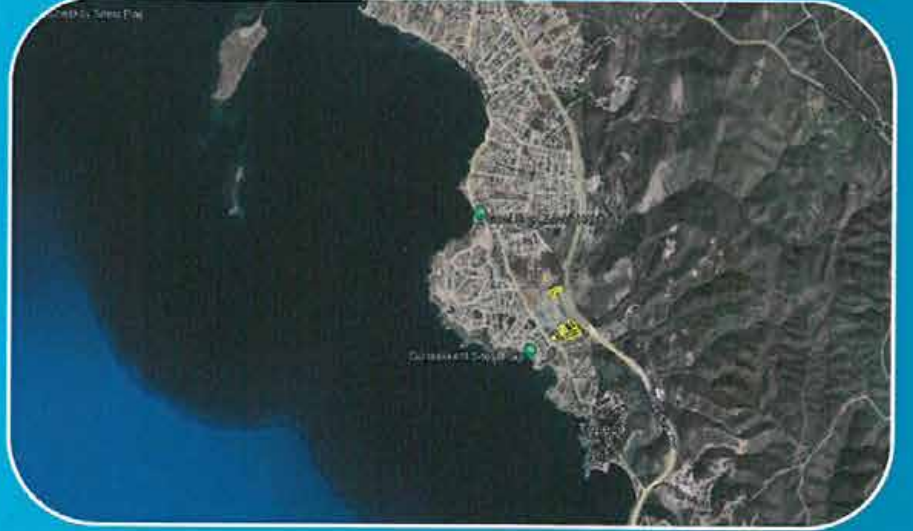


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2022



Tepecik Mahallesi 9 Adet Parsel
Seferihisar / İZMİR

EKGYO-202200015

10.06.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 31.05.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 10.06.2022 tarihinde, EKGYO-202200015 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanı Barış BARUTÇU ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu

beyan ederiz.





YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	31.05.2022
DEĞERLEME TARİHİ	09.06.2022
RAPOR TARİHİ	10.06.2022
RAPOR NO	EKGYO-202200015
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Tepecik Mahallesi Gemisuyu Mevkii'nde yer alan 9 adet parsel Seferihisar / İZMİR
KOORDİNATLARI	38.1420°, 26.8321° (1334/1)
TAPU BİLGİLERİ	Parsellerin TAKBİS belgesi ekte sunulmuş olup DETAYLARI raporumuz ilgili bölümünde detayları aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	Raporumuz ilgili bölümlerinde açıklanmıştır.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu; yukarıda lokasyonu belirtilen parsellerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	TL	USD
9 Adet Parselin KDV Hariç Toplam Değeri	79.473.310,-	4.650.281,-
9 Adet Parselin KDV (%8) Dâhil Toplam Değeri	85.831.175,-	5.022.304,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 17,09 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Barış BARUTÇU (SPK Lisans No:400271)	 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- ✓ Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- ✓ Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	10
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	13
3.3.	Konut/İnşaat Sektöründeki Gelişmeler	16
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18
3.4.1	İzmir İli	18
3.4.2.	Seferihisar İlçesi	19
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	21
4.1.	Çevre ve Konum	21
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	23
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	24
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	28
4.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler	32
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	32
4.4.2	Belediye İncelemesi	32
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	32
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	32
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	32
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	32
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	32
4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	32
4.11.	Parseller Hakkında Genel Bilgiler	33
4.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	33

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	34
5.1.	Değerleme Yöntemleri	34
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	34
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı	35
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	36
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi	37
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	39
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti	39
6.2.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	42
6.2.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	42
6.2.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	42
6.2.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	42
6.2.4.	Gayrimenkullerin Fıili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	42
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	43



1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 10.06.2022 tarihinde EKGYO-202200015 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi sınırlarında yer alan toplam 9 adet parselin, SPK mevzuatı ve sözleşme gereği güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanları Barış BARUTÇU ile Bülent YAŞAR tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerleme uzmanları tarafından 10.06.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.05.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde yer almayan parsellerin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için tarafımızca, son üç yıl içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında değerlendirme raporları hazırlanmamıştır.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

- ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi Günbey Plaza
No:80/3 Kat:2 D:3 Ataşehir / İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)
0 216 577 75 34 (Faks)
info@atakgd.com.tr (e-posta)
- KURULUŞ TARİHİ** : 14.04.2011
- SERMAYESİ** : 300.000,-TL
- TİCARET SİCİL NO'SU** : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
- FAALİYET KONUSU** : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak .
- İZİNLER/YETKİLERİ** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNİVANI	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla işigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesinde yer alan 9 adet parselin, SPK mevzuatı ve sözleşme gereği güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

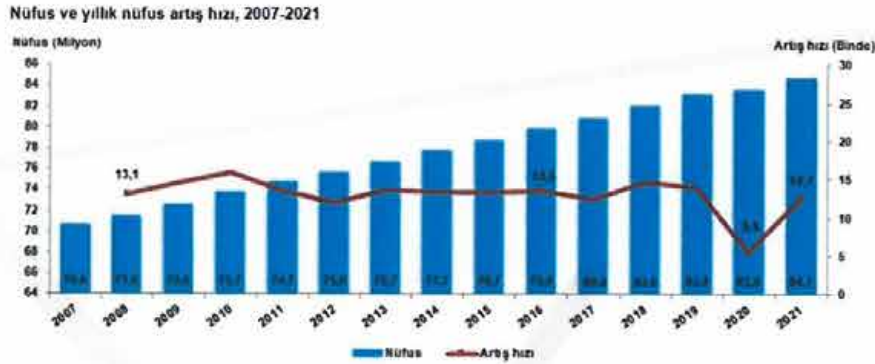
Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 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 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.



Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi artarak 15 milyon 840 bin 900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi.

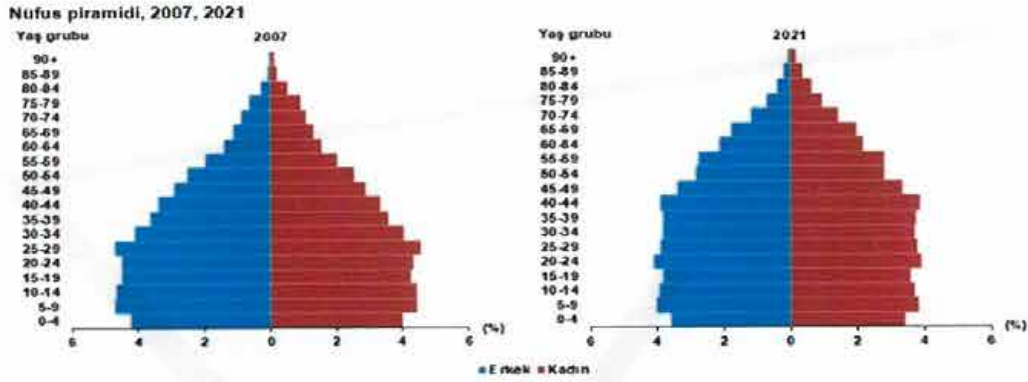
Tunceli, 83 bin 645 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 85 bin 42 kişi ile Bayburt, 94 bin 932 kişi ile Ardahan, 145 bin 826 kişi ile Kilis ve 150 bin 119 kişi ile Gümüşhane takip etti.

