



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

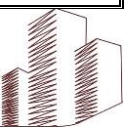


2024.EGYO.5

Aralık, 2024

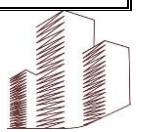


Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2024
Rapor Numarası	2024.EGYO.5
Raporun Konusu	İzmir, Seferihisar, Tepecik, 1331 Ada 1 Parsel, 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İzmir, Seferihisar, Tepecik Mahallesi, 1331 Ada 1 Parsel, 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel olan 5 Adet Arsa Satış Değer Tespiti
- İş bu rapor, Ellidört (54) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. - Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	

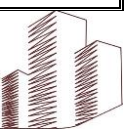


İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	7
1.1 Rapor Tarihi.....	7
1.2 Rapor Numarası.....	7
1.3 Raporun Türü / Başlık	7
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	7
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	7
1.6 Değerleme Tarihi	7
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası.....	7
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	7
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama.....	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	9
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar	9
2.4. İşin Kapsamı	9
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	11
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri.....	11
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:.....	11
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:	13
3.1.3. Tanımı:	15
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	15
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	15
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu.....	16
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	16
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	16
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	17
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama.....	17
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:.....	18
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş	18
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,	18
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	18
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama	18
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	20
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	20
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	20

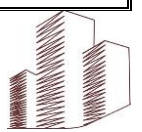


4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	23
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	23
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	24
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler.....	24
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	25
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler	25
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	25
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	25
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	25
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	25
4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	26
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi.....	26
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi.....	26
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri.....	26
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler.....	29
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	30
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar	30
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	30
4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları.....	30
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri.....	32
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	32
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş.....	32
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş	32
6. SONUÇ.....	34
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	34
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması	34
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,.....	34
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	35
7. EKLER	



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2024.EGYO.5 / 31.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazların Açık Adresi	Tepecik Mahallesi, 1331 Ada 1 Parsel, 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel Seferihisar / İZMİR
Tapu Kayıt Bilgisi	İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, 1331 Ada 1 Parsel, 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Arsa
İmar Durumu	Taşınmazlardan 1331 ada 1 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" lejantı içerisinde yer almakta, E:0.40 ve Hmax: 6.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazlardan 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Gelişme Konut Alanı" lejantı içerisinde yer almakta, TAKS:0.15, KAKS:0.30 ve Hmax: 6.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Yasal Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 116.676.797,50 ₺ (Yüzonaltımilyon Altıyüzyetmişaltıbin Yediyüzdoksanyedi Türk Lirası Ellikuruş)
Taşınmazların Yasal Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 128.344.477,25 ₺ (Yüzyirmisekizmilyon Üçyüzkırkdörtbin Dörtüzyetmişyedi Türk Lirası Yirmi Kuruş)
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar olan 1331 Ada 1 Parsel, 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel mahallen boş arazidir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479



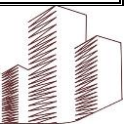
Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 31.12.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.EGYO.5

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Fatih Orkun SAKALLI (Spk Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 26.12.2024 ile 27.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

26.11.2024 / 2024.EGYO.5

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine; İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, 1331 Ada 1 Parsel, 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel olan "Arsa" vasıflı taşınmazların mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

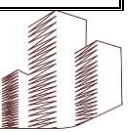
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç

Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar özelinde şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.



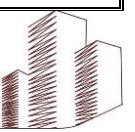
Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmazlar ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 27 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek. Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek. Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

Sermayesi : 3.800.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 50,66

Telefon : 0216 579 15 15

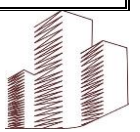
E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Konu taşınmaz/taşınmazlara ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

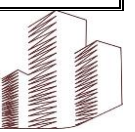
İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, 1331 Ada 1 Parsel, 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel Olan "Arsa" Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllardaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
 - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



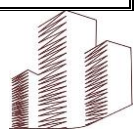
İzmir İli:

İzmir, Türkiye'nin batısında yer alan, köklü tarihi, stratejik konumu, ekonomik çeşitliliği ve kültürel zenginliğiyle ülkenin en önemli şehirlerinden biridir. Sanayi, tarım, turizm ve ticaret sektörlerinde çeşitlilik gösteren İzmir ekonomisi, Türkiye'nin en büyük limanlarından birine sahip olması sayesinde uluslararası ticarete de önemli bir paya sahiptir. İklimsel koşulları tarım ve turizm sektörlerine katkı sağlarken, kentteki kültürel zenginlikler ve antik yapılar, İzmir'i turizm açısından da cazip hale getirmektedir. Ulaşım altyapısı ve eğitim düzeyi yüksek nüfusu ile İzmir, Türkiye'nin kalkınmasında stratejik öneme sahip bir kent olmaya devam etmektedir.

İzmir, Türkiye'nin batısında Ege Denizi kıyısında yer almakta ve Ege Bölgesi'nin en büyük, Türkiye'nin ise üçüncü büyük ili konumundadır. Ege Denizi'ne 629 km kıyısı bulunan İzmir, Aliğa'dan başlayarak Çeşme, Karaburun, Foça, Seferihisar gibi birçok ilçeyi içine alır. İlin doğusunda Manisa, güneydoğusunda ise Aydın illeri bulunur. İzmir'in kıyı şeridi boyunca uzanan düzlükler ve iç kısımlarındaki dağlık alanlar coğrafi yapısına çeşitlilik katmaktadır. Gediz Nehri ve Küçük Menderes Ovası, ilin verimli tarım alanlarının başında gelir. Ayrıca Yamanlar Dağı, Spil Dağı ve Bozdağ gibi yükseltiler, ilin doğal peyzajına karakteristik özellikler kazandırmaktadır. İzmir'in en büyük doğal limanlarından biri olan İzmir Körfezi, şehrin hem ticaret hem de turizm açısından önemi artıran bir coğrafi unsurdur. Körfez boyunca uzanan sahil alanları, İzmir'in deniz turizmi potansiyelini desteklerken, geniş liman olanakları da ticaret ve taşımacılık faaliyetleri için önemli fırsatlar sunmaktadır.

