

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BALIKESİR İLİ EDREMIT İLÇESİ'NDE YER ALAN
GÜRE TATİL SİTESİ DEVREMÜLK PROJESİ
(3976 ADET DEVREMÜLK VE 3 ADET DÜKKAN)**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.11.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2021
RAPOR TARİHİ	30.12.2021
RAPOR NO	KRF-2110073
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	BALIKESİR İLİ EDREMİT İLÇESİ'NDE YER ALAN 3976 ADET DEVREMÜLK VE 3 ADET DÜKKAN KİRA VE SATIŞ DEĞER TESPİTİ (GÜRE TATİL SİTESİ)
DEĞERLEME ADRESİ	GÜRE CUMHURİYET MH. MİLLET CAD. NO:14 KÖRFEZ TERMAL DEVREMÜLK EDREMİT/BALIKESİR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREGÜL EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409558) 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 ve Tecrübe 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 aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların bugünkü kira ve satış değerinin tespit edilmesidir.

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.

Altunizde Mah. Kısıklı Cad. Aköz İş Mer. A-Blok No:14/1 Kat :2 Daire:5 Üsküdar/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 aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların bugünkü kira ve satış değerinin tespit edilmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için KRF-2110073 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREGÜL 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-1611002	KRF-2002115	KRF-2011015
Rapor Tarihi	30.12.2016	31.12.2020	31.12.2020
Rapor Konusu	1 Adet Parselin Körfez GYO A.Ş. ye ait olan 24967/31152 hissesi	BALIKESİR İLİ EDREMİT İLÇESİ'NDE YER ALAN 4303 ADET DEVREMÜLK KİRA VE SATIŞ DEĞER TESPİTİ	BALIKESİR İLİ EDREMİT İLÇESİ'NDE YER ALAN 4152 ADET DEVREMÜLK KİRA VE SATIŞ DEĞER TESPİTİ
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK - Eren KURT	Onur BÜYÜK - Eren KURT	Metin EVLEK - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	59.930.000	76.676.400	96.185.300

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 14.10.2021 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. İlgı 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. Balıkvandan Sokak NO.19 D:5 Karesi/ Balıkesir

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme 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 3976 adet devremülk ve 3 adet dükkan nitelikli taşınmazlardır.

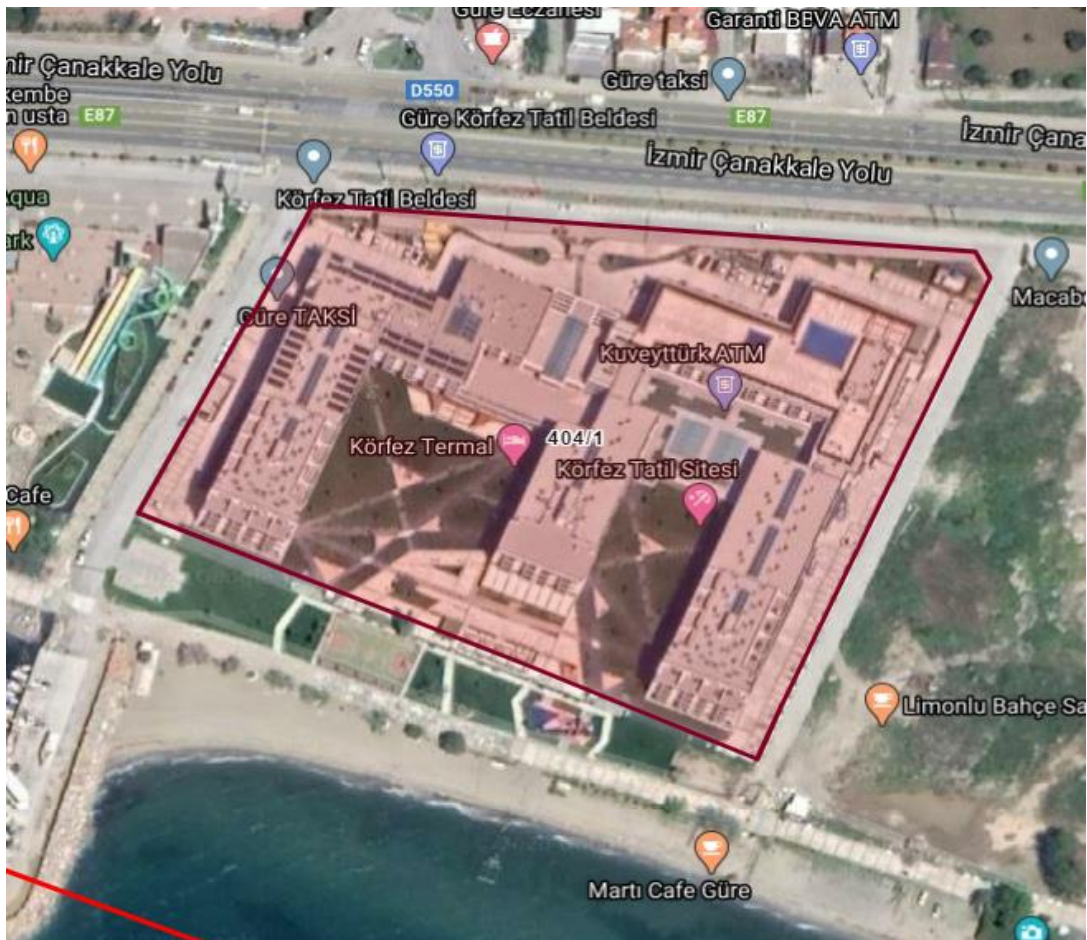


3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Balıkesir ili Edremit İlçesi Güre Mahallesinde 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.