¹ Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2021

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 900	7 933 686	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 916	6,79	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 199 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 362	1 574 456	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,09

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

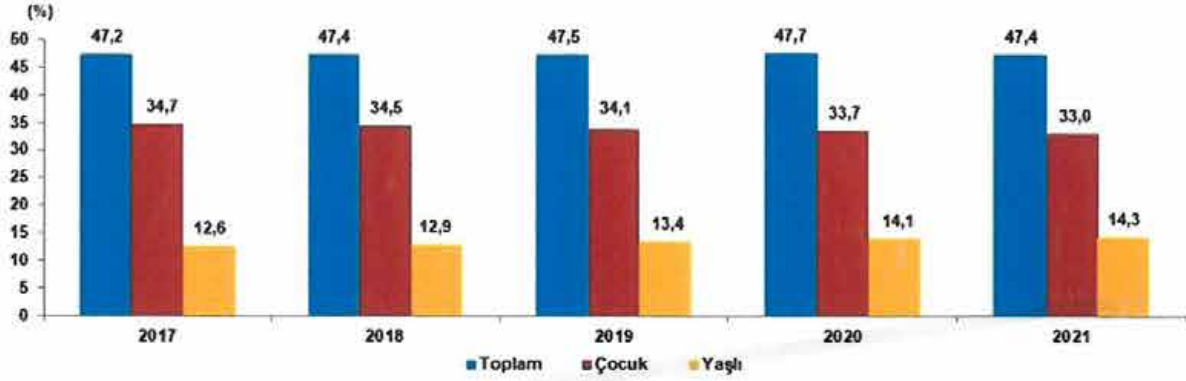


Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir. Türkiye'de 2020 yılında 32,7 olan ortanca yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda ise 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,2 ile Kastamonu, 41 ile Balıkesir ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,6 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,6 ile Şırnak ve 22,7 ile Siirt takip etti. Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33,7'den, %33'e gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,1'den %14,3'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2021 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33 çocuğa ve 14,3 yaşlıya bakmaktadır.

Yaş bağımlılık oranları, 2017-2021



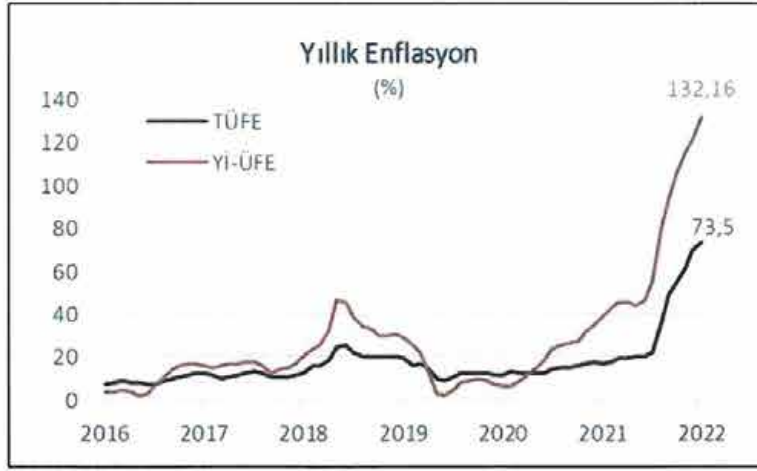
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 49 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir 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, 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi. Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz artırımına ilişkin açıklamaları ve Rusya'ya yönelik yaptırımlar küresel piyasaların odağında yer almaya devam etti. ABD ekonomisine ilişkin öncü göstergeler iktisadi faaliyetin Mayıs'ta ivme kaybetmekle birlikte canlı seyrini sürdürdüğüne işaret etti. Mayıs ayı toplantısının tutanakları Fed'in önümüzdeki iki toplantıda 50'şer baz puanlık faiz artışına gidebileceğini gösterdi. Euro Alanı'nda yıllık enflasyon TÜFE'de %8,1, ÜFE'de ise %37,2 ile rekor tazeledi. ECB yetkilileri ay içinde yaptıkları açıklamalarda faiz artışı için Temmuz ayını işaret etti. Çin'de yaklaşık iki aydır uygulanmakta olan ve ekonomik aktiviteyi olumsuz etkileyen karantina önlemleri 1 Haziran'dan itibaren gevşetildi. Çin Merkez Bankası borçlanma faiz oranında 15 baz puan indirimine gitti. IIF'nin yayımladığı rapora göre, 2022 yılının ilk çeyreği itibarıyla küresel borç stoku 305 trilyon USD'ye çıktı. Borç stokunun GSYH'ye oranı %348 düzeyinde gerçekleşti. AB ülkeleri Rusya'dan gerçekleştirilen petrol ithalatının büyük çoğunluğunu bu yılın sonuna kadar azaltma konusunda anlaştı. Brent türü ham petrolün varil fiyatı Mayıs'ta aylık bazda %12,3 yükseldi. OPEC+ ülkeleri Haziran ayı başında gerçekleştirdikleri toplantıda Temmuz ve Ağustos ayları için planlanan günlük petrol üretimini 648 bin varile yükseltti.

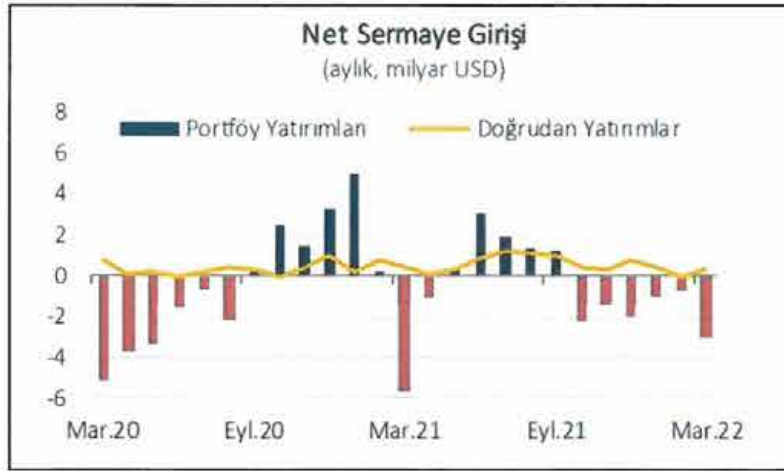
Türkiye ekonomisi 2022 yılının ilk çeyreğinde özel tüketim talebindeki canlılığın sürmesine bağlı olarak yıllık bazda %7,3 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre çeyreklik büyüme %1,2 düzeyinde gerçekleşti. Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı Mart ayında bir önceki aya göre 0,4 puanlık artışla %11,5 oldu. Mart ayında işgücüne katılımdaki artışa karşılık istihdam gerilerken işsiz sayısındaki 153 bin kişilik yükseliş işsizlik oranındaki artışta rol oynadı. Mayıs ayında 49,2 düzeyinde gerçekleşen imalat PMI sektörün faaliyetlerindeki zayıflığın üçüncü aya taşındığını gösterdi. Mart ayında 5,6 milyar USD'ye yükselen cari açık, yılın ilk çeyreğinde 18,1 milyar USD'ye ulaştı. Dış ticaret açığındaki genişleme eğilimi Nisan ve Mayıs aylarında devam etti. Merkezi yönetim bütçesi Nisan ayında 50,2 milyar TL açık verdi. Bu dönemde faiz dışı açık 31 milyar TL oldu. Enflasyon göstergelerindeki bozulma Mayıs ayında da devam etti. Bu dönemde TÜFE ve Yİ-ÜFE yıllık bazda sırasıyla %73,5 ve %132,2 oranında artış kaydetti.

² T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2021 raporlarından derlenmiştir.



