

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İZMİR İLİ ÇEŞME İLÇESİ
SAKARYA MAHALLESİ
5575 ADA 1 PARSEL ve
5575 ADA 2 PARSELİN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	26.09.2022
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	30.09.2022
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	18.10.2022
RAPOR TARİHİ	19.10.2022
RAPOR NO	MSGYO-2209120
KULLANIM AMACI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İzmir İli Çeşme İlçesi Sakarya Mahallesi 5575 Ada 1 ve 2 Parselin Pazar Değer Tespiti Çalışması
DEĞERLEME ADRESİ	Boyalık mah, 3208. Sk. 5575 Ada 1 ve 2 Parsel, 35930 Çeşme/İzmir
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Cevdet DİNEMİT-Değerleme Uzmanı (Lisans No:403397) Ş. 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
 - 2.4 - Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Modelinin İncelenmesi
- 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
 - 5.4 - Pazar Araştırmaları
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) 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** - Takbis Belgeleri
- Ek 3** - İmar Durumu
- Ek 4** - Nakit Akımı Tablosu
- Ek 5** Tapu Belgesi
- Ek 6** - Sözleşme-Diğer Belgeler
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına 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; İzmir İli Çeşme İlçesi Sakarya Mahallesi 5575 ada 1 ve 2 parsellerin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Çınarlı Mah. Ankara Asfaltı Cad. Mistral Ofis Kulesi No: 15 Kat:20 D:202 Konak İZMİR

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, İzmir İli Çeşme İlçesi Sakarya Mahallesi 5575 ada 1 ve 2 parsellerin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için MSGYO-2209120 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Cevdet DİNEMİT, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerlendirme 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 hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

5575 ADA 1 PARSEL

İli : İZMİR
İlçesi : ÇEŞME
Bucağı :
Mahallesi : SAKARYA
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : BOYALIK
Pafta No :
Ada No : 5575
Parsel No : 1
Alanı : 13.876,12 m²
Vasfı : BAHÇELİ KARGİR DİNLENME KAMPI BİNALARI VE MÜŞTEMİLATI
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : KORASU TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V 1 / 1
Yevmiye No : 12402
Cilt No : 43
Sayfa No : 4237
Tapu Tarihi : 6.07.2022

5575 ADA 2 PARSEL

İli : İZMİR
İlçesi : ÇEŞME
Bucağı :
Mahallesi : SAKARYA
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : BOYALIK
Pafta No :
Ada No : 5575
Parsel No : 2
Alanı : 2.500,00 m²
Vasfı : BAHÇELİ KARGİR EV VE DİNLENME KAMPI BİNASI VE MÜŞTEMİLATI
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : TÜLAY KORA 1 / 3
FERİT KORA 1 / 3
ÖZAY KORA 1 / 3
Yevmiye No : 15583
Cilt No : 43
Sayfa No : 4238
Tapu Tarihi : 11.04.2022

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 05.10.2022 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazlardan 5575 ada 1 parsel tüzel kişilerin ünvan değişikliğinden 06.07.2022 tarihinde Korusu Turizm Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

5575 ada 2 parsel intikal sebebi ile 11.04.2022 tarihinde Tülay Kora, Ferit Kora, Özay Kora adına tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar; 10.04.1987 tasdik tarihli Çeşme Merkez Uygulama İmar Planı kapsamında, Emsal=0.60, 3 kat, Turistik Tesis Alanı'nda yer almaktadırlar. Ön bahçe mesafesi 10 metre, komşu mesafeler 5metredir. Tesis tek bağımsız birim kabul edilir. Kat irtifakı kurulamaz. İnşaat ruhsatı verilmeden önce Turizm Yatırım Belgesi alınması zorunludur. Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Gelişme alanındadır.

