TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 ADET OTEL

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

2024OZEL-00131 (MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.)
31.12.2024

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

YÖNETİCİ ÖZETİ:

Değerleme Çalışmasının Konusu:

İzmir İli, Çeşme İlçesi, tapu sicilinde Sakarya Mahallesi 16.376,12 m² alanlı ARSA vasıflı 5575 ada 3 parselin üzerinde inşa edilen otel yapısı ile birlikte günümüz koşullarındaki ve 30.12.2024 tarihindeki güncel piyasa değerlerinin tespiti raporudur.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

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

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri:

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

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:

Ana gayrimenkul 5575 Ada 3 Parsel, 16.376,12 m² alanlı olup Arsa vasıflıdır. Değerlemeye konu taşınmaz 5575 Ada 1 Parsel ve 5575 Ada 2 Parsellerin tevhidi ile 5575 Ada 3 Parsel olmuştur. Tarafımızca belediyede incelenen projeye göre parsel üzerine 7 blok inşa edileceği görülmüştür. Projesine göre ana gayrimenkul 7 Blok ve 5 nolu blok 2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Kat olmak üzere toplam 5 kat diğer tüm bloklar Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal kat olmak üzere toplam 4 katlı olarak belirlenmiştir. İlgili bloklarda bulunan bölümlerin kat irtifakı kurulamaması nedeniyle hisse satışı yapılarak pazarlanacağı beyan edilmiştir.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:

Parsel üzerinde mevcutta %55 inşaat seviyeli projesine göre uygun inşa edilmekte olan 7 bloklu otel yapısı bulunmaktadır.

Çeşme belediyesinde incelenen ve tarafımıza taranmış olarak gönderilen projesine göre ana gayrimenkul 7 Blok ve 5 nolu blok 2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Kat olmak üzere toplam 5 kat diğer tüm bloklar Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal kat olmak üzere toplam 4 katlı olarak belirlenmiştir.

Tüm blokların bodrum katı ortak olup yaklaşık 9.180 m² inşaat alanlıdır. Projesine göre bodrum katta kapalı otopark, havuz, sauna, fitness, restoran ve sığınak hacimleri bulunmaktadır.

1. Blok parselin köşe kuzeybatı köşesinde konumlu olup zemin + 2 normal katlıdır. 1. Blok toplamda ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 2.374 m² inşaat alanlıdır.

2. Blok parselin köşe kuzeydoğu köşesinde konumlu olup zemin + 2 normal katlıdır. 2. Blok toplamda ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 2.496 m² inşaat alanlıdır.

3. Blok parselin doğu kenarında konumlu olup zemin + 2 normal katlıdır. 3. Blok toplamda ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 1.779 m² inşaat alanlıdır.

4. Blok parselin ortasında doğu cephesinde konumlu olup zemin + 2 normal katlıdır. 4. Blok toplamda ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 1.414 m² inşaat alanlıdır.

5. Blok parselin ortasında güney cephesinde konumlu olup bodrum + zemin + 2 normal katlıdır. 5. Blok toplamda bodrum kat, ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 2.983 m² inşaat alanlıdır.

6. Blok parselin ortasında batı cephesinde konumlu olup zemin + 2 normal katlıdır. 6. Blok toplamda ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 1.414 m² inşaat alanlıdır.

7. Blok parselin batı kenarında konumlu olup zemin + 2 normal katlıdır. 7. Blok toplamda ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 1.779 m² inşaat alanlıdır.

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde toplamda 7 blokta 90 adet süit bölüm inşası yapılacak olup toplam 23.419 m² inşaat alanlı olacaktır.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri:

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan saha araştırması, resmi kurumlarda yapılan çalışma sonucunda elde edilen veriler ile değerlemede kullanılan **"Maliyet Analiz"** ve **"Emsal Karşılaştırma"** yöntemleri kullanılarak yapılan hesaplamada; Taşınmazın tam hissesinin %55 inşaat seviyeli KDV Hariç güncel piyasa değerinin **3.477.753.000-TL (Üç milyar dört yüz yetmiş yedi milyon yedi yüz elli üç bin Türk Lirası),** tamamlanması durumundaki KDV Hariç güncel mevcut piyasa değerinin **4.686.823.000-TL (Dört milyar altı yüz seksen altı milyon sekiz yüz yirmi üç bin Türk Lirası)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi incelenmiş ve raporun 9. sayfasında 3.2.4. başlıkta belirtilen yüklenici tarafından yapılması gereken maddelere göre yüklenicinin mevcutta ilk üç maddeyi tamamladığı ve buna karşılık kendi payının %60'ına sahip olmaya hak kazandığı tespit edilmiştir. İlgili kat karşılığı sözleşme bölümü sayfa 92'de verilmiştir. Buna göre yüklenicinin mevcut kat karşılığı oranı %48,48 * %60 = %29,088 olarak hesaplandığında malik olan MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine mevcut durumdaki kat karşılığı oranı %29,088 olarak bulunmuştur. Taşınmaz hisseli mülk olup değer tam hissesi için takdir edilmiştir. Raporun 9. Sayfasında 3.2.4 başlığında detayları belirtilen kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ kat karşılığı oranı %48,48 olarak belirlenmiştir. Buna göre yukarıda hesaplanan kat karşılığı oranı %29,088 olan **MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** hissesine düşen %55 inşaat seviyeli KDV Hariç güncel piyasa değerinin **1.011.608.798-TL (Bir milyar on bir milyon altı yüz sekiz bin yedi yüz doksan sekiz Türk Lirası)**, tamamlanması durumundaki kat karşılığı oranı %48,48 olan **MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** hissesine düşen KDV Hariç güncel piyasa değerinin **2.272.171.790-TL (İki milyar iki yüz yetmiş iki milyon yüz yetmiş bir bin yedi yüz doksan Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır.

Arsa Değeri (TL)	₺2.000.000.000
Mistral A.Ş. (25000/409403) Hissesine Düşen Arsa Değeri (TL)	₺122.129.051
Projenin %55 İnşaat Seviyeli Net Bugünkü Değeri (TL)	₺3.477.753.000
Projenin %55 İnşaat Seviyeli Mistral A.Ş. (%29,088) Kat Karşılığı Değeri (TL)	₺1.011.608.793
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri (TL)	₺4.686.823.000
Projenin Tamamlanması Durumundaki Mistral A.Ş. (%48,48) Kat Karşılığı Değeri (TL)	₺2.272.171.790

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:

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

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

YÖNETİCİ ÖZETİ: ... 2
Değerleme Çalışmasının Konusu: ... 2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri: ... 2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri: ... 2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri: ... 2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri: ... 3
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri: ... 3
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti: ... 4
1. RAPOR BİLGİLERİ ... 7
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER ... 7
2.1.Değerleme Konusu Taşınmazlar için daha önce hazırlanmış raporlar ... 7
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ... 7
3.1.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi: ... 7
3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri: ... 8
3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı ... 8
3.2.2.Tapu Takyidatı ... 8
3.2.3.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 9
3.2.4.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler İle İlgili Bilgiler ... 9
4. İMAR VE RUHSAT DURUMU ... 10
4.1 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi ... 10
5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TAPU KÜTÜĞÜNDE VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM, SATIM VE HUKUKİ DURUMA İLİŞKİN BİLGİLER ... 10
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*) ... 11
7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER: ... 16
8. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ve ULAŞIMI İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI ... 21
9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER ... 22
10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ ... 40
11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER ... 42
11. 1.Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler: ... 42
11.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler: ... 44
11.3.Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri ... 44
11.4.Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri: ... 45
11.5.Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri: ... 46
11.6.Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler ... 48
11.7.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri: ... 49
11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi: ... 50
11.9.Maliyet Oluşumları Analizi: ... 50

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi: ... 50
11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi: ... 51
11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler ... 51
11.13.Emsaller ... 52
11.14.Deprem Risk Bölgesi ... 55
11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler ... 55
11.16.Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi ... 55
11.17.En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi ... 55
11.18.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi: ... 55
12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ... 55
12.1.Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması: ... 55
12.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Yer Almama Neden Ve Gerekçeleri: ... 56
12.3.Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam / Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş: ... 56
12.4.Değerlemesi Yapılan Taşınmaz ın, Taşınmaz Projesinin Veya Taşınmaz a Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş: ... 56
13. SONUÇ ... 56
13.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ... 56
13.2. Taşınmaz 2020 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri ... 57
13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ... 58
13.4.Raporu Hazırlayanlar ... 60

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

1. RAPOR BİLGİLERİ

TALEP EDEN	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	**TALEP TARİHİ**	09.12.2024
MALİK ADI	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (25000/409403)	**DEĞERLEME TARİHİ**	27.12.2024
RAPOR NO	**2024OZEL-00131**	**RAPOR TARİHİ**	31.12.2024
RAPORUN TÜRÜ	1 ADET ARSA DEĞER TESPİT RAPORU	**RAPORU HAZIRLAYAN**	NURİ ONUR GÜVEN
KONTROL EDEN	VOLKAN KÜTÜK	**SORUMLU DEĞ. UZMANI**	MURAT BARIŞCAN
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI			09.12.2024
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA			Bu gayrimenkul, değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	MAVİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
MÜŞTERİ UNVANI	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	Çınarlı Mah. Ankara Asfaltı Cad. No:15/202 Konak/İZMİR
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	1 adet arsa ve üzerinde inşa edilen otel yapısının güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

2.1.Değerleme Konusu Taşınmaz için daha önce hazırlanmış raporlar

Şirketimiz tarafından ekspertize konu taşınmaz için 29.12.2023 tarihli 2023OZEL-00160 nolu bir rapor düzenlenmiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi:

Boyalık Mahallesi 3208 Sokak No:11 Çeşme/İZMİR (UAVT: 5306514836)
Boyalık Mahallesi 3208 Sokak No:11/1 Çeşme/İZMİR (UAVT: 5196567944)

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı

Ana Gayrimenkul			
İli	İZMİR	**Pafta No**	L16b17c1a
İlçesi	ÇEŞME	**Ada No**	5575
Bucağı	-	**Parsel No**	3
Köyü	-	**Niteliği**	ARSA
Mahallesi	SAKARYA		
Sokağı	-	**Parsel Alanı(m^2)**	16.376,12 m²
Mevkii	BOYALIK		

Malik (Hisse): FERİT KORA (12500/409403), ÖZAY KORA (12500/409403), TÜLAY KORA (12500/409403), MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (25000/409403), MET C TURİZM HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (27099/2047015), MİYA KONFEKSİYON DOKUMA TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (5229/409403) EGECOT TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (89273/4094030), SAFRAN DANIŞMANLIK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (155521/16376120), KORASU TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (12065797/16376120), TİMUR FİDAN (205059/16376120) ZEYCAN ARACI (65959/16376120), ARZU BEKYROVA ARACI (65959/16376120), BİLBERK ISI SİSTEMLERİ İNŞAAT MALZEMELERİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (64977/8188060), FAHRETTİN MACİT (29623/3275224), ERALP ERDEM (65959/8188060), LEVENT CAN (62397/8188060)

Blok/ Kat	BB. No	Niteliği	Arsa Pay/Payda	Taşınmaz K.N.	Cilt/ Sayfa	UAVT	Tarih/Yevmiye
-	-	-	1/1	127834563	46/4495	-	09.03.2023 / 3758

3.2.2.Tapu Takyidatı

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sistemi üzerinden müşteri tarafından 02.01.2025 tarih 15.49 da alınan TAKBİS Belgesine göre konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır
-Diğer (Konusu: Turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağına veya konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamayacağına, yararlanma, kullanma ve yönetimi ilişkin anlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceği.) (01.07.2024 - 10953)
-Diğer (Konusu: Toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisidir.) Tarih: 29/12/2023 Sayı: 78665 (02.01.2024 - 5)
-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Sakarya Mahallesi 3208 Sokak No 11/3 UAVT Kodu:113517680 Yapı Kimlik No:279660) (29.09.2023-17269)
-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Sakarya Mahallesi 3208 Sokak No 11/5 UAVT Kodu:113517726 Yapı Kimlik No:279662) (29.09.2023-17266)
-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Sakarya Mahallesi 3208 Sokak No:11 UAVT Kodu:34768894 Yapı Kimlik No:276952) (29.09.2023-17264)
-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Sakarya Mahallesi 3208 Sokak No 11/6 UAVT Kodu:113517750 Yapı Kimlik No:279663) (29.09.2023-17260)
-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(UAVT KODU:113517650 - ADRES: 3208 SOKAK NO:11/2 (29.09.2023 – 17250)
-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. Adres:3208 Sk.C/S/B/M,NO:11/4 ,UAVT KODU:113517706, YKN NO:279661(29.09.2023 - 17215)

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak tapuya şerh edilmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır. Ancak Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin 23.09.2022 tarihli KAP açıklamasında "Korasu Turizm Ticaret A.Ş'nin maliki olduğu İzmir ili, Çeşme ilçesi, Sakarya Mah., Boyalık mevkii, 5575 Ada, 1 parsel numarasında tapuya kayıtlı, 13.876,12 m2 yüzölçümlü arsa ile, Tülay Kora, Ferit Kora ve Özay Kora'nın elbirliği mülkiyetiyle maliki oldukları İzmir ili, Çeşme ilçesi, Sakarya Mah. Boyalık mevkii, 5575 Ada, 2 parsel numarasında tapuya kayıtlı, 2.500,00 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde şirketimiz tarafından projesi geliştirilecek turizm, konut ve ticari amaçlı yapıların inşası için Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Gerçekleştirilecek proje sonucunda ortaya çıkan süit birimler sözleşmede yer alan vaziyet planına göre paylaşılacak olup sosyal alan ve tesislerin mülkiyeti ve gelirleri arsa malikleri %51.52, proje geliştiricisi şirketimiz %48.48 oranında olacak şekilde paylaşılacaktır. Sözleşme'de belirlenen paylaşım oranını denkleştirmek üzere, değerleme raporunun alınmasını takiben şirketimiz tarafından 60.000.000 TL bedele denk gelen arsa payının devralınmasına karar verilmiştir. Yapı ruhsatının alınmasından itibaren en geç 24 (yirmidört) ay içinde, projenin tamamlanması planlanmaktadır." olarak bilgi verilmiştir. İlgili kat karşılığı sözleşmesi incelenmiş olup yüklenici olan Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin %48,48'lik kısma hak kazanması için yapması gerekenler maddeler halinde aşağıda verilmiştir.

1- Yapı ruhsatının alınmasını takiben proje geliştiricisi payına düşecek olan süit birimlerin %10'luk kısmı arsa malikleri tarafından proje geliştirici isterse proje geliştiricisine veya proje geliştiricisinin göstereceği üçüncü gerçek veya tüzel kişilere devri yapılacaktır.
2- Kaba inşaatın tamamlanmasını takiben proje geliştiricisi payına düşecek olan süit birimlerin %25'lik kısmı arsa malikleri tarafından proje geliştirici isterse proje geliştiricisine veya proje geliştiricisinin göstereceği üçüncü gerçek veya tüzel kişilere devri yapılacaktır.
3- Dış cephe sıva ve boyalarının tamamlanmasını takiben proje geliştiricisi payına düşecek olan süit birimlerin %25'lik kısmı arsa malikleri tarafından proje geliştirici isterse proje geliştiricisine veya proje geliştiricisinin göstereceği üçüncü gerçek veya tüzel kişilere devri yapılacaktır.
4- Cephe doğramalarının tamamlanmasına takiben proje geliştiricisi payına düşecek olan süit birimlerin %30'luk kısmı arsa malikleri tarafından proje geliştirici isterse proje geliştiricisine veya proje geliştiricisinin göstereceği üçüncü gerçek veya tüzel kişilere devri yapılacaktır.
5- Yapı kullanma izin belgesinin alınmasını takiben proje geliştiricisi payına düşecek olan süit birimlerin yukarıdaki paylaşım oranları sonrasında kalacak alanlar proje geliştiricisine ait %48,48'lik payın bakiyesi olarak arsa malikleri tarafından proje geliştirici isterse proje geliştiricisine veya proje geliştiricisinin göstereceği üçüncü gerçek veya tüzel kişilere devri yapılacaktır.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

4. İMAR VE RUHSAT DURUMU

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

*Otel alanın 9825 m2 için düzenlenmiş 29.12.2023 tarihli 457 numaralı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır.

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

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

Yapı Denetim Firması: Genesis 35 Yapı Denetim Ltd. Şti.
Adres: Kasımpaşa Mahallesi Atatürk Caddesi No:65 K:1 Menderes/İzmir

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

Son üç yıl içerisinde MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ hissesi ile ilgili bir satış gerçekleşmemiştir. Ancak KORASU TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (346903/409403) hissesinden satışlar yapıldığı görülmüştür. Güncel durumda KORASU TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ hissesinden toplam 1.810,32 m2 arsa alanı satılarak hisse oranı 12065797/16376120 olarak değişmiştir. Aşağıda bilgilendirme amaçlı satılan hisselerin alış tarihleri ve malikleri verilmiştir.

MET C TURİZM HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (27099/2047015) Hisse Alış Tarihi: 30.05.2024
MİYA KONFEKSİYON DOKUMA TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (5229/409403) Hisse Alış Tarihi: 28.06.2024
EGECOT TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (89273/4094030) Hisse Alış Tarihi: 23.07.2024
SAFRAN DANIŞMANLIK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (155521/16376120) Hisse Alış Tarihi: 13.08.2024
TİMUR FİDAN (205059/16376120) Hisse Alış Tarihi: 13.11.2024
ZEYCAN ARACI (65959/16376120) Hisse Alış Tarihi: 18.12.2024
ARZU BEKYROVA ARACI (65959/16376120) Hisse Alış Tarihi: 18.12.2024

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

BİLBERK ISI SİSTEMLERİ İNŞAAT MALZEMELERİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (64977/8188060) Hisse Alış Tarihi: 19.12.2024
FAHRETTİN MACİT (29623/3275224) Hisse Alış Tarihi: 19.12.2024
ERALP ERDEM (65959/8188060) Hisse Alış Tarihi: 25.12.2024
LEVENT CAN (62397/8188060) Hisse Alış Tarihi: 31.12.2024

6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*)

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

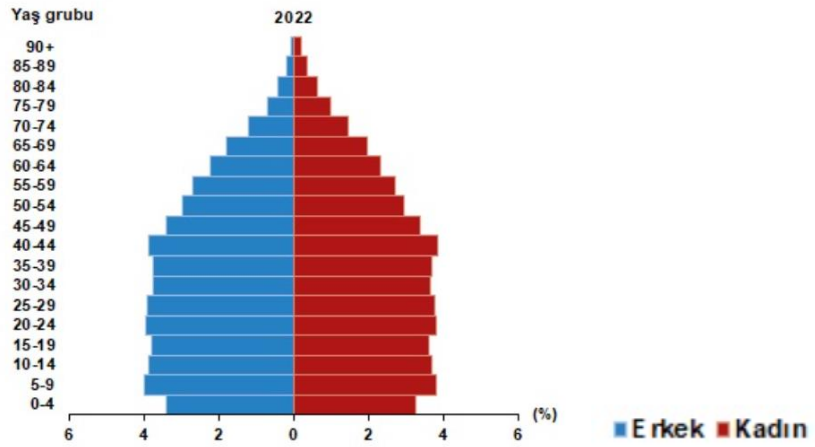
Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 oldu.
Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düştü.