Mayıs (değişim %)	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
	2021	2022	2021	2022
Aylık	0,89	2,98	3,92	8,76
Yılsonuna Göre	6,39	35,64	17,34	51,43
Yıllık	16,59	73,50	38,33	132,16
Yıllık Ortalama	14,13	39,33	22,24	80,38

Mayıs ayında küresel ekonomik aktivite, Rusya-Ukrayna savaşı ve Çin’de uygulanan karantina önlemlerinin etkisiyle ivme kaybederken, ABD başta olmak üzere tüm dünyada faizlerin artış eğilimi sergilemesi önümüzdeki dönemde de büyüme endişelerinin süreceğine işaret ediyor. Salgın sonrasında ertelenmiş talebin devreye girmesiyle artan seyahatlerin ve Çin’in karantina uygulamasını gevşetmesinin bu endişeleri bir miktar hafifletmesi bekleniyor. Yüksek enflasyon da küresel ölçekte ortak bir sorun olarak gündemde kalmaya devam ediyor. AB ülkelerinin Rus petrolüne ambargo uygulayacağını açıklamasıyla petrol fiyatları hızlı artış sergilerken, yukarı yönlü baskının üretim artışıyla dengelenmeye çalışıldığı görülüyor. Öte yandan, jeopolitik gelişmelerin etkisiyle gıda tedarikine ilişkin endişeler ve çeşitli ülkelere alınan önlemler de enflasyonist baskıları pekiştiriyor. Enflasyonu kontrol altına almak adına merkez bankalarının sıkılaştırıcı para politikası adımlarının yakından takip edildiği mevcut ortamda finansal piyasalar yön bulmakta zorlanıyor



Türkiye ekonomisi yılın ilk çeyreğinde enflasyonist ortamda öne çekilen iç talebin de etkisiyle %7,3 ile hızlı bir büyüme performansı sergiledi. İkinci çeyreğe ilişkin öncü göstergeler ülkede iktisadi faaliyetin ilk çeyreğe kıyasla hız kestiğine işaret ederken, önümüzdeki dönemde fiyat gelişmelerinin de büyüme üzerinde etkili olabileceği değerlendiriliyor. Son dönemde TL'de gözlenen değer kaybının yanı sıra küresel emtia fiyatlarındaki artışlar enflasyona ilişkin risklerin önümüzdeki dönemde de devam edeceğine işaret ediyor. İhracattaki güçlü seyir sürmekle birlikte, başta enerji olmak üzere küresel emtia fiyatlarındaki artışın etkisiyle genişleyen dış ticaret açığı turizmde beklenen olumlu performansa rağmen cari denge görünümüne ilişkin beklentilerin bozulmasına neden oluyor.

3.3. Konut/İnşaat Sektöründeki Gelişmeler³

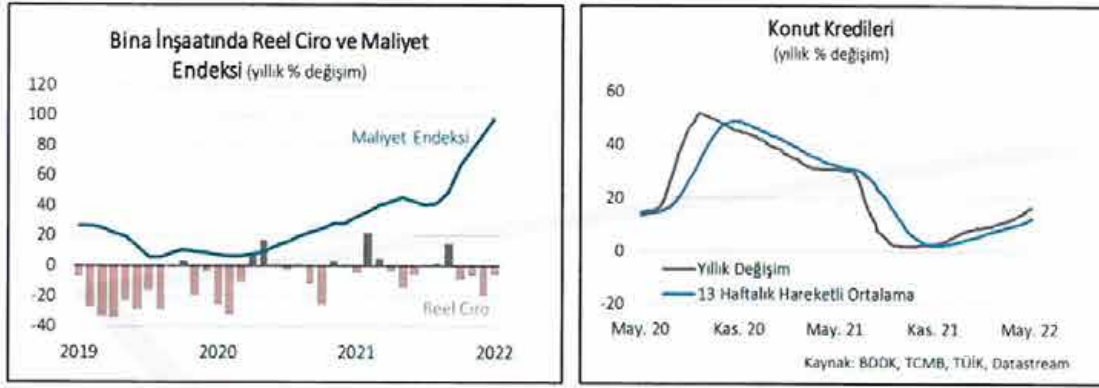
Türkiye genelinde konut satışları Nisan'da yıllık bazda %38,8'lik artışla 133 bin adet seviyesinde gerçekleşti. Bu dönemde ilk defa satılan konut sayısı %24,7, ikinci el satışlar %45 oranında yükseldi. 2022'nin Ocak-Nisan döneminde de yurt genelinde konut satışları yıllık bazda %26,2 arttı. Öte yandan, yılın ilk 4 dört ayı itibarıyla ilk defa satılan konutların toplam satışlar içindeki payı %28,9 ile tarihi düşük seviyede gerçekleşti. Nisan ayında yabancılara yapılan konut satışları yıllık bazda %58,1 arttı. Bu dönemde en hızlı artış %186,6 ile Rusya vatandaşlarına yapılan konut satışlarında gerçekleşti.



Böylece, 2021 yılında yabancıya konut satışları içinde %9,1 olan Rusya'nın payı Nisan'da %17,7'ye yükseldi. Nisan'da yabancıya satışların toplam içerisindeki payı ise %4,8 ile tarihi yüksek seviyede gerçekleşti. Resmi Gazete'de yayımlanan kararla, 13 Haziran'dan itibaren geçerli olmak üzere, vatandaşlık edinebilmek için yabancıların satın alması gereken gayrimenkul bedeli 250 bin USD'den 400 bin USD'ye yükseltildi. Mart ayı itibarıyla konut fiyatlarındaki nominal ve reel artışlar sırasıyla %110 ve %29,7 düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde yıllık bazda konut fiyatlarının en hızlı arttığı il grubu %139,6 ile Antalya, Burdur, Isparta oldu. Konut fiyatlarındaki yükselişte talep artışının yanı sıra maliyetlerdeki hızlı yükselişin etkisi devam ediyor. Mart'ta bina inşaatı maliyetlerindeki yıllık artış %98,1'e ulaşırken, bina inşaatında reel ciro %5,7 oranında geriledi. Mayıs ayında yurt içinde konut üretimini ve satışları desteklemek amacıyla üç yeni paket açıklandı.

⁴ GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

Buna göre, ilk defa konut sahibi olacak vatandaşlara 2 milyon TL'ye kadar birinci el konut satın alımları için 10 yıla kadar vadeli ve aylık %0,99 faizli kredi imkanı getirildi. Değeri 2 milyon TL'ye kadar olan 1. ve 2. el konutlar için de, söz konusu tutarın en az yarısının 1 Nisan 2022'den önce açılmış döviz tevdiat hesaplarının bozdurulması veya fiziki altınların Merkez Bankası'na satılması şartıyla 10 yıla kadar vadeli aylık %0,89 faizli konut kredisi kullanılabilir. Ayrıca, Mayıs itibarıyla asgari %40'ı tamamlanmış ve %50'si satılmamış inşaat projelerine yönelik 20 milyar TL'lik kaynak ayrıldığı ve TOKİ'ye 30 milyar TL'lik finansman sağlanacağı duyuruldu.



3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İzmir İli⁴

İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın ve Manisa il sınırları ile çevrilmiş İzmir, batıda kendi adıyla anılan körfezle kucaklaşır.

İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir. Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir.

Bir liman kenti olan İzmir, Türkiye'nin en önemli dış satım limanlarından biridir. İzmir gerek nüfusu, gerekse ticaret, sanayi, eğitim, kültür, eğlence, sanat, sağlık, finans, ulaşım, turizm vb. işlevleriyle ve bu alanlardaki kurum ve kuruluşlarıyla, etki alanıyla Ege'nin metropolü konumundadır.