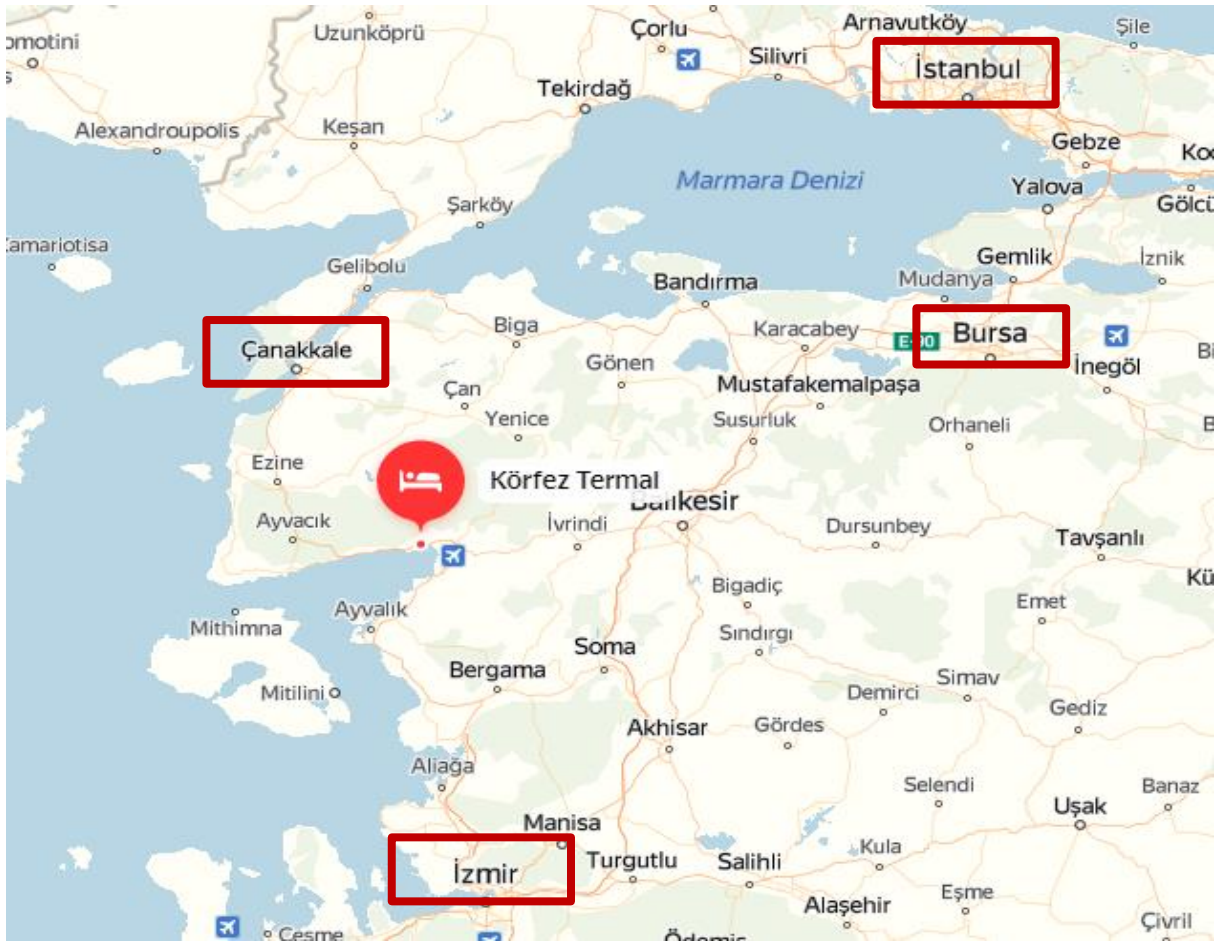
Yakın çevresinde yazlık evler, pansiyonlar ve Adrina Termal Health&Spa, Saruhan Termal gibi turistik tesisler bulunmaktadır. Ayrıca Güre Aqua Park'a komşu parselde yer almaktadırlar.