İzmir'de Akdeniz iklimi hakimdir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise ılıman ve yağışlı geçer. Özellikle yaz aylarında sıcaklıklar 35°C'nin üzerine çıkabilir. Kış aylarında ise genellikle yağmur şeklinde görülen yağışlar, ilin su kaynaklarını besler. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm civarındadır. İç kesimlerde, kıyı bölgelerine kıyasla daha az nem oranı görülsede, Akdeniz ikliminin genel karakteristiği olan sıcak ve kurak yazlar ile ılıman kışlar her bölgede gözlenir. Bu iklim, zeytin, üzüm, incir gibi Akdeniz'e özgü tarımsal ürünlerin yetişmesine elverişlidir. İklimin elverişliliği İzmir'in tarımsal çeşitliliğine ve ekoturizm potansiyeline katkı sağlamaktadır. Tarımsal ürünlerin yüksek kalitede yetişmesi için ideal iklim şartlarına sahip olan İzmir, aynı zamanda yaz aylarında artan turist sayısı ile de ekonomisini desteklemektedir.

Balıkesir'de inşaat ve mimari yapı, ilin farklı ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde çeşitlilik gösterir. İlin merkezinde modern yapılar, sanayi tesisleri, iş merkezleri ve alışveriş merkezleri bulunurken, kıyı bölgelerinde turistik yapılar, oteller ve tatil köyleri öne çıkar. Balıkesir'de özellikle sahil ilçelerinde geleneksel mimari korunarak, taş evler, ahşap detaylar ve kemerli yapılar kullanılmaktadır. Bu tür yapılar, özellikle Ayvalık ve Cunda Adası'nda görülmektedir. İl genelinde yeni konut



projeleri, kentsel dönüşüm çalışmaları ve sosyal alanlar yaratılmakta, çevreye duyarlı inşaat projelerine önem verilmektedir. Son yıllarda gelişen altyapı projeleri ile modern şehircilik anlayışına uygun yapılar inşa edilmektedir.

Tarihi Özellikler: İzmir'in tarihi, antik çağlara kadar uzanmaktadır. M.Ö. 3000'li yıllarda kurulan şehir, Hititler, İyonlar, Lidyalılar, Persler, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular ve Osmanlılar gibi birçok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. Antik dönemde "Smyrna" adıyla bilinen İzmir, İyonya uygarlığının önemli kentlerinden biriydi. Agora, Efes Antik Kenti, Bergama gibi arkeolojik alanlar, İzmir'in antik dönemden bu yana taşıdığı kültürel mirası sergilemektedir. İzmir aynı zamanda Roma İmparatorluğu döneminde önemli bir ticaret merkezi olmuş, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde de stratejik konumunu korumuştur. Kurtuluş Savaşı sırasında Yunan işgaline uğrayan İzmir, 9 Eylül 1922'de bağımsızlığına kavuşmuş ve Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluş sürecinde önemli bir simge haline gelmiştir. İzmir'in modern tarihinde, 1930'larda başlayan sanayileşme hamlesi ile kent, Türkiye'nin en gelişmiş şehirlerinden biri haline gelmiştir. Son yıllarda İzmir'de kentsel dönüşüm projeleri de hız kazanmış ve afet riskine karşı daha güvenli yapıların inşası sağlanmıştır. Modern şehircilik ilkelerine uygun olarak yapılan yeni yerleşim projeleri, İzmir'in estetik görünümünü ve altyapısını iyileştirmeye yönelik planlamalar içermektedir. Ayrıca, İzmir'deki tarihi yapıların restorasyonuna büyük önem verilmekte ve UNESCO Dünya Mirası listesinde yer alan alanlar korunmaktadır.

Ekonomik Özellikler İzmir ekonomisi, sanayi, tarım, ticaret, turizm ve hizmet sektörleri olmak üzere geniş bir yelpazede çeşitlilik gösterir. Türkiye'nin en büyük ikinci sanayi bölgesi olan İzmir, özellikle petrokimya, otomotiv, gıda işleme, tekstil ve demir-çelik sektörlerinde önemli bir üretim merkezidir. Aliğa, Petkim ve Tüpraş gibi büyük sanayi tesisleri ve organize sanayi bölgeleri, ilin sanayi yapısını güçlendirmektedir.

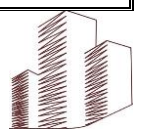
Sanayi ve Üretim: İzmir aynı zamanda Türkiye'nin önemli bir ticaret merkezidir. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük limanlarından biri olup, hem ihracat hem de ithalat açısından büyük öneme sahiptir. Serbest bölgeler ve serbest ticaret alanları da İzmir'i uluslararası bir ticaret merkezi haline getirmiştir. Ege Serbest Bölgesi, çok sayıda yabancı yatırımcıya ev sahipliği yapmaktadır ve ihracat kapasitesini artırmaktadır. Turizm sektörü de İzmir ekonomisinin önemli bir parçasıdır. Özellikle Çeşme, Alaçatı, Foça ve Kuşadası gibi tatil beldeleri, deniz turizmi ve yaz turizmi açısından önemli destinasyonlardır.

Turizm: İzmir, Ege'nin en büyük turizm merkezlerinden biridir. Efes Antik Kenti, Artemis Tapınağı, Çeşme ve Alaçatı gibi popüler tatil beldeleri, hem kültürel hem de deniz turizmi açısından ilgi çeker. Ayrıca, İzmir'in tarihi dokusu, Konak Meydanı, Kadifekale ve Agora gibi gezilecek yerleriyle de turistlerin ilgisini çeker.