İzmir, Cumhuriyetle birlikte pek çok sanayi kuruluşuna ev sahipliği yapan bir kent konumuna bürünmüştür. Kentte sanayinin gelişiminde; hammadde kaynakları, nitelikli işgücü, ulaşım olanakları ile iç ve dış piyasalara yakınlık en büyük etkenlerdir.

Nüfus büyüklüğü bakımından Türkiye'nin üçüncü büyük, Ege Bölgesi'nin ise en büyük kenti olan İzmir ilinin nüfusu 1927-2014 döneminde sürekli artış göstermiştir. İzmir'in yıllık nüfus artış hızı, Türkiye'nin ortalama yıllık nüfus artış hızından yüksektir.

İzmir, 2021 yılı sonu itibarı ile açıklanan ADNKS (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi) sonuçlarına göre 4.425.789 kişi nüfusa sahiptir. Bir önceki yıla göre ilde nüfus % 0.71 artış göstermiştir. Yüzölçümü 12.007 km² olan İzmir ilinde kilometrekareye 369 insan düşmektedir.

Ülkemizin en önemli petro-kimya tesislerinden olan Petkim İzmir'de faaliyet göstermektedir. Yine Tüpraş, Teco, Socar gibi büyük petro kimya tesisleri bulunmaktadır. Bunun yanı sıra kentte, petrol ve kimyevi ürünler, metal, tekstil, makine, otomotiv ile gıda, tütün ve toprağa dayalı sanayi gibi alanlarda ulusal ve uluslararası ölçekte öne çıkan birçok sanayi tesisi bulunmaktadır.

Bunun yanı sıra İzmir gerek kentsel yaşam ve demografik özellikleri, gerek eğitim kültür yapısı ve gerekse Çeşme, Foça, Urla gibi öne çıkan marka turizm alanları ile önemli yaşam ve turizm kenti durumundadır.

⁴ İl hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

İl gerek bünyesinde mevcut olan ve gerekse tüm batı anadolunun tarım ve sanayisinin dünya ile bağlantısını sağlayan merkez konumundadır.

Ülkemizin üç büyük şehriden biri olan İzmir, coğrafi yerleşim olarak kuzey-güney ve doğu-batı aksları üzerinde konumlanmıştır. Dolayısıyla ulaşım aksları da bu güzergâhlar üzerinde oluşturulmuştur. Tüm ulaşım olanaklarının (kara[karayolu-tren yolu], hava ve deniz yolu) kullanılabildiği kent, özellikle limanları ile öne çıkmaktadır.

3.4.2. Seferihisar İlçesi⁵

Seferihisar İlçesi, İzmir'in batısında, etrafı zeytin ağaçlarıyla çevrili, tarihi ve turistik bir ilçedir. 12 İyon kentinden biri olması nedeniyle çok eski bir yerleşim yeridir. Seferihisar, yeşil ile mavinin doğal uyumu içerisinde tarihi M.Ö. 4000 yıllarına dayanan İzmir' in 30 ilçesinden biridir. Cumhuriyet öncesinde 1884 yılında ilçe olmuştur.

İlçenin İzmir'e uzaklığı 45 km. olup karayolu bağlantısı bulunmaktadır. Yüzölçümü 372,2 km², rakımı 18 m. dir. İlçenin doğusunda Torbalı, güneyde ve batıda Ege Denizi, kuzeyde Urla bulunmaktadır.

Seferihisar İlçesinin matematiksel konumu ise: 26°45'00' -, 27°01'30' doğu boylamları ile 38°17'00' - 38°02'00' kuzey enlemindedir.

İlçenin Beyler, Çamtepe, Düzce, Gödençe, Gölcük, İhsaniye, Kavakdere, Orhanlı ve Turgut olmak üzere 9 köyü, Camikebir, Çolak İbrahim Bey, Hıdırlık, Sığacık, Tepecik, Turabiye, Ulamış, Atatürk, Cumhuriyet, Payamlı olmak Bengiler ve Mersinaları olmak üzere 12 mahallesi bulunmaktadır.

Kuzey-Güney istikametinde uzanan Kızıldağlar, batısında denize inen yamaçları Kocaçay Vadisinin düzlükleri üzerinde 18 rakımlı en yüksek tepesi Çakmaktepe olup (680 m) Masal, Güne, Deliömer, Karkas ve Korkmaz yükseltileri bulunmaktadır.

Akarsular olarak Gelinçayı, Kocaçay, Hereke çayı ve Ürkmez, Karakoç deresi bulunmaktadır. Karagöl, Sazlıgöl ve Tuzla gölleri ile birlikte, Kanlıada, Bahadır, İpsil ve Eşek adaları bulunan Seferihisar'ın doğuda Menderes, kuzeyde Urla ve Güzelbahçe ilçeleri, batısında ise Ege denizi ile çevrilidir.

Akdeniz iklimi yaşanan Seferihisar'ın sıcaklık ortalaması 18.3 derece, nispi nem ortalaması ise % 61 dir. Yıllık yağış ortalaması ise 540 kg.dır.

İlçemizde ağırlıklı ürün olarak Satsuma cinsi mandalina yetiştiriciliği yapılmaktadır. İlçe Merkezi, Sığacık, Ürkmez, Doğanbey-Payamlı, Orhanlı ve Ulamış önemli üretim alanlarıdır.

⁵ İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

Verim yöreye göre değişmekte olup; en yüksek verim Ürkmez ve Payamlı 'da 100–150 kg/ağaç, Doğanbey ve Kavakdere'de 50-100 kg/ağaç, diğer yörelerdeki verim ise 80–120 kg/ağaç arasındadır. İhracata en uygun ürün Ürkmez ve Payamlı 'da yetiştirilmektedir. İlçede ayrıca Zeytin, Şaraplık Üzüm, Enginar karakteristik ürünler olup Örtü Altı Seracılığı önemli yer tutmaktadır.

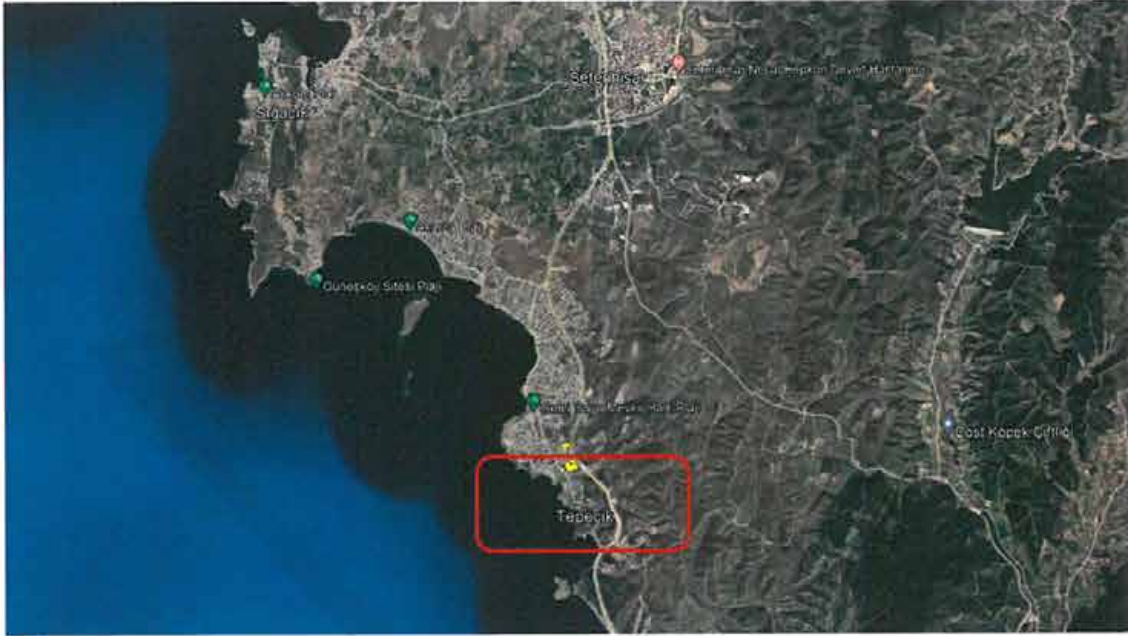
Seferihisar İlçesi 2010 yılında Cittaslow orijinal adı olan Sakin Şehir olarak bilinen ünvanına sahip olmuştur. Türkiye'nin ilk dünyanın 121. sakin şehri olan Seferihisar yakın dönemin önemli akımlarından birisine öncülük etmektedir. Yerel kalkınmadan, çevre ve kent dokusunun korunmasına kadar birçok unsuru bulunduran cittaslow aynı zamanda önemli uluslararası turizm ve tanınmışlık sağlamaktadır.