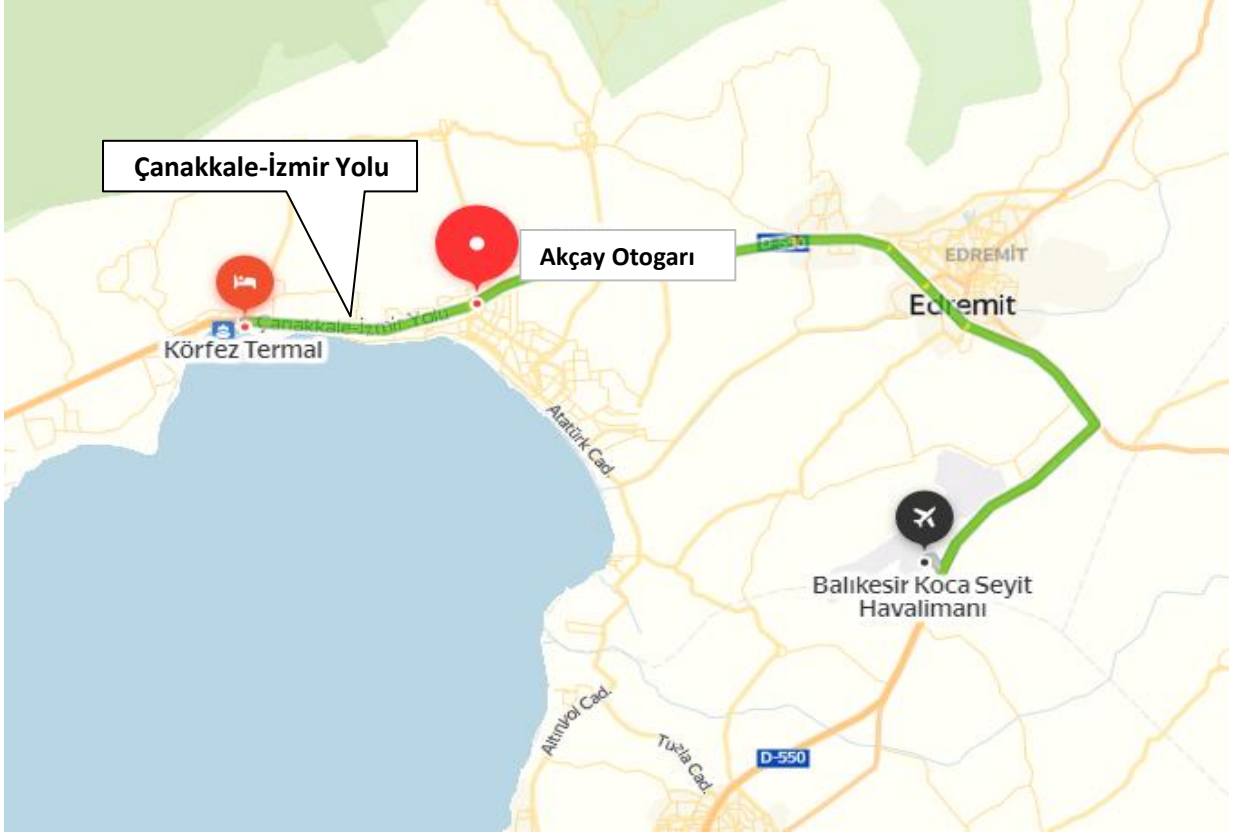




3.3 - Ulaşım Özellikleri

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 alanı 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. Bağimsız bölümlerin kat, alan özellikleri eklerdeki listelerde belirtilmiştir.

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.

2020 Yılı verilerine göre nüfusu 1.240.285'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, 161.145 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

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelere sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar.

2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

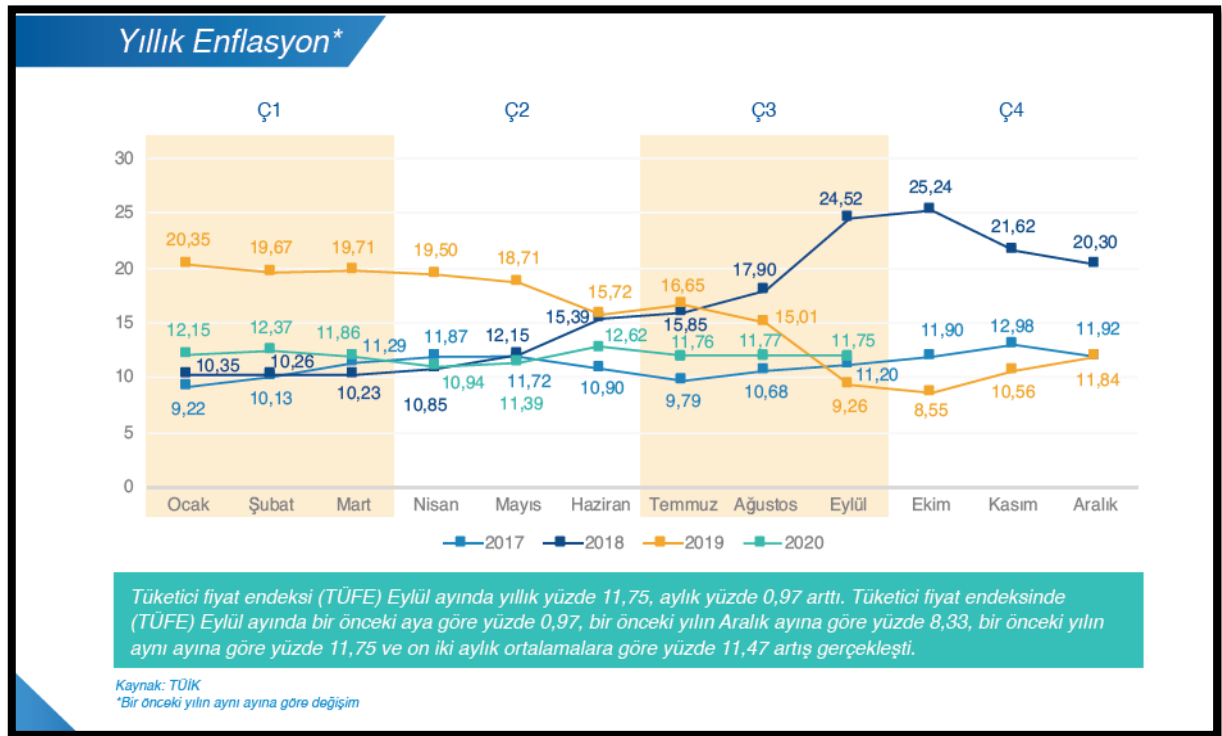
Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor.

(Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılgan bir görünüm ortaya çıkmıştır.

2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeksi) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

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 artırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırı % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değışiklikler gayrimenkul sektööründe alım/satımlarda hareketliliğinin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ölkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğı gibi gayrimenkul sektööründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs 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 bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değışiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değışiklikler tüm sektörleri etkilediğı gibi gayrimenkul sektöörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değışikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değışikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektööründe de değışiklikler olabileceğı öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değışken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğı' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğere sektörlerde olduğı gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değışken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceğı beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ölkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

Turizm Sektörüne İlişkin Veriler ve Analizler

2016'da Türkiye ve İstanbul'daki otellerin doluluk oranları ve fiyatları turizm genelindeki yavaşlama sebebiyle ciddi bir düşüş yaşamıştır. 2017'de kurun değer kaybetmesinin de etkisiyle düşen fiyatlarda yükselme olmamasına rağmen doluluk oranlarında yükseliş görülmektedir. Bu durum gündem, terör olayları, dış ilişkiler gibi faktörlerden negatif etkilenen turizmin 2017 yılından itibaren toparlanmaya başladığına dair bir işaret oluşturmaktadır. 2019 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %67'yi geçerek 2017 yılındaki yükselişini devam ettirirken; İstanbul için doluluk oranı %74 olmuştur.

2019 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 44,8 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 642 Dolar olarak belirtilmektedir. 2018 yılının ilk çeyreğinde kişi başı ortalama harcamanın 682 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamalarda düşüş yaşandığı görülmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2019 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 5,4 milyon olurken, 2020 yılının ilk çeyreği için bu rakamın 3,5 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir. 2020 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3,5 milyon yabancı turistin %56'sı İstanbul'a, %9,4'ü Antalya'ya, %2,1'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,7 ve %0,1'lik paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları 2018 yılının ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %35'lik bir azalma gözlemlenmektedir. Bu düşüşün, tüm dünyada etkisini göstermiş olan COVID-19 salgını sebebiyle duraksayan turizm faaliyetlerinden kaynaklandığı söylenebilir.

Türkiye genelinde 2018 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58 olarak belirlenmiştir. 2019 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %59'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir % 70 ile Antalya, onu takiben %62 ve %61 ile İstanbul ve Muğla olmuştur. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %54 ve %42 olmuştur. 2020 yılının ilk 2 ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37'dir.

(GYODER,2020, 1.Çeyrek Raporu)

Kültür ve Turizm Bakanlığınca, 50 oda ve üzeri kapasitedeki tüm konaklama tesislerine “Güvenli Turizm Sertifikası” alma zorunluluğu getirildi. Genelgeyle birlikte oteller ayrıca, yatak kapasitesine göre değişmek kaydıyla, 1-10 arasında izolasyon odası bulundurmak zorunda kalacak. 15 Temmuz 2020 tarihine kadar “Güvenli Turizm Sertifikası” koşullarını yerine getirmeyen otellerin faaliyetlerine son verilecek. Turizm faaliyetlerinin güvenli bir şekilde gerçekleşmesini amaçlayan bu uygulamanın açık olan otellerin doluluklarını sınırlı ölçüde arttırması bekleniyor.

Otel dolulukları ve satılan oda başı gelirlerdeki (RevPAR) 2018 yılında başlayan yükselme eğilimi, 2019 yılında da devam etti. Sektördeki iyileşmenin 2020 yılında da devam etmesi beklenirken COVID-19 salgını nedeniyle mart ve nisan aylarında hem uluslararası hem de ülke içinde getirilen seyahat kısıtlamaları nedeniyle turizm sektörü durma noktasına geldi. (Colliers,2020 İlk Yarı Raporu)

Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan elde edilen verilere göre 2019 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye’ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 31,0 milyon olurken, 2020 yılının üçüncü çeyreği için bu rakamın 7,2 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir. 2020 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye’ye gelen 7,2 milyon yabancı turist %44’ü İstanbul’a, %19.4’ü Antalya’ya, %4.2’si Muğla’ya gelmiştir. Bu üç ili %2,9 ve %1,9’luk paylar ile Ankara ve İzmir izlemiştir.

Gelen turist sayıları 2019 yılının üçüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında yüksek oranda bir düşüş (%77) yaşandığı görülmektedir. Şubat ayı başında Çin’de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibarıyla başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart’ın ikinci haftası itibarıyla de Türkiye’yi de önemli bir ölçekte etkilemeye başlamıştır.

