

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BALIKESİR İLİ EDREMİT İLÇESİ'NDE YER ALAN
GÜRE TATİL SİTESİ DEVREMÜLK PROJESİ

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	KRF-2011015
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	BALIKESİR İLİ EDREMIT İLÇESİ'NDE YER ALAN 4152 ADET DEVREMÜLK KİRA VE SATIŞ DEĞER TESPİTİ (GÜRE TATİL SİTESİ)
DEĞERLEME ADRESİ	GÜRE CUMHURİYET MH. MİLLET CAD. NO:14 KÖRFEZ TERMAL DEVREMÜLK 4152 DEVREMÜLK VE 3 DÜKKAN EDREMIT/BALIKESİR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.3 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - İmar durum belgesi (kopya)
Ek 3 - Tapu Suretleri (Kopya)
Ek 4 - Tapu Kayıtları (Kopya)
Ek 5 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler
Ek 6 - Taşınmazların Değer Listeleri
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; Balıkesir ili Edremit İlçesi Güre Mahallesi 404 ada 1 parsel üzerinde yer alan Körfez Tatil Sitesi isimli projedeki 4152 adet devremülk ve 3 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümün bugünkü kira ve satış değerinin tespit edilmesidir. (Toplam 304 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, bunlardan 301 adedi devremülk niteliğindeki daire ve 3 adedi işyeridir.)

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: 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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Büyükdere Cad. No: 129/1 Kat:9 34394 Esentepe Şişli, İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Balıkesir ili Edremit İlçesi Güre Mahallesi 404 ada 1 parsel üzerinde yer alan Körfez Tatil Sitesi isimli projedeki 4152 adet devremülk ve 3 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümün (Toplam 304 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, bunlardan 301 adedi devremülk niteliğindeki daire ve 3 adedi işyeridir) bugünkü kira ve satış değerinin tespit edilmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için KRF-2011015 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Metin EVLEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu proje için daha önce 3 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KRF-1410003	KRF-1510003	KRF-1611002
Rapor Tarihi	01.12.2014	31.12.2015	30.12.2016
Rapor Konusu	1 Adet Parselin Körfez GYO A.Ş. ye ait olan 24967/31152 hissesi	1 Adet Parselin Körfez GYO A.Ş. ye ait olan 24967/31152 hissesi	1 Adet Parselin Körfez GYO A.Ş. ye ait olan 24967/31152 hissesi
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT - A. Ali YERTUT	Onur BÜYÜK - Eren KURT	Onur BÜYÜK - Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	25.980.000	32.220.000	59.930.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : BALIKESİR
İlçesi : EDREMİT
Bucağı :
Mahallesi : GÜRE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 404
Parsel No : 1
Alanı : 24.932,97
Vasfı : 5 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : KÖRFEZ GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No :
Cilt/Sayfa No :
Bağımsız Bölüm No : *Bağımsız bölüm bilgileri Mülkiyet Listesinde sunulmuştur.*
Tapu Tarihi :

2.2 - Takyidat Bilgileri

Müşteri tarafından web tapu sistemi üzerinden 17.12.2020 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

302, 303 ve 304 numaralı bağımsız bölümler hariç diğer bağımsız bölümler üzerinde: ***Beyanlar Hanesinde:**

- * Bu mesken üzerine devremülk hakkı tesis edilmiştir. (*)
- * 29/12/2016 tarihli devre mülk sözleşmesi vardır. (*)

***irtifaklar Hanesinde:**

- * Kanuni ön alım feragatı vardır. (*)
- * Bakım dönemi: 25 Şubat-1 Mart (*)

(*) Tüm bağımsız bölümler üzerinde 16.01.2017 tarih ve 799 ila 847 yevmiye no, 30.01.2017 tarih ve 1676 ila 1756 yevmiye no, 31.01.2017 tarih 1785 yevmiye no, 27.02.2017 tarih ve 3506 ila 3603 yevmiye no, 29.03.2017 tarih ve 5841 ila 5941 yevmiye no, 30.03.2017 tarih ve 5988 ila 6100 yevmiye no ile bulunmaktadır. Bağımsız bölümlere ilişkin takyidat detayları ekteki tapu kayıtlarında sunulmuştur.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde:

***Beyanlar Hanesinde:**

- * KM'ne çevrilmiştir. (07/11/2018 - 21380)
- * Yönetim Planı: 10/06/2016 (Başlama Tarihi:07/09/2016,Bitiş Tarihi:06/09/2016)

7 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde:

***Beyanlar Hanesinde:**

- * Eklenti: B-06 depo, B-06a depo, B-07 depo, B-08 depo, B-08a depo, B-131 depo, Z-25a kat ofisi, Z-29 (a-b-c) bahçıvan dairesi, I-11 (a-b-c-d) çocuk oyun odası, 2-12 (a-b-c-d) çocuk oyun odası, BB07-12 depo (11.10.2016- 19032)

8 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde:

***Beyanlar Hanesinde:**

- * Eklenti: BB08-10 depo, BB08-06 depo, B-134 depo, B-135 depo, B-136 depo (11/10/2016-19032)

13 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde:

***Beyanlar Hanesinde:**

- * Eklenti: BB13-05 depo, BB13-06 depo, BB13-10 depo (11.10.2016- 19032)

14 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde:

***Beyanlar Hanesinde:**

- * Eklenti: BB14-05 depo, BB15-06 depo, BB15-10 depo (11/10/2016-19032)

15 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde;

***Beyanlar Hanesinde:**

* Eklenti: BB15-05 depo, BB15-06 depo, BB15-10 depo (11.10.2016- 19032)

83 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde;

***Beyanlar Hanesinde:**

* Eklenti: BB83-05 depo, BB83-06 depo, BB83-10 depo (11/10/2016-19032)

84 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde;

***Beyanlar Hanesinde:**

* Eklenti: BB84-05 depo, BB84-06 depo, BB84-10 depo (11.10.2016- 19032)

85 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde;

***Beyanlar Hanesinde:**

* Eklenti: BB85-05 depo, BB85-06 depo, BB85-10 depo (11/10/2016-19032)

90 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde;

***Beyanlar Hanesinde:**

* Eklenti: B-140 depo, B-141 depo, B-142 depo, BB90-06 depo, BB90-10 depo (11.10.2016-19032)

91 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde;

***Beyanlar Hanesinde:**

* Eklenti: BB91-12 depo, B-122 depo, B-123 depo, B124 depo, B-124a depo, B-125 depo, B-125a depo, B-137 depo, Z-31 (a-b-c) bahçiva dairesi, Z-33a kat ofisi, 1-27 (a-b-c-d) çocuk oyun odası, 2-27 (a-b-c-d) çocuk oyun odası (11/10/2016-19032)

302 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde;

***Beyanlar Hanesinde:**

* Eklenti: B--40 depo, B-42 depo, B-59 fuaye (11.10.2016- 19032)

303 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde;

***Beyanlar Hanesinde:**

* Eklenti: B-76a depo, B76b depo(11/10/2016-19032)

304 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde;

***Beyanlar Hanesinde:**

* Eklenti: B-72a depo, B72b depo(11/10/2016-19032)

Taşınmazların üzerinde bulunan takyidatlar; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c), (g) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazların yer aldığı 404 ada 1 parsel, 151 ada 2 numaralı parsel iken 3402 Sayılı Kanun'un 22/A maddesi gereğince 25.08.2015 tarih ve 15419 yevmiye ile değiştirilmiştir. 151 ada 2 numaralı parsel yüzölçümü 24.934,24 m² iken , yeni oluşan 404 ada 1 numaralı parsel yüzölçümü 24.932,97 m² dir.