Seferihisar İzmir'in en düşük nüfusa sahip ilçelerinden biri olup 2021 yılı itibarı ile adrese dayalı merkezi nüfus sayım sistemine göre 52.507 kişi nüfusa sahiptir.

4.1. Çevre ve Konum

İş bu rapor, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam 9 adet parsel ile ilgili olarak hazırlanmıştır.

Parseller Seferihisar İlçe merkezinin güneyinde, Kuşadası Karayolu üzerinde Gemisuyu Mevkiinde yer almaktadır. Karayolunun deniz tarafında yer alan parsellerin yakın çevresinde müstakil ve site halinde eski ve yakın dönemde inşa edilmiş konutlar yer almaktadır. Özellikle karayolunun deniz kısmında önemli yapılaşma alanları bulunmaktadır.





4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu taşınmazların tapu kayıt bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerine istinaden düzenlenmiş aşağıda tablo olarak gösterilmiştir. Söz konusu tapu kayıt belgeleri raporumuz ekinde tarafınıza sunulmuştur.

İLİ : İzmir
İLÇESİ : Seferihisar
MAHALLESİ : Tepecik
MEVKİİ : Gemisuyu
MALİK : Maliye Hazinesi

Sıra	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Tarih	Yevmiye	Cilt	Sahife
1	1331	1	689.00	28.12.2016	11149	56	5486
2	1332	1	1,739.63	28.12.2016	11149	56	5487
3	1332	2	767.95	28.12.2016	11149	56	5488
4	1334	1	2,058.86	28.12.2016	11149	56	5493
5	1335	1	2,730.54	28.12.2016	11149	56	5494
6	1335	2	3,040.05	28.12.2016	11149	56	5495
7	1336	1	329.25	28.12.2016	11149	56	5496
8	1339	1	1,284.90	28.12.2016	11149	56	5503
9	1339	2	1,151.91	28.12.2016	11149	56	5504

(*) 1334/1 parsel 205449/205886 ve 437/205886 hisse olmak üzere iki ayrı hisse olarak kayıtlıdır.

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden müşterimiz tarafından temin edilen ve raporumuz ekinde sunulan Tapu Kayıt Belgelerine göre rapor konusu parseller üzerinde aşağıdaki takyidatlar mevcuttur.

1331 Ada 1 Nolu Parsel

- İşbu taşınmaz mal stratejik bölge içindedir. 10.06.2004/2377 (10.01.1997/60)
- İşbu gayrimenkul Askeri Güvenlik Sahası içindedir. (10.01.1997/60)
- 2.dereceden askeri yasal bölge içinde kalmaktadır. (28.05.2018/5093)
- 2.dereceden askeri yasal bölge içinde kalmaktadır. (03.11.2021/14878)
- 2565 SK 28 Md. gereği yabancıların taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin almadıkça kiralayamayacakları bölge içerisinde kalmaktadır. 03.11.1990/14881)
- 2942 sayılı yasanın 7.maddesi gereğinde kamulaştırma şerhi (12.03.1990/511)
- 2942 sayılı yasanın 31.maddesi gereğinde kamulaştırma şerhi (18.10.1991 tarih 2505)

1332 Ada 1 Nolu Parsel

- İşbu taşınmaz mal stratejik bölge içindedir. 10.06.2004/2377 (10.01.1997/60)
- İşbu gayrimenkul Askeri Güvenlik Sahası içindedir. (10.01.1997/60)
- Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinemeyecekleri alan içinde kalmaktadır. 28.05.2018/5093)
- 2565 SK 28 Md. gereği yabancıların taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin almadıkça kiralayamayacakları bölge içerisinde kalmaktadır. 03.11.1990/14881)
- 2942 sayılı yasanın 7.maddesi gereğinde kamulaştırma şerhi (12.03.1990/511)
- 2942 sayılı yasanın 31.maddesi gereğinde kamulaştırma şerhi (18.10.1991 tarih 2505)

1332 Ada 2 Nolu Parsel

- İşbu taşınmaz mal stratejik bölge içindedir. 10.06.2004/2377 (10.01.1997/60)
- İşbu gayrimenkul Askeri Güvenlik Sahası içindedir. (10.01.1997/60)
- Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinemeyecekleri alan içinde kalmaktadır. 28.05.2018/5093)
- 2565 SK 28 Md. gereği yabancıların taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin almadıkça kiralayamayacakları bölge içerisinde kalmaktadır. 03.11.1990/14881)
- 2942 sayılı yasanın 7.maddesi gereğinde kamulaştırma şerhi (12.03.1990/511)
- 2942 sayılı yasanın 31.maddesi gereğinde kamulaştırma şerhi (18.10.1991 tarih 2505)

1334 Ada 1 Nolu Parsel

- İşbu gayrimenkul Askeri Güvenlik Sahası içindedir. (10.01.1997/60)
- İşbu taşınmaz mal stratejik bölge içindedir. 10.06.2004/2377 (10.06.2004/2377)
- İşbu taşınmaz mal stratejik bölge içindedir. 10.06.2004/2377 (10.01.1997/60)
- İşbu gayrimenkul Askeri Güvenlik Sahası içindedir. (10.01.1997/60)
- 2.dereceden askeri yasal bölge içinde kalmaktadır. (28.05.2018/5093)
- 2.dereceden askeri yasal bölge içinde kalmaktadır. (03.11.2021/14878)
- 2565 SK 28 Md. gereği yabancıların taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin almadıkça kiralayamayacakları bölge içerisinde kalmaktadır. 03.11.1990/14881)
- 2942 sayılı yasanın 31.mad gereğince kamulaştırma şerhi 18.10.1991/2505 (18.10.1991 tarih 2505)
- 2942 sayılı yasanın 7.maddesi gereğinde kamulaştırma şerhi (12.03.1990/511)
- 2942 sayılı yasanın 31.maddesi gereğinde kamulaştırma şerhi (18.10.1991 tarih 2505)

1335 Ada 1 Nolu Parsel

- İşbu gayrimenkul Askeri Güvenlik Sahası içindedir. (10.01.1997/60)
- İşbu taşınmaz mal stratejik bölge içindedir. 10.06.2004/2377 (10.06.2004/2377)
- 2.dereceden askeri yasal bölge içinde kalmaktadır. (28.05.2018/5093)
- 2.dereceden askeri yasal bölge içinde kalmaktadır. (03.11.2021/14878)
- 2565 SK 28 Md. gereği yabancıların taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin almadıkça kiralayamayacakları bölge içerisinde kalmaktadır. 03.11.1990/14881)
- 2942 sayılı yasanın 31.mad gereğince kamulaştırma şerhi 18.10.1991/2505 (18.10.1991 tarih 2505)