PLAN HÜKÜMLERİ

Genel Hükümler

1. Uygulamalarda 1. Derece Deprem Yönetmeliği Uygulanacaktır.
2. Fay Hattına Rastlayan Yerleşim Alanlarında Yapılacak İnşaatlar, Bu Hatta 20 M'den Daha Az Yaklaşamazlar. Yapılmış Adalarda Yeni Yapılacak Yapılar İçin Resmi Kurumun Vereceği "Statik Ve Deprem Raporu'na Göre Yapılaşma İzni Verilebilir.
3. Her Türlü Yapılanmada Ağaç Ve Toplu Ağaçlıklar Azami Ölçüde Korunarak Bina Konumlanırlması Sağlanacak Ve Ağaç Rölevesi, Plan Kote Tasdikinde Kontrol Edilecektir. Parsel İçinde Taban Alanı (Taks) Dışındaki Her 40 M2 İçin Bir Ağaç Dikilmeden Yapı Kullanma İzni Verilmeyecektir.
4. 3194 Sayılı İmar Kanununa İlişkin Otopark Yönetmeliği Uygulanacaktır. Meskun Alanlar Kentsel Sit Alanlarında Otopark İhtiyacının Parselinde Karşılansısı Mümkün Olmayan Durumlara İlişkin İlkeler Belediye Meclis Kararı İle Belirlenir.
5. Turistik Tesis (Otel, Motel, Apart Otel, Tatil Köyü) Kooperatif, Site , Toplu Konut Taleplerinde Yapıların Yapılacağı Bölgede Kanalizasyon Tesis Edilmemiş İse Alt Yapı Tesisleri Kendilerince Yapılacak, Kirlenici Nitelikteki Atıklar Artıtılmadan (Aritma Tesisi Yapılmadan) Atılmayacaktır. Diğer Kullanım Alanlarında Kanalizasyon Bağlantısı Yok İse Sızdırmaz Foseptik Yapılacaktır. Aritma Tesisi Ve Foseptik Projeleri Onaylanmadan İnşaat Ruhsatı, Tamamlanmadan Yapı Kullanma İzni Verilemez.

****.** Turistik Tesis Alanlarında: Kat İrtifakı Kurulamaz. Tesis Tek Bağımsız Bölüm Kabul Edilir. Bu Alanlarda Otel, Motel, Tatil Köyü, Apart Otel Yapılabilir. Bu Yapılarda Turizm Bakanlığı'nın Vasıflar Yönetmeliği Koşulları Aranır.

(Plan Notu Değişikliği; Çeşme Belediyesinin 01.11.2011 Gün Ve 2011/10-204 Sayılı Kararı İle 06.12.2011 Gün Ve 2011/12-216 Sayılı Karar İle Onaylanmıştır. İmar Planında Otel Ve Turistik Tesis Kullanım Kararı Getirilen Alanlarda;

A) Kat İrtifakı Kurulamaz, Tesis Tek Başına Bağımsız Bölüm Kabul Edilir.

B) Bu Alanlarda Müstakil Apart Otel Yapılamaz.

C) Bu Alanlarda Yapılacak Yapılarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik Hükümleri Uygulanır.

D) Bu Alanlarda İnşaat Ruhsatı Verilmeden Önce Yapılacak Yapılar İçin Turizm Yatırım Belgesi Alınması Zorunludur.

E) Turistik Tesis Alanlarında (Tta) Apart Otel Ünites Yapılması Halinde Turizm Bakanlığının Vasıflar Yönetmeliği Koşulları Geçerlidir.

F) Otel Ve Turistik Tesis Alanlarında Müstakil Apart Yapılamaz.

G) Otel Ve Turistik Tesis Alanlarında (Tta) Apart Otel Birimlerine Müstakil Tapu Tahsis Edilemez.

****.** Bodrumlar: Turistik Tesis Yapılarında Zemin Kotu Altında Bulunana Çamaşırhane, Tesisat Daireleri, Otopark, Depo, Mutfak, Yüzme Havuzu İle Personel Ait Yeme, İçme, Yatma Ve Dinlenme Üniteleri Gibi Hizmet Alanları Emsale Dahil Değildir. Arazi Tabi Yapısının Uygun Olması Halinde Zemin Kat Altında Birden Fazla Bodrum Kat Yapılabilir.