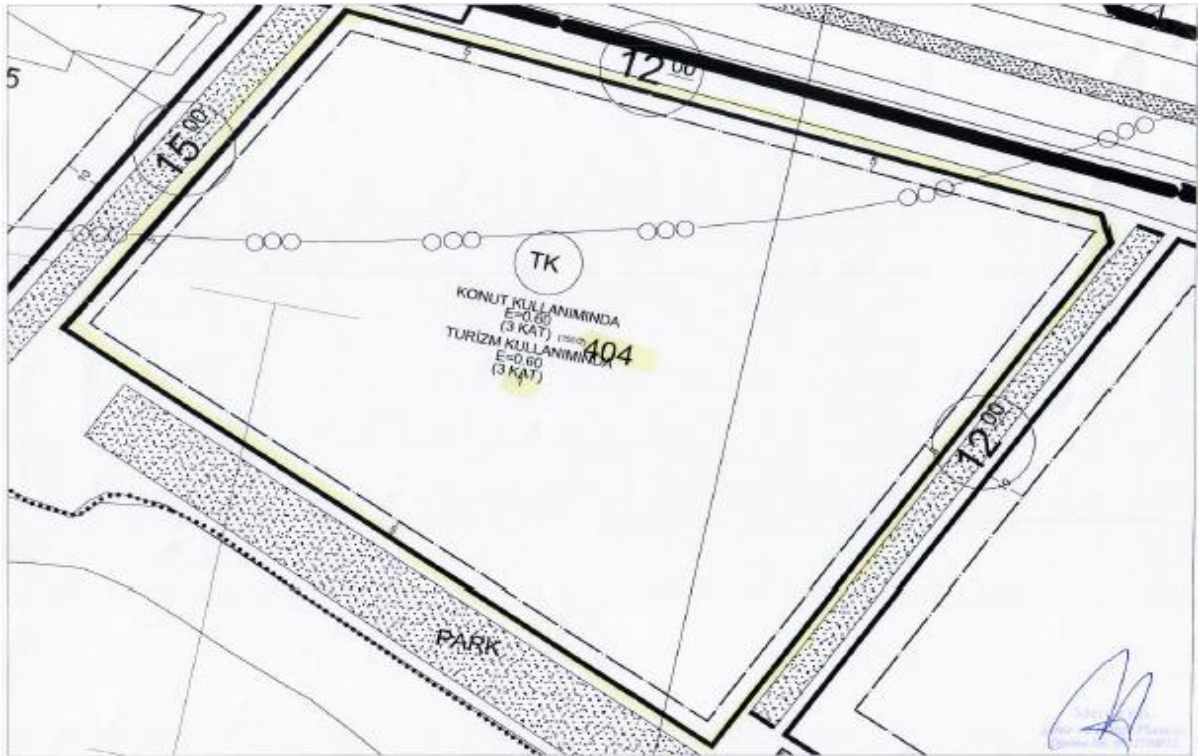
11.06.2016 tarih 19032 yevmiye ile taşınmazlar için kat irtifakı kurulmuş, 07.11.2018 tarih ve 21380 yevmiye ile kat mülkiyetine geçilmiştir.

Bazı devremülklerde farklı tarihlerde alım-satım işlemi gerçekleşmiş olup, söz konusu değişiklikler her bir bağımsız bölüm için eklerde sunulan takbis belgelerinde yer almaktadır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Edremit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ekte sunulan imar durum belgesi göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. İlgili yazıda bahse konu ilçemiz Güre Mahallesi 404 ada 1 nolu parsel için 644 sayılı Kanun hükmünde Kararname 'nin 2 (ğ) maddesi ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 15.09.2014 tarih 14843 sayılı Bakanlık oluru doğrultusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 12.01.2015 tarihinde 1 /1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanmış olup bu plan değişikliği ile parselin yapılanma koşulları Turizm+2. Konut Alanı Emsal:0.60 Yençok:3 kat olarak belirlenmiştir.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

10.09.2015 tarih 8-2 nolu ilk yapı ruhsatı alınmıştır.

16.11.2015 tarih 10-10 nolu isim değişikliği ile ilgili alınmış yapı ruhsatı bulunmaktadır.

16.02.2016 tarih 2-34 nolu isim değişikliği ile ilgili alınmış yapı ruhsatı bulunmaktadır.

02.08.2017 tarih ve 9-50 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

10.09.2015 tarih 8 cilt 2 sayfa nolu onaylı mimari projesi Edremit Belediyesi'nde ve Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir.

Ayrıca,

7 numaralı bağımsız bölüm için 27.12.2018 tarih, FEZ3EN85 belge numarası ,

8 numaralı bağımsız bölüm için 27.12.2018 tarih, FE2E5767F belge numarası ile ,

13 numaralı bağımsız bölüm için 27.12.2018 tarih, JHP5K4ZA belge numarası ile,

14 numaralı bağımsız bölüm için 27.12.2018 tarih, 94FCPRMD belge numarası ile,

15 numaralı bağımsız bölüm için 27.12.2018 tarih, 997TDJUL belge numarası ile

83 numaralı bağımsız bölüm için 27.12.2018 tarih, 8HEJPYK2 belge numarası ile,

84 numaralı bağımsız bölüm için 27.12.2018 tarih, 56HSA3DY belge numarası ile,

85 numaralı bağımsız bölüm için 27.12.2018 tarih, GMHE28BU belge numarası ile,

90 numaralı bağımsız bölüm için 27.12.2018 tarih, E7UD3PPH belge numarası ile,

91 numaralı bağımsız bölüm için 27.12.2018 tarih, DKGPKSJC belge numarası ile,

302 numaralı bağımsız bölüm için 27.12.2018 tarih, UMF8YPJT belge numarası ile,

303 numaralı bağımsız bölüm için 27.12.2018 tarih, YLL2EU4G belge numarası ile,

304 numaralı bağımsız bölüm için 27.12.2018 tarih, CAF7U6M1 belge numarası ile yapı kayıt belgeleri Körfez GYO' A.Ş' tarafından iletilmiş olup tarafımızca Çevre ve şehircilik Bakanlığında sorgulamaları yapılarak geçerlilikleri kontrol edilmiştir. Belgeler eklerde sunulmaktadır.