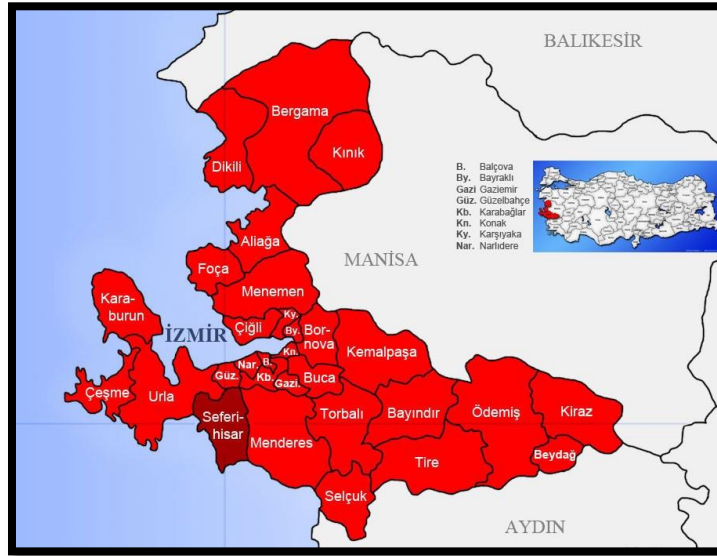
Sosyo-Kültürel Özellikler: İzmir, kozmopolit yapısı, kültürel çeşitliliği ve sanatsal etkinlikleriyle Türkiye'nin sosyo-kültürel açıdan en zengin şehirlerinden biridir. İzmir'in toplumsal yapısı, farklı etnik kökenlerin ve kültürlerin bir arada yaşadığı, hoşgörü ve çeşitliliğin hakim olduğu bir yapıyı yansıtır. Şehir, İzmir Enternasyonal Fuarı gibi uluslararası etkinliklere ev sahipliği yapmakta ve kültür-sanat açısından Türkiye'nin öncü şehirlerinden biri olarak öne çıkmaktadır. İzmir'in kültürel mirası, antik dönemlerden günümüze kadar uzanır. Efes Antik Kenti, Agora, Bergama ve Şirince gibi tarihi ve kültürel mekanlar, İzmir'in turizm potansiyelini artıran unsurlardır. Şehir, her yıl binlerce yerli ve yabancı turisti ağırlamakta, kültürel mirası sayesinde ziyaretçilerine tarih ve doğa iç içe bir deneyim sunmaktadır. İzmir'in mutfağı da oldukça zengin olup, Ege ve Akdeniz mutfağının özgün tatlarını barındırır. Zeytinyağlı yemekler, deniz ürünleri, ot yemekleri ve boyoz gibi yöresel lezzetler, İzmir'in mutfak kültürünün temelini oluşturur.

Kentsel Alanlarda Demografik Farklılıklar: İzmir, yaklaşık 4,5 milyonluk nüfusuyla Türkiye'nin en kalabalık illerinden biridir. Nüfusun büyük bir kısmı İzmir merkez ve çevresindeki ilçelerde yoğunlaşmıştır. İzmir, göç alan bir il olarak kozmopolit bir demografik yapıya sahiptir ve bu çeşitlilik sosyal yapıya yansır. İzmir'de okuryazarlık oranı ve eğitim seviyesi Türkiye ortalamasının üzerindedir. Şehirde Ege Üniversitesi, Dokuz Eylül Üniversitesi gibi köklü üniversiteler bulunmakta, bu da İzmir'i eğitim ve genç nüfus açısından cazip hale getirmektedir.

Ulaşım ve Altyapı: İzmir, gelişmiş ulaşım altyapısı ile hem Türkiye içinde hem de uluslararası alanda kolay ulaşılabilir bir konuma sahiptir. İzmir Adnan Menderes Havalimanı, ilin yurtiçi ve yurtdışı uçuş bağlantılarını sağlar ve yoğun bir yolcu trafiğine sahiptir. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük ticaret limanlarından biri olarak, deniz taşımacılığında önemli bir



merkezdır. Ayrıca şehir içi ulaşımında İZBAN ve İzmir Metro, tramvay hatları ile gelişmiş bir toplu taşıma ağı bulunmaktadır. Çevre yolu, otoban ve otoyol bağlantıları ile İzmir, Ege Bölgesi'nin ulaşım düğüm noktasıdır.



Seferihisar İlçesi:

Seferihisar, İzmir'in turizm, tarım ve kültür açısından dikkat çeken ilçelerinden biridir. "Cittaslow" unvanı ile sakin ve doğal bir yaşam alanı sunan ilçe, tarihi zenginlikleri, doğal güzellikleri ve kültürel etkinlikleri ile İzmir'in en özel bölgelerinden biri olarak konumlanmaktadır. Sakin atmosferi, sürdürülebilir turizm anlayışı ve zengin kültürel yapısı ile Seferihisar, hem yerel halkın hem de turistlerin ilgisini çeken bir cazibe merkezi olmaya devam etmektedir.

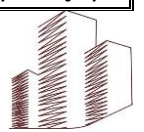
Konumsal Özellikler: Seferihisar, İzmir'e yaklaşık 45 km uzaklıkta olup, batısında Seferihisar, doğusunda Menderes ilçeleriyle komşudur. Ege Denizi'ne kıyısı bulunan ilçenin coğrafi yapısı, deniz turizmi ve doğal güzellikler açısından oldukça elverişlidir. Seferihisar'ın kıyı şeridi boyunca Sığacık Körfezi ve plajları gibi turistik alanlar yer almakta, doğal yaşamın ön planda olduğu bu bölge, şehirden uzaklaşmak isteyenler için cazip bir yer haline gelmektedir.

Tarihî Gelişim: Seferihisar'ın tarihi, antik çağlara kadar uzanmaktadır ve özellikle Teos Antik Kenti ile bilinir. Milattan önce 1000'li yıllarda İyonların kurduğu Teos, dönemin önemli ticaret merkezlerinden biridir. Roma ve Bizans dönemlerinde de yerleşim yeri olarak kullanılan Seferihisar, Osmanlı döneminde de önemli bir tarım bölgesi olmuştur. Teos Antik Kenti, günümüzde arkeolojik kazılarla gün yüzüne çıkmakta ve bölgenin turizm potansiyeline katkıda bulunmaktadır. İlçe, tarihi yapıları ve köklü geçmişi ile kültürel zenginliğini korumaktadır.

Ekonomik Yapı: Seferihisar'ın ekonomisi büyük ölçüde tarım, turizm ve balıkçılığa dayalıdır. Zeytin, narenciye, üzüm ve mandalina yetiştiriciliği ilçenin temel tarımsal faaliyetleri arasında yer almakta, yerel ekonomiye önemli bir katkı sağlamaktadır. "Sakin Şehir" unvanıyla beraber yavaş yaşam kültürüne uygun olarak gelişen turizm sektörü, yerel ekonominin dinamiklerinden biridir. Ayrıca, Sığacık ve çevresindeki balıkçılık faaliyetleri, bölgenin balık ve deniz ürünleriyle ekonomisine katkı sağlar. Sığacık Pazarı gibi yerel pazarlarda, organik ürünlerin ve el emeği ürünlerin satışı da bölge ekonomisini desteklemektedir.