3. Çeyrek itibarıyla sınır ve otel kapanmalarının ve azalan uluslararası turist hareketliliğinin sonuçlarının görülmeye başlandığı söylenebilir. Tüm ülkelerin salgına karşı aldıkları sınır önlemleri ve turistlerin salgına karşı gösterdiği reaksiyonlar ise bu düşüşün ana sebepleri olarak görülmektedir.

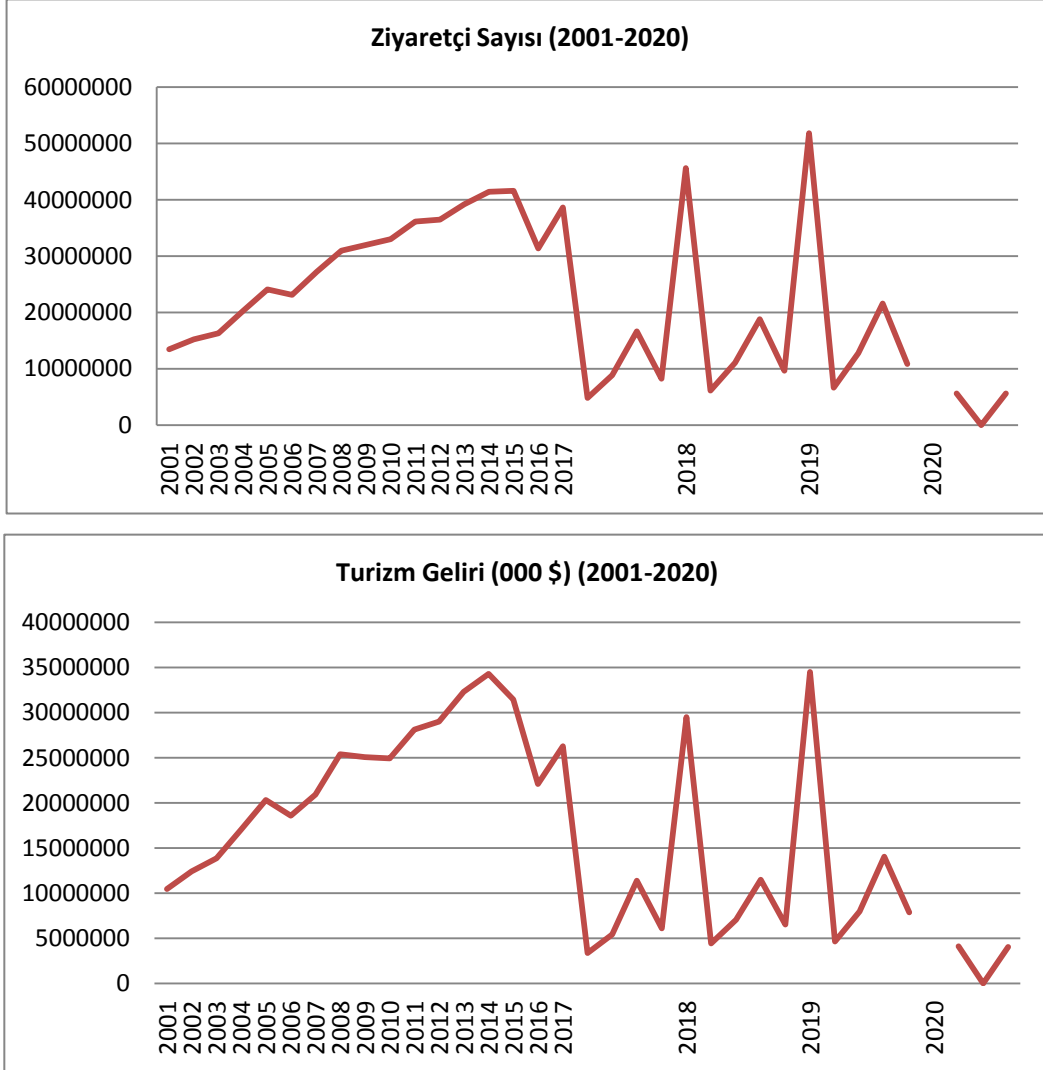
(GYODER,2020, 3.Çeyrek Raporu)

Normalleşme adımlarının etkisiyle yaz aylarında kısmi toparlanma kaydeden yabancı ziyaretçi sayısı Eylül ve Ekim aylarında yaklaşık %60 düştü. 2020 yılının ilk 10 ayında, yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %73 azalarak 11,2 milyon kişi oldu. Bu dönemde en fazla yabancı ziyaretçi 1,9 milyon kişi ile Rusya’dan geldi. Rusya’yı 1 milyon kişi ile Almanya izledi. Turizm gelirleri de aynı dönemde %68 azalarak 7,4 milyar USD’ye geriledi. Mart-Ağustos döneminde %20-30 düzeylerine kadar gerileyen otel doluluk oranı ise Eylül ayında %45 olarak açıklandı. 14 Aralık’ta salgına karşı alınan yeni önlemler kapsamında, Hazine taşınmazları üzerindeki turizm tesisleri ile deniz turizmi tesislerinin kira ve pay yükümlülüklerinin başvuru şartı aranmaksızın 1 yıl süreyle erteleneceği açıklandı. Söz konusu erteleme turizm sektörüne katkısının 925 milyon TL olacağı belirtildi. Ayrıca, salgından olumsuz etkilenen ekonomik faaliyetleri desteklemek amacıyla uygulanan KDV ve kira vergisi indirimlerinin süresi de 1 Haziran 2021 tarihine kadar uzatıldı.