RUHSAT BİLGİ TABLOLARI							
ADA	PARSEL	VERİLİŞ NEDENİ	RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT NO	BAGIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	RUHSAT ALANI (m²)
404	1	Yeni Yapı	10.09.2015	8-2	305	IV.B	41.127,64
404	1	İsim Değişikliği	16.11.2015	10-10	305	IV.B	41.127,64
404	1	İsim Değişikliği	16.02.2016	2-34	305	IV.B	41.127,64
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİ TABLOLARI							
ADA	PARSEL	VERİLİŞ NEDENİ	RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT NO	BAGIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	RUHSAT ALANI (m²)
404	1	Yeni Yapı	02.08.2017	9-50	305	IV.B	41.127,64

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlar için ruhsat ve iskan belgeleri alınarak kat mülkiyeti kurulmuş, cins tahsisi yapılarak yasal süreç tamamlanmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlardan 7, 8, 13, 14, 15, 83, 84, 85, 90, 91, 302, 303, 304 numaralı bağımsız bölümler kendilerine tanımlı eklenti alanları içerisinde kullanıma yönelik olarak projesinden farklı uygulamalar bulunduğu gözlemlenmiştir. Yapılan değişiklikler için 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde kapsamında yapı kayıt belgeleri alınmış olduğu görülmüştür.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı Denetim görevini Balıkesir Zirve Yapı Denetim A.Ş. Firması sürdürmektedir. Bu bilgi ruhsat belgelerinden alınmıştır. Yetkilisi Başol Kayın'dır. Adres: Dumlupınar Mah. Balıkavdan Sokak NO.19 D:5 Karesi/ Balıkesir

2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 30/03/2015 tarihli C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

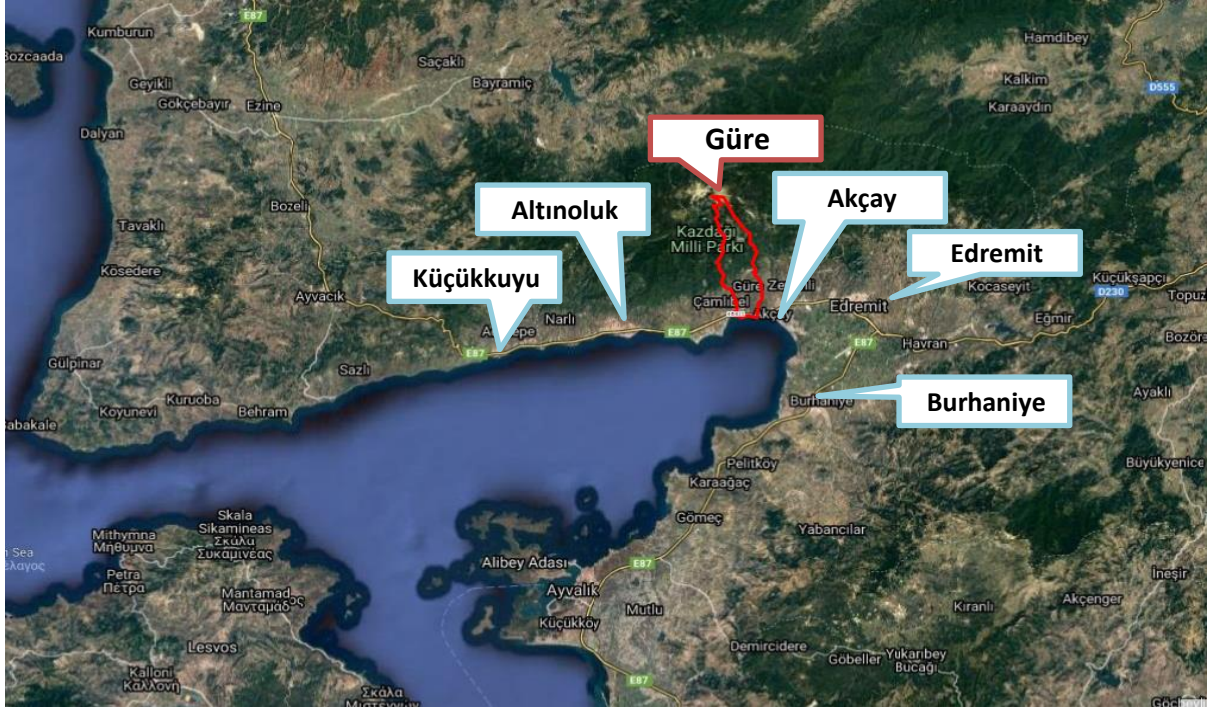
3.1 - Tanımı

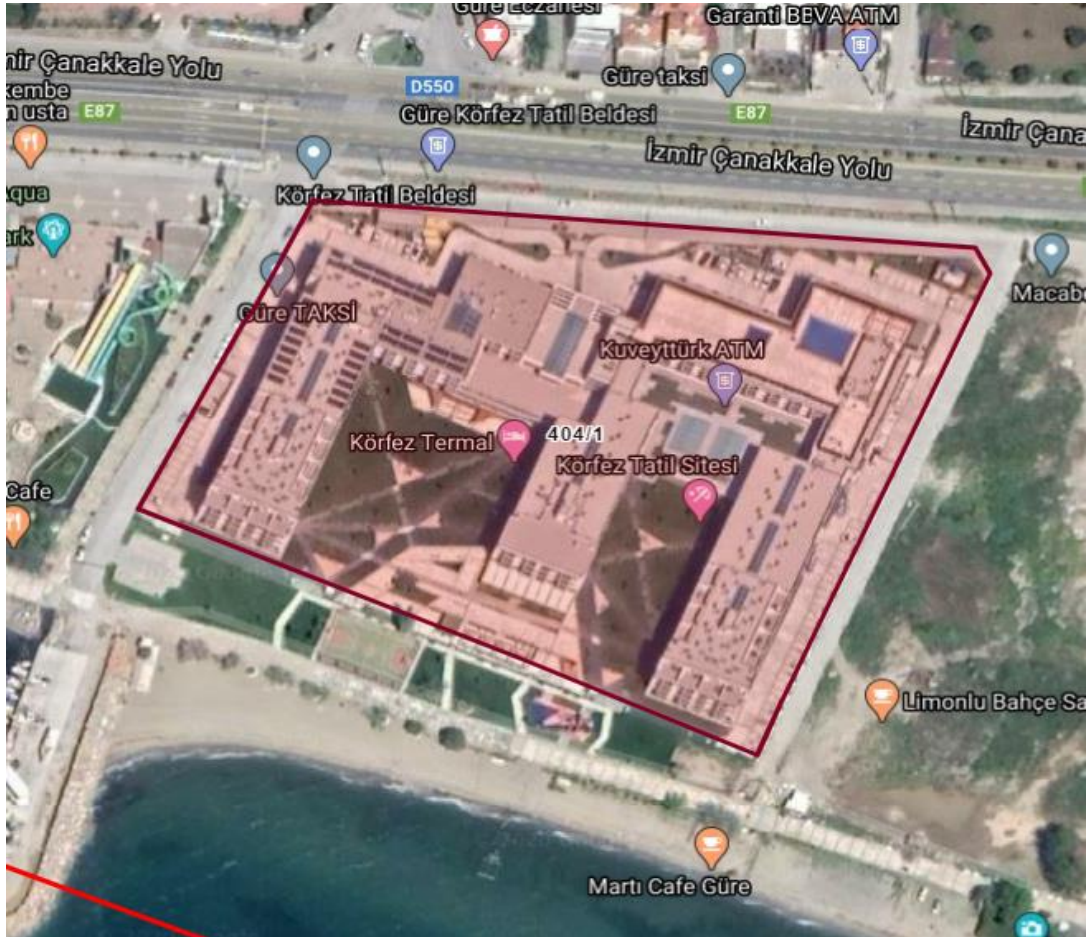
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Körfez Tatil Sitesi olarak isimlendirilmiş projede yer alan 4152 adet devremülk ve 3 adet dükkan nitelikli taşınmazlardır.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