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

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

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

Nüfus Piramidi, 2012



Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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

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

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

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

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

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

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

Sanayi Verileri (*)

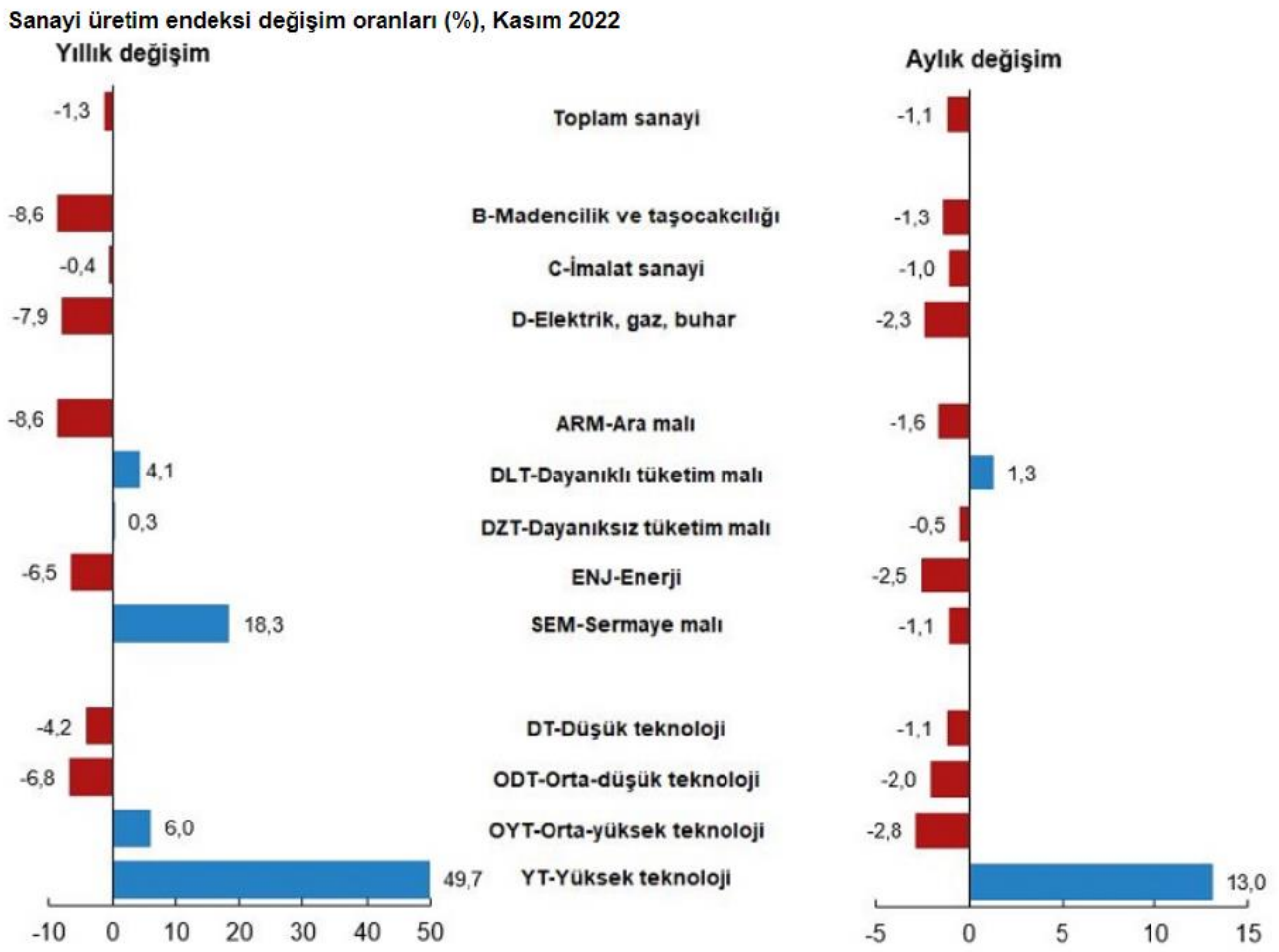
Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 2022 yılı Kasım ayı Sanayi Üretim Endeksi incelendiğinde Sanayi üretimi yıllık %1,3 azaldığı görülmüştür.

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

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

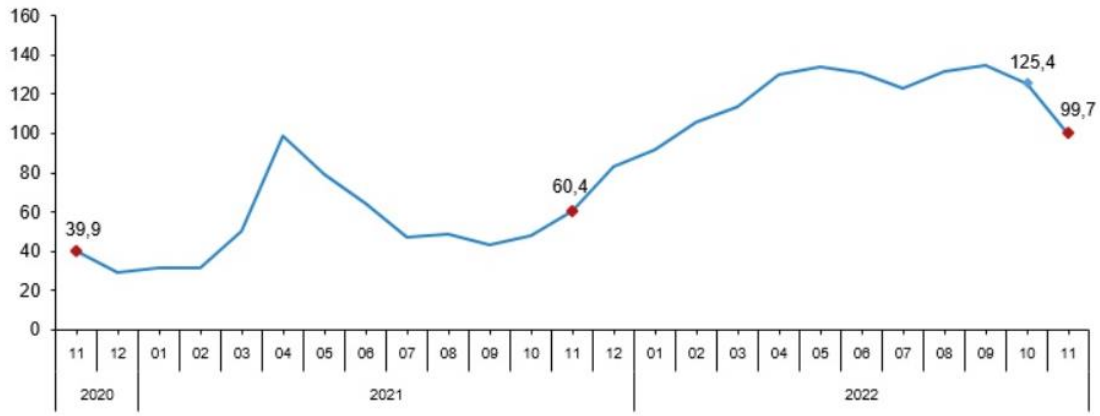


Toplam ciro yıllık %99,7 artmıştır. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Kasım ayında yıllık %99,7 arttı.

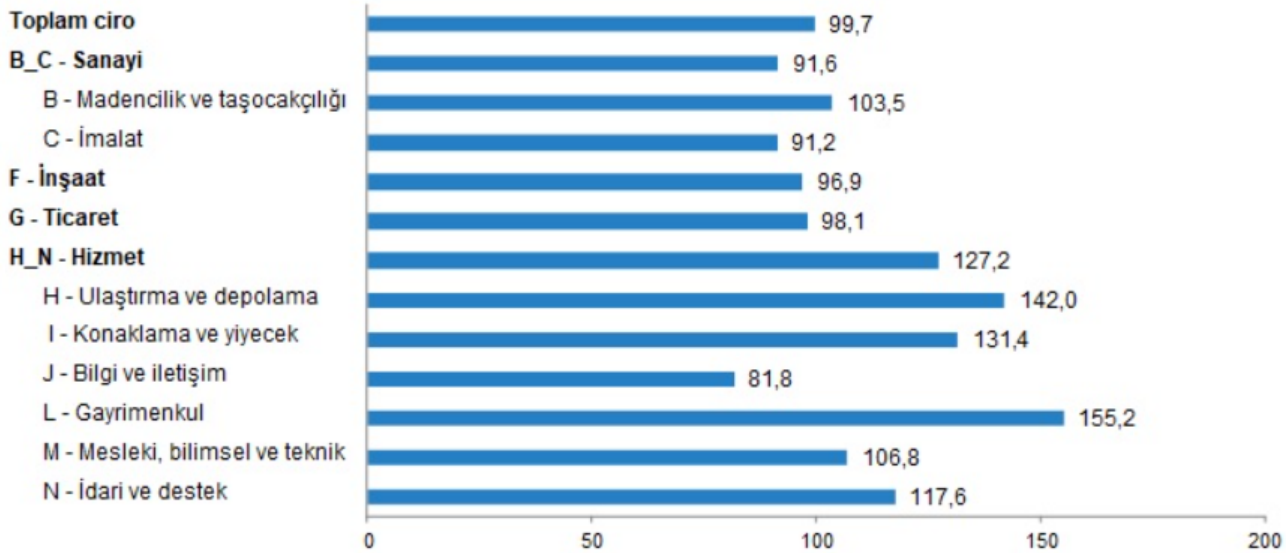
Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2022 yılı Kasım ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %91,6, inşaat ciro endeksi %96,9, ticaret ciro endeksi %98,1, hizmet ciro endeksi %127,2 arttı.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Toplam ciro yıllık değişim oranı (%), Kasım 2022



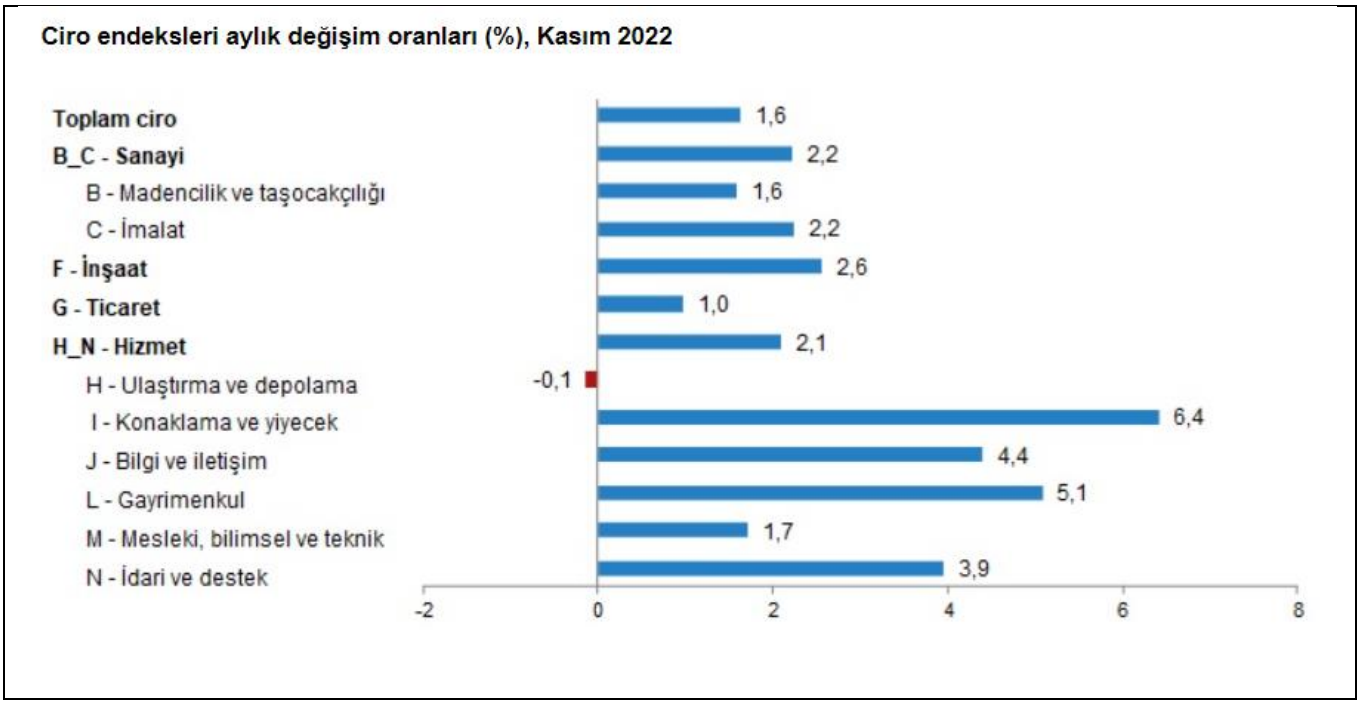
Ciro endeksleri yıllık değişim oranları (%), Kasım 2022



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

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

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60



7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:

İZMİR

Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir.

İzmir; sınır kenti ve farklı bölgelerin geçiş merkezi konumunda olan Türkiye'nin 3. büyük kentidir. Ege Denizi kıyısında konumlu İzmir 8.500 yıllık geçmişi ile de büyük tarihi ve kültürel zenginliği barındırmaktadır.

İzmir; coğrafi konumu, kültürel ve tarihî zenginliği, Metropol olması, Türkiye'nin en Avrupai şehri olması, farklı bölgeler arasında geçiş noktası olması dolayısıyla ulaşımın kolaylığı (hem deniz hem kara hem de hava ulaşımının kullanım kolaylığı ve rahatlığı), turizme uygun iklim yapısı, kültürel faaliyetlere ve sanat

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

etkinliklerine müsait sosyal-kültürel yapısı, 629 kilometrelik kıyı uzunluğu ve bunun 101 kilometrelik bölümünün tamamen doğal plajları içermekte olması ile de farklı turizm çeşitlerine uygundur.
İzmir aynı zamanda farklı kültürlerin, yaşam tarzlarının, inançların (Müslüman, Hıristiyan, Musevi, Ermeni, Rum, vb.) binlerce yıldır bir arada barış içinde yaşadığı bir hoşgörü şehri ve kavimler kapısıdır. İzmir; Tepekule (Bayraklı), Symrna, Efes, Pergamon (Bergama), Teos (Sığacık), Lebedos (Ürkmez), Kyme (Aliağa), Allianoi (Yortanlı), Thyrea (Tire), Phokaia (Foça), Kolophon (Değirmendere), Erythrai (Çeşme), Klazomenai (Urla), Metropolis (Torbalı), Claros (Ahmetbeyli) ve Myrina (Aliağa) gibi tarihte hüküm sürmüş olan uygarlıkların yaşadığı topraklara ve hala gün yüzüne çıkmamış pek çok uygarlık merkezinin miraslarına sahip binlerce yıllık yerleşim yeridir.
İzmir; tarihin her döneminde insan sağlığına hizmet etmiş dünyaca bilinen Agamemnon, Asklepion, Allianoi, Karakoç ve Çeşme-Şifne, Ilıca, vb. şifa merkezleri ile günümüzde de özellikle İskandinav ülkelerinden ve dünyanın her yerinden gelen ziyaretçilerine sağlıklı yaşam alternatiflerini sunan ve potansiyeli çok yüksek olan sağlık ve termal turizm merkezidir.

İklimi
Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizsel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, İl bütününde yükseklik, batı ve kıyıdan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneş açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır. Temmuz-Ağustos ayları en sıcak ve ocak-şubat en soğuk aylardır. Kar yağışı yok denecek kadar azdır. Sıcak yaz aylarında "imbat" ismi verilen rüzgâr serinlik getirir. Kara ve denizin gece-gündüz arasındaki ısınma ve soğuma farkından meydana gelen bu rüzgâr sadece bu ile aittir. Kavurucu yaz günlerinde İzmir'e tatlı bir serinlik getirir.

Bitki Örtüsü
Akdeniz iklim bölgesinde yetişen geniş, sert ve iğne yapraklı, sürekli yeşil kalan, kuraklığa dayanıklı ağaç ve çalılar, yaygın doğal bitki örtüsünü oluşturur. Bitki örtüsünde kızılçam, fıstık çamı, karaçam, selvi, maki ve zeytin ağaçlarına bol rastlanır. Bağ ve meyve bahçeleri oldukça geniş yer kaplar. Kozak Dağı, Türkiye'nin en büyük çam fıstığı istihsal yerlerinden biridir.

Coğrafya
İzmir İli kuzeyde Madra Dağları ve Balıkesir İl sınırı, güneyde Kuşadası Körfezi ve Aydın İl sınırı, batıda Çeşme Yarımadası ve kendi adı ile anılan İzmir Körfezi, doğusunda da Manisa İl sınırı ile çevrilmiş bir coğrafyaya sahiptir. İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığırı ile Küçükmenderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır.
Gediz Nehri, İçbatı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğar. Toplam uzunluğu 400 km.dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa Çayı Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz, Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek, Foça'nın güneyinde denize dökülmektedir.
Küçükmenderes, Bozdağlar'dan doğar. Uzunluğu 124 km.dir. Kendi ismi ile anılan çok bereketli bir ovayı sulayarak, Selçuk ilçesinin batısında denize dökülür. Küçükmenderes de bol alüvyon getirdiği için, kıyı çizgisini devamlı olarak ilerletmiş, bu yüzden ilk çağların en önemli liman kentlerinden olan Efes, bugün denizden 5-6 km içeride kalmıştır.
Bakırçay, doğuda Ömerdağ, kuzeyde Madra, güneyde Yunt Dağı'ndan gelen kollardan oluşur, 128 km uzunluğundadır. Ege Havzası'nın bir parçası olan ve büyük bölümü İzmir il sınırları içerisinde yer alan Bakırçay Havzası'nın en önemli akarsuyudur. Çandarlı Körfezi'nde denize dökülmektedir.
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü verilerine göre İzmir İl sınırları içerisinde:
İşletmede olan;

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

- 11 adet Baraj ve HES (Hidro Elektrik Santrali); Alaçatı (Çeşme), Balçova, Beydağ, Çatlıkoru (Kınık Paşaköy),Güzelhisar (Aliağa),Kavakdere (Seferihisar), Kestel (Bergama), Seferihisar, Tahtalı (Gümüldür), Ürkmez (Seferihisar), Yortanlı (Kınık-Paşaköy) barajları.
- 2 gölet; İzmir Karaburun Mordoğan ve Menderes Değirmendere Ataköy Göletleri

İnşa halinde olan;

- 4 adet Baraj ve HES; Aktaş (Ödemiş), Burgaz (Bayındır), Yiğitler (Kemalpaşa), Rahmanlar (Ödemiş) barajları
- 6 adet gölet; Dikili-Harputlu, Kiraz, Menemen-Emiralem, Menemen-Süleymanlı, Ödemiş-Bademli, Tire-Yenişehir göletleri bulunmaktadır.

Yeryüzü Şekilleri

İzmir ilinin yeryüzü şekilleri, yakın jeolojik geçmişin bir sonucudur. Doğu batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağızlarındaki birikinti ovaları, yeryüzü şekillerinin ana hatlarını meydana getirirler.

İlin en kuzeyinde Madra Dağları bulunur. 1250 metreyi aşan yüksekliğe sahip olan bu dağlar, kuzeyindeki Burhaniye-Havran Ovaları ile güneyindeki Bergama Ovası arasında önemli bir yükselti meydana getirirler. Güneybatıya, Altınova ve Dikili'ye doğru uzanan kolları kıyı yakınlarına kadar ulaşır ve burada alçalarak kıyı düzlüklerine karışır. Madra Dağları'nın güneybatı ucu, Bergama batısında Geyiklidağ adı ile anılır. Burada yükseklik 1061 m.ye ulaşır.

Madra Dağları üzerinde bazı yerler 500-700 m. yüksekliğinde hafif dalgalı düzlükler halindedir. Buralara yayla adı verilir. Fıstık çamı ormanları ile kaplı Kozak Yaylası bunların en bilinenidir. Madra Dağları'nın güneyinde Bakırçay Ovası yer alır. Ova, genel olarak, Soma yakınlarından Çandarlı Körfezi'ne kadar kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanır. Uzunluğu 60 km. kadardır. Bakırçay ve kollarının getirdiği alüvyonlarla örtülü olan ovanın en fazla genişlediği yer Kınık'ın kuzeyinde bulunur.

Bakırçay Ovası'nın güneyinde Yunt Dağları yer alır. Bunlar, doğudaki Sultan Dağları ile birleşirler. Akarsu vadileri ile çok parçalanmışlardır. Yunt Dağı, Dumanlı Dağı, bunlarla birleşmiş durumda olan Sultan Dağı ve Çamlıdağ, Bakırçay Ovası'nın güneyinde kesintisiz dağlık bir alan meydana getirir. Dumanlı Dağ'ın en yüksek noktası 1098 m. dir.