Sosyo-Kültürel ve Kültürel Zenginlikler: Seferihisar, Türkiye'nin "Cittaslow" unvanına sahip ilk ilçesi olarak yavaş yaşam kültürünü benimsemiştir. Bu çerçevede, yerel kültür, doğa ile uyumlu yaşam ve sürdürülebilir turizm ön plana çıkarılmaktadır. Teos Antik Kenti'nde düzenlenen kültürel etkinlikler, Sığacık Kalesi ve Kaleiçi'nde yapılan festivaller, bölgenin kültürel zenginliğine katkıda bulunmaktadır. Ayrıca, Sığacık Kalesi'nde bulunan küçük dükkânlar, el yapımı ürünler ve geleneksel lezzetlerin satıldığı pazarlar, Seferihisar'ın sosyo-kültürel yapısını desteklemektedir.

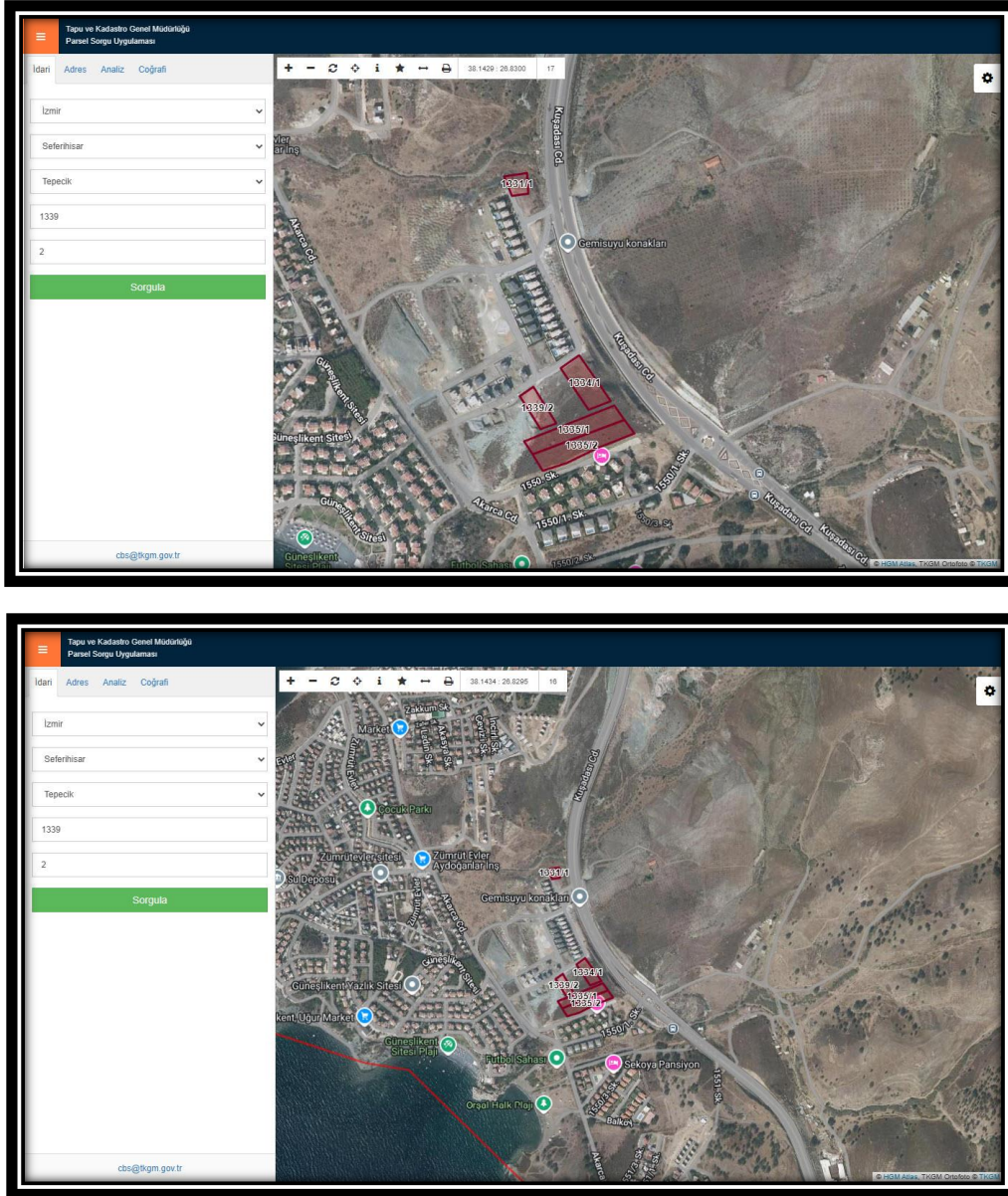
Demografik Özellikler: Seferihisar, İzmir'in diğer ilçelerine göre daha az nüfus yoğunluğuna sahiptir, ancak son yıllarda turizmin gelişmesiyle birlikte göç almaktadır. Özellikle büyük şehirlerden daha sakin bir yaşam arayışıyla ilçeye



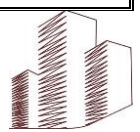
yerleşenlerin sayısı giderek artmaktadır. Yaz aylarında turistlerin yoğun olarak bölgeyi ziyaret etmesiyle ilçe nüfusu dönemsel olarak artmaktadır. Genç nüfus oranı düşük olsa da, Seferihisar’da yaşayan halkın eğitim düzeyi yüksektir ve ilçede yaşayanların çoğunluğu tarım ve turizm sektörlerinde çalışmaktadır.