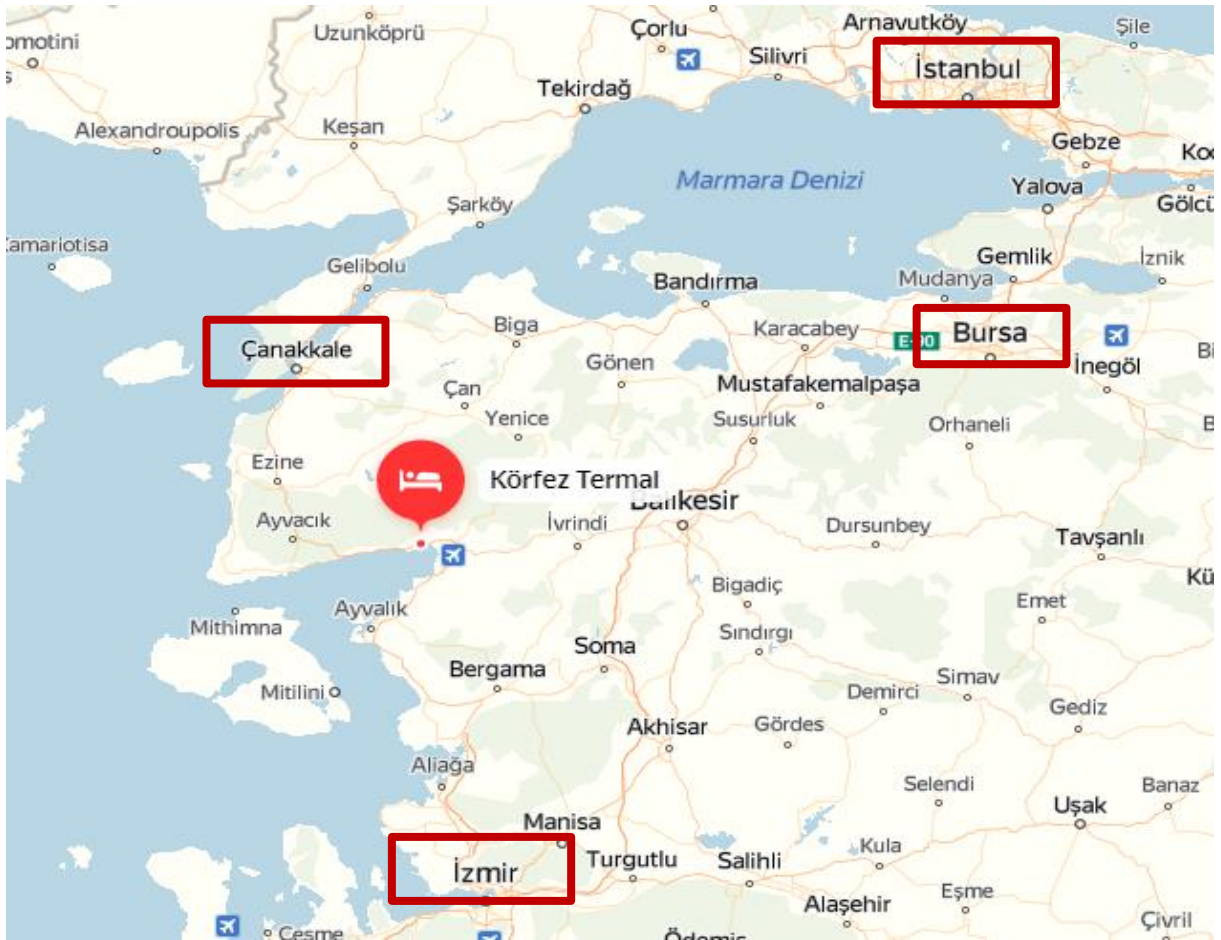
Değerleme konusu taşınmazlar Balıkesir ili Edremit İlçesi Güre Mahallesi'nde yer alan Körfez Tatil Sitesi bünyesinde yer almaktadırlar. Söz konusu taşınmazların bulunduğu bölge yazlık tatil bölgesi olup, Akçay, Altınoluk, Küçükkuyu gibi tatil beldelerine yakın konumdadır. Denize sıfır konumlu olan site aynı zamanda İzmir-Çanakkale Yoluna cephedir. Yakın çevresinde yazlık evler, pansiyonlar ve Adrina Termal Health&Spa, Saruhan Termal gibi turistik tesisler bulunmaktadır. Ayrıca Güre Aqua Park'a komşu parselde yer almaktadırlar.