Dumanlı Dağ'ın güneyinde, içine Gediz Nehri'nin yerleşmiş olduğu çöküntü alanı bulunur ve Dumanlı Dağ ile Yamanlar Dağı arasında 10 km. uzunluğunda dar bir boğaz meydana getirir. "Menemen Boğazı" adı verilen bu dik yamaçlı derin vadinin doğusunda Alaşehir'e, hatta Sarıgöl'e kadar Gediz Ovası uzanır. Bu ova, esas itibariyle Manisa ili sınırları içinde kalır. Menemen Boğazı, batıya doğru Emiralem'den itibaren genişler, alçalır, Gediz Deltası'na bitişir. Gediz Nehri, döküldüğü yerde geniş bir delta meydana getirmiştir. Delta düzlüğünün kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 20 km. kadardır. Menemen Ovası ve Gediz Delta Ovası adı verilen bu düzlük, ülkemizin en verimli ovalarından birini teşkil eder.

Yamanlar Dağı genç bir volkan konisidir. Fazla aşınmamıştır. Yamanlar Dağı üzerinde, tektonik kökenli bir kayma sonucunda oluşan çukurluğa Karagöl yerleşmiştir. Yamanlar ve Manisa Dağları'nın meydana getirdiği yüksekliğin güneyinde bir çöküntü alanı vardır. Bu çöküntü çukurunun batı kısmı deniz tarafından kaplanmış ve İzmir Körfezi meydana gelmiştir. Körfezin doğusunda, etraftaki yamaçlardan inen akarsuların getirdiği alüvyonların denizi doldurması ile oluşmuş Bornova Ovası, onun doğusunda Kemalpaşa Ovası bulunur. Bornova Ovası ile Kemalpaşa Ovası arasında yüksekliği 250 m. ye kadar çıkan Belkahve Geçidi yer alır.

İzmir Körfezi ve Kemalpaşa Ovası'nın kapladığı çöküntü çukurunun güneyinde, doğu-batı doğrultusunda uzanan yüksek ve dağlık bir alan ortaya çıkar. Bu dağlara genel olarak Bozdağlar adı verilir. Bozdağlar, doğuda Sarıgöl'ün güneyinden başlar ve Kemalpaşa güneydoğusundaki Karabel Geçidi'ne kadar uzanır. Bozdağlar en yüksek noktaya Birgi'nin kuzeyinde ulaşır.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Burada yükseklik 2159 m. ye kadar çıkmaktadır. Bozdağlar, kuzeyindeki Gediz Ovası'na ve güneyindeki Küçükmenderes Ovası'na dik yamaçlarla iner. İzmir Körfezi'nin doğusunda yüksekliği 1500 m.ye kadar çıkan Kemalpaşa Dağları heybetli bir görünüm meydana getirir. İzmir kentinin batısında Çatalkaya (Kızıldağ) yükseltilerinde yamaçlar çok dik, vadiler derin ve dardır. Çatalkaya'dan batıya doğru yükseklikler gittikçe alçalır. Urla'dan Çeşme'ye kadar olan yerlerde 500 m.yi geçen tepelere az rastlanır. Karaburun Yarımadası'nda bu sıradağlara dikey durumda olan ve kuzeyden güneye doğru uzanan dağlar bulunur. Bu dağların en yüksek olanı, Karaburun ilçe merkezinin güneyinde 1218 m.ye kadar çıkan Akdağ'dır.
Bozdağlar'ın güneyinde Küçükmenderes Ovası yer alır. Üzeri çok verimli alüvyon toprakları ile örtülmüştür. Küçükmenderes Ovası, doğuda hemen hemen Beydağ yerleşim alanından başlar, ortalama 10-15 km. genişlikte, Torbalı ve Selçuk'a kadar uzanır. Küçükmenderes Ovası'nın bazı yerlerine, yerleşme merkezlerinin ismi verilmiştir. (Ödemiş, Tire, Bayındır, Selçuk ovaları gibi).
İzmir ilinin güney sınırı üzerinde Aydın Dağları uzanır. Bunlar Bozdağlar kadar yüksek değildir. En yüksek yeri Cevizli Dağı'nda 1646 m.ye ulaşır. Aydın Dağları'nın Küçükmenderes Ovası'na bakan kuzey yamaçları çok diktir.

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

ÇEŞME
Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin doğusunda Urla ilçesi; kuzeyinde, batısında ve güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır. Nüfusu 2022 yılı itibarıyla 48.924 kişidir. Tarihteki on iki İyon kolonisinden biridir.
Çeşme, İzmir ilinin batısında, Urla Yarımadası üzerinde yer alan bir ilçedir. İlçenin doğusunda Urla ilçesi; kuzeyinde, batısında ve güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır. Batısında yer alan Sakız Adası ile arasında Sakız Boğazı yer alır. İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği 5 metredir. Yüzölçümü 285 km²'dir.

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

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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

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

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

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

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

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

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

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

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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

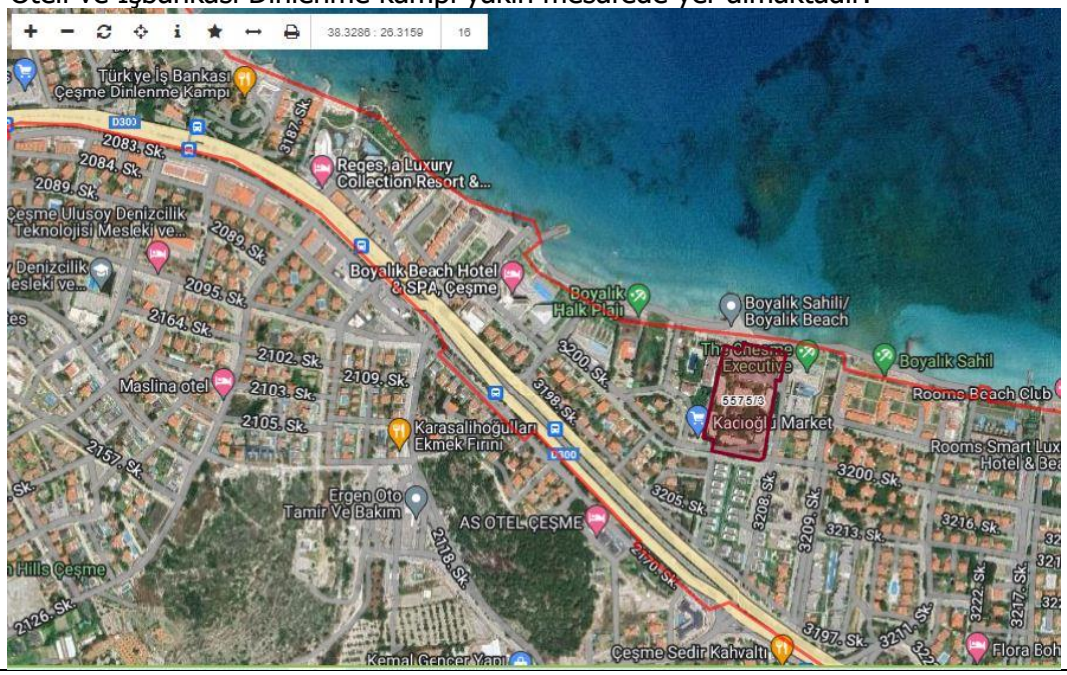
Hizmet Sektörü
Hizmet sektöründe banka şubeleri, döviz büroları, sigorta acenteleri, çok sayıda mimarlık, mühendislik büroları, avukat ve hukuk büroları, özel güvenlik ve diğer alanlarda faaliyetlerini yürütmektedir.

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

Turizm Sektörü
Çeşme turizm açısından Türkiye'nin en zengin yerleşim birimlerinden biri olup, her bir köşesi ayrı kültürel ve tarihi hazine barındırmaktadır. İlçede turizm yatırım belgeli 11 otelde toplam 905 oda, 1.762 yatak kapasitesi mevcut olup, turizm işletme belgeli 56 otelde toplam 4.398 oda, 8.626 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Toplamda ise turizm belgeli 67 otelde 5.303 oda ve 10.388 yatak kapasitesi mevcuttur.

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

Değerleme konusu taşınmaz Boyalık Mahallesi, 3208 Sokak No:11 ve 11/1 Çeşme/İzmir adresinde konumlu Otel vasıflı taşınmazdır. Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım için; Çeşme Asfalt üzerinde Çeşme istikametinde ilerlerken sağa 3199 sokağa dönülür. Devamında sağa 3200 sokağa girilir. 350 m ilerlenir ve solda yer aldığı parsele ulaşılmaktadır. Taşınmazın konumlandığı bölge Çeşme ilçesinin yazlık konut olarak tercih edilen bölgesidir. Taşınmaza, Boyalık Beach Oteli, Boyalık Halk Plajı, The Chesme Executive Oteli ve İşbankası Dinlenme kampı yakın mesafede yer almaktadır.



Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri:
İnşaat Maliyet Endeksi
Kasım 2022

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

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

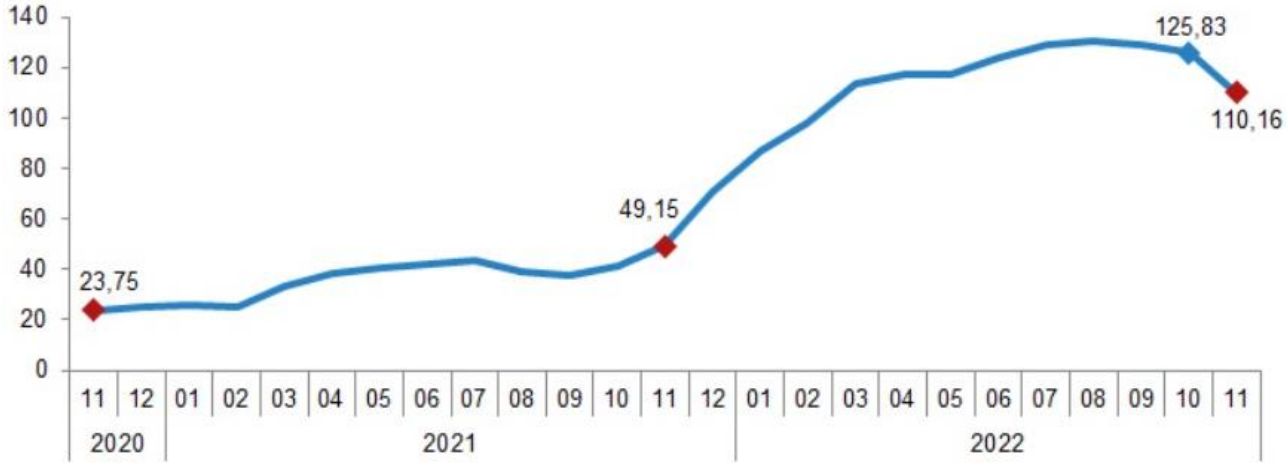
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %101,48, aylık %1,23 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,23, bir önceki yılın aynı ayına göre %101,48 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,14, işçilik endeksi %1,52 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %105,94,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

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

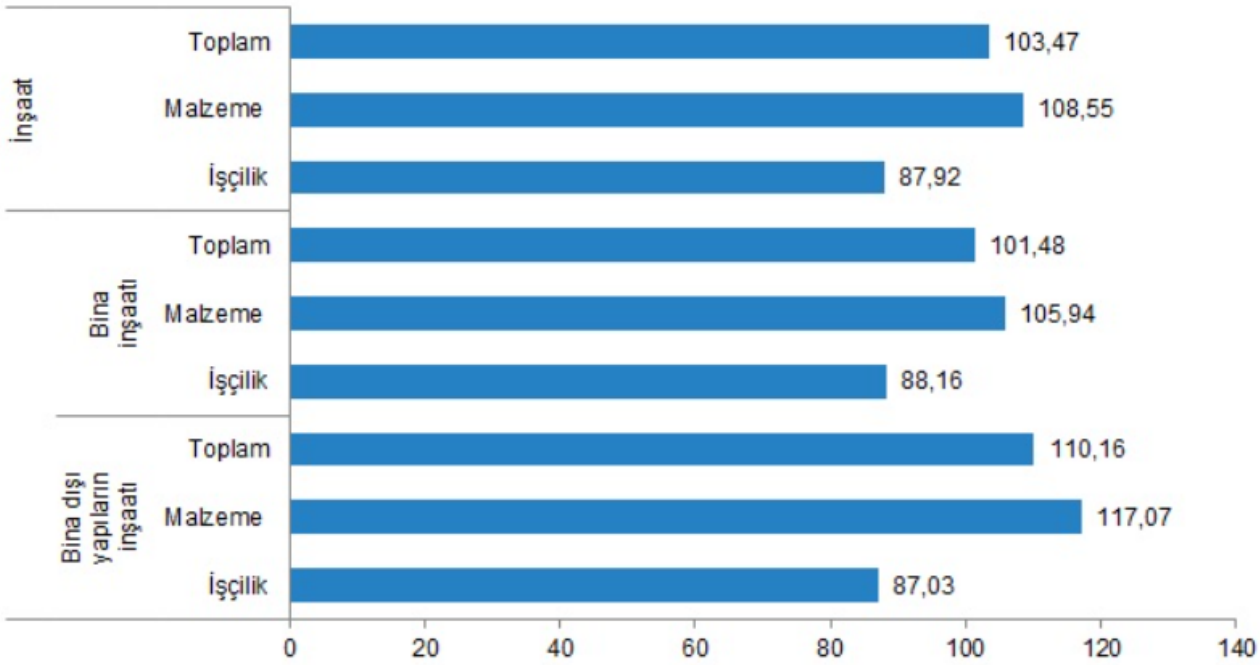
Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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

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

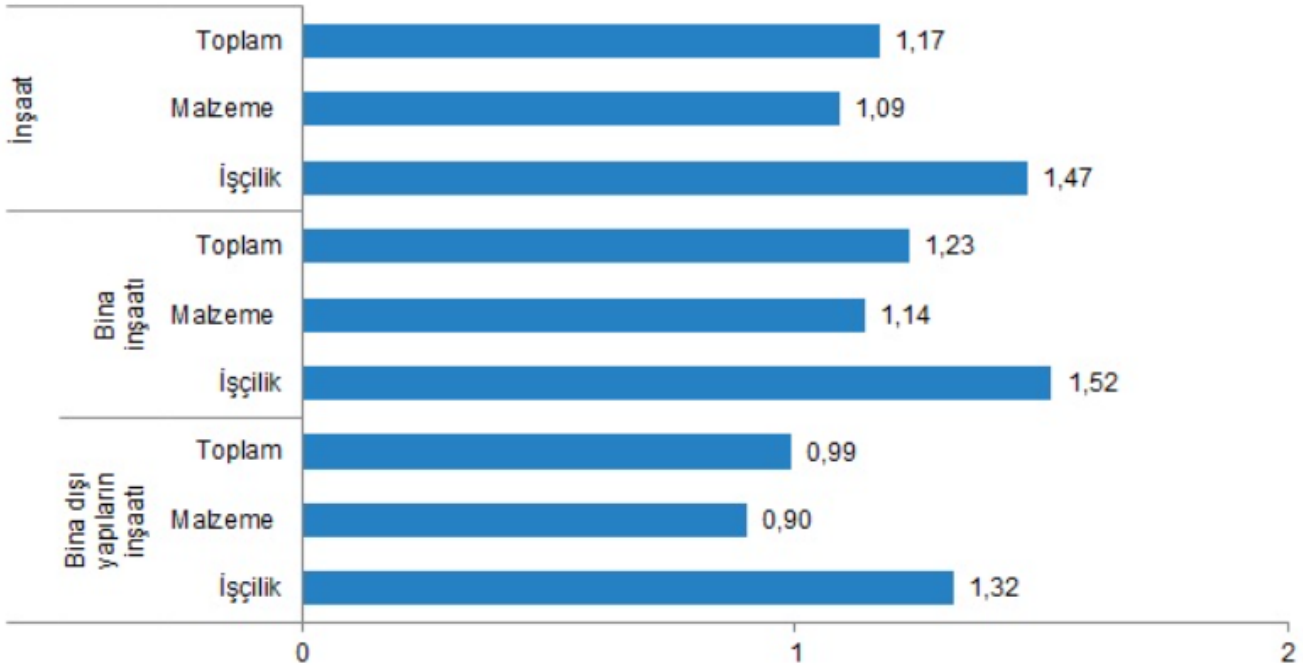


İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Kasım 2022



Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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

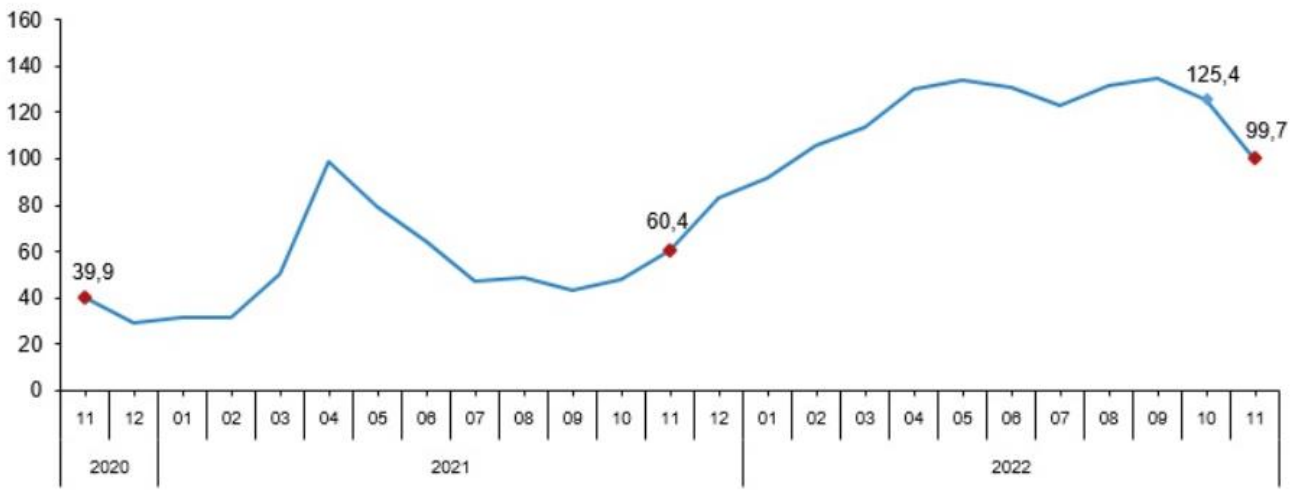


Ciro Endeksleri, Kasım 2022

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

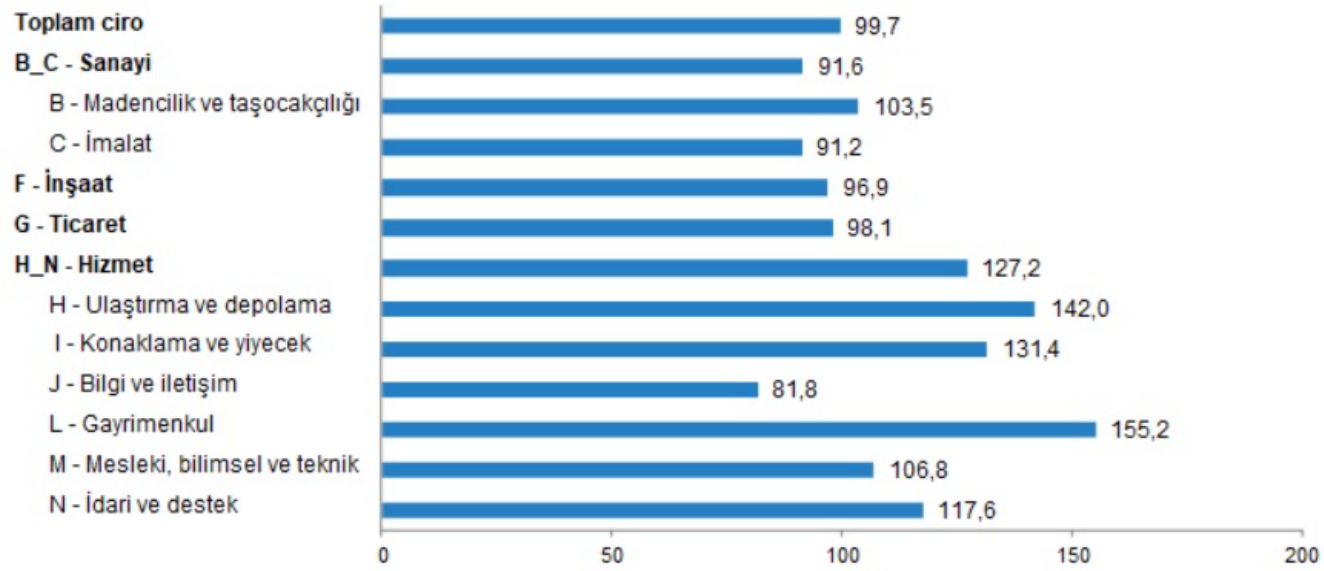
Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2022 yılı Kasım ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %91,6, inşaat ciro endeksi %96,9, ticaret ciro endeksi %98,1, hizmet ciro endeksi %127,2 arttı.