1335 Ada 2 Nolu Parsel

- İşbu gayrimenkul Askeri Güvenlik Sahası içindedir. (10.01.1997/60)
- İşbu taşınmaz mal stratejik bölge içindedir. 10.06.2004/2377 (10.06.2004/2377)
- 2.dereceden askeri yasal bölge içinde kalmaktadır. (28.05.2018/5093)
- 2.dereceden askeri yasal bölge içinde kalmaktadır. (03.11.2021/14878)
- 2565 SK 28 Md. gereği yabancıların taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin almadıkça kiralayamayacakları bölge içerisinde kalmaktadır. 03.11.1990/14881)
- 2942 sayılı yasanın 31.mad gereğince kamulaştırma şerhi 18.10.1991/2505 (18.10.1991 tarih 2505)

1336 Ada 1 Nolu Parsel

- İşbu gayrimenkul Askeri Güvenlik Sahası içindedir. (10.01.1997/60)
- İşbu taşınmaz mal stratejik bölge içindedir. 10.06.2004/2377 (10.01.1997/60)
- Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinemeyecekleri alan içinde kalmaktadır. 28.05.2018/5093)
- 2565 SK 28 Md. gereği yabancıların taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin almadıkça kiralayamayacakları bölge içerisinde kalmaktadır. 03.11.1990/14881)
- 2942 sayılı yasanın 7.maddesi gereğinde kamulaştırma şerhi (12.03.1990/511)
- 2942 sayılı yasanın 31.maddesi gereğinde kamulaştırma şerhi (18.10.1991 tarih 2505)

1339 Ada 1 Nolu Parsel

- İşbu gayrimenkul Askeri Güvenlik Sahası içindedir. (10.01.1997/60)
- İşbu taşınmaz mal stratejik bölge içindedir. 10.06.2004/2377 (10.06.2004/2377)
- 2.dereceden askeri yasal bölge içinde kalmaktadır. (28.05.2018/5093)
- 2.dereceden askeri yasal bölge içinde kalmaktadır. (03.11.2021/14878)
- 2565 SK 28 Md. gereği yabancıların taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin almadıkça kiralayamayacakları bölge içerisinde kalmaktadır. 03.11.1990/14881)
- 2942 sayılı yasanın 31.mad gereğince kamulaştırma şerhi 18.10.1991/2505 (18.10.1991 tarih 2505)

1339 Ada 2 Nolu Parsel

- İşbu gayrimenkul Askeri Güvenlik Sahası içindedir. (10.01.1997/60)
- İşbu taşınmaz mal stratejik bölge içindedir. 10.06.2004/2377 (10.06.2004/2377)
- 2.dereceden askeri yasal bölge içinde kalmaktadır. (28.05.2018/5093)
- 2.dereceden askeri yasal bölge içinde kalmaktadır. (03.11.2021/14878)
- 2565 SK 28 Md. gereği yabancıların taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin almadıkça kiralayamayacakları bölge içerisinde kalmaktadır. 03.11.1990/14881)
- 2942 sayılı yasanın 31.mad gereğince kamulaştırma şerhi 18.10.1991/2505 (18.10.1991 tarih 2505)

4.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

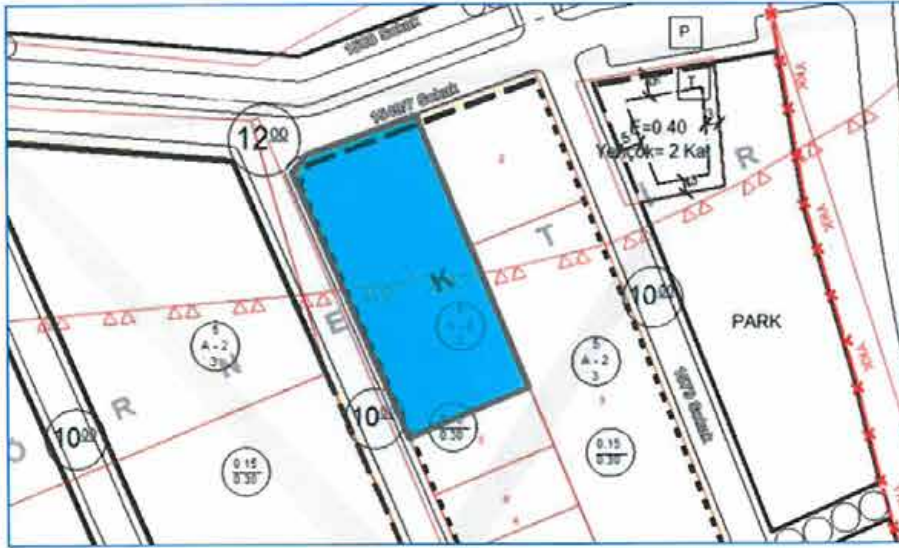
Seferihisar Belediyesi İmar İşleri Biriminde yapılan incelemede taşınmazların 15.08.2018 tarihli 1/1.000 Ölçekli Doğu Akarca İmar Planı içerisinde kaldığı öğrenilmiştir. Taşınmazlardan 1331 ada 1 nolu parselin Ticaret Alanı, diğer parsellerin Konut Alanı lejantında kaldığı öğrenilmiştir. Parsellerin özel imar bilgileri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	
	Emsal	Yençok (m)
Ticaret Alanı	0.40	Ayrık Nizam 2 Kat
Konut Alanı	0,15 / 0,30	Ayrık Nizam 2 Kat