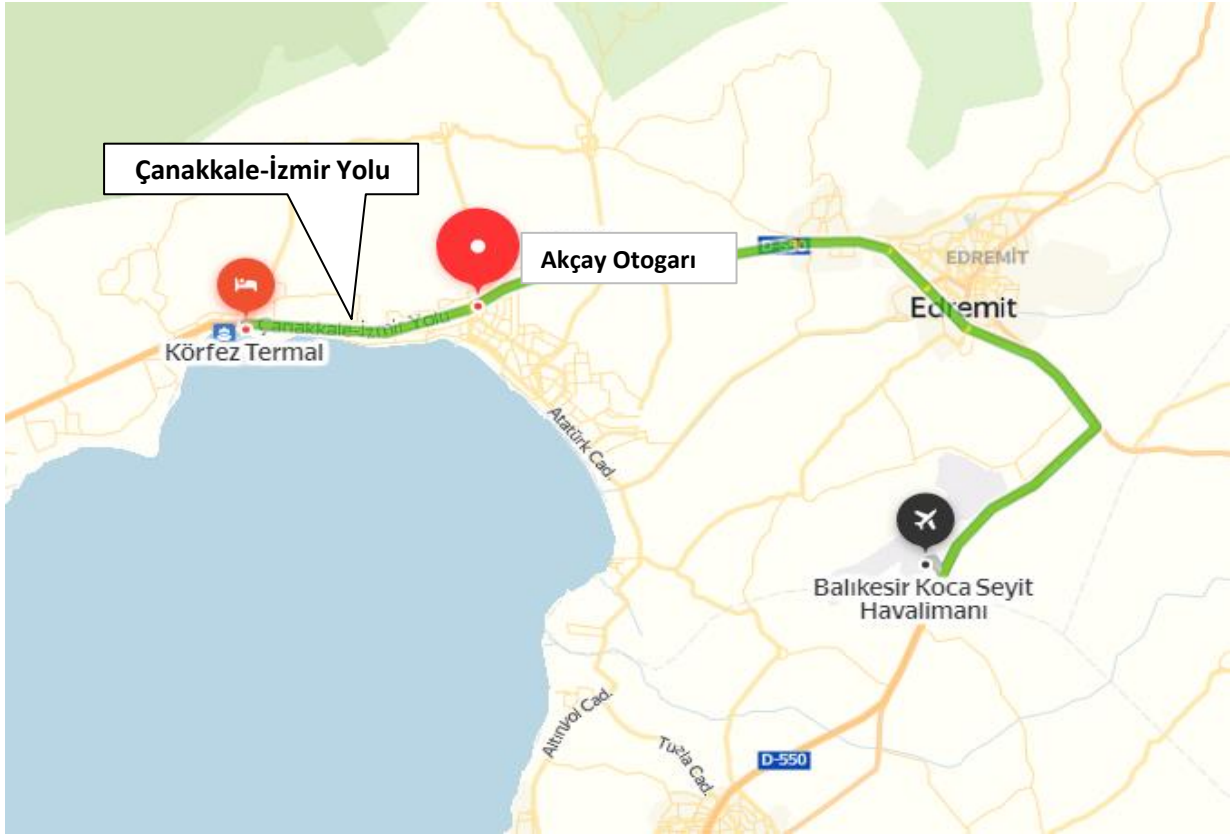




3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım, İzmir-Çanakkale yolundan sağlanabilmektedir. Bu hatta hizmet veren minibüslerle ve özel araçlarla ulaşım sağlamak oldukça kolaydır. Akçay Otobüs Terminaline 4km. Mesafede olup, araçla ortalama 5 dakikada ulaşım sağlanabilmektedir. Balıkesir Kocaseyit Havalimanına 20 km mesafede olup araçla ortalama 20 dakikada ulaşım sağlanabilmektedir. İstanbul, Bursa, İzmir, Çanakkale illerine olan mesafesinden dolayı yaz sezonunda tercih edilen bir tatil bedesi olup, bu illerden karayolu ve hava yoluyla kolayca ulaşım sağlanabilmektedir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 404 ada 1 parsel 24.932,97 m² yüzölçümüne sahip olup, üzerinde Körfez Tatil Sitesi yer almaktadır. Ana taşınmaz betonarme karkas nitelikte inşa edilmiş olup, toplam inşaat alanı 41.127,64 m² 'dir. Projesine göre ve mevcutta 2 bodrum, zemin, 2 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Toplam 305 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, bunlardan 301 adedi devremülk niteliğindeki daire ve 4 adedi işyeridir.

Projesine göre 2.bodrum katta havuz tesisat galerisi, 1.bodrum katta depolar, ofisler, yemekhane, çamaşırhane, mescit, wc'ler, teknik hacimler ve kütüphane, zemin katında 99 adet daire ve 4 adet işyeri ve teknik hacimler, 1.normal katında 101 adet daire, 2. normal katında 101 adet daire, çatı katında mutfak, makine dairesi, açık havuzlar, teras lanı ve 2. normal katta yer alan 24 adet dairenin çatı dubleksleri yer almaktadır.

Taşınmazların yer aldığı site nitelikli bir tatil sitesi olup bay bayan ayrı kapalı havuzlar, termal havuzlar, hamam, sauna, buhar odası, masaj salonu, spa&güzellik merkezi, ayrıca çocuk havuzu, çocuk klübü, restoran, kafeterya alanları, toplantı salonları, ticari üniteler bulunmaktadır. Açık alanlarda yürüyüş parkurları, süs havuzları, gölgelikli dinlenme alanları, güvenlik noktaları, çocuk oyun alanları ve araç park alanları bulunmaktadır.

Ayrıca sitenin hemen önünde halk plajı ve iskelesi bulunmaktadır.

Değerlemeye konu 3 adet dükkanın projesine göre ve tapu kütüğüne işli eklenti alanlarına göre alanları aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Bağ.Böl.No	Kat No	Niteliği	Kullanım Alanı (m2)
302	Zemin	İş Yeri	9,05 m ²
	Bodrum	B-40 Depo	80,00 m ²
	Bodrum	B-42 Depo	189,72 m ²
	Bodrum	B-59 Fuaye	204,10 m ²

Bağ.Böl.No	Kat No	Niteliği	Kullanım Alanı (m2)
303	Zemin	İş Yeri	10,65 m ²
	Bodrum	B-40 Depo	66,00 m ²
	Bodrum	B-42 Depo	66,50 m ²
	Bodrum	B-59 Fuaye	53,80 m ²

Bağ.Böl.No	Kat No	Niteliği	Kullanım Alanı (m2)
304	Zemin	İş Yeri	9,90 m ²
	Bodrum	B-40 Depo	23,95 m ²
	Bodrum	B-42 Depo	54,77 m ²
	Bodrum	B-59 Fuaye	14,88 m ²

Ayrıca taşınmazların tapu şerhlerinde yer alan eklenti ve tahsis alanları aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Bağ.Böl.No	Kat No	Niteliği	Kullanım Alanı (m2)
302	Bodrum	B-40 Depo	9,05 m ²
	Bodrum	B-42 Depo	80,00 m ²
	Bodrum	B-59 Fuaye	189,72 m ²
	Bodrum	B-41 Sosyal İşetme	204,10 m ²
	Bodrum	Açık Alan	148,04 m ²

Bağ.Böl.No	Kat No	Niteliği	Kullanım Alanı (m2)
303	Bodrum	b-76a Depo	66,00 m ²
	Bodrum	B-76-b Depo	66,50 m ²
	Bodrum	B-76 Sosyal İşletme-2	53,80 m ²
	Bodrum	Açık Alan	1.697,00 m ²
	Zemin	Kafe	55,30 m ²
	Zemin	Açık Alan	536,60 m ²
	Çatı	Açık Alan	350,99 m ²

Bağ.Böl.No	Kat No	Niteliği	Kullanım Alanı (m2)
304	Bodrum	B-72a Depo	23,95 m ²
	Bodrum	B-72b Depo	54,77 m ²
	Bodrum	B72 Sosyal İşletme 3	14,88 m ²

Müşteri tarafından söz konusu taşınmazların mevcut kullanımları ve toplam alanları ise aşağıdaki tablodaki gibi verilmiş olup değerlemede bu alanlar dikkate alınmıştır.

Kullanım Şekli	Bağ.Böl. No	Katı	Tahsis/Eklenti Alanlar	Kullanım Alanı (m2)
Restoran	302	Bodrum	B-40 Depo	80,00 m ²
	302	Bodrum	B-42 Depo	191,42 m ²
	302	Bodrum	B-59 Fuaye	204,11 m ²
	302	Bodrum	B-41 Sosyal İşletme 1	65,75 m ²
	302	Bodrum	Açık Alan	148,04 m ²
			TOPLAM	689,32 m²

Kullanım Şekli	Bağ.Böl. No	Katı	Tahsis/Eklenti Alanlar	Kullanım Alanı (m2)
Kafe	303	Bodrum	B-76a Depo	66,00 m ²
	303	Bodrum	B76b Depo	66,50 m ²
	303	Bodrum	B76 Sosyal İşetme 2	53,80 m ²
	303	Bodrum	Açık Alan	1.697,00 m ²
	302	Zemin	302 nolu bağ.bl.	9,05 m ²
	303	Zemin	303 nolu bağ.bl.	10,65 m ²
	304	Zemin	304 nolu bağ.bl.	9,90 m ²
	303	Zemin	Kafe	55,30 m ²
	303	Zemin	Açık Alan	536,60 m ²
	303	Çatı	Açık Alan	350,99 m ²
			TOPLAM	2.855,79 m²

Kullanım Şekli	Bağ.Böl. No	Katı	Tahsis/Eklenti Alanlar	Kullanım Alanı (m2)
Market	304	Bodrum	B-72a Depo	23,95 m ²
	304	Bodrum	B-72b Depo	54,77 m ²
	304	Bodrum	B-72 Sosyal İşletme 3	14,88 m ²
			TOPLAM	93,60 m²

Kullanım Şekli	Kiralanabilir Kapalı Brüt Alan	Kiralanabilir Açık Teras Alanı (m2)	Kiralanabilir Toplam Alan (m2)
Restoran	541,28 m ²	148,04 m ²	689,32 m ²
Kafe	271,20 m ²	2.584,59 m ²	2.855,79 m ²
Market	93,60 m ²		93,60 m ²