Toplam ciro yıllık değişim oranı (%), Kasım 2022



Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

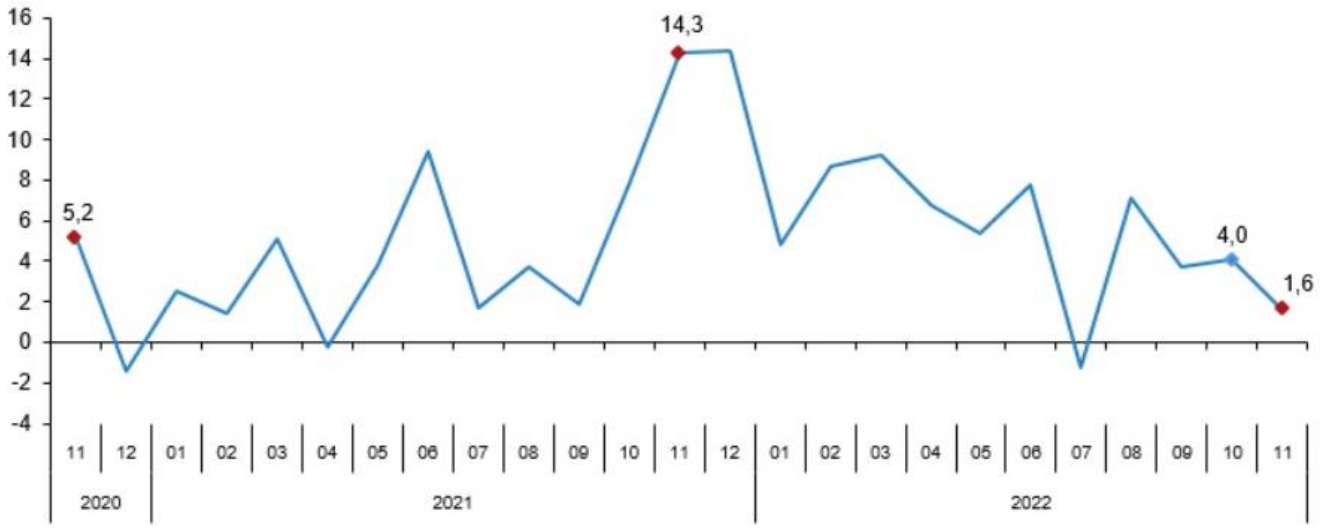
Ciro endeksleri yıllık değişim oranları (%), Kasım 2022



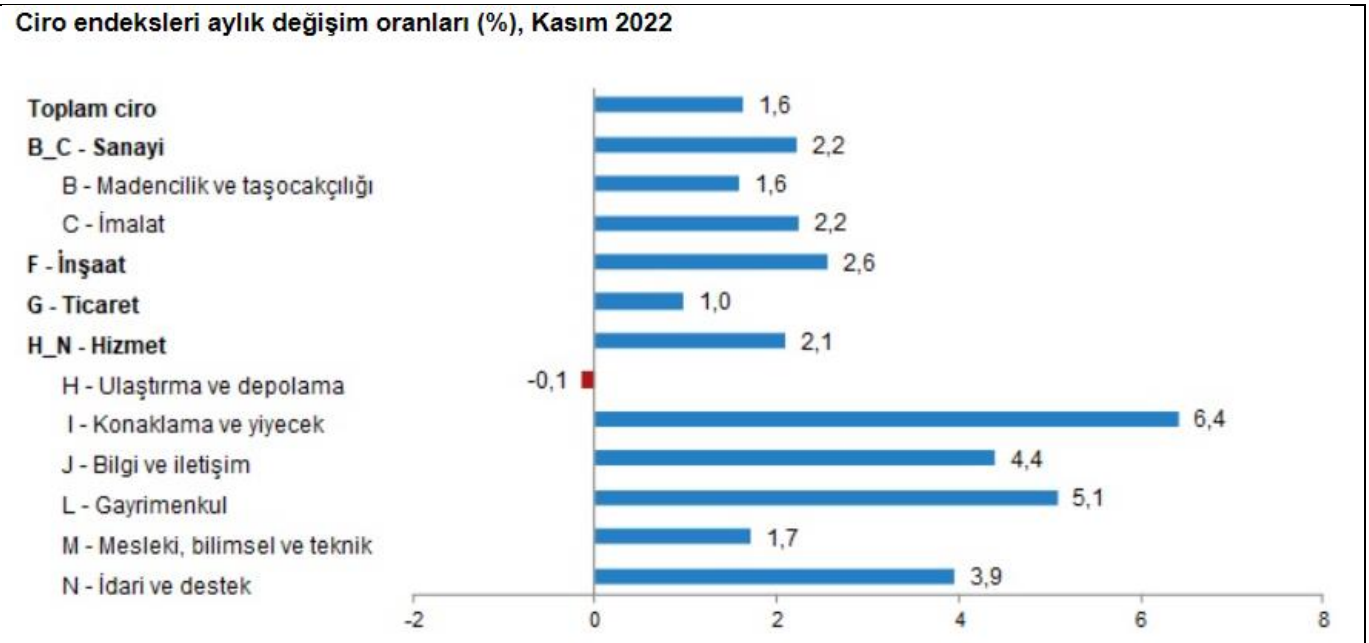
Toplam ciro aylık %1,6 arttı. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Kasım ayında aylık %1,6 arttı.

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

Toplam ciro aylık değişim oranı (%), Kasım 2022



Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60



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

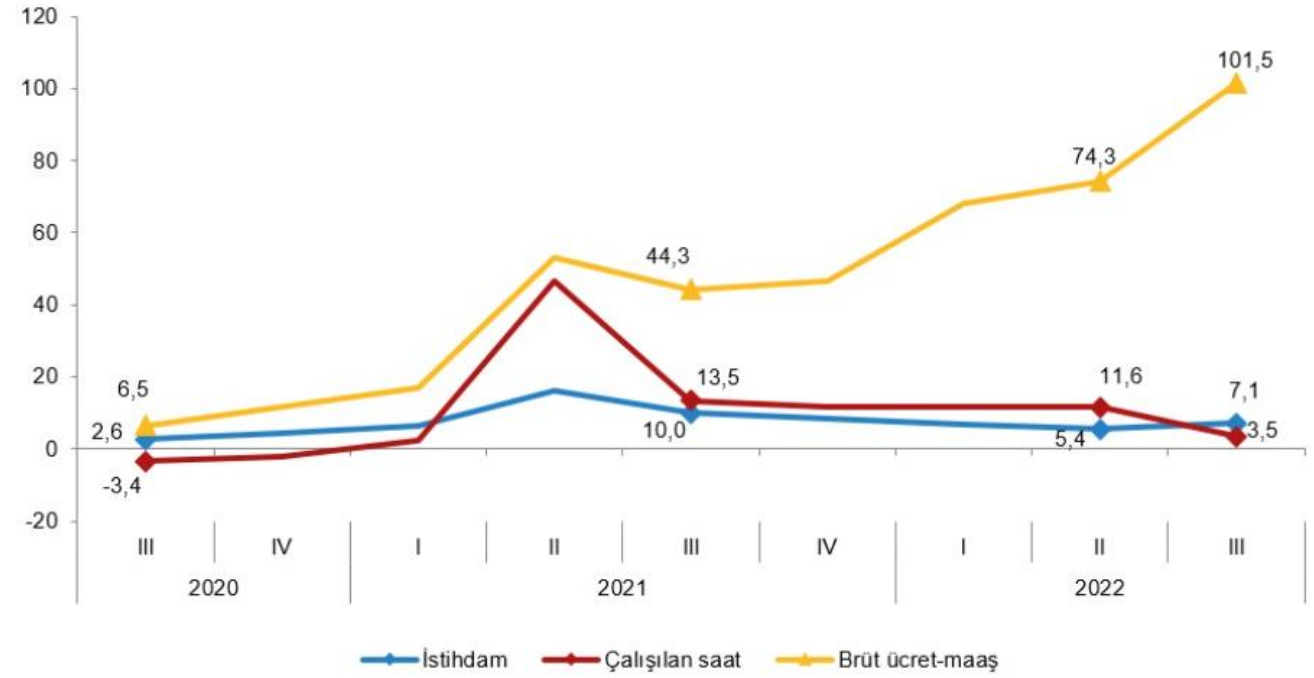
İstihdam endeksi yıllık %7,1 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında istihdam endeksi, 2022 yılı lll. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,1 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %6,1, inşaat sektöründe %3,4 ve ticaret-hizmet sektörlerinde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

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

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

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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



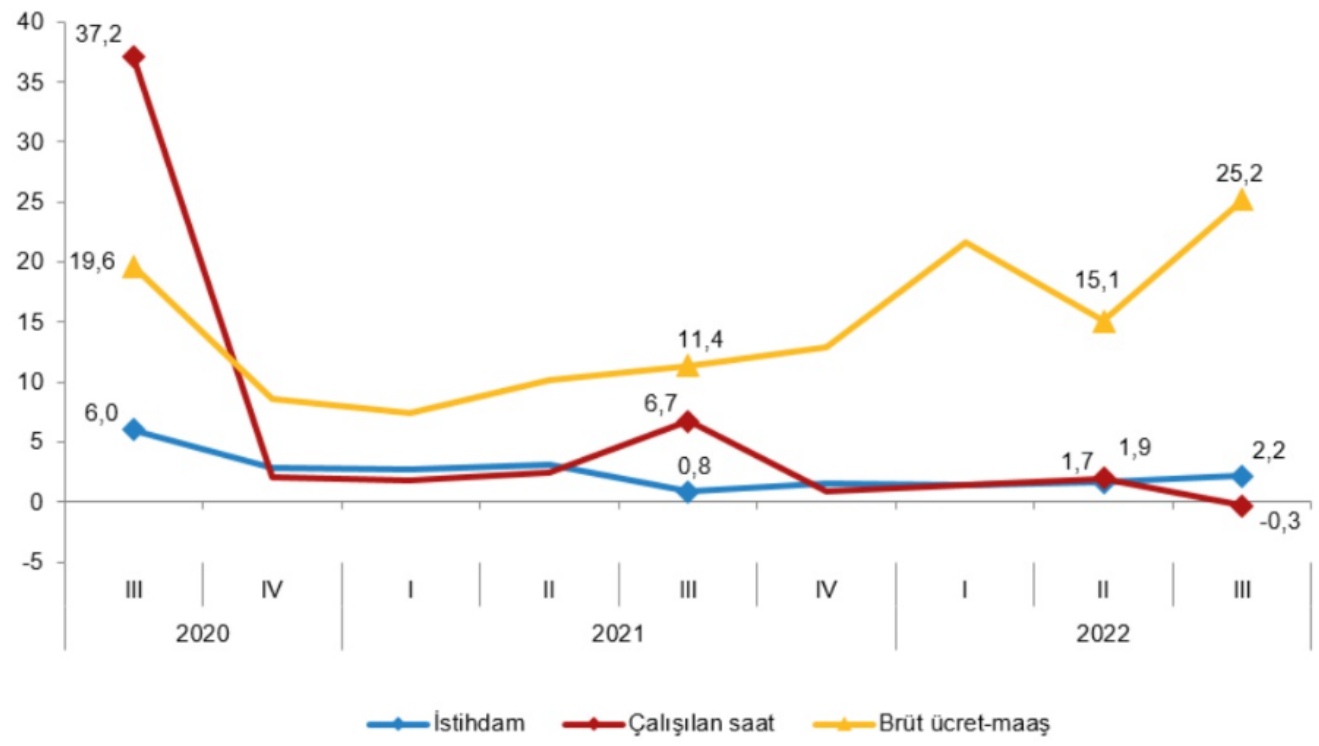
İstihdam endeksi çeyreklik %2,2 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında istihdam endeksi, 2022 yılı lII. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,2 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %1,6 arttı, inşaat sektöründe %4,2 arttı ve ticaret-hizmet sektörlerinde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

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

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

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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



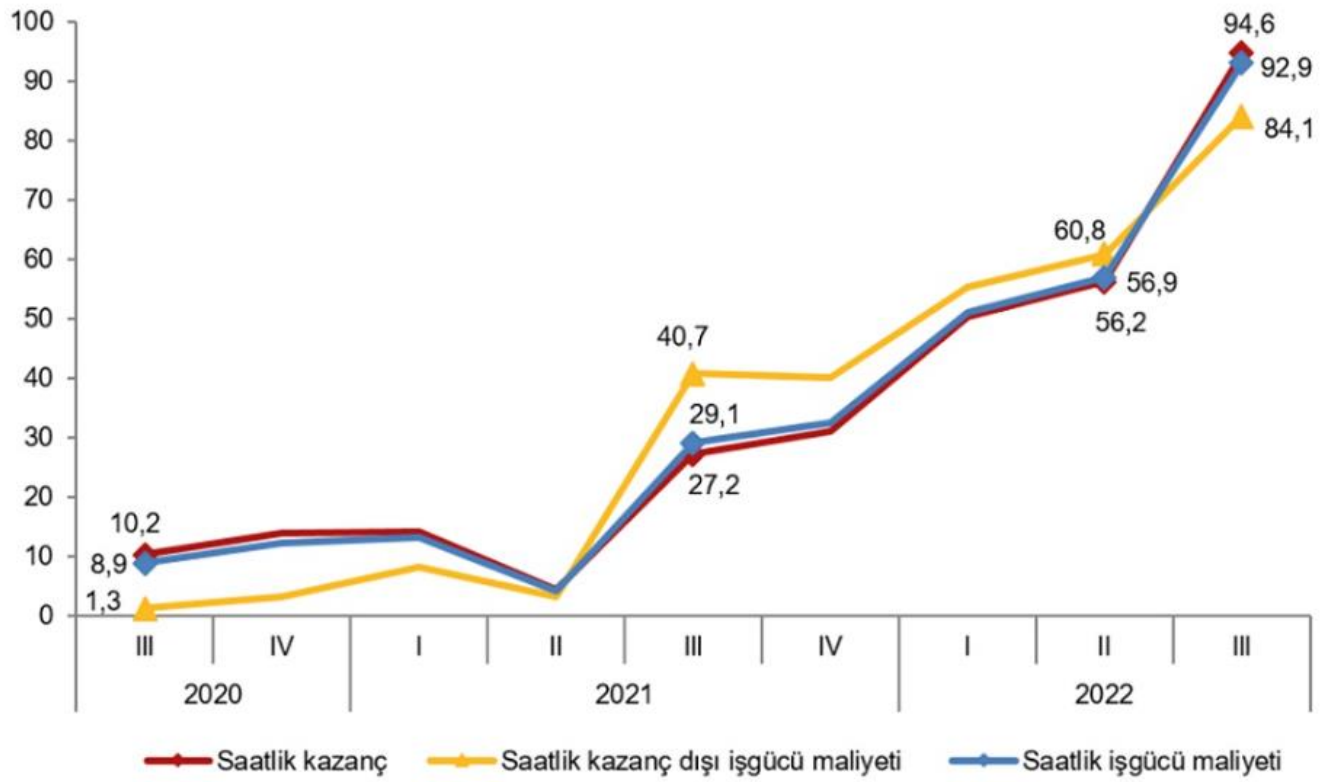
Saatlik işgücü maliyeti endeksi yıllık %92,9 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik işgücü maliyeti endeksi, 2022 yılı llI. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %92,9 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %90,5, inşaat sektöründe %94,5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

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

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

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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



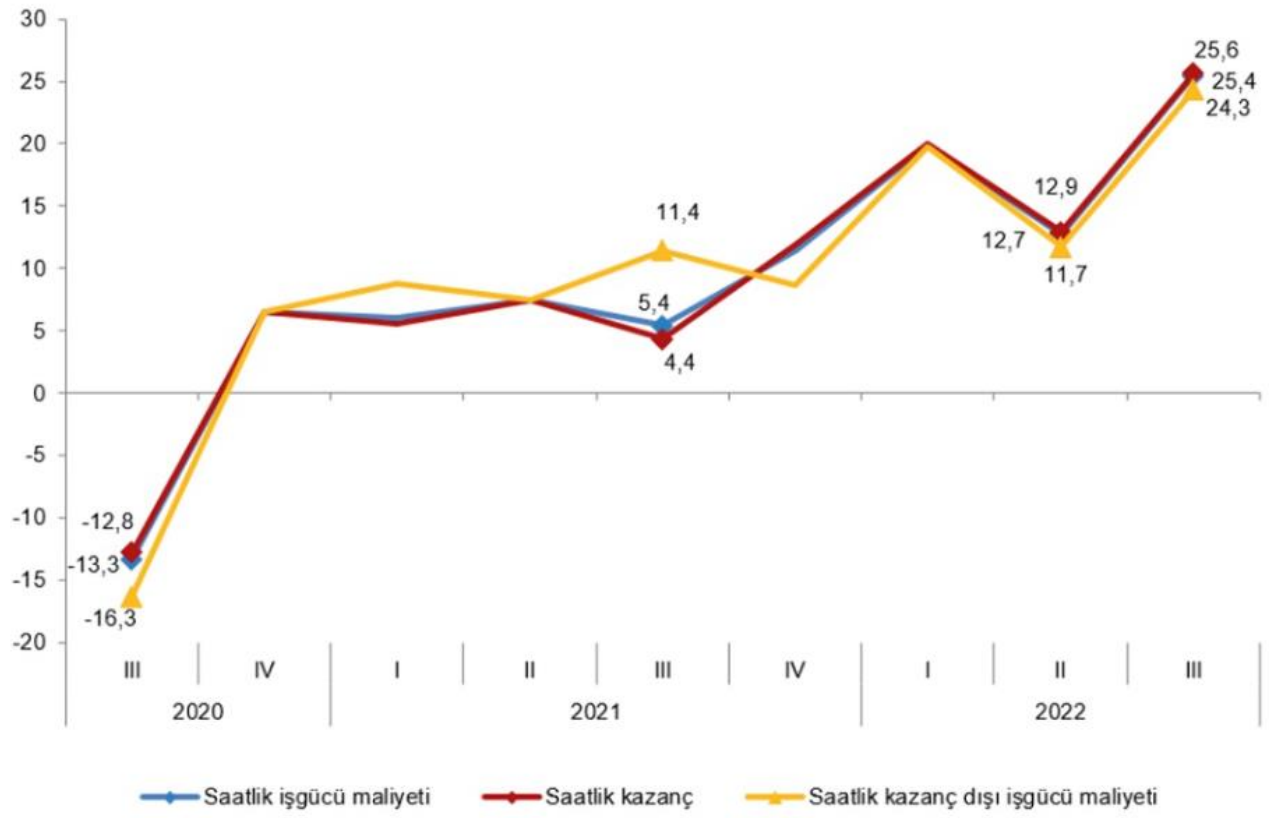
Saatlik işgücü maliyeti endeksi çeyreklik %25,4 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik işgücü maliyeti endeksi, 2022 yılı llI. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %25,4 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %23,7, inşaat sektöründe %24,3 ve ticaret-hizmet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