****.** Çatılar: Turistik Tesis, Pansiyon, Otel Yapılarında Teras Çatı Yapılabilir. Bu Alanlarda Müşteri Yatak Odaları Haricinde Ortak Hacimlerden Olan Düzenlemeler Bar, Kafeterya Ve Sadece Bunların Müştemilatı Olan Wc, Depo, Pişirme Yeri Gibi Alanlar Yapılabilir. Ancak Bu Düzenlemelerin Çatı Örtüsü Betonarme Olmamak Koşuluyla Sökülebilir Ahşap Veya Metal Elemanlardan Olup, Pergole Veya Kiremit Kaplama Olacaktır. Bu Düzenlemeler Bitişik Nizamda Yol Cephelerinden, Ayrık Nizamda Bina Cephelerinden 3 Metre Geri Çekmeli Yapılacaktır.

****.** Turistik Tesis Alanlarında Yapılanma Koşulları:

A) Turistik Tesis Yapılacak Alanlarda Minimum İfraz Koşulu 2500 M2'dir.

B) Otel Yapılması Halinde Emsal 0.90'dır. Apart Otel Yapılması Halinde E: 0.60, Gabari:9.80 M, 3 Kattır. (04.09.2007/8-83 Bmk)

C) Planda Gabari Verilmemiş Alanlarda Maksimum Yükseklik (H),

1 Kat Ara Kat Dahil 5.50 Metre,

2 Kat Ara Kat Dahil 8.50 Metre,

3 Kat Ara Kat Dahil 11.50 Metre,

4 Kat Ara Kat Dahil 14.50 Metre,

5 Kat Ara Kat Dahil 17.50 Metredir

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

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

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

İlgili belediyede yapılan inceleme neticesinde parseller üzerinde yer alan yapılara ilişkin her hangibir evrak kaydı bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

5575 ada 1 ve 2 parseller üzerinde eski Dinlenme kampı, otel binaları bulunmakta olup söz konusu yapılardan Mistral GYO A.Ş.'nin herhangi bir gelir etmediği bilgisi edinilmiştir.

Tebliğ'in 22. Maddesi "r" bendinde "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir.

23.09.2022 tarihinde Mistral GYO A.Ş. ile Koras Turizm Ticaret A.Ş., Tülay KORA, Ferit KORA, Özyay KORA arasında Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında parsel üzerindeki yapıların yıkılarak imar durumuna göre proje geliştirileceği anlaşılmaktadır.

Bu kapsamda parsel üzerinde her hangi bir gelir getirici nitelikte olmayan bu yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.4 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

İş bu rapora konu olan taşınmazlar ; tapu bilgilerine göre İzmir İli, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi, Boyalık Mevkii, 5575 Ada, 1 Parsel konumlu 13.876,12 m² alanlı ve 5575 Ada, 2 Parsel konumlu 2.500 m² alanlı Bahçeli Kargir Ev Ve Dinlenme Kampı Binası Ve Müştemilatı nitelikli taşınmazlardır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