Ulaşım ve Altyapı: Seferihisar’a ulaşım, İzmir şehir merkezinden karayolu ile sağlanmaktadır. İzmir-Çeşme otoyolu ve çevre yolları ile ulaşımı kolay olan ilçeye, şehir merkezinden otobüs ve dolmuşlarla da ulaşmak mümkündür. Seferihisar, İzmir Adnan Menderes Havalimanı’na da yaklaşık 60 km uzaklıkta yer alması nedeniyle havayolu ulaşımı açısından avantajlı bir konumdadır. İlçede altyapı ve sosyal tesisler, turizm potansiyelini destekleyecek şekilde gelişmektedir; sahil şeridi boyunca yürüyüş yolları, otel ve pansiyonlar gibi tesisler bulunmaktadır.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Bademler Mahallesi, 1331 Ada 1 Parsel, 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel olan “Arsa” vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazlar konum olarak, Seferihisar ilçesinin güneyinde ilçe merkezine oldukça kısmen uzak denize sıfır bölgede yer almaktadır. Bölgede yapılaşma genel olarak müstakil ev ve villa sitelerinden oluşmaktadır. Yapılaşma oranı orta olup, kuzey yönde gittikçe yapılaşma artmaktadır.



3.1.3. Tanımı:

- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Tepecik Mahallesi, 1331 Ada, 1 Parsel olan 689,00 m² alanlı "Arsa" vasıflı arazi arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen düz kısmen engebeli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Tepecik Mahallesi, 1334 Ada, 1 Parsel olan 2.058,86 m² alanlı "Arsa" vasıflı arazi arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen düz kısmen engebeli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Tepecik Mahallesi, 1335 Ada, 1 Parsel olan 2.730,54 m² alanlı "Arsa" vasıflı arazi arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen düz kısmen engebeli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Tepecik Mahallesi, 1335 Ada, 2 Parsel 3.040,05 m² alanlı "Arsa" vasıflı arazi arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen düz kısmen engebeli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Tepecik Mahallesi, 1339 Ada, 2 Parsel olan 1.151,91 m² alanlı "Arsa" vasıflı arazi arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen düz kısmen engebeli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

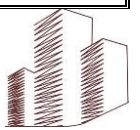
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İzmir
İlçesi	:	Seferihisar
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Tepecik
Mevkii	:	Gemisuyu
Malik	:	Maliye Hazinesi
Hisse Pay/Payda	:	1/1
Tarih	:	28.12.2016
Yevmiye	:	11149
Nitelik	:	Arsa

Taşınmaz ID	:	95017182
Ada No.	:	1331
Parsel No.	:	1
Yüzölçümü	:	689 m ²
Cilt	:	56
Sahife	:	5486

Taşınmaz ID	:	95017189
Ada No.	:	1334
Parsel No.	:	1
Yüzölçümü	:	2.058,86 m ²
Cilt	:	56
Sahife	:	5493

Taşınmaz ID	:	95017190
Ada No.	:	1335



Parsel No.	:	1
Yüzölçümü	:	2.730,54 m ²
Cilt	:	56
Sahife	:	5494

Taşınmaz ID	:	95017191
Ada No.	:	1335
Parsel No.	:	2
Yüzölçümü	:	3.040,05 m ²
Cilt	:	56
Sahife	:	5495

Taşınmaz ID	:	95017200
Ada No.	:	1339
Parsel No.	:	2
Yüzölçümü	:	1.151,91 m ²
Cilt	:	56
Sahife	:	5504

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Seferihisar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Seferihisar Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza Seferihisar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce hazırlanmış ve resmi olarak iletilen imar durum yazısı incelenmiştir.

Seferihisar Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu taşınmazlar hakkında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerleme konusu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

25.10.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazlar olan 1331 Ada 1 Parsel, 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel olan ana gayrimenkul niteliği "Arsa" vasıflı arazi olup, mevcut kullanımı uyumludur.

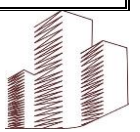
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Değerlemesi talep edilen taşınmazlar halihazırda kullanılmamaktadır. Taşınmazlar 28.12.2016 tarihli ve 11149 sayılı yevmiyeli işleme istinaden İmar(TSM) işlemine istinaden "Maliye Hazinesi" adına tescil edilmiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Konu taşınmaz/taşınmazlara ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:



- Taşınmazların tamamında “2. Derece Askeri Yasak Bölge İçerisinde Kalmaktadır.” beyanı bulunmaktadır. (28.05.2018 - 5093)
- Taşınmazların tamamında “İŞ BU TAŞINMAZ MAL STRATEJİK BÖLGE İÇİNDEDİR.10/06/2004YEV:2377” beyanı bulunmaktadır. (10.01.1997 - 60)
- Taşınmazların tamamında “İŞ BU GAYRİMENKUL ASKERİ GÜVENLİK SAHASIİÇİNDEDİR.10/01/1997 YEV:60” beyanı bulunmaktadır. (10.01.1997 - 60)
- Taşınmazların tamamında “2. Derece Askeri Yasak Bölge İçerisinde Kalmaktadır.” beyanı bulunmaktadır. (03.11.2021 - 14878)
- Taşınmazların tamamında “2565 SK 28.Md. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır” beyanı bulunmaktadır. (03.11.2021 - 14881)
- Taşınmazların tamamında “Diğer (Konusu: "6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALMAKTADIR") Tarih: - Sayı: -” beyanı bulunmaktadır. (02.06.2022)
- Taşınmazlardan 1334 ada 1 parsel üzerinde ayrıca “İŞ BU TAŞINMAZ MAL STRATEJİK BÖLGE İÇİNDEDİR.10/06/2004YEV:2377” beyanı bulunmaktadır. (10.06.2004 - 2377)

Şerhler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyetler bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Seferihisar Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Seferihisar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

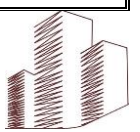
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza resmi olarak iletilen ve Seferihisar Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden 24.09.2024 tarihinde alınan imar durum bilgilerine göre;

Taşınmazlardan 1331 ada 1 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “Ticaret Alanı” lejantı içerisinde yer almakta, E:0.40 ve Hmax: 6.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin 3194. Sayılı İmar Kanunun 15. Madde ve 16. Maddelerine istinaden yola terk ve ihdas işlemi yapılmadan yapı ruhsatına başvuru yapılamaz.

Taşınmazlardan 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “Gelişme Konut Alanı” lejantı içerisinde yer almakta, TAKS:0.15, KAKS:0.30 ve Hmax: 6.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Seferihisar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmazlar özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb. bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.