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

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

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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



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

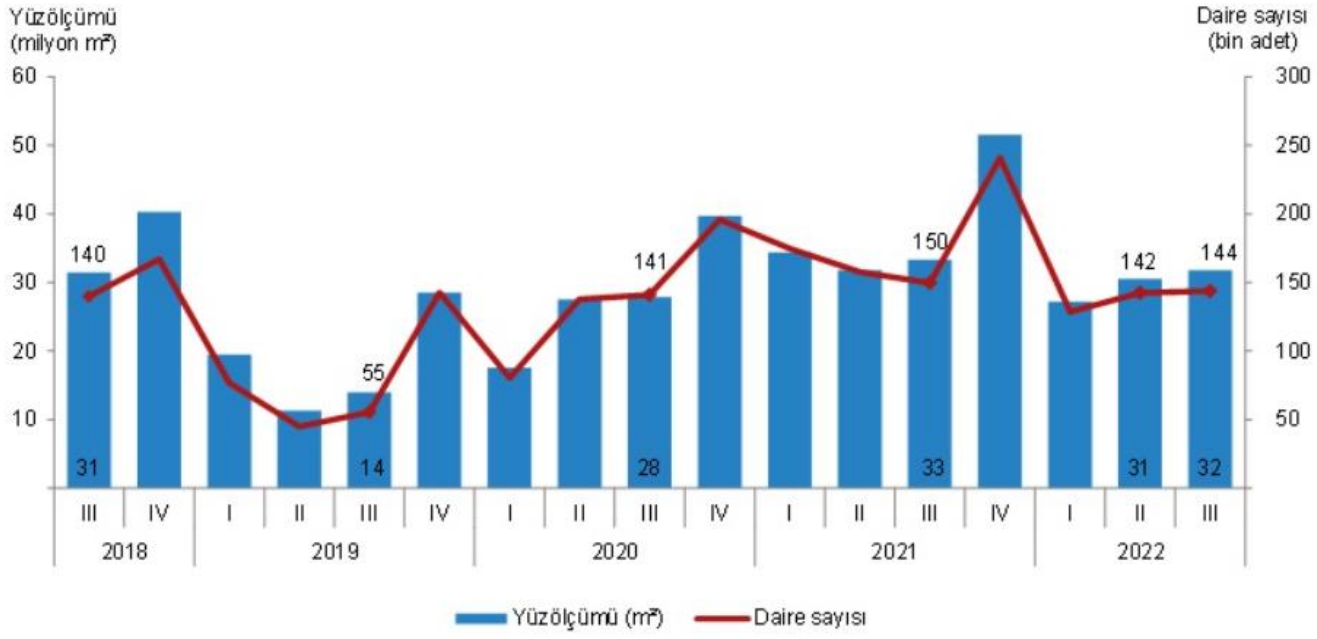
	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
Gösterge	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
İstihdam	122,6	122,6	7,1	120,9	2,2
Çalışılan saat	106,6	108,3	3,5	107,8	-0,3
Brüt ücret-maaş	596,5	596,5	101,5	577,2	25,2
Saatlik işgücü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

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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

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

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



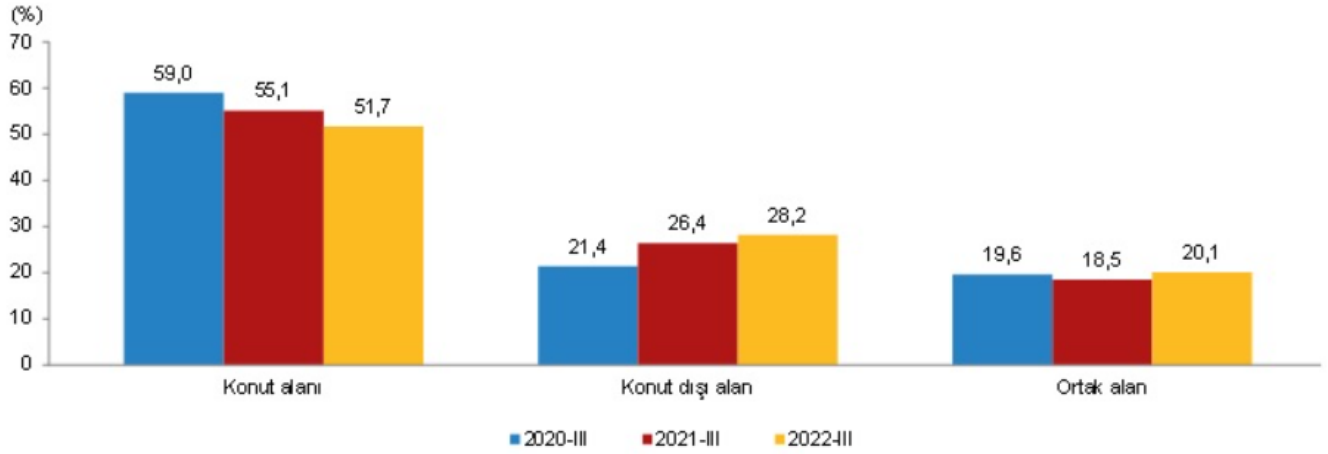
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		**96 204**	**72,7**	**555 012**	**73,6**	**112 607 410**	**53,5**
	I	14 167	3,9	80 432	4,7	17 541 214	-10,0
	II	19 627	119,2	137 805	207,3	27 493 793	142,5
	III	25 316	132,4	141 080	154,6	27 870 425	99,1
	IV	37 094	66,8	195 695	37,2	39 701 978	39,2
2021		**138 449**	**43,9**	**722 576**	**30,2**	**151 048 596**	**34,1**
	I	33 612	137,3	174 690	117,2	34 369 658	95,9
	II	30 534	55,6	157 511	14,3	31 798 991	15,7
	III	30 457	20,3	149 591	6,0	33 346 406	19,6
	IV	43 846	18,2	240 784	23,0	51 533 541	29,8
2022	I	26 155	-22,2	128 623	-26,4	27 172 549	-20,9
	II	28 920	-5,3	142 471	-9,5	30 518 843	-4,0
	III	28 034	-8,0	143 904	-3,8	31 780 800	-4,7

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

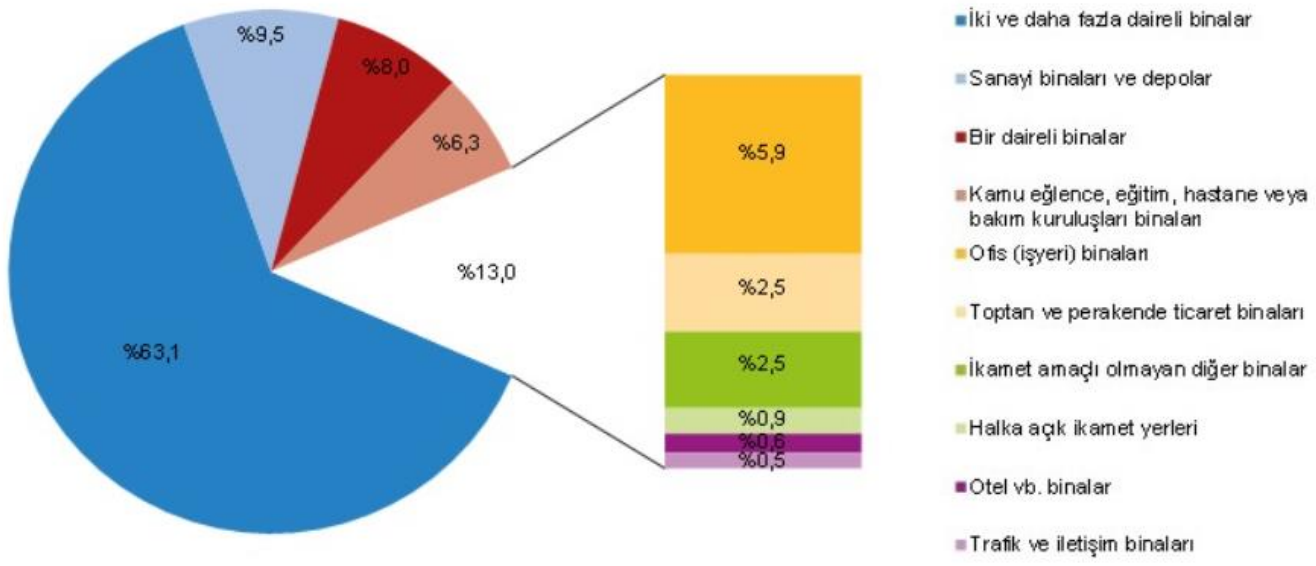
Toplam yüzölçümün %51,7'si konut alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m² iken; bunun 16,4 milyon m²'si konut, 9,0 milyon m²'si konut dışı ve 6,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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



En yüksek yüzölçüm payı %63,1 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 20,1 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,0 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

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

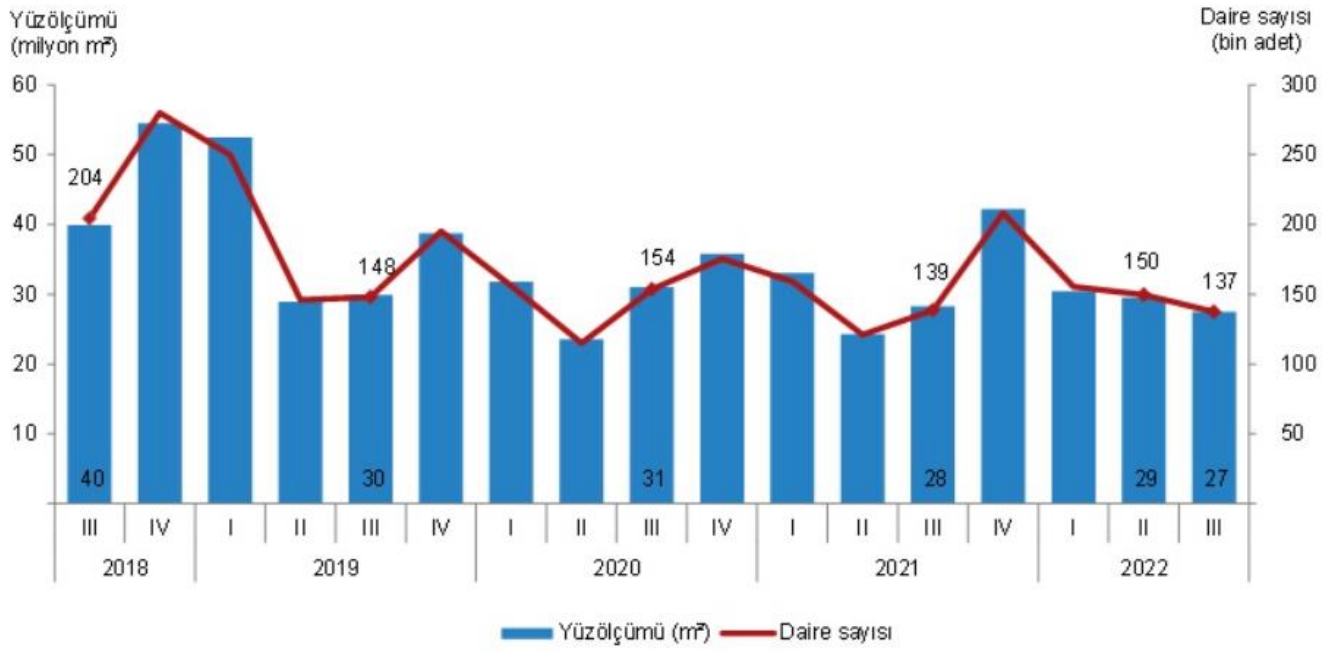


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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

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



Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

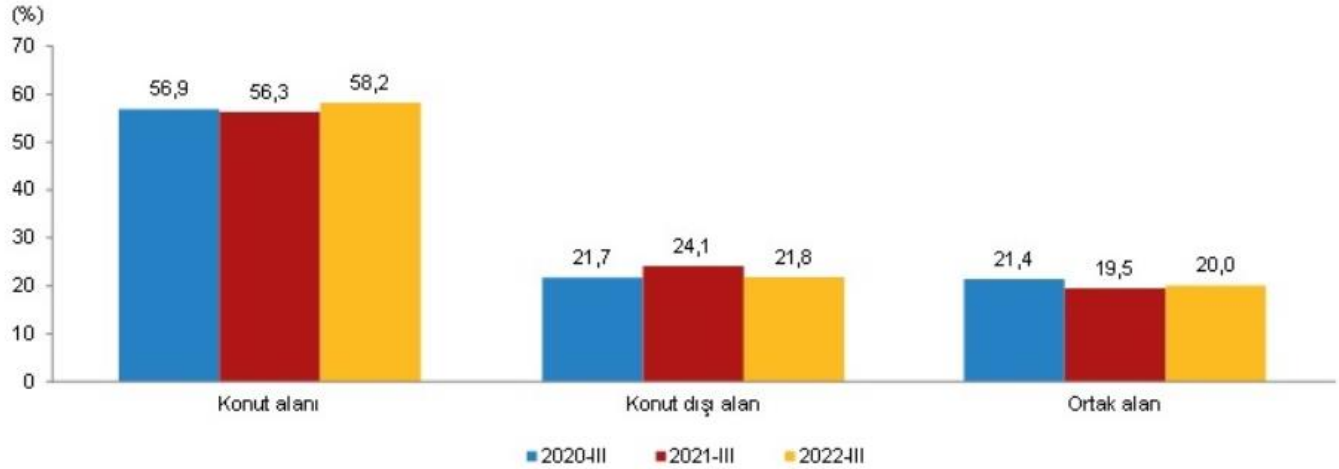
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		**77 849**	**-17,1**	**600 003**	**-18,8**	**122 194 788**	**-18,6**
	I	18 599	-41,0	155 971	-37,6	31 813 175	-39,4
	II	14 492	-25,5	114 973	-21,2	23 576 419	-18,5
	III	21 100	8,8	153 572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

Toplam yüzölçümün %58,2'si konut alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 27,5 milyon m² iken; bunun

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

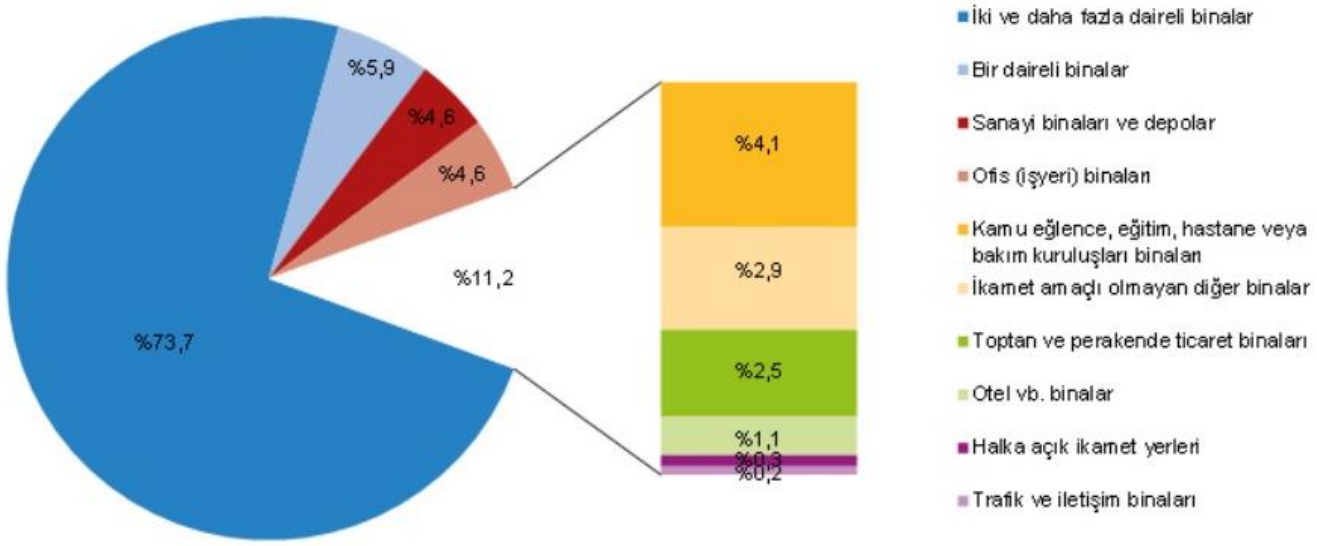
16,0 milyon m²'si konut, 6,0 milyon m²'si konut dışı ve 5,5 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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



En yüksek yüzölçüm payı %73,7 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 20,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,6 milyon m² ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izledi.