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü’nün (UNWTO) 17 Aralık’ta yayımladığı raporda, yılın ilk 10 ayında salgın nedeniyle uluslararası turist sayısının %72 azaldığını ve küresel turizmde 935 milyar USD’lik gelir kaybı yaşandığını açıkladı. Bu tutarın 2009’daki küresel krizde turizmde yaşanan gelir kaybından 10 kat fazla olduğu belirtildi. UNWTO ayrıca, aşılama sürecine ilişkin olumlu gelişmelere karşın salgına ilişkin süregelen belirsizlik ve sağlık endişeleri nedeniyle seyahat talebinin büyük ölçüde baskılandığını vurgulayarak, 2020 genelinde de küresel seyahat talebinin %70-75 oranında gerileme kaydedeceğini öngörüyor.

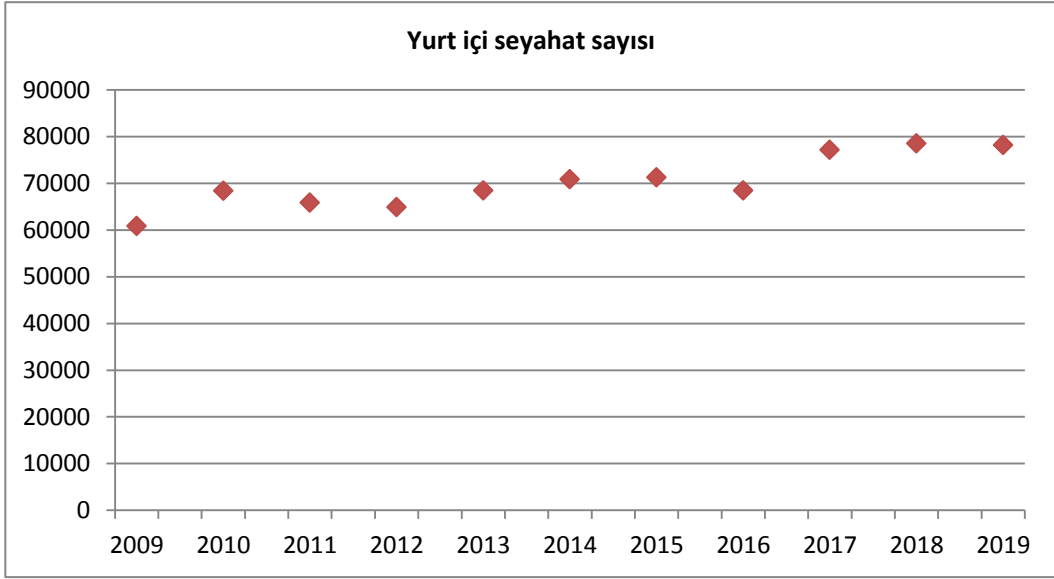
(Türkiye İş Bankası, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Sektörel ve Güncel Gelişmeler 2020 - IV)

TÜİK tarafından hazırlanmış olan turizme yönelik veriler incelendiğinde, 2001 yılından 2015 yılına kadar (2006 yılı hariç) yurt dışında gelen ziyaretçi sayısı ve turizm gelirinde belirgin bir artış gözlenmektedir. 2006 yılında Avrupa Kupası ve kuş gribi gibi olaylar yurt dışında gelen turist sayısı ve turizm gelirinde azalışa neden olmuştur. 2016 yılında ise ülkemizde ve Avrupa'da yaşanan terör eylemleri nedeniyle ziyaretçi sayısı ve turizm gelirinde belirgin bir düşüş yaşanmış olup, 2017 yılından itibaren artışa geçmiştir. COVID-19 salgını nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. çeyreğe ilişkin veri TÜİK tarafından yayınlanamamıştır. 2020 yılı birinci ve üçüncü çeyrek verileri incelendiğinde Covid-19 Salgını sebebiyle diğer yıllara göre düşüş yaşanmıştır.



Türkiye Geneli, Yurt Dışından Gelen Ziyaretçi Sayısı ve Turizm Geliri (TÜİK, 2020)

Yerli turistlerin seyahat sayısı incelendiğinde ise, 2010 yılında belirgin bir artış yaşanmasına rağmen 2011 ve 2012 yıllarında düşüşün devam ettiği görülmektedir. 2013 ve 2014 yıllarında yaşanan artışa rağmen 2015 yılı durağandır. Yurt dışından gelen ziyaretçi sayısı ile turizm gelirinde belirgin bir düşüşe neden olan terör eylemleri yerli turist sayısını da etkileyerek 2016 yılında belirgin bir düşüş yaşanmasına neden olmuştur. 2017 yılında artışa geçmiş olmasına rağmen 2018 ve 2019 yıllarında durağan seyretmiştir.



