve verimli kullanım şekli olduğu kanaati ile değerlendirilmiştir.

**11.18. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi:**

Değerleme konusu taşınmazda müşterek ve bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

**12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ****12.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması:**

Konu gayrimenkulün değerlemesi "**Emsal Karşılaştırma Analizi**" ve "**Proje Geliştirme Yöntemi**" kullanılarak yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaza emsal nitelikte arsa, mesken olarak kullanılan ve taşınmaz yakın çevresinde konumlu olan, gerçekleşmiş ve sunumdaki satış fiyatları ve bölgede yüz yüze ve telefon ile yapılan görüşmeler ve internet üzerinden yapılan araştırmalar analiz edilerek taşınmazın değer tespiti yapılmaya çalışılmıştır. "**Emsal Karşılaştırma Analizi**" ve "**Proje Geliştirme Yöntemi**" uyumlu olduğundan nihai değer takdirinde "**Emsal Karşılaştırma Analizi**" kullanılmıştır.



## 12.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Yer Almama Neden Ve Gerekçeleri:

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

## 12.3.Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam / Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş:

Parsel üzerindeki inşaatın yeni başladığı ve zemin düzenleme seviyesinde olduğu görülmüştür. Çeşme belediyesinde yapılan araştırmada yapı ruhsatlarının onaylanmadığı tespit edilmiştir.

## 12.4.Değerlemesi Yapılan Taşınmazın, Taşınmaz Projesinin Veya Taşınmaza Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan resmi ve saha incelemeleri neticesinde taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmadığı görülmüştür.

## 13. SONUÇ

### 13.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapora konu taşınmazın değer tespiti çalışmasında yukarıda saydığımız tüm olumlu ve olumsuz faktörler, emsal taşınmazlarla mukayesesi, aktif alım-satım piyasa fiyatları gibi tüm faktörler dikkate alınmış ve taşınmazın bugünkü mevcut halleriyle değeri hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın talep gören bölgede konumlu olması ve üzerinde herhangi bir olumsuz takyidat olmaması dikkate alındığında satış kabiliyetinin Satılabilir olabileceği düşünülmektedir.

Taşınmaz hisseli mülk olup değer tam hissesi için takdir edilmiştir. Hisselere düşen değerler 13.2. maddesinde tabloda belirtilmiştir. Değerlemesi yapılan arsanın değeri **1.600.000.000-TL (BirmilyaraltıyüzmilyonTürkLirası)** olarak bulunmuş olup tabloda da görüleceği üzere MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (25000/409403) hissesine düşen değer **97.703.241-TL (DoksanyedimilyonyediüçbinikiyüzkırkbınTürkLirası)** olarak bulunmuştur.

### 13.2. Taşınmaz 2023 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu arsanın değer takdirinde proje geliştirme ve emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Parsel üzerindeki inşaatın yeni başladığı zemin düzenleme seviyesinde olduğu görülmüştür. Bağımsız bölümlerin oluşmaması ve inşaatın temel seviyesinde olması nedeniyle inşaat seviye tablosu yapılmamış ve taşınmazlara seviyeli değer takdir edilmemiştir.

Nitelik	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	KDV Hariç Değer (TL)	KDV Hariç Değer (USD)	KDV Hariç Değer (EURO)
Arsa	16.376,12	₺97.703,24	₺1.600.000.000	\$54.172.098	€ 48.957.361
			<b>%10 KDV Dahil Değer (TL)</b>	<b>%10 KDV Dahil Değer (USD)</b>	<b>%10 KDV Dahil Değer (EURO)</b>
			₺1.760.000.000	\$59.589.308	€ 53.853.097

HİSSELERE DÜŞEN DEĞER TABLOSU					
Malik	Hisse		%10 KDV HARIÇ		
	Pay	Payda	Hisse Değeri (TL)	Hisse Değeri (USD)	Hisse Değeri (EURO)
KORASU TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	346903	409403	₺1.355.741.897	\$45.902.114	€ 41.483.466
FERİT KORA	12500	409403	₺48.851.621	\$1.653.997	€ 1.494.779
ÖZAY KORA	12500	409403	₺48.851.621	\$1.653.997	€ 1.494.779
TÜLAY KORA	12500	409403	₺48.851.621	\$1.653.997	€ 1.494.779
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	25000	409403	₺97.703.241	\$3.307.993	€ 2.989.558
<b>TOPLAM DEĞER</b>			<b>₺1.600.000.000</b>	<b>\$54.172.098</b>	<b>€ 48.957.361</b>

HİSSELERE DÜŞEN DEĞER TABLOSU (%10 KDV DAHİL)					
Malik	Hisse		%10 KDV DAHİL		
	Pay	Payda	Hisse Değeri (TL)	Hisse Değeri (USD)	Hisse Değeri (EURO)
KORASU TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	346903	409403	₺1.491.316.087	\$50.492.326	€ 45.631.813
FERİT KORA	12500	409403	₺53.736.783	\$1.819.396	€ 1.644.257
ÖZAY KORA	12500	409403	₺53.736.783	\$1.819.396	€ 1.644.257
TÜLAY KORA	12500	409403	₺53.736.783	\$1.819.396	€ 1.644.257
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	25000	409403	₺107.473.565	\$3.638.793	€ 3.288.514
<b>TOPLAM DEĞER</b>			<b>₺1.760.000.000</b>	<b>\$59.589.308</b>	<b>€ 53.853.097</b>

Yukarıda tablolardaki veriler dikkate alındığında değerlemesi yapılan arsanın değeri **1.600.000.000-TL** olarak bulunmuş olup tabloda da görüleceği üzere MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (25000/409403) hissesine düşen değer **97.703.241-TL** olarak bulunmuştur.