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



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Konut Satış İstatistikleri

Aralık 2022

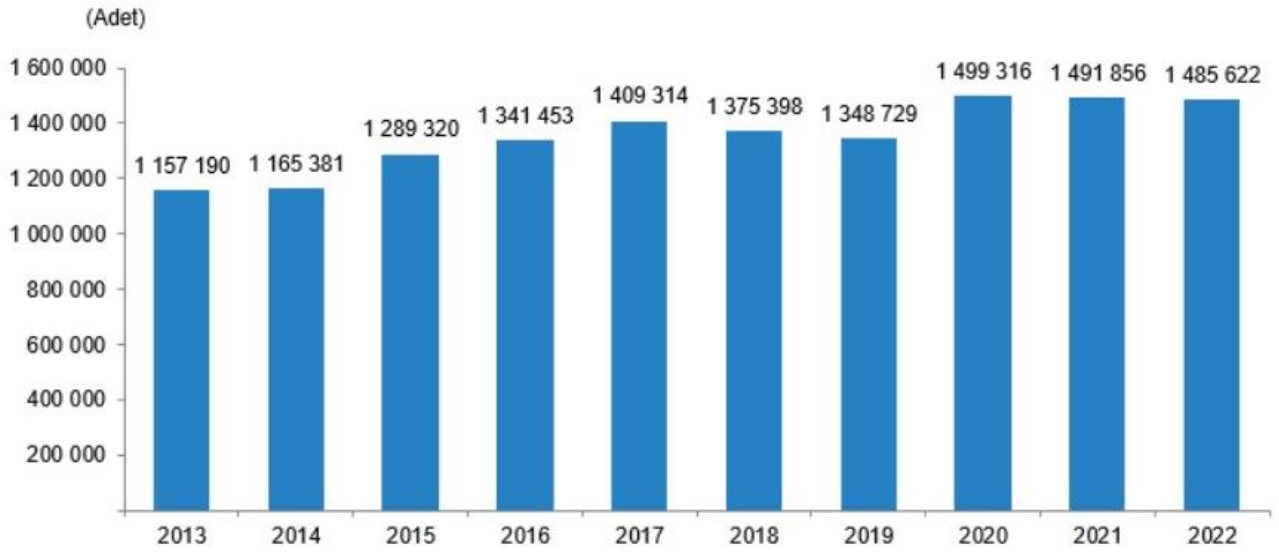
Konut Satışları;

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

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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

Konut satışı, 2013-2022

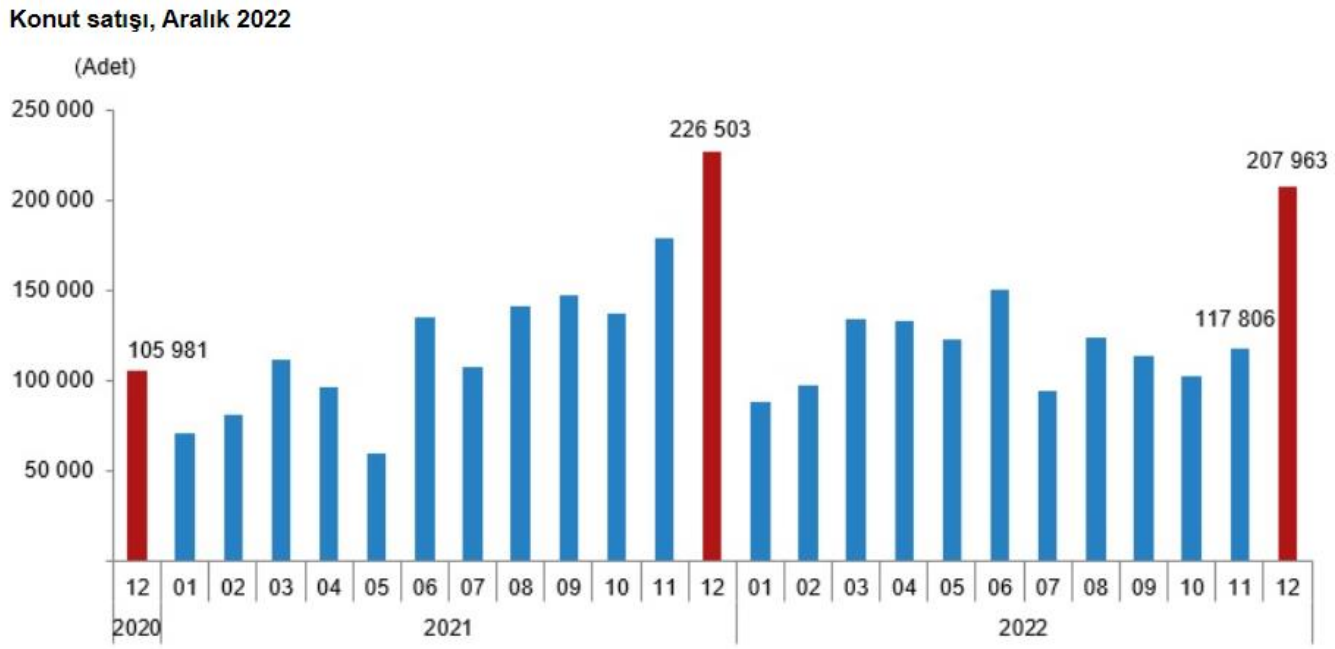


Türkiye genelinde Aralık ayında 207 bin 963 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 azalarak 207 bin 963 oldu. Konut satışlarında İstanbul 36 bin 744 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 16 bin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

Konut satış sayısı, Aralık 2022

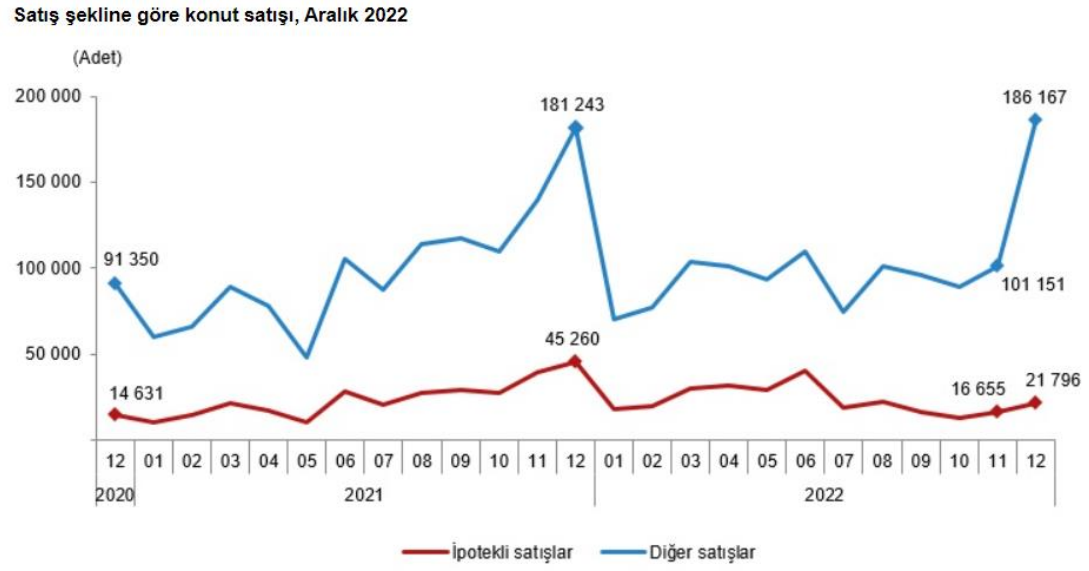
	Aralık			Ocak - Aralık		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**207 963**	**226 503**	**-8,2**	**1 485 622**	**1 491 856**	**-0,4**
İpotekli satış	21 796	45 260	-51,8	280 320	294 530	-4,8
Diğer satış	186 167	181 243	2,7	1 205 302	1 197 326	0,7
Satış durumuna göre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

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60



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

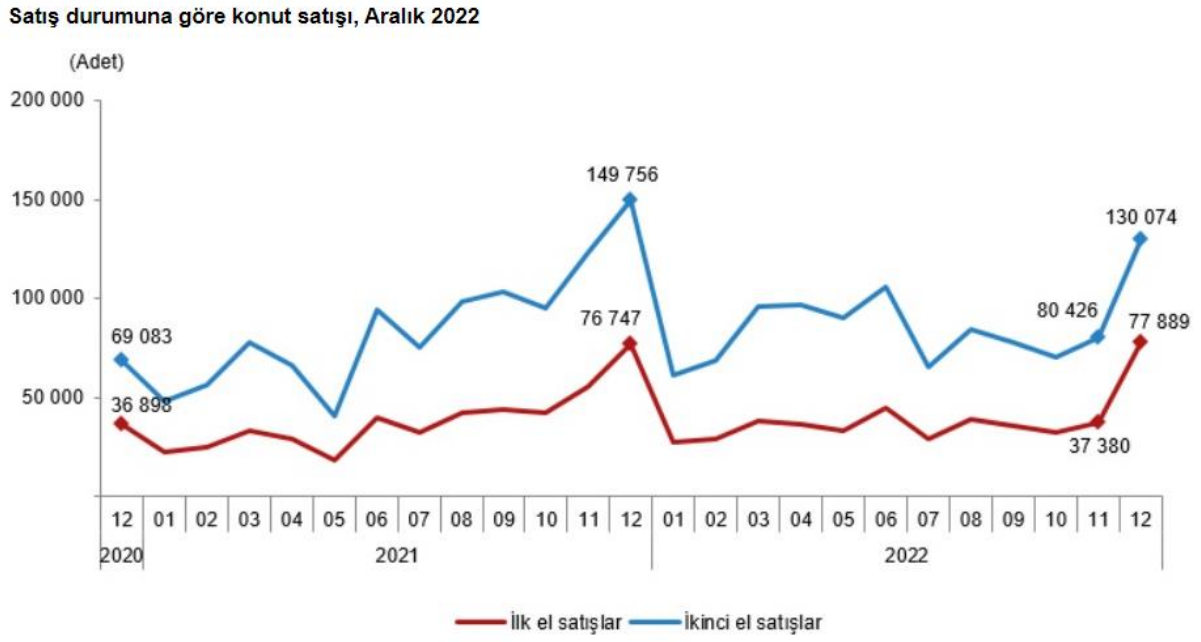
Diğer satış türleri sonucunda 186 bin 167 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,7 artarak 186 bin 167 oldu. 2022 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %0,7 artışla 1 milyon 205 bin 302 oldu. Toplam konut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



Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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

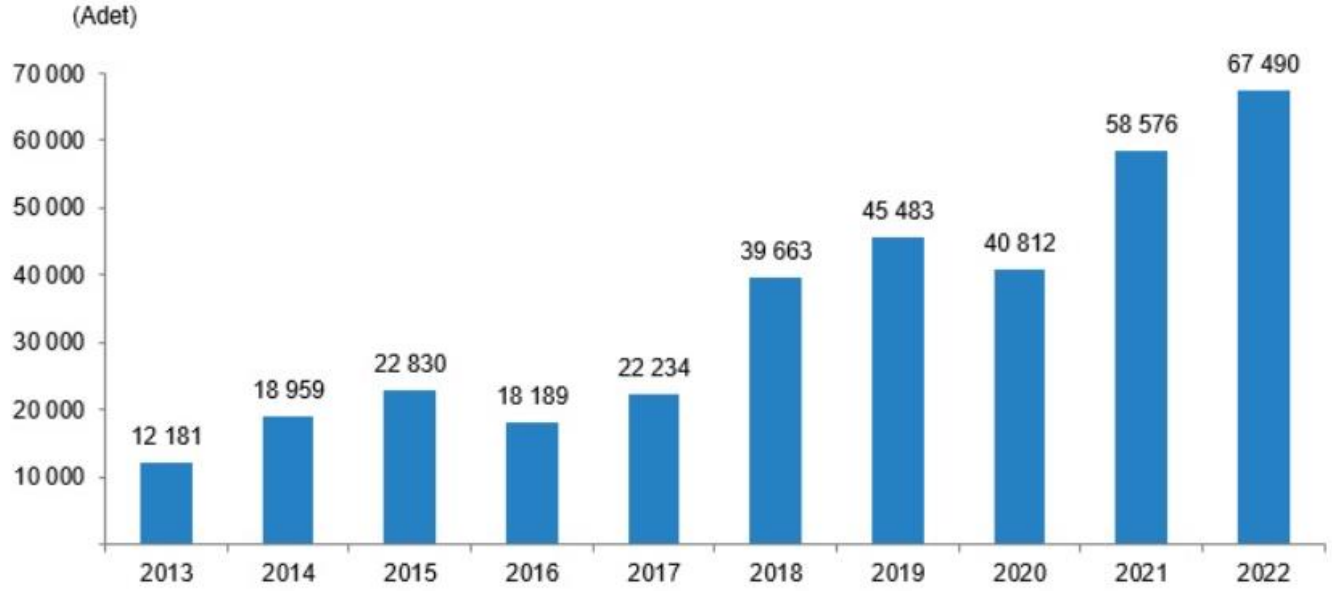
İkinci el konut satışlarında 130 bin 74 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %13,1 azalış göstererek 130 bin 74 oldu. İkinci el konut satışları 2022 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,5 azalışla 1 milyon 25 bin 543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



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

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Yabancılara yapılan konut satışı, 2013-2022



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

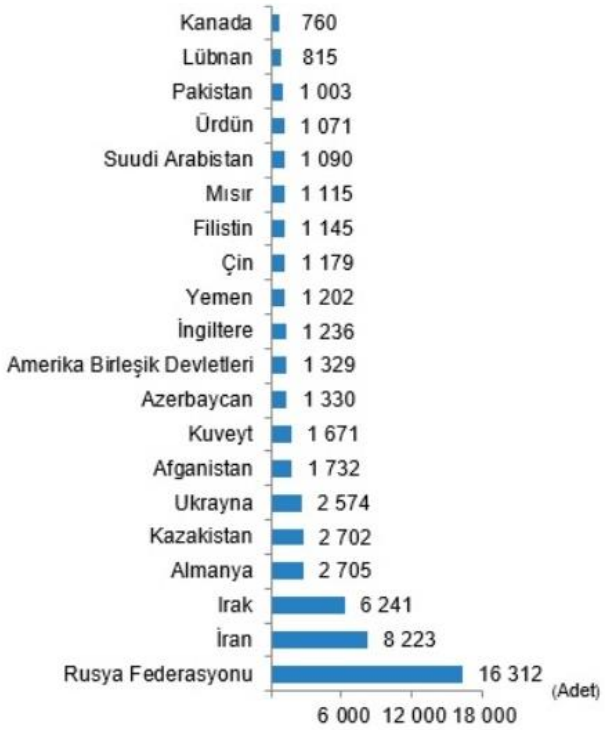
Yabancılara yapılan konut satışı, Aralık 2022

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

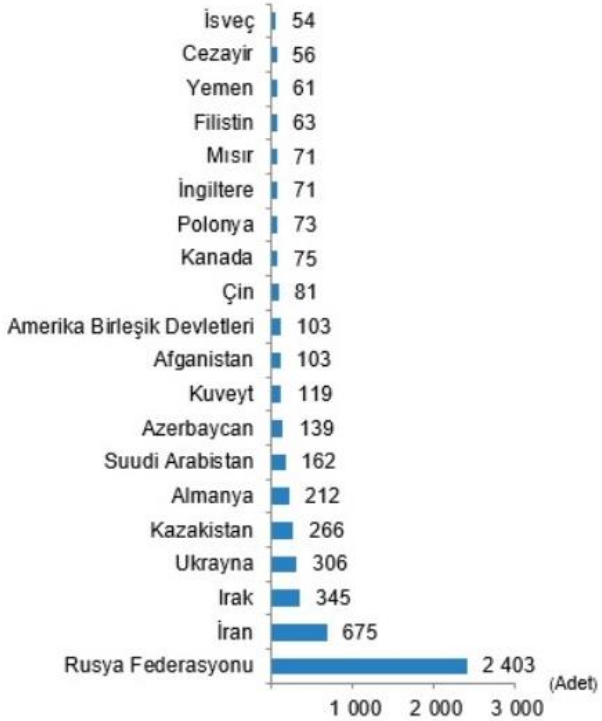
Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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

Uyruklara göre konut satışı, ilk 20 ülke, 2022



Uyruklara göre konut satışı, ilk 20 ülke, Aralık 2022



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

Cinsiyete göre konut satışı, 2022

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

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

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ

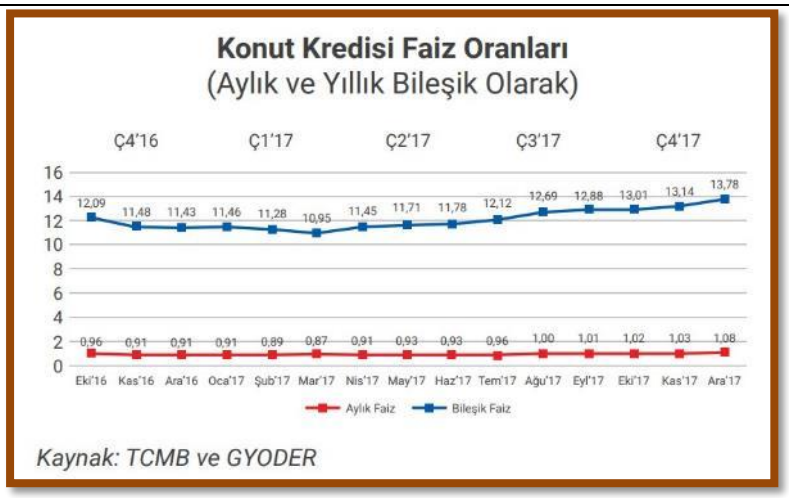
Makroekonomik bir değişken olarak ele aldığımız faiz kısaca, 'paranın maliyeti veya kirası' olarak adlandırılabilir. Faiz; risk primi, genel dış ve iç ekonomik şartlar ile enflasyon, beklentiler gibi pek çok unsurdan etkilenebilir. Kaynak ihtiyacında olanlar ile kaynak fazlası olanlardan elde ettikleri ödünç para olma özelliği taşıdığından hem yatırımcılar hem de tüketiciler açısından önemli bir değişkendir. Türkiye'de gayrimenkul sektörünün 'belli standartlarda barınma' görevi dışında 'yatırım aracı' olma özelliği de sürmektedir. Belli bir vadede konut yatırımını daha kolay hale getiren en önemli dış kaynakta banka kredileri ve bunların faiz oranlarıdır. Tüm sektörler üzerinde olduğu kadar hatta daha fazla oranda talep yönlü değişiklikle inşaat firmalarının kaynak maliyetlerini etkileyen unsur olarak karşımıza çıkan 'faiz' değişkeni satışlar ve buna bağlımı tüm parametreler için kritik öneme sahiptir. 2001 krizinden sonra hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde talep büyümesi sağlamış ve işletme maliyetleri açısından azaltıcı bir etki yaratmıştır.

Konut kredileri faiz oranındaki değişim hane halkının konut satın alma talebini belirlemekte dolayısıyla konut kredisi faiz oranında meydana gelen düşüş hane halkının konut satın alma talebini artırmaktadır. Konut kredileri faiz oranı ile konut sahipliği büyüme hızı ve konut satış sayılarının arasında pozitif yönlü bir ilişki bulunmaktadır. Konut kredi faizlerinin gerilemesi konut satışlarını anlamlı bir derecede artırmaktadır. Türkiye'de gerek reel gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed'in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB'nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz hain darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Bu gelişmelere rağmen 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir.