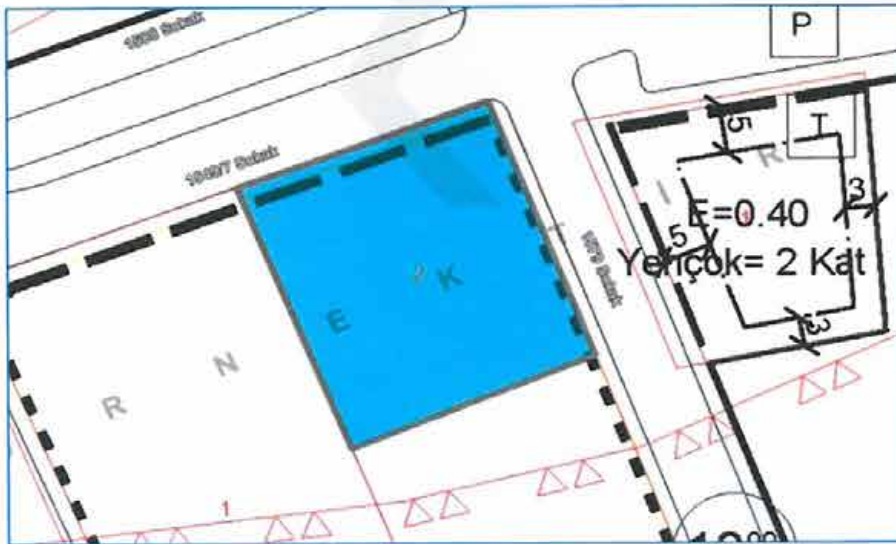




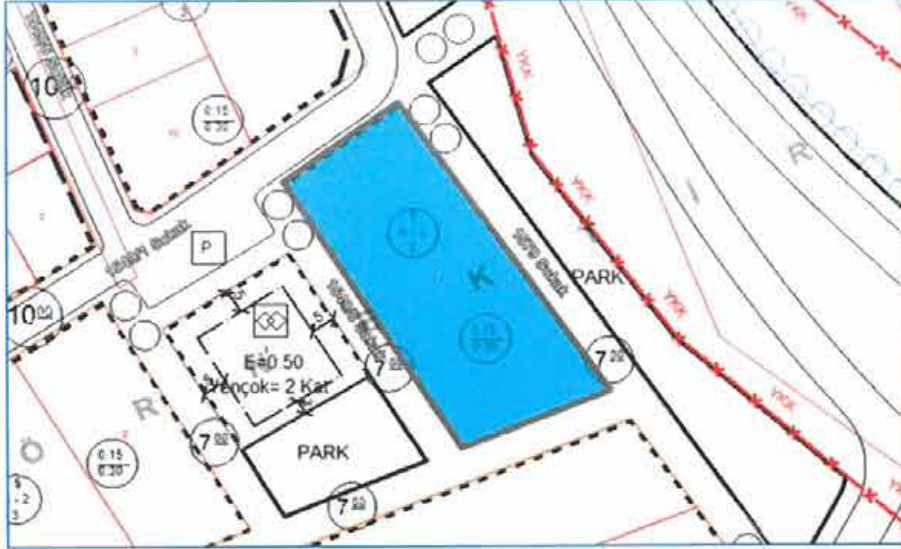
1331/1



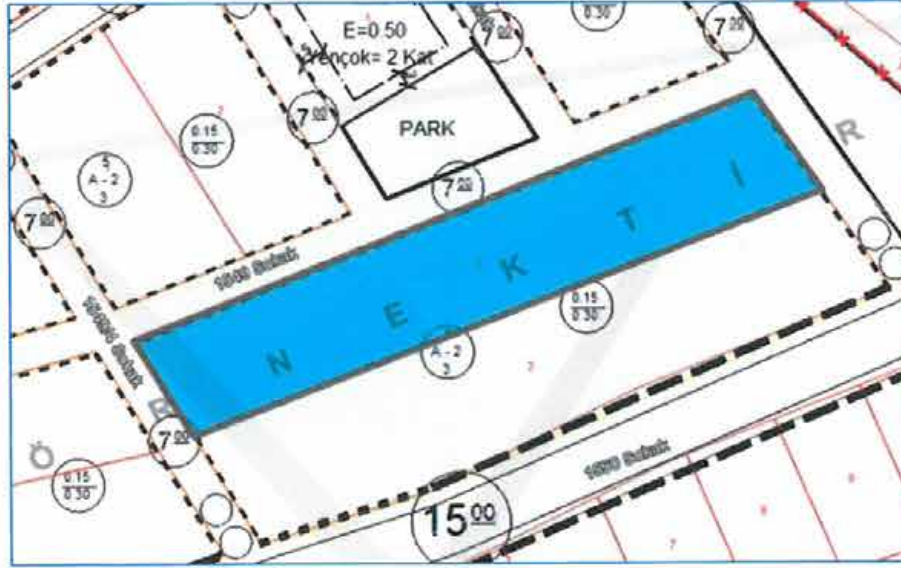
1332/1



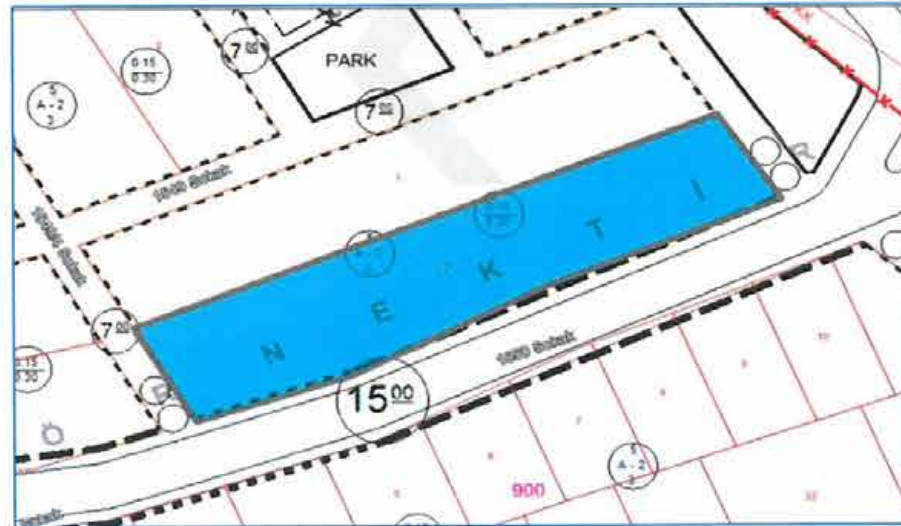
1332/2



1334/1

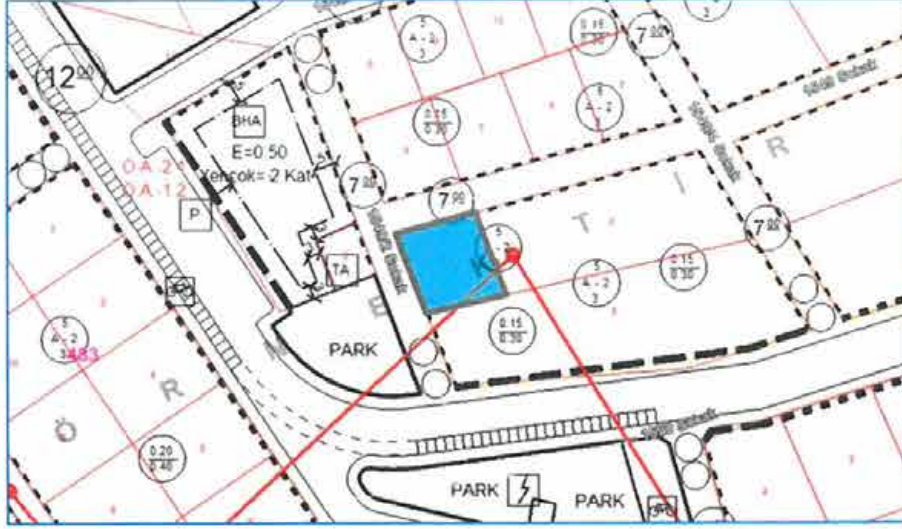


1335/1



1335/2

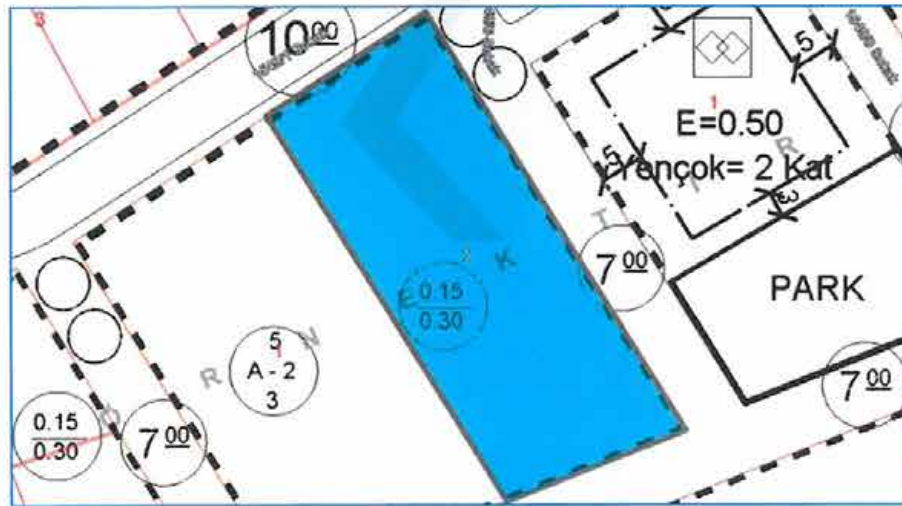




1336/1



1339/1



1339/2

4.4. Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu parseller 28.12.2016 tarihli İmar İşlemi ile Maliye Hazinesi adına kayıtlı olup son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi geçekleşmemiştir.