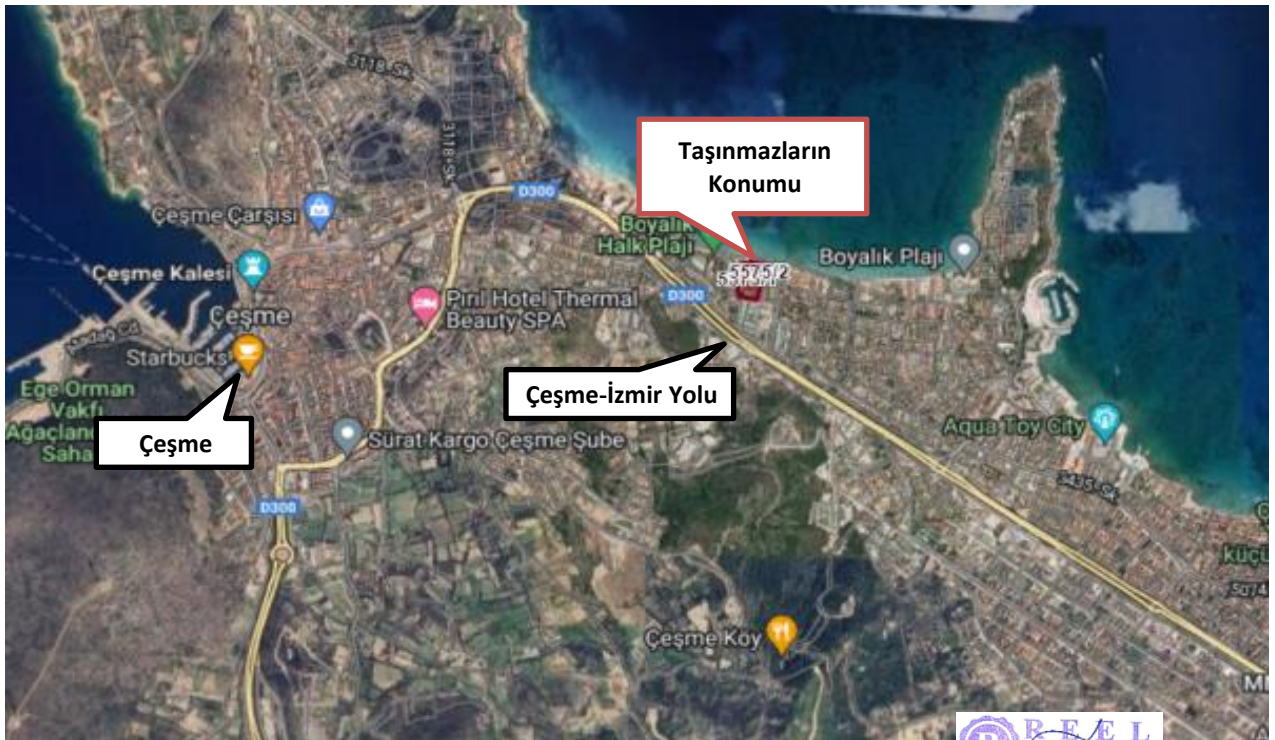
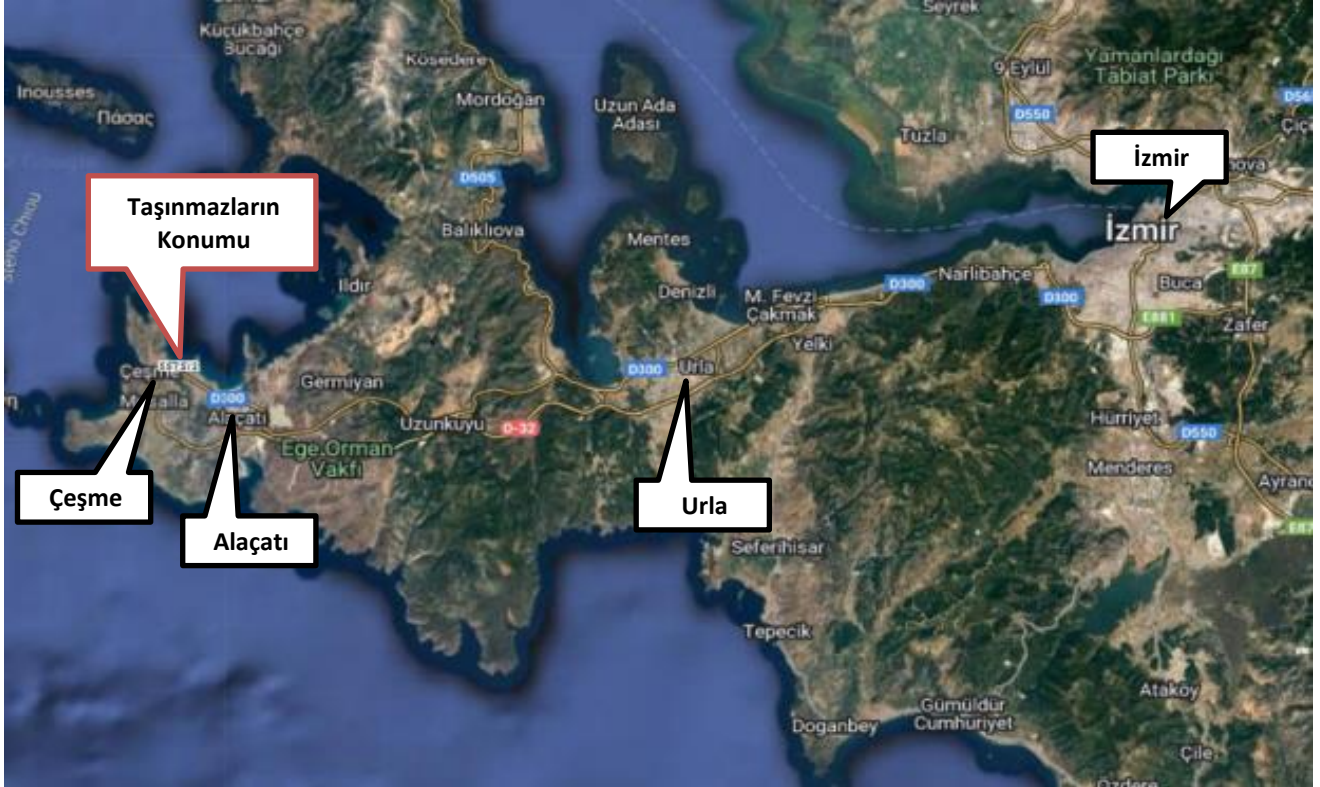
Konu olan taşınmazlar; İzmir İli, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi, Boyalık mevkiinde 5575 Ada 1 Parsel ve 5575 Ada 2 Parselde konumlu konumlandır.