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Blok
Yapı Sınıfı	:	IV.B
Kullanım Amacı	:	Tatil Sitesi
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Akrilik Dış Cephe Boyası
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Deniz-Dağ Manzarası
Cephesi	:	Kuzey-Güney-Doğu-Batı
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme günü itibariyle görülebilen devremülklerin iç mekanlarının benzer olduğu görülmüş olup, zeminler laminat parke ve seramik, duvarlar plastik boyalı veya seramik kaplı, tavanlar ise tavan boyalıdır. Mutfak içerisinde çamaşır makinesi, bulaşık makinesi, buzdolabı, fırın, ocak gibi temel ekipmanlar ile mutfak gereçleri mevcuttur. Ayrıca oturma grupları, yatak, dolap, masa, sandalye, televizyon gibi temel ev mobilyaları bulunmaktadır. Split tipi klimalar ile ısıtma/soğutma sağlanmaktadır. Dış kapılar çelik kapı, pencereler pvc'dir. Bağımsız bölümlerin kat, alan özellikleri eklerdeki listelerde belirtilmiştir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Balıkesir İli

Balıkesir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık on yedinci şehridir. Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde, topraklarının bir kısmı ise Ege Bölgesi'nde yer alan ilin hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyısı bulunur. Türkiye genelinde ise iki deniz ile komşu olan sadece 6 il vardır. İl, Kuzeybatı Anadolu'da bulunmaktadır. Doğusunda Bursa ve Kütahya illeri, güneyinde Manisa ve İzmir illeri ve batısında Çanakkale ili vardır. Ayvalık ilçesinden de Yunanistan'ın Midilli Adası'na komşudur.

2019 Yılı verilerine göre nüfusu 1.228.620'dir. İlin yüzölçümü 14.583 m²'dir. İlde km²'ye 82 kişi düşmektedir. Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 254 kişi ile Karesi'dir. İlin denizden yüksekliği 145 metredir. 2016 yılında TÜİK verilerine göre 20 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1129 mahalle bulunmaktadır.

İlin Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası, Marmara Denizi'nde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır. Ovaların başlıcaları ise Gönen Ovası, Manyas Ovası, Balıkesir Ovası ve Körfez Ovaları'dır. Önemli gölleri Manyas ve Tabak Gölü'dür. Önemli akarsuları Susurluk Çayı, Gönen Çayı, Koca Çay, Havran Çayı, Simav Çayı, Atnos Çayı, Üzümcü Çayı ve Kille Deresi'dir. İlin düzlük yerleri olduğu kadar dağlık kısımları da vardır. İlin en yüksek noktası 2089 metre ile Dursunbey ilçesinde bulunan Akdağ tepesidir. Karadağ, Edincik Dağı, Kapıdağ, Sularya Dağı, Keltepe, Çataldağı, Alaçam Dağları, Madra Dağları, Kaz Dağı ve Hodul Dağı, ilin önemli dağlarıdır.

Ormanlar, ilin topraklarının % 31'ini kaplamaktadır. Bu değer il arazisinin % 45'ine tekabül etmektedir. İlin arazisinin %32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ile mera ve %15'i kullanılmayan arazidir. Genel olarak ormanlarda karaçam, kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ve zeytin ağaçları vardır. Kuşçenneti Millî Parkı'nda ve Kazdağı Millî Parkı'nda çeşitli kuş türleri vardır. İlin iki denize kıyısı bulunduğundan balık türlerinde çeşitlilik görülür. Kazdağı göknarı ilde yetişen ve koruma altına alınmış endemik bitkidir.



Harita 1 - Balıkesir'in Konumu

4.1.2 - Edremit İlçesi

Edremit, Marmara bölgesinin güney bölümünde yer alan Balıkesir ilinin ilçelerinden biridir. Edremit körfezi ile kaz dağları arasında ege bölgesi sahillerine kurulmuş olan yerleşimin yüz ölçümü 708 km² dir. 39 derece 35 enlem dairelerine 27 derece 01 boylam daireleri arasında yer alır. E 87 karayolu üzerinde bulunan Edremit'in deniz seviyesinden yüksekliği 16-25 metredir. İlçenin 15 mahallesi, 5 beldesi ve 20 köyü vardır.

Batıda ege denizi, Ayvacık ve Ezine ilçesi, kuzeyde Bayramiç ve yenice ilçeleri, doğuda havran ilçesi, güneyde ise Burhaniye ilçeleri ile çevrilidir.

Termal, dağ ve deniz turizminin bir arada yaşandığı Edremit, bağlı olduğu Balıkesir ilinin büyükşehir olmasıyla birlikte, 150.000 nüfuslu bir ilçe haline gelmiştir. Kara yolu, deniz yolu ve hava yolu ile ulaşımın mümkün olduğu ilçede, Koca Seyit Havalimanı'ndan uluslararası tarifeli yurtdışı uçuşları da gerçekleştirilmektedir.

Edremit-Altınoluk kıyı bölgesi, geniş koyları, kumsalları ve mavi bayraklı deniziyle, yaz dönemi süresince Dünya'nın dört bir yanından gelen turistleri misafir etmektedir. Tarih ve doğa tutkunlarının bir gezi seçeneği oluşturan Kazdağları ise, yılın 12 ayı boyunca değişik aktivitelerle dağ turizminin yaşandığı bir bölgedir. Edremit, jeotermal kaynaklar bakımından da çok zengindir ve oldukça şifalı olan kaplıca sularına sahiptir. İlçede, modern ünitelerden oluşan termal otel ve devre mülk tesisleri, yılın her mevsiminde hizmet vermektedir.

Edremit körfezi, kışları ılık ve yağışlı; yazları sıcak ve kurak Akdeniz iklim kuşağında bulunur. Bölgede en yüksek sıcaklık Temmuz ayında, en düşük sıcaklık ise Aralık ayında görülmektedir. Yağış miktarı ise en çok Aralık ayında, en az Ağustos ayında saptanmıştır. Dağların yüksek kesimleri daha fazla yağış alır. Yıllık ortalama yağış miktarı 723,6 mm, ortalama yağmurlu gün sayısı ise 67,7'dir. Kış aylarında çok az kar yağışı görülür.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 ve 2019 yılında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim, yapılan genel seçimlerin öncesinde ve sonrasında doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, yine gerçekleştirilmekte olan sınır ötesi hareketin, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2020 yılının ilk yarısında yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler olumsuz etkilenmiştir.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgını nedeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur. Bu sürecin aşılmasına bağlı olarak yeniden alınan tedbirlere bağlı olarak gayrimenkul sektöründe hareketliliğin oluşabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koronavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Edremit İmar Müdürlüğü, Edremit Tapu Müdürlüğü, Körfez GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Sahil hattı üzerinde yer almaktadır.
- * Kuzey cephe taşınmazlar hariç tamamı deniz manzaralıdır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Sosyal donatıları mevcut, nitelikli bir tatil sitesi içerisinde yer almaktadırlar.
- * İzmir-Çanakkale yoluna cepheli olup, ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Otogar ve havaalanına yakın konumda olup şehirler arası ulaşım imkanları kolaydır.
- * Tercih edilen turizm bölgesinde yer almaktadırlar.
- * Termal ve deniz imkanlarının bulunması nedeni ile 12 ay turizme açık site içerisinde yer almaktadırlar.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Talebin en yüksek olduğu yaz sezonu kısa sürmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu 4152 adet devremülke ve 3 adet dükkana ilişkin yapılmış olan kira ve satış değerleme çalışmasında;

-Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

EMSAL KROKİSİ



Devre Mülk Emsalleri

* Güre Körfez Tatil Sitesi



Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu site olup, nitelikli bir tatil sitesidir. Site içerisinde, bay bayan ayrı kapalı havuzlar, termal havuzlar, hamam, sauna, buhar odası, masaj salonu, spa&güzellik merkezi, ayrıca çocuk havuzu, çocuk klübü, restoran, kafeterya alanları, toplantı salonları, ticari üniteler bulunmaktadır. Açık alanlarda yürüyüş parkurları, süs havuzları, gölgelikli dinlenme alanları, güvenlik noktaları, çocuk oyun alanları ve araç park alanları bulunmaktadır.