Ayrıca proje geliştirme sonucunda çıkan projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri **4.136.715.000-TL (DörtmilyarüçotuzaltımilyonyediüzonbeşTürkLirası)** olarak bulunmuştur.

<b>Arsa Değeri (TL)</b>	1.600.000.000-TL
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri (TL)</b>	4.136.715.000-TL

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Değerlemede ± %15 yanılma payı mevcuttur.
- 29.12.2023 tarihi itibarı ile 1 USD= 29.5355-TL, 1 Euro = 32.6815-TL

### 13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

**Emsal Karşılaştırma Yöntemi;** Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın değeri 1.600.000.000 -TL (BirmilyaraltıyüzmilyonTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

Nitelik	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	KDV Hariç Değer (TL)	KDV Hariç Değer (USD)	KDV Hariç Değer (EURO)
Arsa	16.376,12	₺97.703,24	₺1.600.000.000	\$54.172.098	€ 48.957.361
			<b>%10 KDV Dahil Değer (TL)</b>	<b>%10 KDV Dahil Değer (USD)</b>	<b>%10 KDV Dahil Değer (EURO)</b>
			₺1.760.000.000	\$59.589.308	€ 53.853.097

**Proje Geliştirme Yöntemi:** Proje Geliştirme yöntemine göre taşınmazın değeri ~1.600.000.000-TL (BirmilyaraltıyüzmilyonTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