3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Seferihisar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kadastro durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik bulunmamaktadır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının a) "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." bendi gereği taşınmazların "Arsa" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

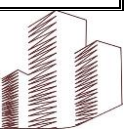
Taşınmazlar hâlihazırda tarla arazi niteliğinde olup, yapılaşmadığından Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmazlar 1331 Ada 1 Parsel, 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel ana gayrimenkulün niteliği "Arsa" vasıflı arazi şeklindedir. Değerleme bu vasfa yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

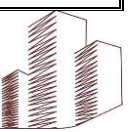
Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmazlar için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
 - 4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

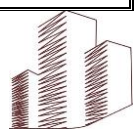
Değerlemeye konu taşınmazlar, İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Tepecik Mahallesi, 1331 Ada 1 Parsel, 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel olan "Arsa" vasıflı arazilerdir. Seferihisar'ın Tepecik Mahallesi, İzmir'in güneyinde, Seferihisar merkezine yaklaşık 10 km mesafede yer alan şirin bir köydür. Bu mahalle, hem doğal güzellikleri hem de tarım odaklı yapısıyla dikkat çeker. Tepecik, özellikle zeytinlikleri, üzüm bağları ve çeşitli sebze tarlaları ile tanınır. Tarım, bölge halkının başlıca geçim kaynağıdır ve köyde organik tarım uygulamaları da yaygınlaşmaktadır. Mahalledeki yaşam, Seferihisar'ın sakin ve huzurlu atmosferini yansıtır. Doğanın içinde, geleneksel taş evlerin bulunduğu dar sokaklar ve yeşil alanlar, Tepecik'i huzurlu bir yaşam alanı haline getirir. Mahalle halkı, tarım dışında hayvancılıkla da ilgilenmektedir. Zeytin, incir, üzüm ve çeşitli meyve türleri yetiştirilir. Ayrıca, Tepecik'te geleneksel el sanatları da önemli bir yer tutar. Tepecik Mahallesi, Seferihisar'ın "Sakin Şehir" (Cittaslow) unvanına sahip olmasının etkisiyle, modern hayatın karmaşasından uzak, doğal ve basit bir yaşam arayanlar için ideal bir mekandır. Bölge son yıllarda, özellikle doğa ile iç içe olmayı isteyen şehir insanları ve ekoturizmle ilgilenenler için cazip hale gelmiştir. Tepecik, sakin yaşam tarzı ve organik tarım imkanlarıyla, doğa severler ve sessiz bir ortamda yaşam arayanlar için popüler bir seçenek olmuştur. Ayrıca, Seferihisar'ın sahil köylerine yakınlığı, mahalleye tatilciler ve gezginlerin ilgisini de artırmaktadır. Yavaş yaşamı benimseyen Tepecik, aynı zamanda bölgedeki kültürel etkinliklerle de sosyalleşen bir yerleşim alanıdır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaşma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaşan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretilmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretilmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretilmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal



gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

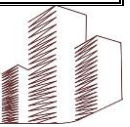
Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkışmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkışan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirim gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal



afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

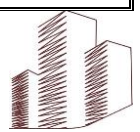
Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreten dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde



4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

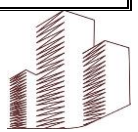
2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyrin sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☐	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	-	Güvenlik	Var ☐	Yok ☐
Yapım yılı	-	Otopark	Var ☐	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☐	Yok ☐
Su	Şebeke	Asansör	Var ☐	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☐	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	-	
Su Deposu-Hid.	-	Çatı Tipi	-	
Yangın Tesisatı	-	Jeneratör	Var ☐	Yok ☐



4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Konut Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 45
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme, Yığma, Prefabrik
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: -
Yapı Sınıfı	: -
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: -
Onarım/Güçlendirme	: -
İskan Belgesi	: -
Yaşı	: -
Malzeme Durumu	: -
İşçilik Durumu	: -
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: -
Asansör	: -
Jeneratör	: -
Güvenlik	: -
Yangın Merdiveni	: -

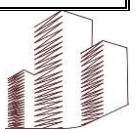
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazların gelişen bölgede olması
- Bölgede genel olarak villa yapılaşması olması
- Yazlık bölgesinde yer alması

Olumsuz Etkenler:

- Taşınmazların ilçe merkezine uzak olması
- Taşınmazlardan 1331 ada 1 parselin terki olması
- İmar işlemlerinin bitmemiş olması



4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamarlar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazların değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmazlar gelir değerine ulaşılır. Taşınmazlar gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

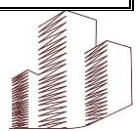
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmazlar için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.



4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmazlar için imar planına göre nakit/gelir akışına esas bir çalışma yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan Nakit Akış Akımı Analizinde;

- Bölgedeki konutların m² birim fiyatının 80.000,-₺/m² olduğu ve ticari birimlerin m² birim fiyatının 100.000,-₺/m² olduğu
- İnşaat hakkına ek olarak emsal harici satılabilir alan oranı %45 olarak alınmıştır.
- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, meskenlerde ilk yıl %45 artış olacağı, ikinci yıl ise %40 artış olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %30 olacağı baz alınmıştır.
- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, ticari birimlerde ilk yıl %45 artış olacağı, ikinci yıl ise %30 artış olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %25 olacağı baz alınmıştır.
- Projedeki meskenlerin ilk yıl saha işlemlerinin ardından ikinci yıl %60 sinin biteceği ve son olan üçüncü yılda kalan %40 sinin biteceği baz alınmıştır.
- Projedeki meskenlerin ilk iki yıl saha işlemlerinin ardından son olan üçüncü yılda tamamının biteceği baz alınmıştır.
- Projedeki hasılat paylaşım oranının %40 olduğu ve iskonto oranının %35 olduğu belirlenmiştir.

Tespit edilen değer, arsanın "Geliştirilmiş Haliyle" yani üzerinde herhangi bir yapı ya da proje olmadan önceki değerini ifade etmektedir. Bu değer, arsanın bulunduğu konum, büyüklük, potansiyel kullanım alanları ve mevcut piyasa koşulları gibi faktörler dikkate alınarak belirlenmiştir. Ancak, bu değer, yalnızca geliştirilmiş arsa olarak değerlendirilmiş olup, arsanın mevcut durumu ve gelecekteki gelişim potansiyeli göz önüne alındığında, **riskler** de önemli bir rol oynamaktadır.