Taşınmazlar en önemli turizm merkezlerinden biri olan Boyalık mevkiinde konumlanmaktadır. Boyalık Mahallesi sınırları içerisinde konumlu olup Çeşme ilçe merkezine yaklaşık 4 km uzaklıktadır. Taşınmazlar deniz cepheli olup Boyalık koyunda bulunmaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara ulaşım İzmir-Çeşme Yolu üzerinden, 3208 Sokak aracılığıyla sağlanmaktadır. Parseller Boyalık Koyu'nda denize sıfır parsellerdir. Çeşme Merkez'e yaklaşık 4 km., Alaçatı'ya 7 km. ve İzmir Merkez'e 70km. Mesafedir. Özel araçlar ve toplu taşıma ile ulaşım imkanları kolaydır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

5575 ada 1 Parsel: tapu kayıtlarına göre İzmir İlçesi, Çeşme Mahallesi, Boyalık Mevkii, 5575 Ada, 1 Parsel konumlu 13.876,12 m² alanlı Bahçeli Kargir Dinlenme Kampı Binaları Ve Müştemilatı nitelikli taşınmazdır. Taşınmazın yaklaşık 70 metre deniz cephesi bulunmaktadır. Parsel sınırları çevrili olup üzerinde eski otel binaları bulunmaktadır.

5575 ada 2 Parsel: tapu kayıtlarına göre İzmir İlçesi, Çeşme Mahallesi, Boyalık Mevkii, 5575 Ada, 2 Parsel konumlu 2.500 m² alanlı Bahçeli Kargir Ev Ve Dinlenme Kampı Binası Ve Müştemilatı nitelikli taşınmazdır. Taşınmazın yaklaşık 25 metre deniz cephesi bulunmaktadır. Parsel sınırları çevrili olup üzerinde eski otel binaları bulunmaktadır.

Parsellerin önünde kendine ait iskelesi bulunmaktadır.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İzmir İli

İzmir, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Nüfusu 2021 itibarıyla 4.425.789 kişidir. Yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir.

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Urla Yarımadası uzanır. İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir.