KİRALIK					
Emlakçı	Dönem	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)	
Sahibi 0 533 732 46 12	14.Hafta 28 Ara.-11 Ocak	58m²	2.925	50	
Golden Park 0 532 321 40 90	Sömestr Dönemi 23.Hafta 25 Ocak-8 Şub.	65m²	5.600	86	
Sahibi 0 505 706 60 64	15.Hafta 26 Ara.-2 Ocak	30m²	1.600	53	
Ortalama				63	

SATILIK				
Emlakçı	Dönem	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Sahibi 0 530 511 09 71	35.Hafta 31 Ağus.-14 Eyl.	55m²	125.000	2.273
Sahibi 0 551 189 09 62	25.Hafta 15 Eyl.-29 Eyl.	60m²	74.000	1.233
Diyez Gayrimenkul 0 532 634 30 99	35.Hafta 15 Eyl.-29 Eyl.	70m²	42.000	600
Mar Emlak 0532 463 30 58	22.Hafta 1 Eylül-15 Eylül	50m²	25.000	500
Ortalama				1.152

*** Hattuşa Astyra Termal Otel**



Edremit Güre'de bulunan Hattuşa Vacation Thermal Club Kazdağları en son 2015 yılında yenilenmiştir. 80000 m2 alanda kurulmuş olan Hattuşa Vacation Thermal Club Kazdağları otel yarım pansiyon konseptiyle misafirlerine hizmet vermektedir. Tesiste ala carte restaurant, açık restaurant, kapalı restaurant, açık ve kapalı yüzme havuzları, spa hizmetleri, bisiklet imkanı, tenis, mini futbol oynanabilecek özel alanlar bulunmaktadır. Devre tatil olarak hizmet vermekte olup süresi 40 yıldır.

KİRALIK				
Emlakçı	Dönem	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Sahibi 0553 797 60 18	25.Hafta 15Tem-30Tem	63m²	4.000	63
Sahibi 0555 536 36 12	40.Hafta 15Kas.-30Kas	30m²	3.000	100
Gözde Emlak 0505 254 87 45	32.Hafta 2Ağus-16Ağus.	30m²	4.250	142
Ortalama				102

SATILIK				
Emlakçı	Dönem	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Sahibi 0 534 604 28 23	7 Şub.-20 Şub.	65m²	28.000	431
Sahibi 0 505 155 23 86	15 Mart-22 Mart	29m²	15.000	517
Selay Emlak 0 532 336 43 26	5 Tem.-19 Tem.	68m²	35.000	515
Homebook Gayrimenkul 0 544 293 06 61	2 Ağus.-9 Ağus.	35m²	18.500	529
Ortalama				488

* Herais Tatil Sitesi



Balıkesir Altınoluk'ta kaz dağları ve manastır çayı kenarında deniz , termal , doğa ve oksijeni birada sunan tatil köyü devremülk projesidir. Daire içinde tüm mutfak gereçleri, mikro dalga fırın, çamaşır ve bulaşık makinası, buzdolabı, yatak odası ve oturma odasında 2 adet led tv , klima ,banyo wc duşakabin 24 saat sıcak su vardır. Tesis genelinde kablosuz internet, plajında şezlong ve şemsiye, yürüyüş parkuru, oyun parkı, açık hava spor aletleri, restaurant, bar, kafeterya, market vb. bulunmaktadır. Olimpik açık- yarı olimpik kapalı yüzme havuzları, aqua park (su kaydırakları), bay bayan ayrı termal havuzlar, türk hamamı, sauna, buhar odası fitness salonu kullanıma açıktır. Ayrıca masaj salonu da bulunmaktadır.

KİRALIK				
Emlakçı	Dönem	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Elif Emlak 0 552 262 93 80	42.Dönem 14 Ara.-21 Ara.	55m²	1.300	24
Realty World Elfi 0 542 287 72 42	17.Dönem	70m²	2.600	37
Ortalama				30

SATILIK				
Emlakçı	Dönem	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Sahibi 0 507 428 00 43	10.Dönem 24 May.- 07 Haz.	70m²	40.000	571
Mar Emlak 0532 463 30 58	8.Dönem 24 Nis.-08 May.	55m²	28.000	509
Realty World Elfi 0 542 287 72 42	18.Dönem 20Eyl.-4 Ekim	65m²	35.000	538
Mar Emlak 0532 463 30 58	11.Dönem 8 Haz.-21 Haz.	75m²	55.000	733
Ortalama				588

Ticari Emsaller

1 AKÇAY IRMAKSU GAYRİMENKUL

Tel 0535 408 3504

Akçay İkizçay Mahallesi'nde cadde üzeri yeni binada 850 m² brüt alanlı olarak pazarlanan dükkandır. 300 m² ön bahçe kullanımlı olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 1.750.000.-TL istenilmektedir. Market olarak kullanılmakta olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	850 .-M²	1.750.000 .-TL	2.059 .-TL/M²
---------	----------	----------------	---------------

2 SAHİBİ

Tel 0539 462 38 17

Akçay'da Çamlıyol Caddesi üzerinde yer alan 50 m² brüt alanlı olarak pazarlanan dükkandır. Bu alanın 25 m² 'nin ön verandası olduğu belirtilmiştir. Taşınmaz için 285.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	50 .-M²	285.000 .-TL	5.700 .-TL/M²
---------	---------	--------------	---------------

3 Öz Karadeniz Emlak

Tel 0266 373 13 44

Akçay'da Edremit Caddesi üzerinde eski bir binada zemin katta yer alan 46 m² olarak pazarlanan dükkandır. Taşınmaz için 350.000.-TL istenilmektedir. 1.000 TL kira getirisi bulunmaktadır.

SATILIK	46 .-M²	350.000 .-TL	7.609 .-TL/M²
KİRALIK	46 .-M²	1.000 .-TL	22 .-TL/M²

4 REALTY WORLD ELFİ

Tel 0 542 287 72 42

Akçay Altinkum'da cadde üzeri eski binada zemin katta köşe konumda yer alan 150 m² olarak pazarlanan dükkan için 3.500.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	150 .-M ²	3.500 .-TL	23 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

5 AKÇAY HAKAN GAYRİMENKUL

Tel 0 542 422 82 18

Akçay Çanaklae-İzmir Yolu üzerinde yer alan 350 m² olarak pazarlanan depolu dükkan için 6.000.-TL kira bedeli istenilmektedir. 200 m² depo alanı, 100 m² ön kullanım alanı mevcuttur.