Bu riskler arasında, genel piyasa koşullarındaki dalgalanmalar, imar planı değişiklikleri, olası hukuki engeller, çevresel düzenlemeler, altyapı yetersizlikleri gibi çeşitli faktörler yer almaktadır. Bu tür belirsizlikler ve olumsuz durumlar, arsanın değeri üzerinde olumsuz bir etki yaratabilir. Bu sebeple, "Boş Arsa" (yani üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan arsa) değeri, tespit edilen **geliştirilmiş arsa değerinden** %10 oranında iskonto edilmiştir.

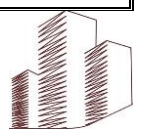
İskonto uygulaması, söz konusu risklerin arsanın gerçek değerini düşürebileceğini göz önünde bulundurarak yapılmıştır. Sonuç olarak, bu iskonto uygulandıktan sonra, boş arsanın değeri 97.395.000 ₺ olarak hesaplanmıştır. Bu hesaplama, arsanın mevcut halindeki riskler ve belirsizliklerin dikkate alındığı bir değerlendirme sürecini yansıtmaktadır. Detaylar ekte yer almaktadır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.

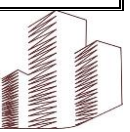
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Bölgede yapılan emsal araştırması, konut, arsa ve dükkan gibi farklı gayrimenkul türlerine yönelik kapsamlı bir analiz sürecini içermektedir. Bu araştırma kapsamında, konut ve arsa satış fiyatları, kiralama bedelleri ve dükkanların ticari değerleri yerel piyasa koşulları doğrultusunda incelenmiş, benzer özelliklere sahip emsal gayrimenkuller ile karşılaştırmalar yapılmıştır. Ayrıca, her bir gayrimenkul türü için, bölgedeki arz ve talep durumu, imar durumu, altyapı olanakları ve çevresel faktörler de göz önünde bulundurularak, potansiyel yatırım getirileri ve kısa-orta vadeli gelişim beklentileri değerlendirilmiştir. Bu analiz, yatırımcılar ve alıcılar için bölgedeki gayrimenkul piyasasına dair detaylı bir perspektif sunmakta ve gelecekteki değer artışlarını tahmin etmeye yönelik önemli veriler sağlamaktadır.



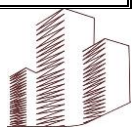
EMSALLER					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Dora Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 160 m ² alanlı 2 katlı villa 12.500.000,-₺ bedelle satılık olup, 12.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	12.500.000 ₺	160,00 m ²	78.125,00 ₺/m ²
	0232 752 28 28				
2	Sinan Hüseyinoğlu Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 180 m ² alanlı 2 katlı villa 13.000.000,-₺ bedelle satılık olup, 12.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	13.000.000 ₺	180,00 m ²	72.222,22 ₺/m ²
	0544 510 35 35				
3	Sönmezoğlu Emak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 275 m ² alanlı 3 katlı villa 21.500.000,-₺ bedelle satılık olup, 20.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	21.500.000 ₺	275,00 m ²	78.181,82 ₺/m ²
	0232 782 65 65				
4	Century 21 Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 180 m ² alanlı 2 katlı villa 14.500.000,-₺ bedelle satılık olup, 14.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	14.500.000 ₺	180,00 m ²	80.555,56 ₺/m ²
	0232 365 21 21				

KONUT EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
İLANA VEREN KİŞİ	Dora Emlak	Sinan Hüseyinoğlu Emlak	Sönmezoğlu Emak	Century 21 Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0232 752 28 28	0544 510 35 35	0232 782 65 65	0232 365 21 21
DAİRE TİPİ	3+1	4+1	4+1	4+1
SATIŞ FİYATI (₺)	12.500.000 ₺	13.000.000 ₺	21.500.000 ₺	14.500.000 ₺
PAZARLIK ORANI	4%	4%	5%	3%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	12.000.000 ₺	12.500.000 ₺	20.500.000 ₺	14.000.000 ₺
BRÜT ALAN (m ²)	160,00 m ²	180,00 m ²	275,00 m ²	180,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	75.000,00 ₺/m ²	69.444,44 ₺/m ²	74.545,45 ₺/m ²	77.777,78 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	ÇOK BAKIMLI	ÇOK BAKIMLI	ÇOK BAKIMLI	ÇOK BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	8%	8%	8%	8%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	8%	8%	8%	8%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	81.000,00 ₺/m ²	75.000,00 ₺/m ²	80.509,09 ₺/m ²	84.000,00 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	80.127,27 ₺/m ²			



EMSALLER					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Kerem Nükte Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan TAKS:0.15, KAKS:0.30 yapılaşma koşullarına sahip 348 m ² alanlı konut imarlı arsa 4.250.000,-₺ bedelle satılık olup, 4.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	4.250.000 ₺	348,00 m ²	12.212,64 ₺/m ²
	0542 392 98 42				
2	A24 Site Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan TAKS:0.15, KAKS:0.30 yapılaşma koşullarına sahip 250 m ² alanlı konut imarlı arsa 3.325.000,-₺ bedelle satılık olup, 3.200.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	3.325.000 ₺	250,00 m ²	13.300,00 ₺/m ²
	0232 239 09 06				
3	Turyap Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan TAKS:0.15, KAKS:0.30 yapılaşma koşullarına sahip 603 m ² alanlı konut imarlı arsa 8.050.000,-₺ bedelle satılık olup, 7.850.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	7.050.000 ₺	603,00 m ²	11.691,54 ₺/m ²
	0232 743 68 68				
4	Winners Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan TAKS:0.15, KAKS:0.30 yapılaşma koşullarına sahip 340 m ² alanlı konut imarlı arsa 4.600.000,-₺ bedelle satılık olup, 4.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	4.600.000 ₺	340,00 m ²	13.529,41 ₺/m ²
	0532 621 31 93				