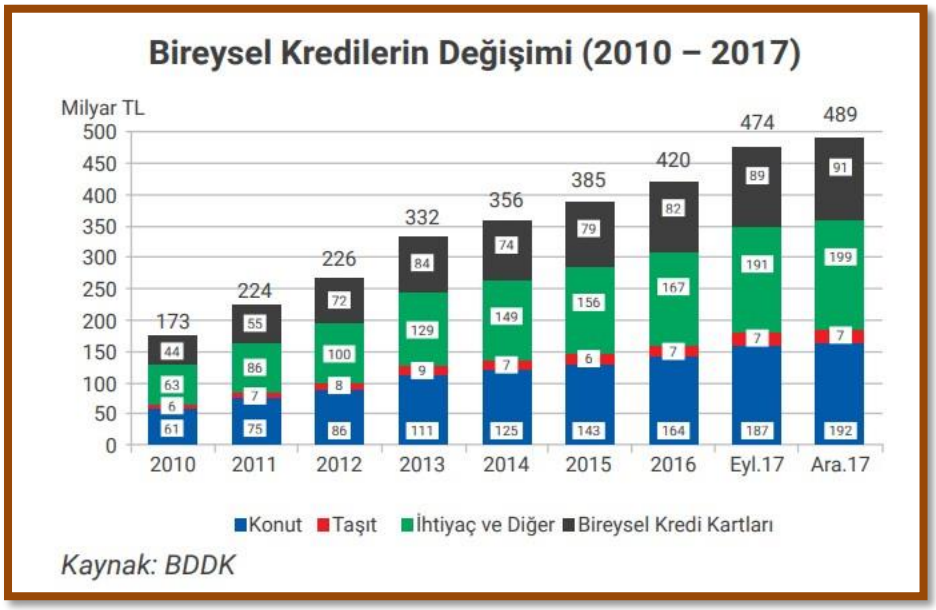
2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir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

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir.2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu aranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Aralık 2017 döneminde konut faizleri en yüksek değerini almıştır.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

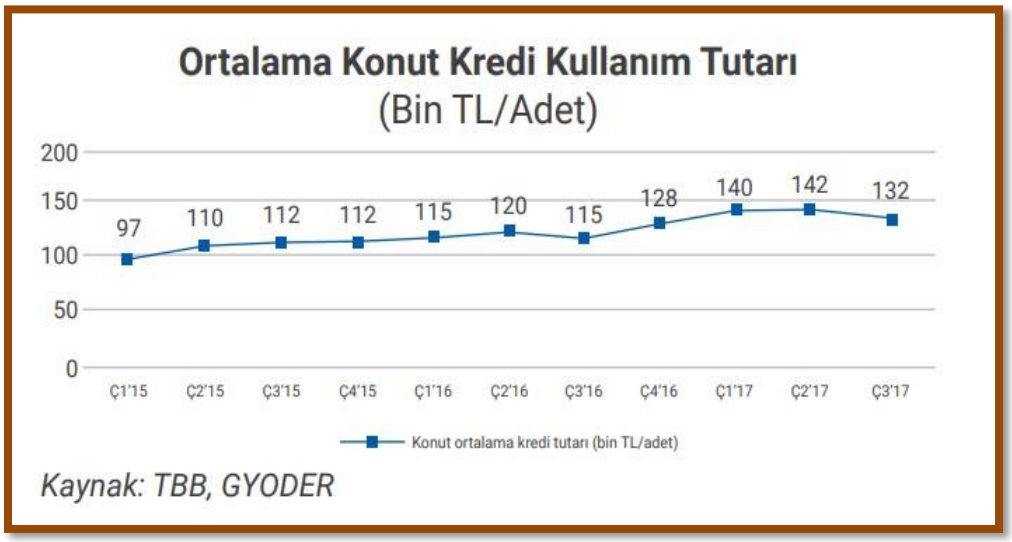


Kredi talebi makroekonomik şartlar ile genel risk beklentilerinden oldukça etkilenmektedir. Özelikle bu durum konut, taşıt, ihtiyaç kredileri ile kredi kartı ile yapılan harcamalarda kendini göstermektedir. Şubat 2018'de açıklanan 2017 yılına ait bireysel kredilerin gelişimine göre konut kredileri tutarı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



Krediler ait diğer önemli bir veride dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır. 2017 yılı boyunca ise gerek faizlerdeki artış gerekse tüketicilerin yükleniciler tarafından yapılan kampanyalara yönelmeleri nedeniyle göreceli bir düşüş meydana gelmiştir.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60



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

11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

11. 1.Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler:

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır. Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir. Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkâr davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir. Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır. 2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur. 2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir. Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz haraketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir. 2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanılan bölgesel savaş, global para politikaları, COVİD19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansıması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır. 2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVİD pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansıması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır. 2023 ve 2024 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır. 2025 yılında ise 2024 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep göreceği öngörülmektedir. Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2025 yılında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

11.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler:

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

11.3.Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri

Ana gayrimenkul 5575 Ada 3 Parsel, 16.376,12 m² alanlı olup Arsa vasıflıdır. Değerlemeye konu taşınmaz 5575 Ada 1 Parsel ve 5575 Ada 2 Parsellerin tevhidi ile 5575 Ada 3 Parsel olmuştur. Çeşme Belediyesinde yapılan inceleme değerlemeye konu taşınmaz projeye göre parsel üzerine 7 blok inşa edileceği görülmüştür. Çeşme Belediyesinde ve tarafımıza gönderilen taranmış projeye göre ana gayrimenkul 7 Blok olarak inşa edilmektedir. İlgili bloklarda bulunan bağımsız bölümlerin süit birim olarak kat irtifakı kurulamaması nedeniyle hisse satışı yapılarak pazarlanacağı beyan edilmiştir.

Parsel üzerinde mevcutta %55 inşaat seviyeli projesine göre uygun inşa edilmekte olan 7 bloklu otel yapısı bulunmaktadır.

Projesine göre ana gayrimenkul 7 Blok ve 5 nolu blok 2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Kat olmak üzere toplam 5 kat diğer tüm bloklar Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal kat olmak üzere toplam 4 katlı olarak belirlenmiştir.
Tüm blokların bodrum katı ortak olup yaklaşık 9.180 m² inşaat alanlıdır. Projesine göre bodrum katta kapalı otopark, havuz, sauna, fitness, restoran ve sığınak hacimleri bulunmaktadır.
1. Blok parselin köşe kuzeybatı köşesinde konumlu olup zemin + 2 normal katlıdır. 1. Blok toplamda ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 2.374 m² inşaat alanlıdır.
2. Blok parselin köşe kuzeydoğu köşesinde konumlu olup zemin + 2 normal katlıdır. 2. Blok toplamda ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 2.496 m² inşaat alanlıdır.
3. Blok parselin doğu kenarında konumlu olup zemin + 2 normal katlıdır. 3. Blok toplamda ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 1.779 m² inşaat alanlıdır.
4. Blok parselin ortasında doğu cephesinde konumlu olup zemin + 2 normal katlıdır. 4. Blok toplamda ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 1.414 m² inşaat alanlıdır.
5. Blok parselin ortasında güney cephesinde konumlu olup bodrum + zemin + 2 normal katlıdır. 5. Blok toplamda bodrum kat, ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 2.983 m² inşaat alanlıdır.
6. Blok parselin ortasında batı cephesinde konumlu olup zemin + 2 normal katlıdır. 6. Blok toplamda ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 1.414 m² inşaat alanlıdır.
7. Blok parselin batı kenarında konumlu olup zemin + 2 normal katlıdır. 7. Blok toplamda ortak alan ve teraslar dahil ortak bodrum kat alanı hariç 1.779 m² inşaat alanlıdır.
Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde toplamda 7 blok 90 adet süit birim inşası yapılacak olup toplam 23.419 m² inşaat alanlı olacaktır.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

11.4.Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri:

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe ve varsa arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı,
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi, borç vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar değerini esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir. Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır.

Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Ekonomideki arz ve talep ilkesinin işleyişi, bu dört değer etkeninin karmaşık bir etkileşimini yansıtmaktadır. Bir mal veya hizmetin arzı, sağladığı fayda ve istenir iğinden etkilenmektedir. Mal veya hizmetin mevcudiyeti de kıtlığı ve olası tüketicilerin satın alma gücünün limitleri tarafından sınırlanır. Bir mal veya hizmet için oluşan talep de benzer şekilde bu mal veya hizmetin sağladığı fayda ile oluşmakta ve kıtlığı ve istenilir liginden etkilenmekte ve satın alma gücü üzerindeki limitler nedeniyle de sınırlanmaktadır.

Bir mal veya hizmetin üretilme nedeni olan fayda ile bu mal veya hizmetin kıtlığı veya sınırlı mevcudiyeti genelde *arzla ilgili* faktörler olarak göz önünde bulundurulur. Mal veya hizmete yönelik isteği yansıtan ve mal için ödenebilecek miktarı tanımlayan tüketici tercihleri ve satın alma gücü ise genelde *taleple ilgili* faktörler olarak göz önünde bulundurulur.

Pazar, içinde malların, hizmetlerin ve emtianın, bir fiyat mekanizması aracılığıyla alıcılar ve satıcılar arasında alım satımının yapıldığı bir ortamdır. Pazar kavramı, alıcılar ile satıcıların herhangi bir kısıtlama olmaksızın faaliyetlerini gerçekleştirebilmelerini ifade etmektedir.

Arz ve talep ilkesi, bir malın, hizmetin veya emtianın fiyatının, malın arzı ile ters orantılı ve malın talebiyle doğru orantılı olarak değiştiğini belirtmektedir.

Mülk pazarlarında arz; işgücü ve üretim maliyetlerinin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlar üzerinden satışa veya kiralamaya çıkartılan mülkiyet haklarını temsil eder.

Talep ise; nüfus, gelir, gelecekteki fiyatlar ve tüketici tercihleri gibi diğer etkenlerin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlardan belirli tipteki mülkiyet hakları için talepte bulunması olası alıcılar veya kiracıların sayısından oluşmaktadır.

Fiyat, maliyet ve değer

Fiyat, mal veya hizmetlerin fiili olarak değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masraflarını yansıtmakta, değer ise satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

Üretimle ilişkili bir kavram olan *Maliyet*, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır. Mal tamamlandıktan veya hizmet verildikten sonra maliyet de tarihsel bir gerçek olarak kalacaktır.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle,

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.
Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Pazar Değeri Esaslı Değerlemeler
Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değerini tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir. Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
Pazar *Değeri*, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.
Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, İndirgenmiş nakit analizini de içeren **gelir indirgeme yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, proje geliştirme yaklaşımı** yer almaktadır.

Maliyet yaklaşımı
Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için esas kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı 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 öngörülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak ön görülen maliyetler göz önünde bulundurularak hesaplanır. Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete 'de yayımlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Değerleme konusu arsa ve üzerindeki yapının değeri tespit edilirken bölgedeki benzer nitelikte arsa emsalleri dikkate alınmış ve yapının %55 inşaat seviyeli maliyeti eklenerek değer tespitinde bulunulmuştur. Ayrıca maliyet yöntemine göre tamamlanması durumundaki değerde bilgilendirme amaçlı verilmiştir.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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

Değerleme konusu arsa ve üzerindeki yapının değeri tespit edilirken bölgedeki konut emsalleri dikkate alınarak proje geliştirilmiş ve gerekli indirgemeler sonrasında arsa ve tamamlanması durumundaki değer tespitinde bulunulmuştur.

11.6.Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler

SWOT ANALİZİ:

İlk olarak 1970'lerde iş yönetimi amacıyla kullanılmaya başlanan SWOT analizi, ileriki yıllarda farklı uygulama alanları için de bir analiz ve planlama aracı olarak ele alınmıştır. SWOT, güçlü yönler (Strengths), zayıf yönler (Weaknesses), fırsatlar (Opportunities) ve tehditler (Threats) kelimelerinin baş harflerini içeren bir kısaltmadır.

Kısaca SWOT analizi, iç ve dış durum değerlendirmesini içeren ve yönetim açısından şu anki konumunu ve önünü görebilmede büyük kolaylık sağlayan stratejik bir yönetim uygulamasıdır. Başka bir deyişle SWOT analizi, planlamada dikkate alınacak temel bilgilerin elde edilmesi için kullanılmaktadır. Çalışma bölgelerimizdeki gelişim, yapıya ait önerilerin uygulanıp uygulanamayacağının anlaşılması için SWOT analizi yapılmıştır.

Güçlü Yanları	Zayıf Yanları
- Sahil şeridinde konumlu olması, - Talep gören bölgede konumlu olması, - Geniş alanlı olması, - Kıyı kenardan etkilenmemesi, - Net imar parseli olması, - Prestijli bir bölgede konumlu olması,	- Alıcı kitlesinin sınırlı olması, - Deprem bölgesinde olması, - Kat irtifakının kurulamıyor olması, - Yüksek değeri nedeniyle satılabilirliğinin zor olması,
Fırsatlar	**Tehditler**
- Bölgenin turizm ve tercih edilen bölgede olması,	- Global ekonomik krizin etkileri,

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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

Konu gayrimenkulün arsa değerinin tespitinde "**Proje Geliştirme Yöntemi"** kullanılmıştır. Proje geliştirme yapılırken bölgede taşınmaz üzerinde üretilecek projeye emsal olabilecek konut emsalleri bulunmuştur. Parsel üzerinde oluşturulan proje dikkate alınarak satılabilir alanlar belirlenmiş ve bu alanlar konut birim değeriyle çarpılarak proje hasılatı hesaplanmıştır. Projede kat karşılığı oranı arsa sahibi lehine %51,52, yüklenici lehine ise %48,48 olarak dikkate alınmıştır. Ayrıca yapı inşaat alanı hesaplanmış olup muhtemel inşaat maliyeti belirlenmiştir. Proje hasılatı, muhtemel inşaat maliyeti, kat karşılığı oranı, proje riski ve finansman maliyeti verileri dikkate alınarak proje geliştirme yapılmış ve arsa değerine ulaşılmıştır. İlgili proje geliştirme tablosu aşağıda verilmiştir. Proje geliştirme tablosuna göre arsa değeri **~2.000.000.000-TL** olarak bulunmuştur.

PROJE GELİŞTİRME TABLOSU

Kat Karşılığı	51,52%
Arsa Alanı (m2)	16376,12
EMSAL	0,60
TAKS	0,4
Ruhsat Alanı (m2)	23419,00

Yapı Br Mal.(TL/m2)
40.000,00
Proje Maliyeti (TL)
936.760.000,00

Daire Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
13563	1	358.000 ₺
Daire Toplam Değeri (TL)		
4.855.554.000 ₺		

Toplam Ciro (TL)		4.855.554.000,00
Arsa Sahibine Düşen Değeri (TL)		2.501.581.420,80
Proje Süresi (ay)		18,00
Proje Riski (%) (TL)	5%	125.079.071,04
Finansman Maliyeti(%)(TL)	15%	375.237.213,12
Arsa Değeri (TL)		2.001.265.136,64
Arsa m2 birim Fiyatı (TL/m2)		**122.206,31**

Dükkan (Konut + Ticari)		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
Dükkan Toplam Değeri (TL)		
0 ₺		

Kat Karşılığı Yönteminde Karlılık Oranı

Müteahhite maliyet (TL)	936.760.000,00
Müteahhit Geliri (TL)	2.353.972.579,20
Kar /Zarar (TL)	**1.417.212.579,20**
Karlılık Oranı	151,29%

Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı

Arsa bedeli (TL)	2.001.265.136,64
İnşaat (proje) maliyeti (TL)	936.760.000,00
Toplam proje bedeli (TL)	2.938.025.136,64
Müteahit karı (TL)	**1.917.528.863,36**
Karlılık Oranı	65,27%

Notlar:
1) Yalnıca açık sarı renkli alanlara değer giriniz.
2) 'Proje Riski' alanına olası beklenmeyen giderler için bir oran giriniz. (1 yıllık süreler için %5-%15 arası olabilir)
3) 'Finansman Maliyeti' alanına 0% ya da proje süresine bağlı olarak banka kredi faiz oranlarını girebilirsiniz.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi:

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

11.9.Maliyet Oluşumları Analizi:

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

Maliyet Yöntemine Göre İnşaat Seviyeli Değer					
Nitelik	**Alan (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**İnşaat Seviyesi (%)**	**Değer (TL)**	**İnşaat Seviyeli Değer (TL)**
Arsa	16.376,12	₺122.129,05	-	₺2.000.000.000,00	**₺3.384.950.769**
Otel	23419,00	₺40.000,00	55%	₺515.218.000,00	
Şerefiye	₺1.581.332.308		55%	₺869.732.769,23	

Maliyet Yöntemine Göre Tamamlanması Durumundaki Değer					
Nitelik	**Alan (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**İnşaat Seviyesi (%)**	**Değer (TL)**	**Tamamlanması Durumunda Değer (TL)**
Arsa	16.376,12	₺122.129,05	-	₺2.000.000.000,00	**₺4.518.092.308**
Otel	23419,00	₺40.000,00	100%	₺936.760.000,00	
Şerefiye (Hasılatın %35'i olarak hesaplanmıştır.)				₺1.581.332.308	

11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi:

Konu gayrimenkulün değer arsa tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Analizi"** yöntemi kullanılmıştır.

Emsal Yöntemine Göre Tamamlanması Durumundaki Değer = 13.563 m² Satılabilir Alan * 358.000-TL/m² = 4.855.554.000-TL					
Emsal Yöntemine Göre İnşaat Seviyeli Değer					
Nitelik	**Alan (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**İnşaat Seviyesi (%)**	**Değer (TL)**	**İnşaat Seviyeli Değer (TL)**
Arsa	16.376,12	₺122.129,05	-	₺2.000.000.000,00	**₺3.570.554.700**
Otel	23419,00	₺40.000,00	55%	₺515.218.000,00	
Şerefiye	₺1.918.794.000		55%	₺1.055.336.700,00	
Emsal Yöntemine Göre Tamamlanması Durumundaki Değer					
Nitelik	**Alan (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**İnşaat Seviyesi (%)**	**Değer (TL)**	**Tamamlanması Durumunda Değer (TL)**
Arsa	16.376,12	₺122.129,05	-	₺2.000.000.000,00	**₺4.855.554.000**
Otel	23419,00	₺40.000,00	100%	₺936.760.000,00	
Şerefiye				₺1.918.794.000	

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi:

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

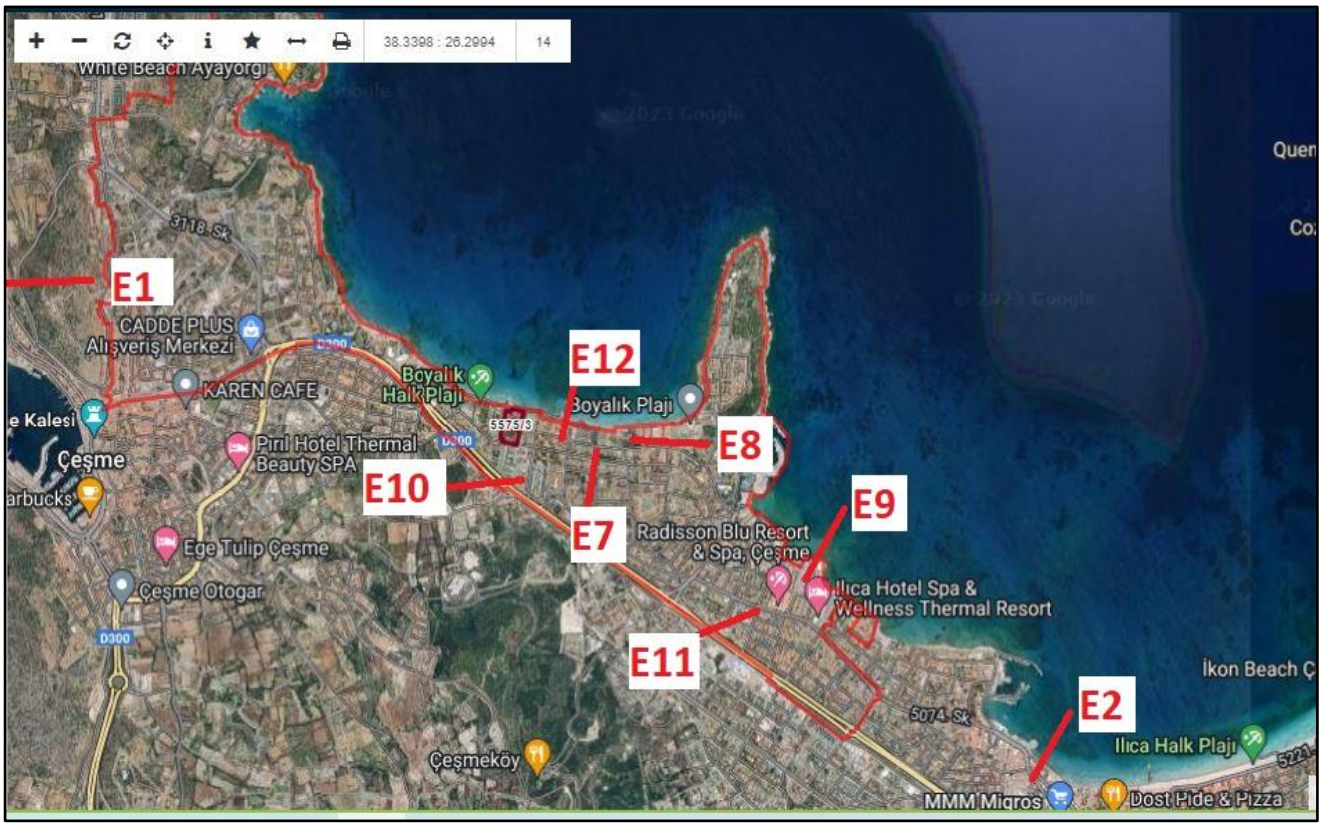
11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler

OLUMLU FAKTÖRLER	OLUMSUZ FAKTÖRLER
- Manzara avantajı, - Talep gören bölgede konumlu olması, - Denize sıfır konumda olması, - Prestijli bölgede konumlu olması,	- Alıcı kitlesinin sınırlı olması, - Deprem bölgesinde olması, - İl merkezine uzak konumda olması,