PROJE GELİŞTİRME TABLOSU																																		
<table border="1"> <tr><td>Kat Karşılığı</td><td>51,52%</td></tr> <tr><td>Arsa Alanı (m2)</td><td>16376,12</td></tr> <tr><td>EMSAL</td><td>0,60</td></tr> <tr><td>TAKS</td><td>0,4</td></tr> <tr><td>Ruhsat Alanı (m2)</td><td>23419,00</td></tr> </table>	Kat Karşılığı	51,52%	Arsa Alanı (m2)	16376,12	EMSAL	0,60	TAKS	0,4	Ruhsat Alanı (m2)	23419,00	<table border="1"> <tr><td>Yapı Br Mal. (TL/m2)</td><td>25.000,00</td></tr> <tr><td>Proje Maliyeti (TL)</td><td>585.475.000,00</td></tr> </table>	Yapı Br Mal. (TL/m2)	25.000,00	Proje Maliyeti (TL)	585.475.000,00	<table border="1"> <tr><td colspan="3">Daire Toplam Değeri</td></tr> <tr><td>Alanı</td><td>Adedi</td><td>m2 birim Fiyatı</td></tr> <tr><td>13563</td><td>1</td><td>305.000 ₺</td></tr> <tr><td colspan="3">Daire Toplam Değeri (TL)</td></tr> <tr><td colspan="3">4.136.715.000 ₺</td></tr> </table>	Daire Toplam Değeri			Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı	13563	1	305.000 ₺	Daire Toplam Değeri (TL)			4.136.715.000 ₺					
Kat Karşılığı	51,52%																																	
Arsa Alanı (m2)	16376,12																																	
EMSAL	0,60																																	
TAKS	0,4																																	
Ruhsat Alanı (m2)	23419,00																																	
Yapı Br Mal. (TL/m2)	25.000,00																																	
Proje Maliyeti (TL)	585.475.000,00																																	
Daire Toplam Değeri																																		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı																																
13563	1	305.000 ₺																																
Daire Toplam Değeri (TL)																																		
4.136.715.000 ₺																																		
<table border="1"> <tr><td>Toplam ciro (TL)</td><td>4.136.715.000,00</td></tr> <tr><td>Arsa Sahibine Düşen Değeri (TL)</td><td>2.131.235.568,00</td></tr> <tr><td>Proje Süresi (ay)</td><td>18,00</td></tr> <tr><td>Proje Riski (%) (TL)</td><td>5%</td><td>106.561.778,40</td></tr> <tr><td>Finansman Maliyeti(%) (TL)</td><td>20%</td><td>426.247.113,60</td></tr> <tr><td>Arsa Değeri (TL)</td><td>1.598.426.676,00</td></tr> <tr><td><b>Arsa m2 birim Fiyatı (TL/m2)</b></td><td></td><td><b>97.607,17</b></td></tr> </table>	Toplam ciro (TL)	4.136.715.000,00	Arsa Sahibine Düşen Değeri (TL)	2.131.235.568,00	Proje Süresi (ay)	18,00	Proje Riski (%) (TL)	5%	106.561.778,40	Finansman Maliyeti(%) (TL)	20%	426.247.113,60	Arsa Değeri (TL)	1.598.426.676,00	<b>Arsa m2 birim Fiyatı (TL/m2)</b>		<b>97.607,17</b>	<table border="1"> <tr><td colspan="3">Dükkan (Konut + Ticari)</td></tr> <tr><td>Alanı</td><td>Adedi</td><td>m2 birim Fiyatı</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td colspan="3">Dükkan Toplam Değeri (TL)</td></tr> <tr><td colspan="3">0 ₺</td></tr> </table>	Dükkan (Konut + Ticari)			Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı				Dükkan Toplam Değeri (TL)			0 ₺			
Toplam ciro (TL)	4.136.715.000,00																																	
Arsa Sahibine Düşen Değeri (TL)	2.131.235.568,00																																	
Proje Süresi (ay)	18,00																																	
Proje Riski (%) (TL)	5%	106.561.778,40																																
Finansman Maliyeti(%) (TL)	20%	426.247.113,60																																
Arsa Değeri (TL)	1.598.426.676,00																																	
<b>Arsa m2 birim Fiyatı (TL/m2)</b>		<b>97.607,17</b>																																
Dükkan (Konut + Ticari)																																		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı																																
Dükkan Toplam Değeri (TL)																																		
0 ₺																																		
<p><b>Kat Karşılığı Yönteminde Karlılık Oranı</b></p> <table> <tr><td>Müteahhite maliyet (TL)</td><td>585.475.000,00</td></tr> <tr><td>Müteahhit Geliri (TL)</td><td>2.005.479.432,00</td></tr> <tr><td>Kar /Zarar (TL)</td><td><b>1.420.004.432,00</b></td></tr> <tr><td>Karlılık Oranı</td><td>242,54%</td></tr> </table>			Müteahhite maliyet (TL)	585.475.000,00	Müteahhit Geliri (TL)	2.005.479.432,00	Kar /Zarar (TL)	<b>1.420.004.432,00</b>	Karlılık Oranı	242,54%																								
Müteahhite maliyet (TL)	585.475.000,00																																	
Müteahhit Geliri (TL)	2.005.479.432,00																																	
Kar /Zarar (TL)	<b>1.420.004.432,00</b>																																	
Karlılık Oranı	242,54%																																	
<p><b>Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı</b></p> <table> <tr><td>Arsa bedeli (TL)</td><td>1.598.426.676,00</td></tr> <tr><td>İnşaat (proje) maliyeti (TL)</td><td>585.475.000,00</td></tr> <tr><td>Toplam proje bedeli (TL)</td><td>2.183.901.676,00</td></tr> <tr><td>Müteahhit karı (TL)</td><td><b>1.952.813.324,00</b></td></tr> <tr><td>Karlılık Oranı</td><td>89,42%</td></tr> </table>			Arsa bedeli (TL)	1.598.426.676,00	İnşaat (proje) maliyeti (TL)	585.475.000,00	Toplam proje bedeli (TL)	2.183.901.676,00	Müteahhit karı (TL)	<b>1.952.813.324,00</b>	Karlılık Oranı	89,42%																						
Arsa bedeli (TL)	1.598.426.676,00																																	
İnşaat (proje) maliyeti (TL)	585.475.000,00																																	
Toplam proje bedeli (TL)	2.183.901.676,00																																	
Müteahhit karı (TL)	<b>1.952.813.324,00</b>																																	
Karlılık Oranı	89,42%																																	
<p>Notlar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Yalnızca açık sarı renkli alanlara değer giriniz.</li> <li>2) 'Proje Riski' alanına olası beklenmeyen giderler için bir oran giriniz. (1 yıllık süreler için %5-%15 arası olabilir)</li> <li>3) 'Finansman Maliyeti' alanına 0% ya da proje süresine bağlı olarak banka kredi faiz oranlarını girebilirsiniz.</li> </ol>																																		

**Sonuç:** Her iki değerlendirme yöntemi dikkate alındığında değerlerin yakın çıktığı görülmektedir. Bu nedenle taşınmazın değeri **1.600.000.000-TL** olarak dikkate alınmıştır. Buna karşılık MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (25000/409403) hissesine düşen değer **97.703.241-TL** olarak bulunmuştur.

### 13.4.Raporu Hazırlayanlar

**Nuri Onur GÜVEN**  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 409912



**Volkan KÜTÜK**  
Denetmen  
SPK Lisans No: 403907



**Murat BARIŞCAN**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 401386



**mavi**  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Adres: Mh. 586/9 Sk. Ayıldız Apt. No:2/8 Bayraklı/İZMİR  
Tel&Fax: 0(232) 435 90 60 - 0(232) 435 91 60  
Sicil No: T.C. ERKEZ-154549 - Karsiyaka V.D. 616 071 7947  
Mersis: 0613 0717 9470 0016