İzmir ilinin yüzölçümü 11.891 km²'dir. Türkiye Cumhuriyeti'nin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur. Dikili ilçesinin tam karşısında Yunanistan'ın Kuzey Ege Adaları coğrafi bölgesi'nin Midilli ili ve hem ilin hem coğrafi bölgenin yönetim merkezi olan Midilli şehri yer almaktadır.

İzmir'in uçaktan çekilen görüntüsü İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz, Küçük Menderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğer küçük akarsular arasında Güzelhisar Çayı ve Meles Çayı yer alır. İlde önemli büyüklükte bir göl yoktur. Göl sayılabilecek su birikintileri arasında en büyükleri Gölçük Gölü, Belevi Gölü, Çakalboğaz Gölleri ve Karagöl'dür. Madra Dağları, Yunt Dağları, Yamanlar Dağı, Nif Dağı, Bozdağlar, Aydın Dağları il sınırları içerisinde yer alır. İlin en yüksek noktası, Bozdağlar'ın Birgi yakınlarında bulunan 2.159 metre yüksekliğindeki tepesidir. Şehrin rakımı 2 metredir.

İl bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin birçok türü bulunmaktadır. Yüzyıllarca aşırı otlatma, yangın ve tarla açma gibi nedenlerle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki bitkileri bulunmaktadır. Maki florasına ardıç, pınal, kermes meşesi, zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tespih, katırtırnağı gibi kuraklığa dayanıklı ağaçlar girer. Ormanlar il içerisinde 475.779 hektarlık bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin %40'ıdır.

İzmir ve çevresinde şehri etkileyen irili ufaklı çok sayıda fay hattı bulunmaktadır. Bunlardan en önemlileri şehrin tam altından geçen, Güzelbahçe ve Pınarbaşı semti arasında uzanan İzmir fayı ve şehrin çevresinde bulunan Seferihisar, Tuzla, Manisa, Kemalpaşa, Dağkızılca, Gediz, Güzelhisar, Gülbahçe fayları ve Ege Denizi'nde bulunan Midilli ile Sisam faylarıdır. İzmir şehri bu faylardan dolayı depremsellik açısından oldukça aktif bir bölgedir. Yılda birkaç kez büyüklüğü 3 ila 5 arasında değişen hissedilir tektonik ve çöküntü depremleri olabilir. Ortalama 10-20 yılda bir ise büyüklüğü 5 ila 6,5 arasında değişen orta ölçekli depremlerden etkilenir. Tarihte de sık sık şiddetli depremlere maruz kalmıştır.

İzmir'de günümüzdeki en büyük depremlerden biri 30 Ekim 2020 tarihinde yaşanmıştır. İzmir depreminin büyüklüğü konusunda farklı ölçümler belirtilmiştir. İçişleri Bakanlığı'na bağlı AFAD, büyüklüğü 6.6 olarak açıklarken, Kandilli Rasathanesi büyüklüğü resmi raporlarında 6.9 olarak veriyor. ABD Jeolojik Araştırmalar Kurumu (USGS) ise depremin aletsel büyüklüğünü 7 olarak açıkladı.

İzmir ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından 233,5 milyar ile ülkenin üçüncü büyük ilidir. Kişi başına düşen gelirden ise 54.047 ile dördüncü sırada yer almaktadır. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İzmir 300 şehir arasında Makao'nun ardından 2. sırayı aldı. İzmir 2013'teki listede 6. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul 3, Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İzmir'deki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6.6 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılı İnsani Gelişim Endeksi verisine göre İzmir, elde ettiği 0,770 puanla Ankara'nın ardından ikinci sırada yer aldı.

Aliağa Limanı ve İzmir Limanı, sırasıyla Türkiye'nin konteyner hacmi bakımından altıncı ve yedinci, kargo tonajı bakımından üçüncü ve on üçüncü büyük limanlarıdır.

İzmir, üç büyükşehir içerisinde kendine yetecek elektrik enerjisini üretebilen tek şehirdir. İlde 3.992 MW kurulu güce sahip elektrik santrali bulunmaktadır.