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

11.13.Emsaller

EMSALLER



Emsal 1:
Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede denize sıfır Turizm imarlı 1.080 m² arsa 125.000.000-TL bedel ile satılıktır. (Emsal konu taşınmaza göre düşük konum şerefiyesine sahiptir.)
(115.740-TL/m² * 0,90 Pazarlık * 1,15 Şerefiye = 119.791-TL/m²)
Şanka Gayrimenkul 05336823244

Emsal 2:
Değerlemeye konu taşınmaza yakın denize yakın Turizm imarlı 5.000 m² arsa 434.000.000-TL bedel ile satılıktır. (Emsal konu taşınmaza göre düşük konum şerefiyesine sahiptir.)
(86.800-TL/m² * 0,90 Pazarlık * 1,50 Şerefiye = 117.180-TL/m²)
Burak Emlak 05527594473

Emsal 3:
Bölgeye hakim emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede imar bilgisi, ada-parsel ve konumu açıklanmış olup alınan beyana göre m² birim fiyatının 105.000-TL/m² ile 120.000-TL/m² arasında olacağını beyan etmiştir. **Kaya Gayrimenkul 05545661865 (110.000-TL/m² - 125.000-TL/m²)**

Emsal 4:
Bölgeye hakim emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede imar bilgisi, ada-parsel ve konumu açıklanmış olup alınan beyana göre m² birim fiyatının 125.000-TL/m² civarında olacağını beyan etmiştir.
(125.000-TL/m²) Lepidus 05556482686

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Emsal 5:
Bölgeye hakim emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede imar bilgisi, ada-parsel ve konumu açıklanmış olup alınan beyana göre m² birim fiyatının 100.000-TL/m² ile 120.000-TL/m² arasında olacağını beyan etmiştir. **(100.000-TL/m² - 120.000-TL/m²) Turyap 05527591522**

Emsal 6:
Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede 5 yıllık havuzlu site içinde konumlu 175 m² beyan edilen 130 m² olduğu düşünülen 3+1 daire 48.000.000-TL bedel ile satılıktır.
(369.230-TL/m² * 0,95 Pazarlık = 350.769-TL/m²) Zea Gayrimenkul 05324551253

Emsal 7:
Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede 5 yıllık havuzlu site içinde konumlu 140 m² beyan edilen 110 m² olduğu düşünülen 3+1 daire 38.500.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum olarak kısmen kötü durumdadır. **(350.000-TL/m²) Real Estate 05462043090**

Emsal 8:
Değerlemeye konu taşınmaza yakın 0-5 yıllık havuzlu site içinde konumlu 170 m² beyan edilen 115 m² olduğu düşünülen 3+1 daire 39.500.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum olarak kısmen kötü durumdadır.
(343.478-TL/m²) Gcr Gayrimenkul 05426807898

Emsal 9:
Değerlemeye konu taşınmaza yakın 0-5 yıllık havuzlu site içinde konumlu 145 m² beyan edilen 120 m² olduğu düşünülen 3+1 daire 44.000.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum olarak kısmen kötü durumdadır.
(366.666-TL/m²) Alesta Via 05322814181

Emsal 10:
Değerlemeye konu taşınmaza yakın Folkart Projesinde 5 yıllık havuzlu site içinde konumlu 90 m² beyan edilen 70 m² olduğu düşünülen 2+1 daire 24.750.000-TL bedel ile satılıktır.
(353.571-TL/m2) Remax 05057978243

Emsal 11:
Değerlemeye konu taşınmaza yakın Folkart Projesinde 5 yıllık havuzlu site içinde konumlu 90 m² beyan edilen 70 m² olduğu düşünülen 2+1 daire 24.400.000-TL bedel ile satılıktır.
(348.571-TL/m²) Pera Çeşme 05323205062

Emsal 12:
Konu taşınmaza ile aynı bölgede İnönü Mahallesi 7678 ada 5 parselde konumlu 620 m² arsa üzerinde Zemin+1 katlı, 285 m2 beyan edilen konum bakımından düşük şerefiyeli, 5+1 tipte dubleks pazarlıklı olarak 95.000.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık sonrası değer 85.000.000-TL olarak dikkate alınmıştır. (Yapı Değeri: 285 m² * 40.000-TL =11.400.000-TL Arsa Değeri=620 m² * 60.000-TL/m² = 37.200.000-TL Şerefiye Değeri=85.000.000-TL – (11.400.000-TL + 37.200.000-TL) = 36.400.000-TL) Şerefiye Oranı: 36.400.000-TL / 85.000.000-TL = **%43 Toplam Hasılattaki Şerefiye Oranı**
Öğretmen Emlak 05527609179

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Emsal 13:
Konu taşınmaza ile aynı bölgede konumlu 750 m² arsa üzerinde Zemin+1 katlı, 200 m2 beyan edilen konum bakımından düşük şerefiyeli, 25 yıllık içi kısmen yenilenmiş, 5+1 tipte dubleks pazarlıklı olarak 70.000.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık sonrası değeri 67.500.000-TL olarak alınmıştır. Yapı Değeri: 200 m² * 25.000-TL = 5.000.000-TL Arsa Değeri =750 m² * 60.000-TL/m² = 45.000.000-TL Şerefiye Değeri=67.500.000-TL - (5.000.000-TL + 45.000.000-TL) = 17.500.000-TL) Şerefiye Oranı: 17.500.000-TL / 65.000.000-TL = **%27 Toplam Hasılattaki Şerefiye Oranı Kw Alesta 05334007007**

Emsal 14:
Konu taşınmaza ile aynı bölgede konumlu 800 m² arsa üzerinde Zemin+1 katlı, 300 m2 beyan edilen konum bakımından düşük şerefiyeli, 5+2 tipte dubleks pazarlıklı olarak 82.500.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık sonrası değeri 77.500.000-TL olarak alınmıştır. (Yapı Değeri: 300 m² * 40.000-TL =12.000.000-TL Arsa Değeri=800 m² * 60.000-TL/m² = 48.000.000-TL Şerefiye Değeri=77.500.000-TL - (12.000.000-TL + 48.000.000-TL) = 17.500.000-TL) Şerefiye Oranı: 17.500.000-TL / 77.500.000-TL = **%23 Toplam Hasılattaki Şerefiye Oranı Karaca Emlak 05320663630**

Emsal 15:
Konu taşınmaza ile aynı bölgede konumlu 536 m² arsa üzerinde Zemin+1 katlı, 180 m2 beyan edilen konum bakımından düşük şerefiyeli, 4+1 tipte dubleks pazarlıklı olarak 62.950.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık sonrası değeri 60.000.000-TL olarak alınmıştır. (Yapı Değeri: 180 m² * 40.000-TL =7.200.000-TL Arsa Değeri=536 m² * 65.000-TL/m² = 34.840.000-TL Şerefiye Değeri=60.000.000-TL - (7.200.000-TL + 34.840.000-TL) = 17.960.000-TL) Şerefiye Oranı: 17.960.000-TL / 60.000.000-TL = **%30 Toplam Hasılattaki Şerefiye Oranı Karaca Emlak 05320663630**

Emsal 16:
Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede iç tarafta yer alan arsa m² birim fiyatlarının 55.000-TL/m² ile 60.000-TL m² arasında olduğunu beyan etmiştir. **1453 Gayrimenkul 05325911163**

EMSAL KARŞILAŞTIRMALARI İLE İLGİLİ NOTLAR:
Yapılan piyasa araştırması sonucunda ekspertize konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakınında yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş arsa emsalleri elde edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda arsa güncel m² birim satış değerinin 115.000 - 125.000-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Meskenlerin güncel m² birim satış değerinin 345.000 - 365.000-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Arsa birim değeri ~122.000-TL/m², konut birim değeri ise ~358.000-TL/m² olarak seçilmiştir.

MALİYET ANALİZİ KARŞILAŞTIRMALARI İLE İLGİLİ NOTLAR:
Yapılan piyasa araştırması sonucunda müstakil yapılar arsa, bina maliyeti ve şerefiye oranı olarak ayrılmış ve şerefiye oranları bulunmuştur. Alınan örneklerde şerefiyelerin toplam hasılata oranı ortalama %31 olarak hesaplanmıştır. Emsaller taşınmaza göre daha küçük boyutta olmaları olumlu şerefiye yaratırken denize sıfır konumda olmamaları nedeniyle olumsuz şerefiyelidir. Bu nedenle taşınmazın şerefiye oranının %35 oranında olabileceği kanaatine varılmıştır.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

11.14.Deprem Risk Bölgesi

1.DERECE ☒	2. DERECE ☐	3.DERECE ☐	4.DERECE ☐	5.DERECE ☐

11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

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

11.16.Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

11.17.En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

11.18.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi:

Değerleme konusu taşınmazda müşterek ve bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

12.1.Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması:

Konu gayrimenkulün değerlemesi "**Emsal Karşılaştırma Analizi"** ve "**Maliyet Analizi"** kullanılarak yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaza emsal nitelikte arsa, mesken olarak kullanılan ve taşınmaz yakın çevresinde konumlu olan, gerçekleşmiş ve sunumdaki satış fiyatları ve bölgede yüz yüze ve telefon ile yapılan görüşmeler ve internet üzerinden yapılan araştırmalar analiz edilerek taşınmazın değer tespiti yapılmaya çalışılmıştır. "**Emsal Karşılaştırma Analizi"** ve "**Maliyet Analizi**" sonucunda oluşan değerlerin ortalaması nihai değer takdirinde dikkate alınmıştır.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

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

Parsel üzerindeki inşaatın %55 inşaat seviyesinde olduğu görülmüştür. Çeşme belediyesinde yapılan araştırmada 29.12.2023 tarihli 457 nolu yapı ruhsatının olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuz durumun bulunmadığı belediye tarafından beyan edilmiştir.

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

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

13. SONUÇ

13.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Taşınmaz hisseli mülk olup değer tam hissesi için takdir edilmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazın %55 inşaat seviyeli hali ile değeri **3.477.753.000-TL (Üç milyar dört yüz yetmiş yedi milyon yedi yüz elli üç bin Türk Lirası)** olarak bulunmuştur. MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (%29,088) kat karşılığı oranı olan hissesine düşen %55 inşaat seviyeli değer **1.011.608.798-TL (Bir milyar on bir milyon altı yüz sekiz bin yedi yüz doksan sekiz Türk Lirası)** olarak bulunmuştur.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

13.2. Taşınmaz 2024 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu arsa ve üzerindeki otel yapısının inşaat seviyeli ve tamamlanmış durum değer takdirinde maliyet ve emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Parsel üzerindeki inşaatın %55 seviyesine ulaştığı inşaat seviye tablosu yapılarak hesaplanmıştır. Taşınmaza %55 inşaat seviyeli değer ve bilgilendirme amaçlı tamamlanması durumundaki değer takdir edilmiştir.

Nihai Değer Tablosu						
	KDV Hariç Değer (TL)	KDV Dahil Değer (%20) (TL)	KDV Hariç Değer (USD)	KDV Dahil Değer (%20) (USD)	KDV Hariç Değer (EURO)	KDV Dahil Değer (%20) (EURO)
%55 İnşaat Seviyeli Değer (TL)	₺3.477.753.000	₺4.173.303.600	$98.736.688	$118.484.026	94.844.102 €	113.812.922 €
Tamam. Durumundaki Değer (TL)	₺4.686.823.000	₺5.624.187.600	$127.817.449	$153.380.939	127.817.449 €	153.380.939 €

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Kat Karşılığı Hissesi Nihai Değer Tablosu						
	KDV Hariç Değer (TL)	KDV Dahil Değer (%20) (TL)	KDV Hariç Değer (USD)	KDV Dahil Değer (%20) (USD)	KDV Hariç Değer (EURO)	KDV Dahil Değer (%20) (EURO)
%55 İnşaat Seviyeli Değer (TL)	₺1.011.608.793	₺1.213.930.551	$28.695.761	$34.434.913	27.538.460 €	33.046.152 €
Tamam. Durumundaki Değer (TL)	₺2.272.171.790	₺2.726.606.148	$64.453.472	$77.344.166	61.854.060 €	74.224.872 €

Yukarıda tablolardaki veriler dikkate alındığında değerlemesi yapılan otel yapısının %55 inşaat seviyeli değeri **3.477.753.000-TL** olarak bulunmuş olup tabloda da görüleceği üzere MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (%29,088) kat karşılığı oranı olan hissesine düşen %55 inşaat seviyeli değer **1.011.608.798-TL (Bir milyar on bir milyon altı yüz sekiz bin yedi yüz doksan sekiz Türk Lirası)** olarak bulunmuştur.

Ayrıca projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri **4.686.823.000-TL (Dört milyar altı yüz seksen altı milyon sekiz yüz yirmi üç Türk Lirası)** olarak bulunmuştur. MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (%48,48) kat karşılığı oranı olan hissesine düşen tamamlanması durumundaki değer **2.272.171.790-TL (İki milyar iki yüz yetmiş iki milyon yüz yetmiş bir bin yedi yüz doksan Türk Lirası)** olarak bulunmuştur.

Arsa Değeri (TL)	₺2.000.000.000
Mistral A.Ş. (25000/409403) Hissesine Düşen Arsa Değeri (TL)	₺122.129.051
Projenin %55 İnşaat Seviyeli Net Bugünkü Değeri (TL)	₺3.477.753.000
Projenin %55 İnşaat Seviyeli Mistral A.Ş. (%29,088) Kat Karşılığı Değeri (TL)	₺1.011.608.793
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri (TL)	₺4.686.823.000
Projenin Tamamlanması Durumundaki Mistral A.Ş. (%48,48) Kat Karşılığı Değeri (TL)	₺2.272.171.790

Sigorta Değer Tablosu			
	Sigorta Değeri (TL)	Sigorta Değeri (USD)	Sigorta Değeri (EURO)
%55 İnşaat Seviyeli Değer	₺515.218.000	$14.614.911	14.025.491 €
Tamam. Durumundaki Değer	₺936.760.000	$26.572.566	25.500.893 €

•Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
•Değerlemede ± %15 yanılma payı mevcuttur.
•30.12.2023 tarihi itibarı ile 1 USD= 35.2529-TL, 1 Euro = 36.7344-TL

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Emsal Karşılaştırma Yöntemi; Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın %55 inşaat seviyeli ve tamamlanması durumundaki aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Emsal Yöntemine Göre Tamamlanması Durumundaki Değer = 13.563 m² Satılabilir Alan * 358.000-TL/m² = 4.855.554.000-TL					
Emsal Yöntemine Göre İnşaat Seviyeli Değer					
Nitelik	**Alan (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**İnşaat Seviyesi (%)**	**Değer (TL)**	**İnşaat Seviyeli Değer (TL)**
Arsa	16.376,12	₺122.129,05	-	₺2.000.000.000,00	**₺3.570.554.700**
Otel	23419,00	₺40.000,00	55%	₺515.218.000,00	
Şerefiye	₺1.918.794.000		55%	₺1.055.336.700,00	
Emsal Yöntemine Göre Tamamlanması Durumundaki Değer					
Nitelik	**Alan (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**İnşaat Seviyesi (%)**	**Değer (TL)**	**Tamamlanması Durumunda Değer (TL)**
Arsa	16.376,12	₺122.129,05	-	₺2.000.000.000,00	**₺4.855.554.000**
Otel	23419,00	₺40.000,00	100%	₺936.760.000,00	
Şerefiye				₺1.918.794.000	

Maliyet Analizi Yöntemi: Maliyet Analizi yöntemine göre taşınmazın %55 inşaat seviyeli ve tamamlanması durumundaki aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Maliyet Yöntemine Göre İnşaat Seviyeli Değer					
Nitelik	**Alan (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**İnşaat Seviyesi (%)**	**Değer (TL)**	**İnşaat Seviyeli Değer (TL)**
Arsa	16.376,12	₺122.129,05	-	₺2.000.000.000,00	**₺3.384.950.769**
Otel	23419,00	₺40.000,00	55%	₺515.218.000,00	
Şerefiye	₺1.581.332.308		55%	₺869.732.769,23	
Maliyet Yöntemine Göre Tamamlanması Durumundaki Değer					
Nitelik	**Alan (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**İnşaat Seviyesi (%)**	**Değer (TL)**	**Tamamlanması Durumunda Değer (TL)**
Arsa	16.376,12	₺122.129,05	-	₺2.000.000.000,00	**₺4.518.092.308**
Otel	23419,00	₺40.000,00	100%	₺936.760.000,00	
Şerefiye (Hasılatın %35'i olarak hesaplanmıştır.)				₺1.581.332.308	

Sonuç: Her iki değerleme yöntemi dikkate alındığında değerlerin ortalamasının alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Nihai değer tablosu aşağıda verilmiştir.

	Emsal Karşılaştırma Yönt. Göre Değer (TL)	**Maliyet Yaklaşımı Yönt. Göre Değer (TL)**	**Secilen Değerleme Yöntemi**	**Nihai Mevcut Durum Değeri (TL)**
%55 İnşaat Seviyeli Değer (TL)	₺3.570.554.700	₺3.384.950.769	Emsal+Maliyet/2	**₺3.477.753.000**
Tamamlanması Durumundaki Değer (TL)	₺4.855.554.000	₺4.518.092.308	Emsal+Maliyet/2	**₺4.686.823.000**

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU

Müşteri Adı:	**MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**		
Tarih:	**10.12.2024**		
Kalorifer	**Hayır**		
Asansör	**Evet**		
Bitmişlik Oranı (%)	**55,40**		
İNŞAAT KALEMLERİ	**İmalatlar**	**İmalatın Tamamlanma Oranı (%) ***	**Açıklama *** **
KABA İNŞAAT İŞLERİ	Kalıp işleri	100	
	Demir işleri	100	
	Beton işleri	100	
	Duvar imalatları	75	
	Elektrik boru ferşi (Betonarme içi)	100	
ÇATI	Çatı Konstrüksiyonu	100	
	Çatı Kaplaması	100	
SIVA İŞLERİ	İç kaba sıva	100	
	İç ince sıva	50	
	Dış kaba sıva	100	
	Dış ince sıva	0	
DOĞRAMALAR + CAM	Kapı kasaları	0	
	Kapı kanatları (boya dahil)	0	
	Pencere doğramaları (kasa ve boya dahil)	0	
	Mutfak dolapları ve tezgahı	0	
	Kol-ayna-kilit	0	
	Cam işleri	0	
TESİSAT İŞLERİ	Temiz su boruları	100	
	Pis su boruları	100	
	Vitrifiye ve Armatürler	0	
ELEKTRİK İŞLERİ	Boru ferşi (duvar)	50	
	Kablo işleri	50	
	Armatür-pano-sayaç-sigorta	0	
KAPLAMA İŞLERİ	Şap işleri	50	
	Yer kaplamaları (ıslak hacimler)	0	
	Yer kaplamaları (diğer)	0	
	Duvar seramikleri	0	
	Denizlik-harpuşta	0	
BOYA-BADANA	İç Boya-Badana işleri	0	
	Dış cephe kaplama/boya	0	
PARAPET-KORKULUK	Balkon ve çatı parapeti	0	
	Merdiven korkulukları	0	
KALORİFER TESİSATI	Kazan-Kombi (montaj dahil) **	0	
	Boru ve tecrit işleri	0	
	Radyatör montajı	0	
ASANSÖR	Ray montajı	0	
	Kat kapıları montajı	0	
	Makina dairesi montajı	0	
	Kabin montajı	0	

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

13.4.Raporu Hazırlayanlar

Nuri Onur GÜVEN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 409912

Volkan KÜTÜK
Denetmen
SPK Lisans No: 403907

Murat BARIŞCAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401386

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60