ARAZİ EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	Kerem Nükte Emlak	A24 Site Emlak	Turyap Emlak	Winners Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0542 392 98 42	0232 239 09 06	0232 743 68 68	0532 621 31 93
İMAR DURUMU	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
SATIŞ FİYATI (₺)	4.250.000 ₺	3.325.000 ₺	7.050.000 ₺	4.600.000 ₺
PAZARLIK ORANI	6%	4%	-11%	2%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	4.000.000 ₺	3.200.000 ₺	7.850.000 ₺	4.500.000 ₺
ARAZİ ALANI (m ²)	348,00 m ²	250,00 m ²	603,00 m ²	340,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	11.494,25 ₺/m ²	12.800,00 ₺/m ²	13.018,24 ₺/m ²	13.235,29 ₺/m ²
TOPOĞRAFİK DURUMU	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ
TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTMESİ	-20%	-20%	-20%	-20%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPILAŞMA DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPILAŞMA DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
LEJANT DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
LEJANT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	SOKAK	SOKAK	SOKAK	SOKAK
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-20%	-20%	-20%	-20%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	9.195,40 ₺/m ²	10.240,00 ₺/m ²	10.414,59 ₺/m ²	10.588,24 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	10.109,56 ₺/m ²			

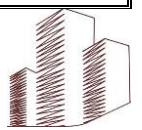


EMSALLER					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Teos Emlak 0505 048 35 50	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 120 m ² alanlı düz ayak dükkan 12.200.000,-₺ bedelle satılık olup, 12.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	12.200.000 ₺	120,00 m ²	101.666,67 ₺/m ²
2	Turyap Emlak 0232 743 68 68	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 27 m ² alanlı düz ayak dükkan 3.000.000,-₺ bedelle satılık olup, 2.850.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	3.000.000 ₺	27,00 m ²	111.111,11 ₺/m ²
3	Regen Emlak 0542 580 32 37	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 25 m ² alanlı düz ayak dükkan 2.900.000,-₺ bedelle satılık olup, 2.800.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	2.900.000 ₺	30,00 m ²	96.666,67 ₺/m ²
4	Nacional Emlak 0532 345 65 09	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 32 m ² alanlı düz ayak dükkan 3.425.000,-₺ bedelle satılık olup, 3.300.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	3.425.000 ₺	32,00 m ²	107.031,25 ₺/m ²

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Teos Emlak	Turyap Emlak	Regen Emlak	Nacional Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0505 048 35 50	0232 743 68 68	0542 580 32 37	0532 345 65 09
DÜKKAN TİPİ	DÖRT KATLI DÜKKAN	ASMA KATLI	ASMA KATLI	ASMA KATLI
SATIŞ FİYATI (₺)	12.200.000 ₺	3.000.000 ₺	2.900.000 ₺	3.425.000 ₺
PAZARLIK ORANI	2%	5%	3%	4%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	12.000.000 ₺	2.850.000 ₺	2.800.000 ₺	3.300.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	120,00 m ²	27,00 m ²	30,00 m ²	32,00 m ²
BODRUM KAT ALANI (m ²) (1/4)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
ZEMİN KAT ALANI (m ²) (1/1)	120,00 m ²	27,00 m ²	30,00 m ²	32,00 m ²
ASMA KAT ALANI (m ²) (1/3)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
1. KAT ALANI (1/4)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	120 m ²	27 m ²	30 m ²	32 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	100.000,00 ₺/m ²	105.555,56 ₺/m ²	93.333,33 ₺/m ²	103.125,00 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	SOKAK CEPHE	SOKAK CEPHE	SOKAK CEPHE	SOKAK CEPHE
CEPHE DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	100.000,00 ₺/m ²	105.555,56 ₺/m ²	93.333,33 ₺/m ²	103.125,00 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	100.503,47 ₺/m ²			

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.



4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmazlara ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu gayrimenkuller olan 1331 Ada 1 Parsel, 1334 Ada 1 Parsel, 1135 Ada 1-2 Parseller ile 1339 Ada 2 Parsel olan taşınmazlar “Arsa” nitelikli olup, mer-i imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

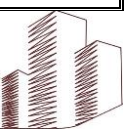
Niteliği gereği değerleme konusu taşınmazların imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlar tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.



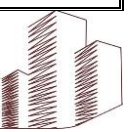
Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazların tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

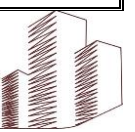
Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Parsel üzerinde yapı mevcut değildir. Parselin imar uygulama işlemleri başlamış ancak tamamlanmamıştır.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının a) "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." bendi gereği taşınmazların "Arsa" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

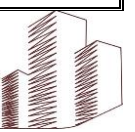


Bölüm 6

SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazların satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazların mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

1331 ada 1 numaralı parselin mevcut imar planı esas alınarak birim m² değeri 12.500,00 ₺ hesaplanmış olup, konut imarlı 1334 Ada 1 Parsel ile 1135 Ada 1-2 Parseller mevcut imar planı esas alınarak birim m² değeri 12.000,00 ₺ ve 1339 Ada 2 Parselde ise mevcut imar planı esas alınarak birim m² değeri 12.250,00 ₺ hesaplanmıştır.

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazların İzmir Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması dikkate alınarak proje geliştirme işlemi uygulanmıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara KDV hariç yasal/mevcut toplam 116.676.797,50 ₺ (Yüzonaltımilyon Altıyüzyetmişaltıbin Yediyüzdoksanyedi Türk Lirası Ellikuruş) tespit ve takdir edilmiştir.

1 \$= ~35,2529 ₺, 1 €= ~36,7344 ₺ olarak kabul edilmiştir. (27.12.2024 taşınmazların değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.)

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazların döviz cinsinden değeri;

Değerleme konusu taşınmazların Dolar cinsinden yasal değeri 3.309.707,783 \$ olarak tespit edilmiştir.

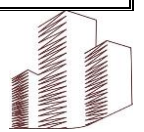
Değerleme konusu taşınmazların Euro cinsinden yasal değeri 3.176.227,12 € tespit ve takdir edilmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması

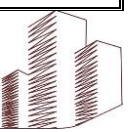
Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazların K.D.V dahil yasal durum piyasa değerinin 128.344.477,25 ₺ (Yüzyirmisekizmilyon Üçyüzkırkdörtbin Dörtüzyetmişyedi Türk Lirası Yirmi Kuruş) olduğu hesaplanmıştır.



6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 31.12.2024 tarihinde 54 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEĞİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
--	---



EKLER

- ✚ EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU
- ✚ TAKYİDAT BELGESİ
- ✚ İMAR DURUM GÖRÜNTÜSÜ
- ✚ SAHA FOTOĞRAFLARI
- ✚ GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ✚ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