Parsellerin tapu kayıtları üzerinde 03.11.2021 tarihli “2565 SK 28.MD Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri Ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır.” ve “2.dereceden askeri yasal bölge içerisinde kalmaktadır.” beyanı işlenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Rapor konusu parseller 15.08.2018 tasdik tarihli plan içerisinde kalmaktadır. Son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu parseller, imar uygulaması işleminden oluşmuştur. Son üç yıl içerisinde herhangi bir kadstral değişiklik olmamıştır.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazlar kısmen arsa niteliğinde üzerinde yapılaşma bulunmadığı için ilgili mevzuat gereği alınmış izin ve belgeler bulunmamaktadır.

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilmiş bir proje bulunmamaktadır.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilmiş bir proje bulunmamaktadır. Taşınmazların mevcut imar özellikleri gereği yapılaşması en etkin ve verimli kullanım olacaktır.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilmiş bir proje bulunmamaktadır. Parseller için tesis edilmiş kat irtifakı bulunmamaktadır. Dolayısı ile bu analiz yapılmamıştır.

4.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilmiş bir proje bulunmamaktadır.

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Mülkiyeti Maliye Hazinesi mülkiyetinde olan taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.11. Parseller Hakkında Genel Bilgiler

- Rapora konu parseller, birbirleri ile yakın konuma yer almaktadır.
- Parseller imar parseli olup genel itibarı ile düzgün geometrik şekle sahiptir.
- Bölge genel olarak engebeli olmakla birlikte parseller düz ve hafif eğimli bölgede yer almaktadır.
- Taşınmazlardan 1332 ve 1331 adada yer alan parsellerin bir kısmı eğimli düşük kodlu kısımda yer almaktadır. Diğer parseller ise açık deniz manzarasına sahip durumdadır.
- Parseller, üzerinde halihazırda herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. Üzerleri doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.

4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Bölgenin deniz yakın ve manzaralı konumda olması,
- Ulaşım imkanlarının kolay olması,
- Çevredeki eski yerleşim alanları sebebi ile altyapı imkanlarının mevcut olması,
- Son yıllarda yoğunlaşan ve tercih edilen ikincil konut bölgesi olması,
- Parsellerin birlikte kullanım durumunda farklı projeler üretebilir olması

Olumsuz Özellikler

- Bölgenin şehir merkezine uzak konumda yer alması,
- Bölgede birçok benzer yazlık yerleşim alanı bulunması,

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin yayınlamış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri).

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:



(a) değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- (a) binaların inşaatı,
- (b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- (c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- (d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,

(e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

(a) pazar yaklaşımı,

(b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

Kalıntı Yöntemi:

Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

Gayrimenkullerin değerlendirilmesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Pazar Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemede de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Raporumuza konu projeye ilişkin, projenin üzerinde yer aldığı parsellerin arsa değerleri, projenin mevcut durum değeri ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri ayrı ayrı irdelenmiştir.

Proje bünyesindeki arsaların değerlerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” ile “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılmıştır. Projenin mevcut durum değeri için “Maliyet Yöntemi” ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi için “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır.

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Rapor konusu arsaların değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından taşınmaz çevresindeki ve bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş, kıyaslanabilir nitelikte olanlar seçilmiş ve elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Sıra No	Mah.	Ada Parsel No	Yüz Ölçümü (m ²)	İmar Fonk.	Emsal	Satışa Sunulan		Satış Yetkilisi		Açıklama
						Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Firma	Telefon	
1	Tepecik	4224/7	322	Konut	0,30	1,850,000	5,745	Beyaz Emlak	532 2278287	-
2	Tepecik	1026/1	350	Konut	0,3	2.345.000	6,700	Sahibinden	536 7610142	-
3	Tepecik	4407/3	248	Konut	0,3	1.750.000	7.056	GameX GM	533 6337052	-
4	Tepecik	4315/10	300	Konut	0,4	2.850.000	9.500	Sahibinden	505 2520930	-
5	Tepecik	4522/1	360	Konut	0,4	2.425.000	6.736	Sahibinden	532 7237171	-

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer ve/veya kıyaslanabilir özelliklere sahip emsallerden 5 emsal belirlenmiştir. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu parsellere göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parseller ile kıyaslanmış ve parsellerin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tablolarda rapor konusu parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulun birim değerlerine emsal taşınmazların konu parselle oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Emsal	Yzltm (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapışma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değer (TL/m ²)	Büyüklük Fiziksel Mülkiyet Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Değer
1	322	Konut	0.15/0.30	1,850,000	5,745	5%	5,458	-10%	0%	0%	4,912
2	350	Konut	0.15/0.30	2,345,000	6,700	5%	6,365	-10%	0%	0%	5,729
3	248	Konut	0.15/0.30	1,750,000	7,056	5%	6,704	-10%	0%	0%	6,033
4	300	Konut	0.20/0.40	2,850,000	9,500	5%	9,025	-10%	0%	-20%	6,318
5	360	Konut	0.20/0.40	2,425,000	6,736	5%	6,399	-10%	10%	-20%	5,119
Ortalama Birim Değer (~ TL/m²)											5,600

* Düzeltme tablosu 1334/1 parsel baz alınarak düzenlenmiştir.

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu parsellerden 1334 ada 1 nolu parselin birim değeri 5.600,-TL/m² takdir ve hesap edilmiştir. Bu değer ışığında rapora konu diğer parseller, büyüklük konum, cephe, imar fonksiyonu gibi özellikleri doğrultusunda şerefiyelendirilmiş ve değerler takdir edilmiştir. Rapora konu taşınmazların için KDV hariç toplam 79.473.310,-TL bedel takdir edilmiştir.

Parsellerin KDV Hariç birim değerleri ve toplam değerleri rapor eklerinde tabloda sunulmuştur.

6.2. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.2.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre taşınmazlar için 79.473.310,-TL değer takdir edilmiştir. Bölgede yeterli sayıda emsal veri bulunması sebebiyle değerine tek yöntem olan “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ile ulaşılmıştır.

6.2.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Taşınmazlar boş durumda olup üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiştir. Bu nedenle alınmış herhangi bir izin bulunmamaktadır.

6.2.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devrini engelleyecek herhangi bir takyidat veya kısıtlılık bulunmamaktadır. Ancak bölgede yabancılara satış kısıtlaması bulunmaktadır.

6.2.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş

28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)” nin 22. Maddesinin (c) fıkrası “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” uyarınca söz konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “arsa” başlığı altında alınmasına herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7**DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUC**

Değerleme konusu, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi sınırlarında yer alan 9 adet parselin, cepheleri, imar özellikleri, konumları, fiziksel özellikleri vb. değerine etken olabilecek özellikleri dikkate alınarak, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre hesaplanan ve takdir olunan değer aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
9 Adet Parselin KDV Hariç Toplam Değeri	79.473.310,-	4.650.281,-
9 Adet Parselin KDV (%8) Dâhil Toplam Değeri	85.831.175,-	5.022.304,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 17,09 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Barış BARUTÇU (SPK Lisans No:400271)	 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)

EKLER

- Parsel Değer Tablosu
- Tapu Kayıt (TAKBİS) Belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, Tecrübe ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri