

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BALIKESİR İLİ EDREMIT İLÇESİ'NDE YER ALAN
GÜRE TATİL SİTESİ DEVREMÜLK PROJESİ
(3440 ADET DEVREMÜLK VE 3 ADET DÜKKAN)**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2022
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	2.12.2022
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2022
RAPOR TARİHİ	30.12.2022
RAPOR NO	KRF-2210057
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	BALIKESİR İLİ EDREMİT İLÇESİNDE YER ALAN 3440 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 Mesleki 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 edilmesi, ayrıca devremülklerin ileriye dönük 10-20-30 yıllık uzun dönem kira değerinin tespit edilmesi talep edilmiştir.

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.

Altunizade Mahallesi Kısıklı Caddesi Aköz İş Merkezi Blok No: 14/1 İç Kapı No: 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, ayrıca devremülklerin ileriye dönük 10-20-30 yıllık uzun dönem kira değerinin tespit edilmesi talep etmiştir.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için KRF-2210057 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-2002115	KRF-2011015	KRF-2110073
Rapor Tarihi	31.12.2020	31.12.2020	30.12.2021
Rapor Konusu	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	BALIKESİR İLİ EDREMİT İLÇESİ'NDE YER ALAN 4152 ADET DEVREMÜLK KİRA VE SATIŞ DEĞER TESPİTİ
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK - Eren KURT	Metin EVLEK - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT	Gizem GEREGÜL EVLEK - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	76.676.400	96.185.300	111.509.100

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 13.10.2022 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)
- * 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) 16.05.2022 tarih-15691 yevmiye no

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 (m ²)
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 (m ²)
404	1	Yeni Yapı	2.08.2017	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

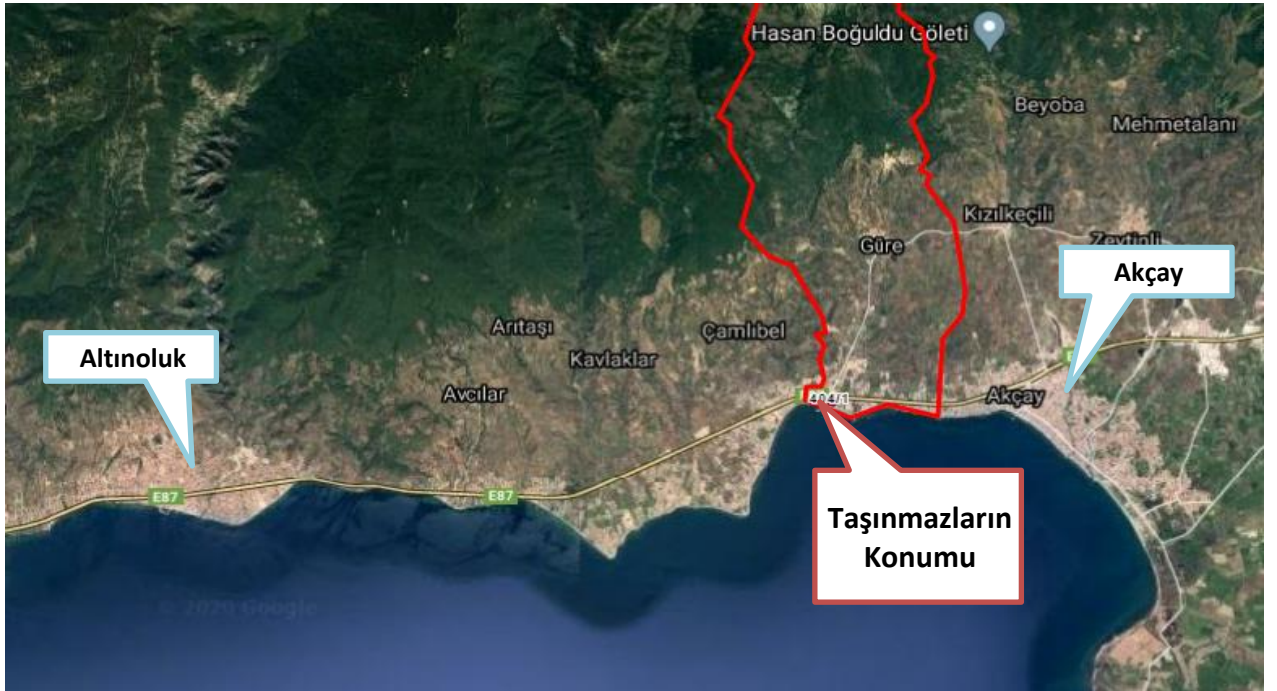
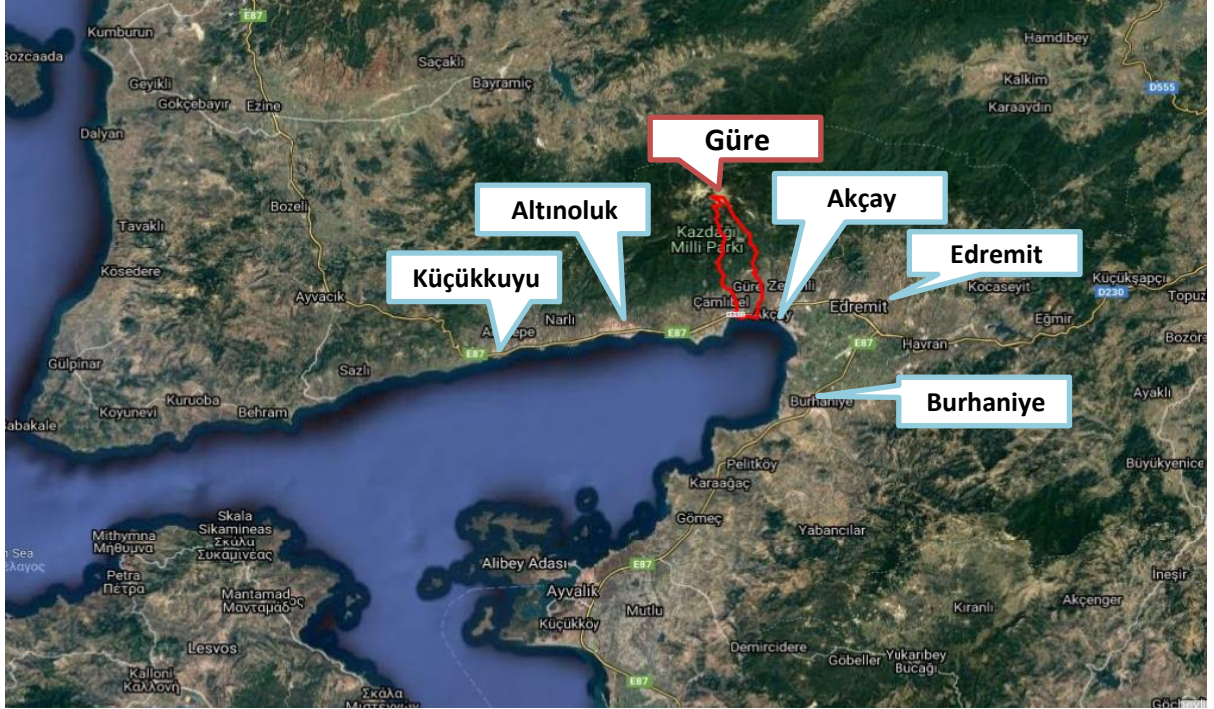
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Körfez Tatil Sitesi olarak isimlendirilmiş projede yer alan 3440 adet devremülk ve 3 adet dükkan nitelikli taşınmazlardır.

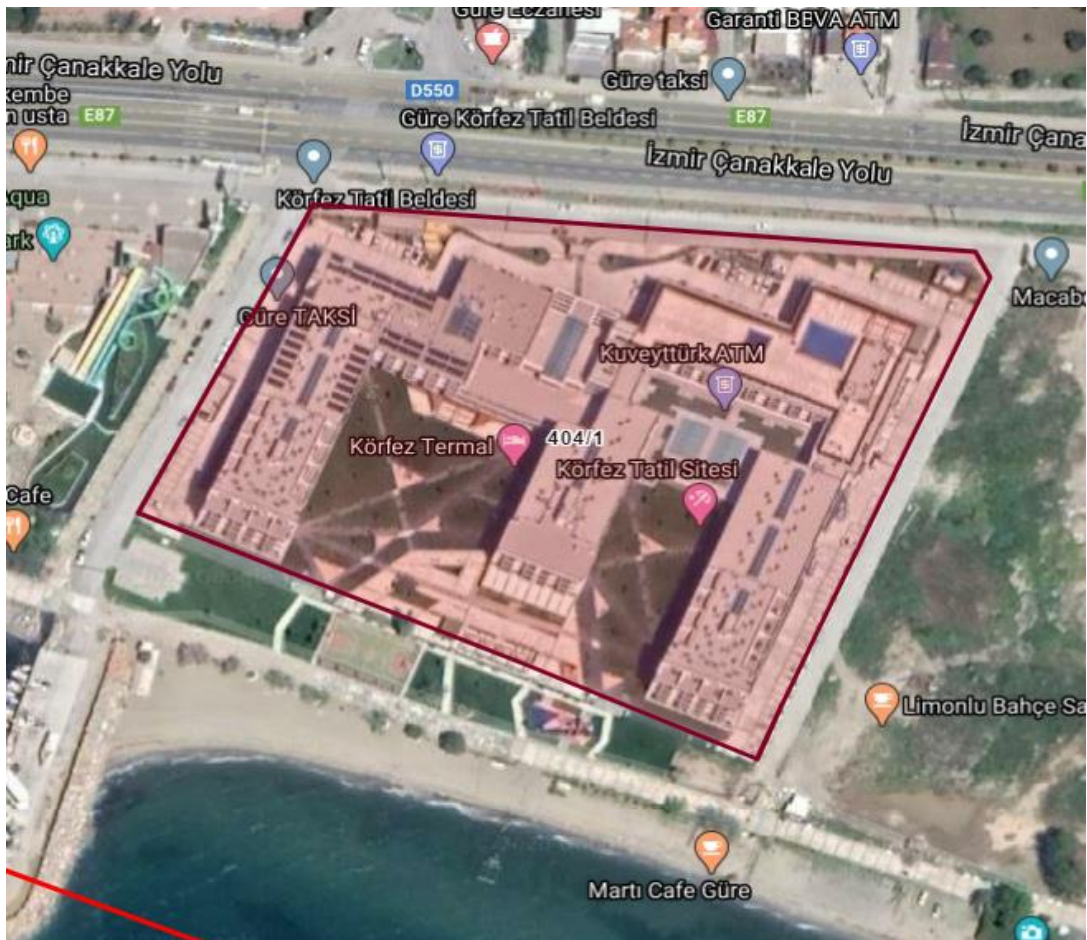


3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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.

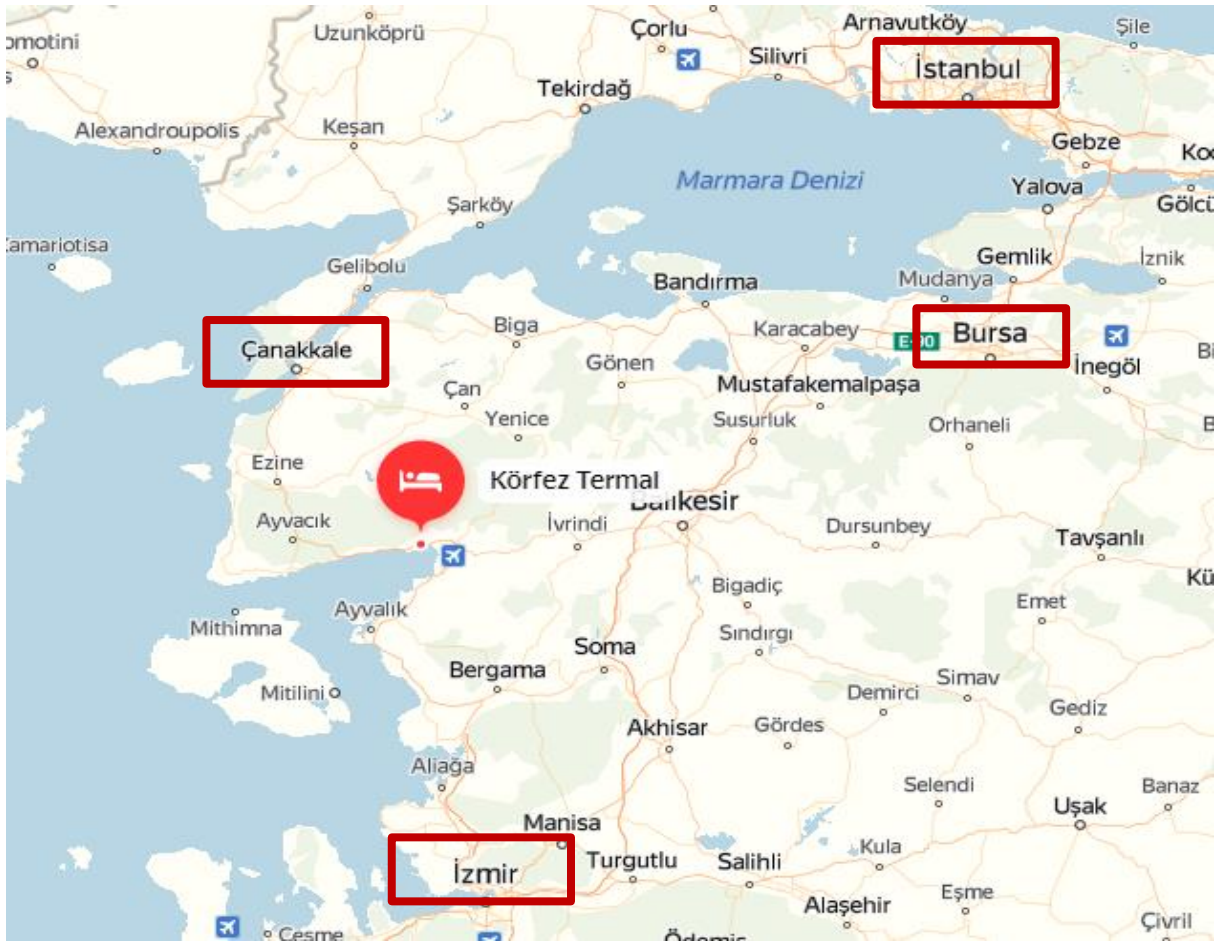
Yakın çevresinde yazlık evler, pansiyonlar ve Adrina Termal Health&Spa, Saruhan Termal gibi turistik tesisler bulunmaktadır. Ayrıca Güre Aqua Park'a komşu parselde yer almaktadırlar.

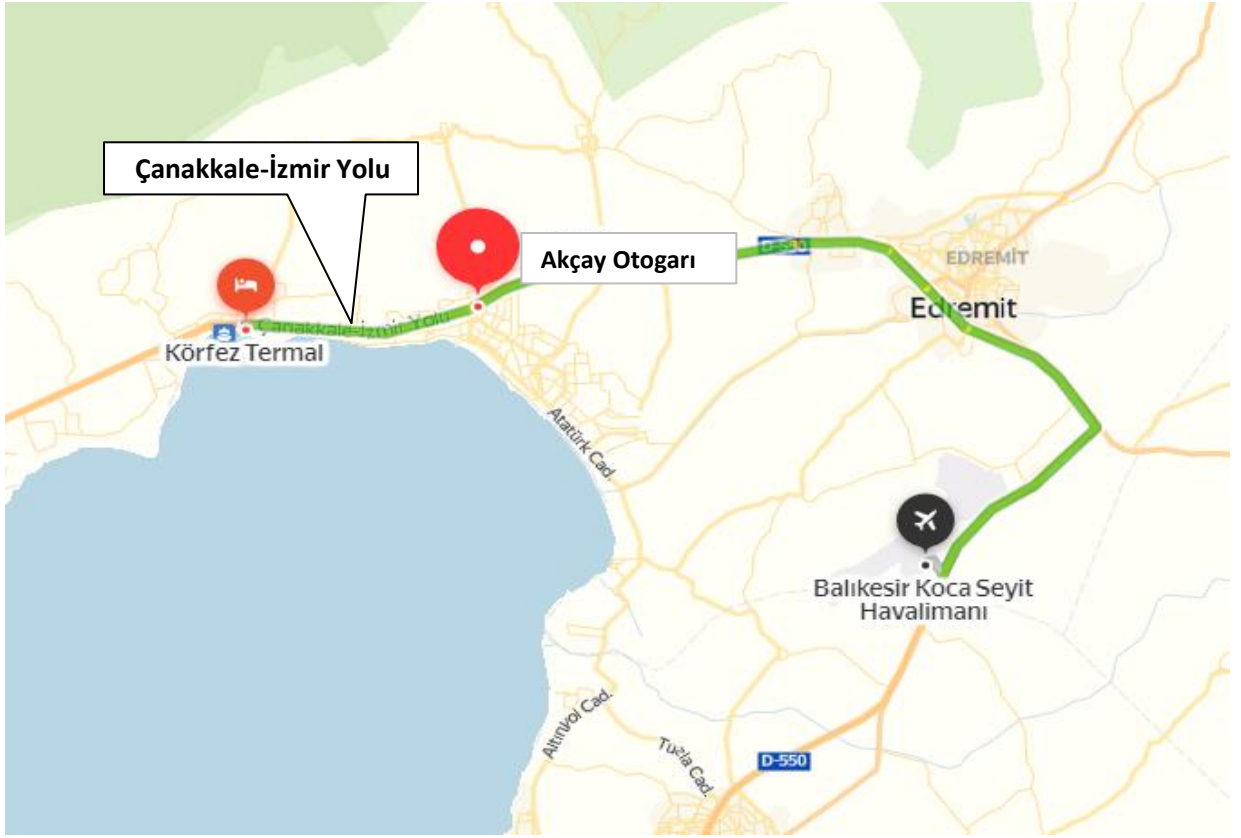




3.3 - Ulaşım Özellikleri

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 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. Bağımsız 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.

2021 Yılı verilerine göre nüfusu 1.250.610'dur. 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

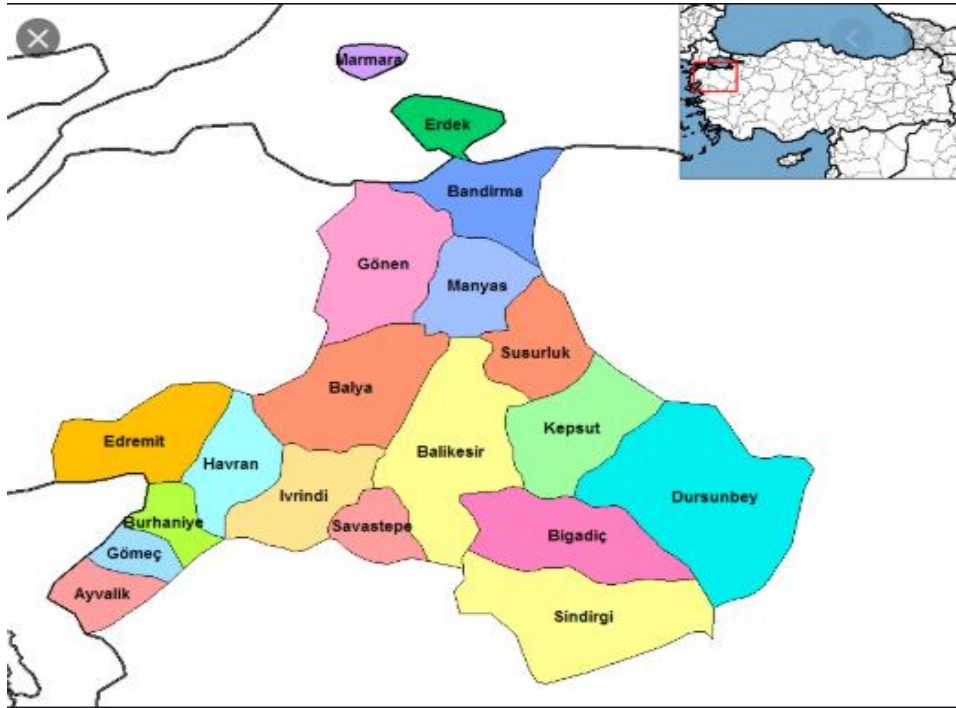
Edremit, Marmara bölgesinin güney bölümünde yer alan Balıkesir ilinin ilçelerinden biridir. Edremit körfezi ile kaz dağları arasında ege bölgesi sahillerine kurulmuş olan yerleşimin yüz ölçümü 708 km² dir. 39 derece 35 enlem dairelerine 27 derece 01 boylam daireleri arasında yer alır. E 87 karayolu üzerinde 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 ülkelerdeki 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).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır.

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrıştı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2021'in üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü.

Türkiye ekonomisi, 2020 yılında %1,8 oranında büyüyerek büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri olmuştur. Bu olumlu tablo 2021 yılında da devam etti ve GSYİH 2. çeyrekte yıllık %22'lik güçlü bir artışın ardından 3. çeyrekte %7,4 arttı. Böylece, yılın ilk dokuz ayında yıllık büyüme %11,7 düzeyinde gerçekleşti. Başta hane halkı harcamaları olmak üzere iç talepteki artış ve net ticaret genel büyümeye olumlu katkı yaparken, inşaat yatırımlarındaki azalışın etkisiyle yatırım harcamaları büyümeyi sınırlandırdı.

Küresel büyümenin, 2020 yılındaki keskin düşüşün ardından baz etkisiyle birlikte 2021 yılında güçlü bir şekilde toparlanması bekleniyor. ABD ekonomisinin 2021 yılında %5,7 ile beklentinin üzerinde büyümesi, küresel büyümenin de öngörülenden daha güçlü olabileceği beklentilerini artırdı. 2022 yılında salgının seyrine ilişkin gelişmelerin yanı sıra başlıca merkez bankalarının para politikası kararlarının küresel piyasaların seyrinde etkili olması bekleniyor. FED, ocak ayındaki toplantısında 2022 Mart ayında varlık alımlarını sonlandırıp faiz artırımlarına başlayacağı sinyalleri verdi. Piyasalar, 2022 yılı içerisinde FED'in 3 kez 25'er baz puanlık faiz artışı yapacağını öngörüyor. Aralık ayında politika faizini %0,25'e yükselterek salgının başlangıcından bu yana faizleri artıran ilk büyük merkez bankası olan İngiltere Merkez Bankası'nın yanı sıra ECB (Avrupa Merkez Bankası), 1,85 trilyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım programını 2022 Mart ayında sonlandıracağını açıkladı. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp yavaş yavaş daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturabilir. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu süreçte destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşırıya erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır. (Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo

ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmiştir.

TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlamaya oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşmaya kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır. (Gyoder, 2022, 1. Çeyrek Raporu)

Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılını ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması bekleniyor. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması bekleniyor.

Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibarıyla %11,3 oldu. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi bekleniyor. (Colliers, 2022 İlk Yarı Raporu)

2022 yılı ikinci çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin belirginleştiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarının süreceğini teyit ederken, finansal koşulların sıkılaşmasına yol açmıştır. Açıklanan veriler küresel ekonomik aktivitede ivme kaybını teyit ederken, resesyon endişeleri artmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyonda yükseliş eğilimi sürmektedir. Birikmiş maliyetler, tedarik zinciri sorunları ve beklentilerdeki yükselişten dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği endişeleri öne çıkmaktadır. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı zayıf bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmektedir.

Türkiye ekonomisi 2022 yılı ilk çeyrekte ekonomik aktivite gücünü korurken, ikinci çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %1,2 büyürken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomide ılımlı yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir. İkinci çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performanslar sergilemektedirler. Sanayi üretimi aylık bazda Nisan ayında yatay kalırken, Mayıs ayında %3,0 oranında azalmıştır. Söz konusu iki ayda perakende satışlar sırasıyla %2,1 ve %1,9 artış kaydetmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 yıl sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Mayıs itibarıyla %10,9'a gerilemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021	7.209.040	85.672	802.678	9.539	9,10	8,98
2022*	2.496.328	-	179.800	-	7,30	13,88

GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

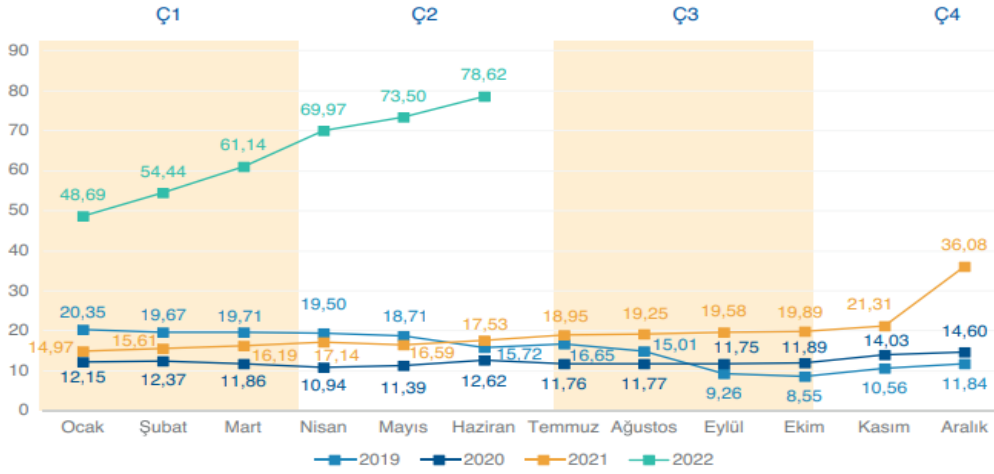
Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

İhracatta yavaşlama sınırlı kalırken, turizmde güçlü toparlanma sürmektedir. Bununla birlikte, uluslararası enerji fiyatlarındaki artışla dış ticaret açığı ve cari açık genişlemektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2021'in aynı dönemine göre %20 artarken, ithalat artış %40'ı aşmıştır. Bundan dolayı 2021 yılı ilk yarıda 21,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 51,4 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 yılı Ocak-Mayıs döneminde 12,4 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 28,1 milyar dolara genişlemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %4,95, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %44,54 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Küresel eğilimler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrek sonunda %61,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %78,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %115,0'dan %138,3'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin güçlendirilmesi için makro ihtiyati adımlar atılmıştır. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Gayrimenkul Sektörü:

Ekonomik koşullar, yatırımcıların ticari gayrimenkul piyasasına olan güvenini doğrudan etkilemektedir. Dünya'da artan faiz oranlarına ek olarak, Rusya-Ukrayna belirsizliği ve enflasyonun da yatırımcıların ilgisini etkilediği oldukça açıktır. Artan borçlanma oranlarının etkisi, sermaye piyasalarında yıl ortasında küresel olarak hissedilmektedir. Bu durum yatırımcı seçiciliğine ve doğrudan gayrimenkul yatırım piyasalarındaki yavaşlayan büyüme hızına yansımaktadır.

Türkiye'de düşük faiz politikasının tercih edilmiş olması sonucunda, bugün yüksek enflasyon, artan döviz talebi ve yüksek kredi faizleri gibi sorunlarla karşılaşmaktadır. Faiz oranlarının yükselmesi, kaldıraç kullanmak isteyen yatırımcılar için zorlu bir ortam oluşturmaktadır. Kredi kullanmayı tercih eden yatırımcılar, yüksek kredi faizleri sebebiyle maliyetlerini karşılayamama ve düşük karlılık gibi risklerle karşılaşmaktadırlar. Bu durum, artan maliyetlerden kaçmak isteyen yatırımcıların yatırım tercihlerini değiştirmelerine neden olmaktadır.

Gayrimenkul işlemlerinde talep edilen satış fiyatı ile teklif edilen fiyat arasında makas genişlemekte ve teklif yoğunluğu azalmaktadır. Bununla birlikte, dünya genelinde artış eğiliminde olan faiz oranları ve buna bağlı yatırım enstrümanları, gayrimenkul yatırım sınıfı getiri beklentisi üzerinde yukarı yönlü baskı oluştururken, destekleyen arka rüzgarlar bozulmadan kalmakta ve dolayısıyla öz kaynak veya borçlanma piyasasının likiditesi yok olmaktadır.

İleriki dönemlere bakıldığında, artan oran değişikliklerinin piyasalarda yeni fiyat keşfi sağlaması beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi verenlerin ve yatırımcıların devam eden derinliği ve çeşitliliğinin, gayrimenkuldeki sermaye akışları üzerinde daha derin ve uzun süreli etki riskini azaltması beklenmektedir.

Günümüzün belirsiz piyasa ortamında risk değerlendirmesinin tartışılması, “Al mı, sat mı?” sorusu yanlış sorudur. Bunun yerine, yatırımcıların risk iştahlarını değiştirmeden uzun vadeye odaklanmaları, birçok faktörü analiz etmeleri önemli olmaktadır.

Piyasalar iyi durumda olmasına rağmen inşaat maliyetleri ve arsa fiyatlarındaki artış, üretim faaliyetini olumsuz etkilemeye başlamıştır. Ukrayna'daki savaş, Rusya'ya yönelik yaptırımlar, Çin'deki Covid-19 kısıtlamaları ve devam eden tedarik zinciri kesintileri dahil olmak üzere bir dizi nedenden dolayı enflasyon keskin bir şekilde artmıştır. Bu durum, merkez bankaları tarafından hızlandırılmış bir sıkılaştırma döngüsünü tetiklemiştir. Bunların hepsi artan belirsizliği beslemekte, yatırımcılar için, artan borç maliyeti ve enflasyon, dünya genelinde fiyatlandırma ve teklif dinamiklerini etkilemektedir.

Faiz oranlarının artmasıyla birlikte yatırımcılar, gayrimenkul segmentleri arasında tercihlerini değiştirmektedirler. Konut ve lojistik son iki senelik daralma döneminde daha dayanıklı gayrimenkul segmentleri olarak yer alırken, perakende ve ofis daha kırılgan bir yapı ortaya koymuştur. Otel ve konaklama gayrimenkul segmentleri ise pandemi sonrası biriken talep ve döviz getirisi nedeniyle toparlanma yaşamıştır. Gayrimenkul yatırımcıları gayrimenkul segmentleri arasında değişen ekonomiye bağlı olarak en karlı yatırım arayışını sürdürmektedirler.

Konut fiyatlarında, artan inşaat maliyetleri ve artan talep sebebiyle son 1 yılda %145,5 oranında rekor düzeyde bir artış görülmüştür. İstanbul'da bu oran %165,4'e çıktığı görülmektedir. Konut fiyatları yükselirken kiralarda da artış olmasına rağmen birçok şehirde yatırımların geri dönüş süresinin uzadığı görülebilmektedir. Krediye erişim imkânı bulabilenler ipotekli konut finansmanı çözümlerine yönelmiştir. Artan konut fiyatlarının da etkisiyle, konut talebinde ve birikmiş talepte son birkaç aydır yavaşlama gözlenmektedir.

Büyükşehirlerde artan talep ve kısıtlı arz özellikle İstanbul'da son zamanlarda kiracı krizine sebep olmuştur. Konut kira fiyatlarındaki maksimum %25 oranındaki artış, inşaat maliyetleri ve mal sahiplerinin döviz kuruna endeksli yaklaşımından kaynaklanmakta olup, mal sahipleri kiralarını da bu artışa endeksli arttırma eğilimindedir. Bunun sonucunda kiracı tahliye davalarında artış görülmektedir.

Küresel ofis kiralama hacimleri 2022 ilk döneminde sabit kalmış, ancak bu yılın ikinci yarısında artış göstermesi beklenmektedir. Buna paralel olarak ofis alanı emilim oranlarının artış eğiliminde olması beklenmektedir. Türkiye'de son 1 yılda artan kira gelirleri yatırımcıları konuta yöneltirken, getirilen kira artışı kısıtlamaları nedeniyle durağan olan ofis pazarına pandemi etkisinin azalmasıyla birlikte talep artmıştır. Ancak ofis kiralalarında da yaşanan yükselişin sürdürülebilir halde devam etmesi önem kazanmaktadır. Sektör uzmanları artan ofis kiralama hacmine bağlı olarak, ofis pazarında arz sıkıntısı oluşabileceğini öngörmektedir.

İstanbul Finans Merkezi'nin 1,5 milyon metrekarelik ofis arzı sonrasında, ofis pazarında orta vadede daha dengeli bir piyasa oluşacağı öngörülmektedir. Kurumsal firmalarda paylaşımlı ofis talebi gün geçtikçe artmaktadır. Dünya'da artan paylaşımlı ofis talebi, “kullandığın kadar öde” trendini ortaya koymaktadır.

Pandemi ile birlikte, kapanma ve seyahat kısıtları nedeniyle en kötü dönemini yaşayan konaklama sektörü 2022 yılı başından itibaren canlanmaya başlamıştır ve sektöre yapılan yatırımlar yeniden yükselişe geçmiştir. En fazla turizm yatırım projesi İstanbul ve Muğla'da bulunurken, Antalya'da turizm yatırım projeleri ile bu illeri takip etmektedir. Sektör uzmanları, turizmin sürdürülebilirliği ve sezon etkisinin dengelenerek sene boyunca devam eden hale getirilebilmesi amacıyla, kültür turizmi odaklı yatırımların Anadolu'ya yayılması gerektiğini düşünmektedir. Yüksek enflasyonist bir ortamda turizm sektörünün yabancı para cinsinden gelir üretmesi sebebiyle diğer gayrimenkul türlerine göre daha iyi bir yatırım enstrümanı olarak, özellikle Ortadoğu ve Asyalı kurumsal yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir.

Pandemi etkisiyle diğer sektörlerde gözlenen yavaşlamaya rağmen, lojistik sektörüne olan talep güçlü şekilde devam etmektedir. E-ticaret kullanıcıları pazarda daha fazla baskın bir rol oynadıkça lojistik sektörü daha geniş tabanlı hale gelmektedir. Yatırımcılar daha az riskli görülen kira getirili gayrimenkul arayışında oldukları için, pandeminin başından beri artan e-ticaret dolayısı ile yükselen trend olan lojistik sektörüne yönelmektedir. Ancak kısıtlı arz sebebiyle yatırımcılar portföylerine bu gayrimenkul segmentini eklemekte zorlanmaktadırlar. Yine pandemi ile yükselişe geçen e-ticaret sektörü ile merkezde, son kilometre dağıtım merkezi olarak adlandırılan depo ihtiyacı da artmıştır. Bu durumda merkezi konumlardaki dükkanlar yeni küçük depolar haline dönüşerek e-ticaret sektörü için yeni yatırım alanları oluşturmaktadırlar. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Turizm Sektörüne İlişkin Veriler ve Analizler

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 23,9 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 785 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 716 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 4,9 milyon yabancı turistin kişi başı 841 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında azalış gözlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılının ilk dört çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24.7 milyon olurken, 2022 yılının ikinci çeyreği için bu rakamın 11.4 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir. 2022 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 11.4 milyon yabancı turistin %46.5'i İstanbul'a, %20.2'si Antalya'ya, %2.7'si İzmir'e gelmiştir. Bu üç ili %1.3 ve %0.1'lik paylar ile Ankara ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında görülen %208 artış, Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgınının turizm performansını önemli ölçekte etkilemiştir. 2019 yılı yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılını ikinci çeyreğini 2021 yılının ikinci çeyreğiyle karşılaştırıldığında pandemi etkilerinin azalmaya başladığı gözlemlenmiştir.

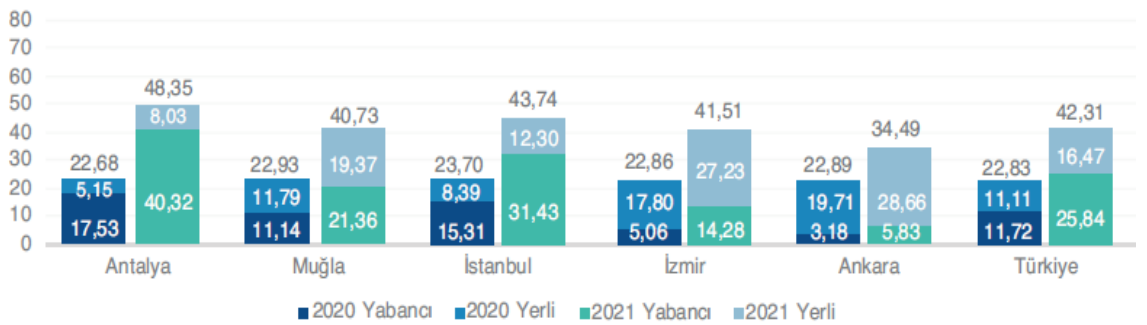
İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 536 bin oda kapasitesi ile 5.888 işletme belgeli, 64 bin oda kapasitesi ile 579 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 941 tesis ve 225 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 708 tesis ve 27 bin oda kapasitesi ile İzmir gelmektedir. İstanbul ise 707 işletme belgeli tesise ve 68 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 579 tesis içinde en büyük payı 83 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya almakta, onu takiben 66 tesis ve 6 bin oda kapasitesi ile İstanbul, 65 tesis ve 8 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

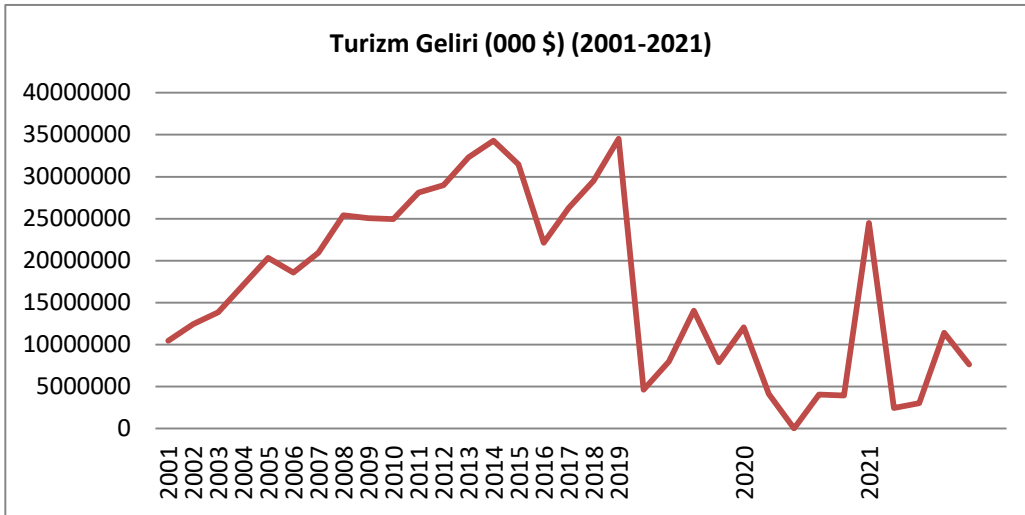
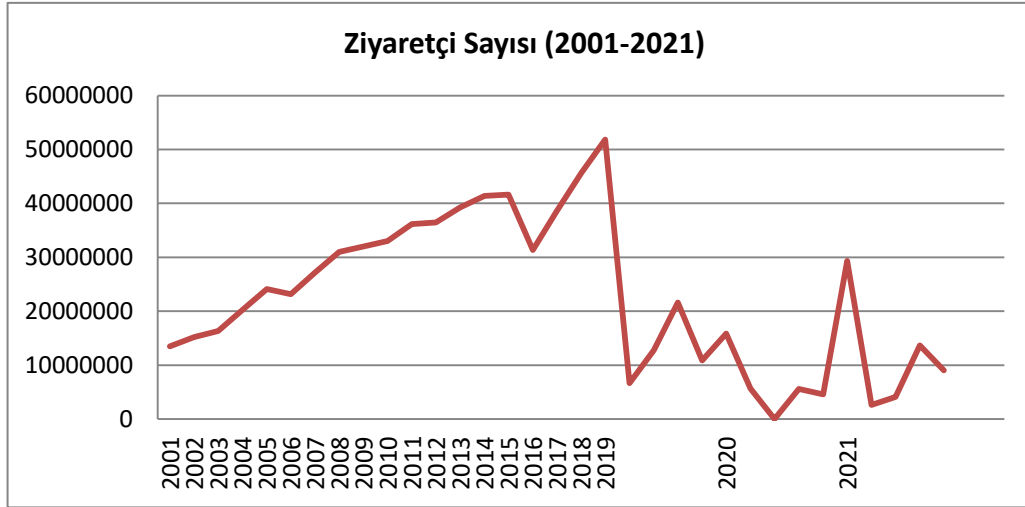
Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2021 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %42.32'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %48.35 ile Antalya, onu takiben %43.74 ve %41.51 ile İstanbul ve İzmir gelmektedir. Muğla ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %40.73 ve %34.49 olmuştur. 2022 yılının Mayıs ayından itibaren Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %38.26'dır.

2016 yılında İstanbul ve diğer bölgelerde otellerin doluluk oranları ve fiyatları turizm genelindeki yavaşlama sebebiyle ciddi bir düşüş yaşamış, 2017 ve 2020 yılı arasında 2016 yılı öncesi dönemlerine yaklaşmıştır. Ocak ayından itibaren dünya çapında yaşanan Covid-19 salgınının, dünya ile paralel olarak Türkiye'deki otel performansı da negatif olarak etkilenmiştir. 2021 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %52.1 olarak hesaplanırken; İstanbul için doluluk oranı %54.4 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 82 Euro iken İstanbul'da 91 Euro olmuştur. 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesine ulaştığı ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecine devam ettiği söylenebilir. 2022 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye genelinde %59.1 olan doluluk oranı, İstanbul için %63.7'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 77 Euro, İstanbul'da ise 97 Euro'dur. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)

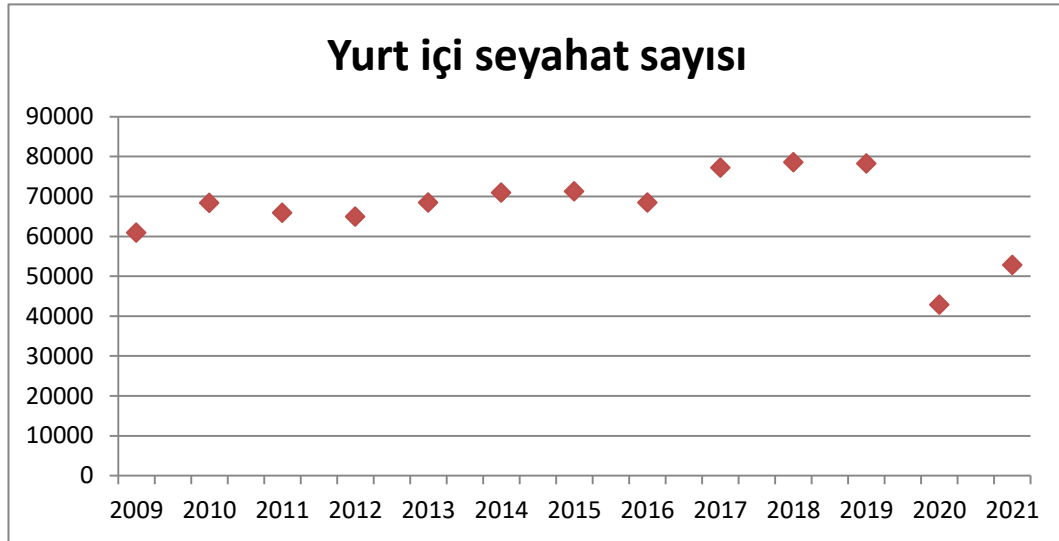


TUIK tarafından hazırlanmış olan turizme yönelik veriler incelendiğinde, 2001 yılından 2015 yılına kadar (2006 yılı hariç) yurt dışında gelen ziyaretçi sayısı ve turizm gelirinde belirgin bir artış gözlenmektedir. 2006 yılında Avrupa Kupası ve kuş gribi gibi olaylar yurt dışında gelen turist sayısı ve 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 TUIK tarafından yayınlanamamıştır. 2021 yılı verileri incelendiğinde 2020 yılına göre artış yaşanmıştır.



Türkiye Geneli, Yurt Dışından Gelen Ziyaretçi Sayısı ve Turizm Geliri (TÜİK, 2021)

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. 2020 yılında COVID-19 salgını nedeni ile düşüş yaşanmıştır.



Türkiye Geneli, Yerli Turist Sayısı (TUİK, 2022)

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, değerlendirilmesi 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.

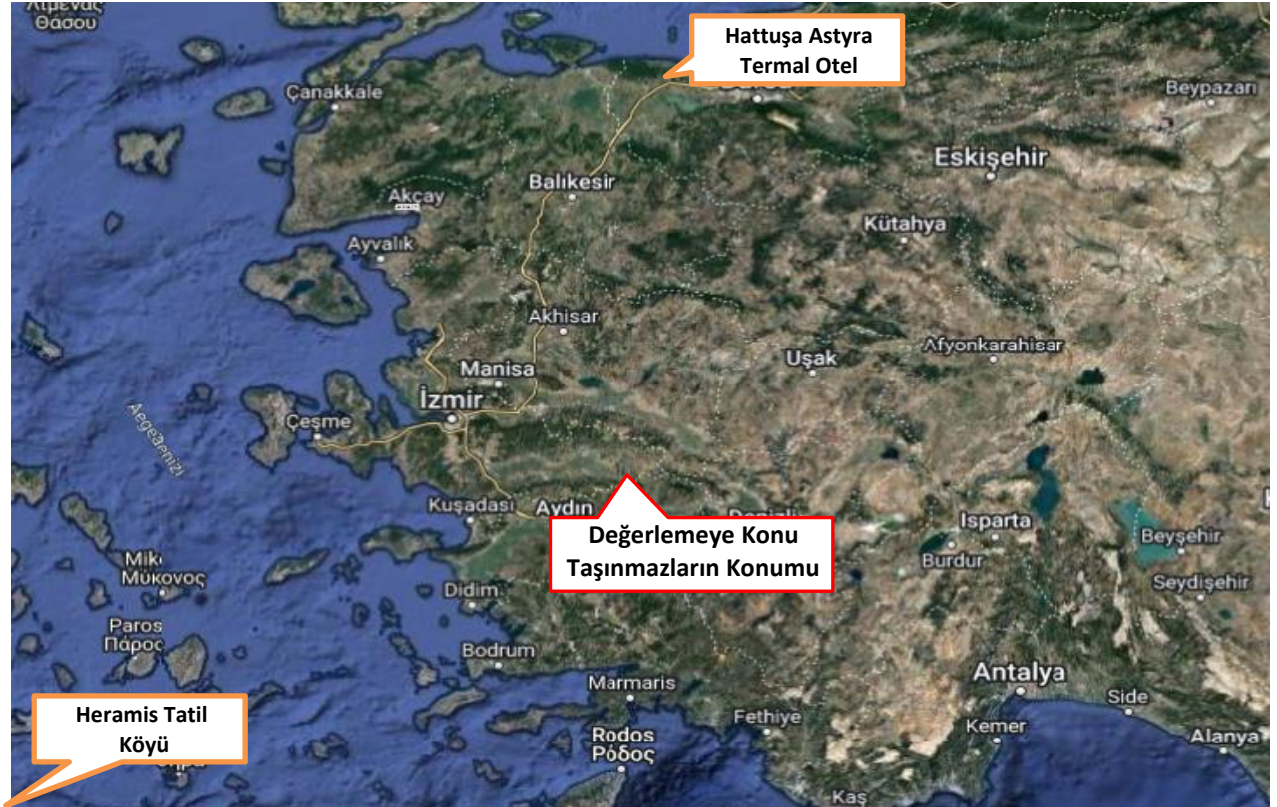
6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu 3440 adet devremülke ve 3 adet dükkana ilişkin yapılmış olan kira ve satış değerleme çalışmasında;

-Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

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 0 549 722 39 42	48.Hafta 29 Ara.-5 Ocak Dağ Manzaralı	65m²	4.500	69
Ankara Group Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık 0 537 933 37 76	Sömestr Dönemi 20 Ocak-27 Ocak Dağ Manzaralı	65m²	8.250	127
Arsam Grup Emlak 0 312 360 89 35	51.Hafta 20 Ara.-27 Ara.	90m²	5.000	56
Sahibi 0 535 941 61 16	52.Hafta 28 Ara.-13 Ocak Dağ Manzaralı	65m²	12.000	185
Ortalama				109

SATILIK				
Emlakçı	Dönem	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Sahibi 0 536 474 30 26	25.Hafta 2 Haz.-16 Haz.	55m²	255.000	4.636
Sahibi 0 532 566 69 86	14.Hafta 31 May.-14 Haz. Deniz Manzaralı	100m²	650.000	6.500
Golden Park 0 216 350 64 45	4Ekim-11Ekim Deniz Manzaralı	60m²	119.000	1.983
Sahibi 0 532 525 30 73	20Ekim-27Ekim Dağ Manzaralı	55m²	110.000	2.000
Ortalama				3.780

*** 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 0 534 087 06 20	49.Hafta 4Ara.-11Ara	60m²	7.000	117
Sahibi 0 532 344 19 97	38.Hafta 14Kas.-21Kas	50m²	8.000	160
Sahibi 0 262 332 13 38	50.Hafta 11Ara.-18Ara	100m²	13.000	130
Ortalama				136

SATILIK

Emlakçı	Dönem	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Sahibi 0 553 031 80 34	32.Hafta 19Ağus.-25Ağus.	63m²	106.000	1.683
Coldwell Banker Arena 0 555 489 58 45	29.Hafta 19 Tem.-26 Tem.	57m²	105.000	1.842
Coldwell Banker Arena 0 555 489 58 45	30.Hafta 02Ağus.-16Ağus.	60m²	190.000	3.167
Ortalama				2.230

*** 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	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	06 Eyl.-4 Ekim	60m²	326.000	5.433
Parametre Gayrimenkul 0532 426 70 27	08 Haz.-22 Haz.	75m²	260.000	3.467
Sahibi 0 533 474 83 46	18.Dönem 25 May.-8 Haz.	60m²	210.000	3.500
Sahibi 0544 601 14 25	36.Dönem 8 Eyl.-22 Eyl.	55m²	170.000	3.091
Ortalama				3.873

*** Kızılbük Thermal Wellness Resort**



Kızılbük GYO'nun ilk projesi Marmaris'in İçmeler Kızılkum'da yer almaktadır. 1.350 lüks devre mülk ünitesi ve 230 oda kapasiteli 5 yıldızlı bir otel, Termal SPA, Wellness Park, Kongre Merkezi, Marina AVM'si, 10.500 m² büyüklüğünde bir Aqua & Macera Park ve sağlıklı yaşam hizmetlerinden oluşan, yılın 365 günü faaliyet gösterecek projedir. Henüz inşaat halinde olup, tamamlanması 2023 yılı Nisan Ayı olarak öngörülmekte olduğu bilgisi edinilmiştir.

Satış Ofisi 0 212 310 53 68 (Satış ofisinden dönemlere göre tip dairelerin ortalama değer bilgisi edinilmiştir. Liste fiyatları Kasım Ayı için geçerli olup Aralık ayı yeni listesinde ortalama %10 artış olacağı beyan edilmiştir. Belirtilen satış fiyatları kdv dahil vadeli olup kdv oranı %8 dir.)

SATILIK

Alanı (m ²)	İlkbahar Dönemi	Ort.(TL/m ²)	Yaz Dönemi	Ort.(TL/m ²)	Sonbahar Dönemi	Ort.(TL/m ²)	Kış Dönemi	Ort.(TL/m ²)
64m ²	169.000 TL	2.641	280.000 TL	4.375	196.000 TL	3.063	138.000 TL	2.156
87m ²	235.000 TL	2.701	408.000 TL	4.690	269.000 TL	3.092	177.000 TL	2.034
87m ²	247.000 TL	2.839	561.000 TL	6.448	301.000 TL	3.460	202.000 TL	2.322
119m ²	289.000 TL	2.429	619.000 TL	5.202	359.000 TL	3.017	231.000 TL	1.941
144m ²	317.000 TL	2.201	559.000 TL	3.882	382.000 TL	2.653	254.000 TL	1.764

*** Club Patara Evleri**



Antalya Kalkan ilçesinde Prince Resort Hotel ile birlikte 1993 yılında inşa edilmiş devremülk daire ve villalardan oluşmaktadır.

SATILIK

Emlakçı	Dönem	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Kupa 0 212 319 38 38	34.Hafta 16Ağus.-30Ağus.	50m ²	260.000	5.200
1st First Class Real Estate Solutions 0 212 319 38 38	27.Hafta 19 Haz.-3 Tem.	90m ²	255.000	2.833
Sahibi 0 532 756 91 23	33.Hafta 15Ağus.-30Ağus.	60m ²	255.000	4.250
Sahibi 0 533 282 24 55	41.Hafta 16 Ekim-30 Ekim	63m ²	150.000	2.381
Ortalama				3.666

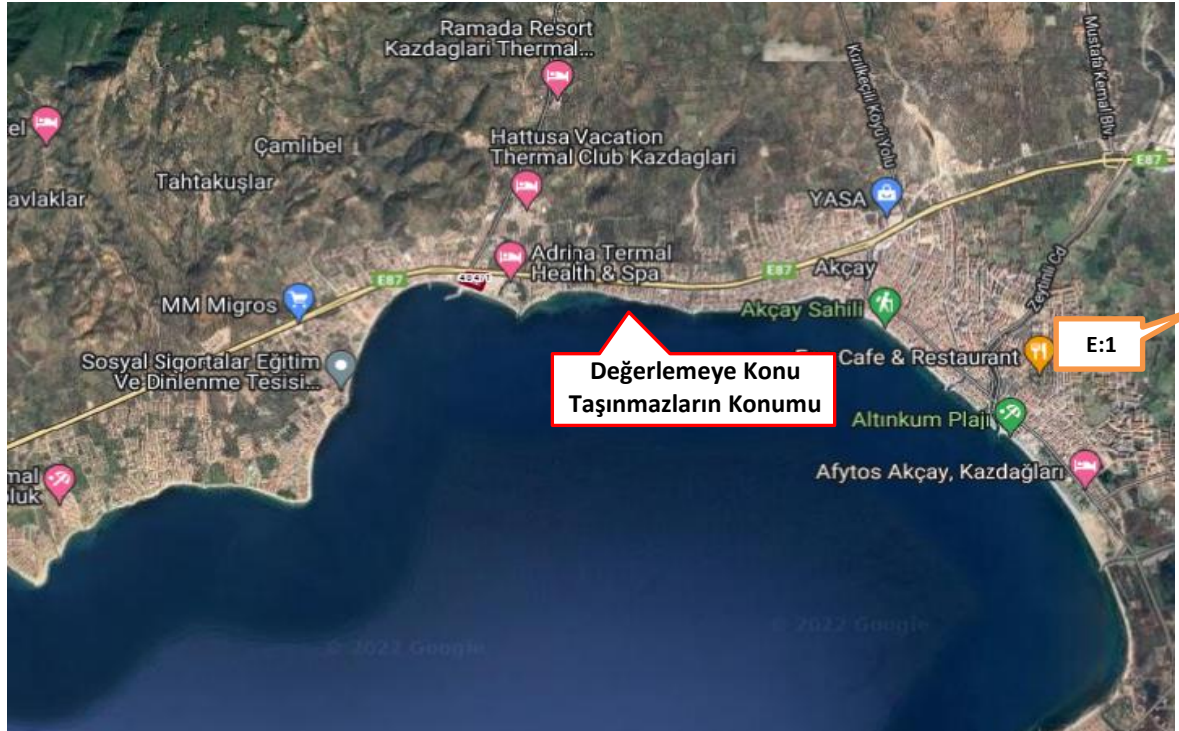
* **Club Armonia**



140.000 m² arazi üzerine 1993 yılında inşa edilmiş üç sosyal tesis ile tamamı deniz manzaralı 227 apart daireden oluşmaktadır. Tesis iki açık yüzme havuzu, özel plaj ve iskelesi, anfi tiyatrosu, a'la carte, balık, fast food restoranları, cafe bar, kondisyon salonu ve spor alanları bulunmaktadır.