Türkiye Geneli, Yerli Turist Sayısı (TÜİK, 2020)

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan 3,7 milyon yabancı turistin kişi başı 694 Dolar harcamaya yaptığı görülmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2020 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 4,5 milyon olurken, 2021 yılının ikinci çeyreği için bu rakamın 5,7 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 488 bin oda kapasitesi ile 4.260 işletme belgeli, 73 bin oda kapasitesi ile 606 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 804 tesis ve 214 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 652 tesis ve 64 bin oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 417 işletme belgeli tesise ve 51 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 606 tesis içinde en büyük payı 101 tesis ve 21 bin oda kapasitesi ile Antalya almakta, onu takiben 75 tesis ve 8 bin oda kapasitesi ile İstanbul, 60 tesis ve 7 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

2020 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %34 olarak hesaplanırken; İstanbul için doluluk oranı %37 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 58 Euro iken İstanbul'da 78 Euro olmuştur. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye genelinde %36 olan doluluk oranı, İstanbul için %35'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 64.9 Euro, İstanbul'da ise 76 Euro'dur. Covid-19 salgınının otel doluluk ve gerçekleşen oda fiyatlarına yansıyan negatif etkisinin geçen yıla oranla azaldığı söylenebilir.

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 değerlemesi 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 3976 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 Körfezi 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 0 212 631 41 39	43.Hafta 14 Kas.-21 Kas.	55m²	3.850	70	
Ankara Group Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık 0 312 360 89 34	Sömestr Dönemi 20 Ocak-27 Ocak	70m²	3.300	47	
Ortalama				59	

SATILIK				
Emlakçı	Dönem	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Emlak Dünyası 0 224 453 12 01	35.Hafta 30 May.-13 Haz.	55m²	109.500	1.991
Sahibi 0 532 280 34 28	32.Hafta 15 Eyl.-29 Eyl.	65m²	92.000	1.415
Ata Gayrimenkul 0 212 801 67 67	25.Hafta 1 Haz.-15 Haz.	55m²	81.000	1.473
Golden Park 0 216 350 64 45	6 Ekim-13 Ekim	60m²	35.000	583
Sahibi 0 535 623 56 26	20.Hafta 24 May.-31 May.	55m²	25.000	455
Ortalama				1.626

*** 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 0 553 444 91 97	34.Hafta 23Kas.-30Kas	63m²	5.250	83
Sahibi 0 535 742 40 40	37.Hafta 17Kas.-22Kas	70m²	3.000	43
Sahibi 0 262 332 13 38	34.Hafta 13Kas.-20Kas	40m²	2.450	61
Ortalama				62

SATILIK				
Emlakçı	Dönem	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Başarır Gayrimenkul 0 530 817 96 69	5 Tem.-19 Tem.	90m²	135.000	1.500
Buewo Gayrimenkul 0 542 251 80 16	17 Haz.-30 Haz.	75m²	55.000	733
Sahibi 0 507 973 43 04	15 Mart- 29 Mart	60m²	25.000	417
Sahibi 0 544 370 11 77	15 Tem.-21 Tem.	50m²	65.000	1.300
Ortalama				883

* Heramis 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	22 Ekim-5 Kas.	55m²	2.800	51
Sahibi 0 542 232 85 81	27 Ekim-4 Kas.	50m²	2.000	40
Ortalama				45

SATILIK				
Emlakçı	Dönem	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Golden Park 0 216 350 64 44	10.Dönem 27 May.- 10 Haz.	55m²	47.500	864
Mar Emlak 0532 463 30 58	8.Dönem 06 Eyl.-20 Eyl.	75m²	68.000	907
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				761

Ticari Emsaller

1 Erenler Gayrimenkul

Tel 0 266 381 23 38

Akçay merkezde cadde üzerinde konumlu olduğu beyan edilen 85 m² brüt alanlı olarak pazarlanan dükkan için 1.400.000.-TL istenilmektedir. Kira Getirisinin 5.000 TL olduğu bilgisi edinilmiştir. İşlek konumda yer almaktadır.

SATILIK	85 .-M²	1.400.000 .-TL	16.471 .-TL/M²
KİRALIK	85 .-M²	5.000 .-TL	59 .-TL/M²

2 Etiket Emlak

Tel 0 266 384 36 36

Akçay Çanaklae-İzmir Yolu üzerinde yer alan 2 katlı dükkan+showroom olarak kullanılan 500 m² olarak pazarlanan depolu dükkan için için 4.000.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	500 .-M²	4.000.000 .-TL	8.000 .-TL/M²
----------------	----------	----------------	---------------

3 Akçay Utku Emlak

Tel 0 552 510 11 10

Akçay merkezde zemin katta yer alan 30 m² olarak pazarlanan dükkandır. Taşınmaz için 495.000.-TL istenilmektedir. 1.500 TL kira getirisi bulunmaktadır. İşlek konumda yer almaktadır.

SATILIK	30 .-M²	495.000 .-TL	16.500 .-TL/M²
KİRALIK	30 .-M²	1.500 .-TL	50 .-TL/M²

4 Baran Emlak

Tel 0 532 659 92 82

Akçay Sarıkız Mahallesi'nde cadde üzeri eski binada zemin katta yer alan 120 m² olarak pazarlanan dükkan için 950.000.-TL istenilmektedir. İşlek konumda yer almaktadır.