KİRALIK	350 .-M ²	6.000 .-TL	17 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

6 GÜNEŞ TİCARET

Tel 0 549 239 15 00

Akçay meydanda yer alan 412 m² olarak pazarlanan inşaatı yeni bitmiş 2,5 katlı dükkan için 22.500.-TL kira bedeli istenilmektedir.

KİRALIK	412 .-M ²	22.500 .-TL	55 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazlara emsal olarak bölgede yer alan devremülk/devre tatil projelerde yer alan taşınmazların kira ve satış değerleri araştırılmıştır. Ayrıca bire bir benzer konum ve özellikte dükkan bulunmaması nedeni ile Akçay merkezde yer alan satılık/kiralık dükkanlar araştırılmıştır. Taşınmazların bulunduğu konum ve projeye göre genel özellikleri karşılaştırılmış ve olumsuz olumlu özellikleri değerlendirilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölgede Körfez Tatil Sitesi dışında iki adet devre mülk niteliği taşıyan site bulunmaktadır. Bunlardan Hattuşa Astyra Termal Otel devre tatil olarak hizmet vermekte olup, 40 yıllık süre çerçevesinde satış/kiralama yapılmaktadır. Yapım yılı olarak değerlendirme konusu taşınmazlardan daha eski olup 2015 yılında yenilenmiş olması avantajdır. Tatil sitesi bütününde imkanlar benzerlik göstermektedir. Hiramis tatil sitesi ise 2011 yılında açılmış olup, tatil sitesi olarak benzer özellikler göstermektedir. Karşılaştırma tablolarında taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEVREMÜLK)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	KÖFEZ GÜRE	KÖRFEZ GÜRE	KÖRFEZ GÜRE
KİRA FİYATI		2.925	5.600	1.600
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	55	58	65	30
BİRİM M² DEĞERİ	2 NOLU B.B.	50	86	53
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ORTA KÜÇÜK
		0%	0%	-5%
CEPHESİ		İYİ	İYİ	İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-16%	-16%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	DÖNEM	28Ara-11 Ocak	25Ocak-8Şub	26Ara-2 Ocak
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	16.Nis	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
	30.Nis	5%	5%	5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-31%	-32%	-37%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	42	35	59	33

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEVREMÜLK)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	KÖFEZ GÜRE	KÖRFEZ GÜRE	KÖRFEZ GÜRE
SATILIK FİYATI		74.000	42.000	25.000
SATILIK TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	55	60	70	50
BİRİM M² DEĞERİ	2 NOLU B.B.	1.233	600	500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA BÜYÜK	BENZER
		0%	5%	0%
CEPHESİ		İYİ	İYİ	İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-25%	-20%	-20%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	DÖNEM	15Eyl-29Eyl.	15Eyl-29Eyl.	1Eyl-15Eyl.
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	16.Nis	İYİ	İYİ	İYİ
	30.Nis	-20%	-24%	-25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-60%	-54%	-60%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	324	493	279	200

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		1.750.000	300.000	350.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	93,6	850	50	46
BİRİM M² DEĞERİ	MARKET	2.059	6.000	7.609
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK BÜYÜK	BENZER	BENZER
		40%	0%	0%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-9%	-9%
DİĞER BİLGİLER	MARKA DEĞERİ			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		25%	-19%	-19%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.550	2.574	4.875	6.201

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
KİRA FİYATI		1.000	3.500	6.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	93,6	46	150	350
BİRİM M ² DEĞERİ	MARKET	22	23	17
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK
		0%	5%	10%
CEPHESİ		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	-10%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	-35%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	14	14	15	13

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE KİRA DEĞER TABLOSU	
4152 Adet Devremülkün Toplam Kira Değeri	12.268.300 TL
3 Adet Dükkanın Toplam Kira Değeri	9.300 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM KİRA DEĞERİ	12.277.600 TL

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE SATIŞ DEĞER TABLOSU	
4152 Adet Devremülkün Toplam Satış Değeri	93.035.300 TL
3 Adet Dükkanın Toplam Satış Değeri	3.150.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ	96.185.300 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olup, bağımsız bölümler değerlemeye konu edilmiştir. Bu nedenle yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. Kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının, tapu ve proje niteliklerine göre kullanılmaları olduğu düşünülmektedir.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerlendirme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizidir.

Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerlendirme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumları, büyüklükleri mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

4152 ADET DEVREMÜLK VE 3 ADET DÜKKANIN TOPLAM KİRA DEĞERİ (.-TL)	12.277.600 TL
4152 ADET DEVREMÜLK VE 3 ADET DÜKKANIN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (.-TL)	96.185.300 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olup, toplam değerlemeye konu taşınmazlar 4152 adet devremülk daire ve 3 adet dükkandır. Değerleme konusu bağımsız bölümlere ilişkin takdir edilen mevcut durum değerleri rapor eklerindeki tablolarda belirtilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır. Söz konusu parsel üzerinde ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyeti kurulmuş olup yasal süreç tamamlanmıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.

"Kurul'un i-SPK.48.8 (16.08.2018 tarihli ve 38/991 s.k.) sayılı İlke Kararı:

3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde kapsamında;

- a) Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde ve III- 52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYF Tebliği) 18. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "yapı kullanma izni alınmış olması"na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine,
- b) Yapı Kayıt Belgesi alınması ve gerekli olması durumunda tapuda cins değişikliği ile kat mülkiyetinin tesis edilmesinin GYO Tebliği'nin 34. maddesinin birinci fıkrası ve GYF Tebliği'nin 28. maddesinin birinci fıkrası kapsamında değerlendirilmesi gerektiren işlem olarak belirlenmesine" karar verilmiş olup, taşınmazların tamamının yapı kullanma izin belgelerinin bulunmakta ve rapor içerisinde bilgileri verilmiş olan on üç adet bağımsız bölüm için yapı kayıt belgesi alınmıştır.

Taşınmazların yapı kullanım izin belgeleri, yapı kayıt belgeleri mevcuttur. Kat mülkiyeti kurulmuştur. Taşınmazların mevcutta tapu sicilindeki niteliklerine uygun oldukları gözlemlenmiştir.

6.5.6 Kira Değeri Analizi

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda bölgede yapılan incelemelerde konum ve niteliğine göre kira değerlerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Her bir taşınmaz için münferit kira değerleri ekteki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta
Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar arsa nitelikli değildir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 4152 adet devremülk olup, her bir taşınmazın tapu kaydında Körfez GYO A.Ş. Mülkiyetindeki dönemler belirtilmiştir. Devremülk hakkının satışını veya devrini kısıtlayıcı bir unsur bulunmamaktadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya
Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
6.5.9 - Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel
Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili
Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup
Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesinin alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olması, rapor içerisinde bilgileri verilmiş olan on üç adet bağımsız bölüm için yapı kayıt belgesi alınmış olması nedeniyle Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" olarak portföyde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföyde bulunmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 4152 adet devremülk ve 3 adet dükkanın;

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

96.185.300 .-TL

(Doksan Altı Milyon Yüz Seksen Beş Bin Üç Yüz TürkLirası)

toplam Kira değeri için;

12.277.600 .-TL

(On İki Milyon İki Yüz Yetmiş Yedi Bin Altı Yüz TürkLirası)

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.