SATILIK				
Emlakçı	Dönem	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Pasha 0 533 662 44 39	10.Hafta 21 May.-4 Haz.	50m ²	290.000	5.800
Sahibi 0 536 254 12 70	10.Hafta 22 May.-06 Haz.	60m ²	350.000	5.833
Sahibi 0 532 347 86 73	24.Hafta 01 Haz.-15 Haz.	60m ²	400.000	6.667
Ortalama				6.100

Ticari Emsaller



1 Akdeniz İnşaat&Mimarlık

Tel 0 532 315 03 94

Akçay merkezde cadde üzerinde konumlu olduğu beyan edilen 90 m² brüt alanlı olarak pazarlanan dükkan için 3.000.000.-TL istenilmektedir. İşlek konumda yer almaktadır.

SATILIK	90 .-M ²	3.000.000 .-TL	33.333 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

2 Anka Emlak

Tel 0 553 338 18 48

Akçay merkezde cadde üzerinde konumlu olduğu beyan edilen 130 m² brüt alanlı olarak pazarlanan dükkan için 5.100.000.-TL istenilmektedir. İşlek konumda yer almaktadır.

SATILIK	130 .-M ²	5.100.000 .-TL	39.231 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 Anka Emlak

Tel 0 553 338 18 48

Akçay merkezde zemin katta yer alan 80 m² olarak pazarlanan dükkan. Taşınmaz için 1.650.000.-TL istenilmektedir. 5.000 TL kira getirisi bulunmaktadır. İşlek konumda yer almaktadır.

SATILIK	80 .-M ²	1.650.000 .-TL	20.625 .-TL/M ²
KİRALIK	80 .-M ²	5.000 .-TL	63 .-TL/M ²

4 Bilgi Gayrimenkul

Tel 0 530 791 26 68

Akçay merkezde cadde üzeri eski binada zemin katta yer alan 60 m² olarak pazarlanan dükkan için 3.750.000.-TL istenilmektedir. İşlek konumda yer almaktadır.

SATILIK	60 .-M ²	3.750.000 .-TL	62.500 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

5 Akçay Yüksel Gayrimenkul

Tel 0 542 275 56 44

Akçay merkezde cadde üzeri zemin katta yer alan 85 m² olarak pazarlanan depolu dükkan. Taşınmaz için 2.250.000.-TL istenilmektedir. 6.000 TL kira getirisi bulunmaktadır. İşlek konumda yer almaktadır.

SATILIK	85 .-M ²	2.250.000 .-TL	26.471 .-TL/M ²
KİRALIK	85 .-M ²	6.000 .-TL	71 .-TL/M ²

6 Dalkıran Emlak

Tel 0 546 731 05 45

Akçay merkezde cadde üzeri yeni binanın zemin katında yer alan 170 m² olarak pazarlanan depolu dükkan için 14.000 TL kira bedeli istenilmektedir. İşlek konumda yer almaktadır.

KİRALIK	170 .-M ²	14.000 .-TL	82 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

7 Burçak Gayrimenkul

Tel 0 532 167 33 02

Akçay merkezde cadde üzeri 20 yıllık binanın zemin katında yer alan 100 m² olarak pazarlanan dükkan için 15.000 TL kira bedeli istenilmektedir. İşlek konumda yer almaktadır.

KİRALIK	100 .-M ²	15.000 .-TL	150 .-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		8.250	12.000	7.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	55	65	65	60
BİRİM M² DEĞERİ	2 NOLU B.B.	127	185	117
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
CEPHESİ		BENZER	ORTA İYİ	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	DÖNEM	20 Ocak-27 Ocak	28 Ara-13 Ocak	4 Ara-11 Ara
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	16.Nis 30.Nis	BENZER	İYİ	BENZER
		0%	-15%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-45%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	99	102	102	93

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEVREMÜLK)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	KÖFEZ GÜRE	KÖRFEZ GÜRE	HATTAŞA ASTYRA
SATILIK FİYATI		255.000	119.000	190.000
SATILIK TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	55	55	60	60
BİRİM M ² DEĞERİ	2 NOLU B.B.	4.636	1.983	3.167
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHESİ		İYİ	İYİ	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-10%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	DÖNEM	2 Haz.-16 Haz.	4Ekim-11Ekim	2Ağus.-16Ağus.
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	16.Nis 30.Nis	ÇOK İYİ -30%	BENZER 0%	ÇOK İYİ -30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-25%	-22%	-25%
TOPLAM DÜZELTME		-75%	-42%	-65%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.142	1.159	1.158	1.108

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		3.000.000	5.100.000	1.650.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	93,6	90	130	80
BİRİM M ² DEĞERİ	MARKET	33.333	39.231	20.625
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 5%	BENZER 0%
CEPHESİ		İYİ	ÇOK İYİ	İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-25%	-30%	-15%
KONUM		İYİ	ÇOK İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-25%	-30%	-15%
DİĞER BİLGİLER	MARKA DEĞERİ			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-70%	-75%	-50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	10.000	10.148	9.615	10.236

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (5)	EMSAL (6)	EMSAL (7)
KİRA FİYATI		6.000	14.000	15.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	93,6	85	170	100
BİRİM M ² DEĞERİ	MARKET	71	82	150
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK
		0%	10%	10%
CEPHESİ		ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-30%	-30%	-30%
KONUM		ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-30%	-30%	-30%
DİĞER BİLGİLER		Depolu Dükkan	Depolu Dükkan	Dükkan
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
		10%	10%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-25%
TOPLAM DÜZELTME		-70%	-60%	-75%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	30	21	33	38

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE KİRA DEĞER TABLOSU	
3440 Adet Devremülkün Toplam Kira Değeri	24.480.350 TL
3 Adet Dükkanın Toplam Kira Değeri	20.100 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM KİRA DEĞERİ	24.500.450 TL

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE SATIŞ DEĞER TABLOSU	
3440 Adet Devremülkün Toplam Satış Değeri	281.583.100 TL
3 Adet Dükkanın Toplam Satış Değeri	6.840.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ	288.423.100 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 değerleme 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, değerleme 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;

3440 ADET DEVREMÜLK VE 3 ADET DÜKKANIN TOPLAM KİRA DEĞERİ (.-TL)	24.500.450 TL
3440 ADET DEVREMÜLK VE 3 ADET DÜKKANIN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (.-TL)	288.423.100 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 3440 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 Gereklerin 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 fıkra da 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.

Müşteri tarafından devremülklerin ileriye dönük 10, 20 ve 30 yıllık kira ve satış değerleri talep edilmiştir.

Aşağıda yer alan hesaplama tablosu 1 no'lu bağımsız bölümün 2 Mart-16 Mart devresi için hazırlanmıştır. Diğer devremülkler için ise bu tablo kullanılmış olup her bir devremülk için hesaplama yapılmıştır.

Tablo eklerde 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 3440 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 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 3440 adet devremülk ve 3 adet dükkanın;

30.12.2022 tarihli toplam değeri için ;

288.423.100 .-TL

(İki Yüz Seksen Sekiz Milyon Dört Yüz Yirmi Üç Bin Yüz TürkLirası)

toplam Kira değeri için;

24.500.450 .-TL

(Yirmi Dört Milyon Beş Yüz Bin Dört Yüz Elli 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.