SATILIK	120 .-M ²	950.000 .-TL	7.917 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

5 Soma Emlak

Tel 0 545 501 10 45

Akçay merkezde cadde üzeri zemin katta yer alan 40 m² olarak pazarlanan dükkandır. Taşınmaz için 475.000.-TL istenilmektedir. 2.000 TL kira getirisi bulunmaktadır. İşlek konumda yer almaktadır.

SATILIK	40 .-M ²	475.000 .-TL	11.875 .-TL/M ²
KİRALIK	40 .-M ²	2.000 .-TL	50 .-TL/M ²

6 Coldwell Banker Prestij Gayrimenkul

Tel 0 533 213 26 30

İzmir Çanakkale Karayolu'na 6 m cepheli 145 m² zemin kat alanı, 124 m² asma kat alanı, 74 m² bodrum alanı toplam 343 m² alanlı dükkan için 15.000 TL kira bedeli istenilmektedir.

KİRALIK	343 .-M ²	15.000 .-TL	44 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

7 Akçay Bin Yapı İnşaat Gayrimenkul

Tel 0 266 384 42 02

Akçay merkezde cadde üzeri yeni binanın zemin katında yer alan 25 m² olarak pazarlanan dükkan için 2.250 TL kira bedeli istenilmektedir. İşlek konumda yer almaktadır.

KİRALIK	25 .-M ²	2.250 .-TL	90 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

8 Anka Emlak

Tel 0 266 385 17 17

Akçay merkezde cadde üzeri zemin katta yer alan 120 m² olarak pazarlanan dükkan için 7.500 TL kira bedeli istenilmektedir. İşlek konumda yer almaktadır.

KİRALIK	120 .-M ²	7.500 .-TL	63 .-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	KÖRFEZ GÜRE	KÖRFEZ GÜRE	HATTAŞA ASTYRA
KİRA FİYATI		3.850	3.300	5.250
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	55	55	70	63
BİRİM M² DEĞERİ	2 NOLU B.B.	70	47	83
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA BÜYÜK	BENZER
		0%	10%	0%
CEPHESİ		İYİ	İYİ	İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-17%	-17%	-17%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	DÖNEM	14 Kas.-21 Kas.	20 Ocak-27 Ocak	23 Kas.-30 Kas.
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	16.Nis 30.Nis	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		10%	5%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-17%	-12%	-17%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	56	58	41	69

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEVREMÜLK)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	KÖFEZ GÜRE	KÖRFEZ GÜRE	KÖRFEZ GÜRE
SATILIK FİYATI		109.500	92.000	81.000
SATILIK TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	55	55	65	55
BİRİM M² DEĞERİ	2 NOLU B.B.	1.991	1.415	1.473
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
CEPHESİ		ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-30%	-30%	-30%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	DÖNEM	30 May.-13 Haz.	15Eyl-29Eyl.	1Haz.-15Haz.
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	16.Nis 30.Nis	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ
		-30%	-18%	-30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-80%	-68%	-80%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	384	398	460	295

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		4.000.000	950.000	475.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	93,6	500	120	40
BİRİM M² DEĞERİ	MARKET	8.000	7.917	11.875
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	KÜÇÜK
		35%	5%	-25%
CEPHESİ		ORTA İYİ	BENZER	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	-15%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-15%
DİĞER BİLGİLER	MARKA DEĞERİ			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-25%	-75%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.460	7.561	5.899	2.921

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (5)	EMSAL (7)	EMSAL (8)
KİRA FİYATI		2.000	2.250	7.500
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	93,6	40	25	120
BİRİM M ² DEĞERİ	MARKET	50	90	63
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	KÜÇÜK	ORTA BÜYÜK
		-20%	-25%	10%
CEPHESİ		İYİ	İYİ	İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
KONUM		ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-25%	-25%	-25%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-80%	-85%	-56%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	17	10	14	27

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE KİRA DEĞER TABLOSU	
3976 Adet Devremülkün Toplam Kira Değeri	14.181.500 TL
3 Adet Dükkanın Toplam Kira Değeri	11.100 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM KİRA DEĞERİ	14.192.600 TL

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE SATIŞ DEĞER TABLOSU	
3976 Adet Devremülkün Toplam Satış Değeri	107.749.100 TL
3 Adet Dükkanın Toplam Satış Değeri	3.760.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ	111.509.100 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 analizdir.

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;

3976 ADET DEVREMÜLK VE 3 ADET DÜKKANIN TOPLAM KİRA DEĞERİ (.-TL)	14.192.600 TL
3976 ADET DEVREMÜLK VE 3 ADET DÜKKANIN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (.-TL)	111.509.100 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 3976 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 gereklilerin 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 fıkarda 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 değerlendirme 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
Bulunmadığına 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 3976 adedi 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 Portföyüne
6.5.9 - 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 3976 adet devremülk ve 3 adet dükkanın;

30.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

111.509.100 .-TL

(Yüz On Bir Milyon Beş Yüz Dokuz Bin Yüz TürkLirası)

toplam Kira değeri için;

14.192.600 .-TL

(On Dört Milyon Yüz Doksan İki Bin Altı Yüz TürkLirası)

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

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.