İzmir'e 2021 yılında toplam 1 milyon 36 bin turist gelmiştir.

Özellikle Alsancak ve Çeşme ilçelerinde yoğunlaşan tur operatörleri, oteller ve araç kiralama firmaları bulunmaktadır. Çeşme, iç ve dış turizm açısından ülkenin sayılı merkezlerinden biridir. Yarımada'nın ilk antik yerleşim yeri olan İldırı (Erythrai), Çeşme'de yer almaktadır. Çeşme'nin en çok ziyaret edilen tarihi eseri II. Bayezid'in yaptırdığı kale bugün müze olarak kullanılmaktadır. 1529 yılında Kanuni Sultan Süleyman tarafından yaptırılan iki katlı kervansaray, tipik Osmanlı dönemi kervansaraylarından biridir. Çeşme'ye bağlı bir mahalle olan ve tarihî taş evleri ile yılın 360 günü rüzgâr alması sebebiyle rüzgâr sörfüne elverişli plajları ile ünlü olan Alaçatı da, 704 kilometrekarelik alanında birçok eğlence mekânı ve oteli barındırmasıyla İzmir'in önemli tatil beldelerinden biridir. İzmir'in Selçuk ilçesinin üç kilometre güneybatısında yer alan ve UNESCO Dünya Miras Listesi'nde bulunan İzmir Efes Antik Kenti, Selçuk ilçesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Efes Antik Kenti ise ve yılda ortalama 1,5 milyon turist tarafından ziyaret edilmektedir. Foça, sayıları giderek azalan akdeniz fokunun yaşam alanlarından biridir. Ayrıca akdeniz fokları kentte her yıl yaz aylarında düzenlenen festivallerin de önemli bir sembolü haline gelmiştir. Urla'da 2015 yılından beri her yıl bahar aylarında Urla mutfağının tanıtıldığı Enginar Festivali düzenlenmektedir. Buna ek olarak Urla'ya bağlı Özbek Mahallesi'nde her yıl Mart Dokuzu Ot Bayramı yapılmaktadır.



4.1.2 - Çeşme İlçesi

Çeşme, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin doğusunda Urla ilçesi; kuzeyinde, batısında ve güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır. Nüfusu 2021 yılı itibarıyla 48.167 kişidir. Tarihteki on iki İyon kolonisinden biridir.

Çeşme, İzmir ilinin batısında, Urla Yarımadası üzerinde yer alan bir ilçedir. İlçenin doğusunda Urla ilçesi; kuzeyinde, batısında ve güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır. Batısında yer alan Sakız Adası ile arasında Sakız Boğazı yer alır. İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği 5 metredir. Yüzölçümü 285 km²'dir.

İlçede ekonomik yapıyı turizm belirlemektedir. İlç ve dış turizm açısından ülkenin sayılı merkezlerinden biridir. Yarımadanın ilk antik yerleşim yeri olan İldırı (Erythrai), ilçede yer almaktadır.

İlçede 13 ilköğretim okulu, 5 ortaöğretim kurumu bulunmakta; 4.532 öğrencinin eğitim gördüğü okullarda, 247 öğretmen görev yapmaktadır.

Sağlık hizmetleri 1 devlet hastanesi, 1 özel hastane, 2 sağlık ocağı, 1 sağlık evi tarafından verilmektedir. Bu kurumlarda 27 doktor, 4 sağlık memuru, 26 hemşire ve 28 ebe görev yapmaktadır.

Çeşme, İzmir'in merkezine Otoyol 32 ve D 300 ile bağlıdır. Çeşme Limanı'ndan Trieste'ye Ro-Ro seferleri, Sakız Adası'na ve Atina'ya ise feribot seferleri düzenlenmektedir.



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 aldirmiştir. 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 olmuştu. 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 sürece 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 aşığı 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 fiyatlama 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 ulaşincaya 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 yılın ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Ecomomics 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 Ecomomics 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.

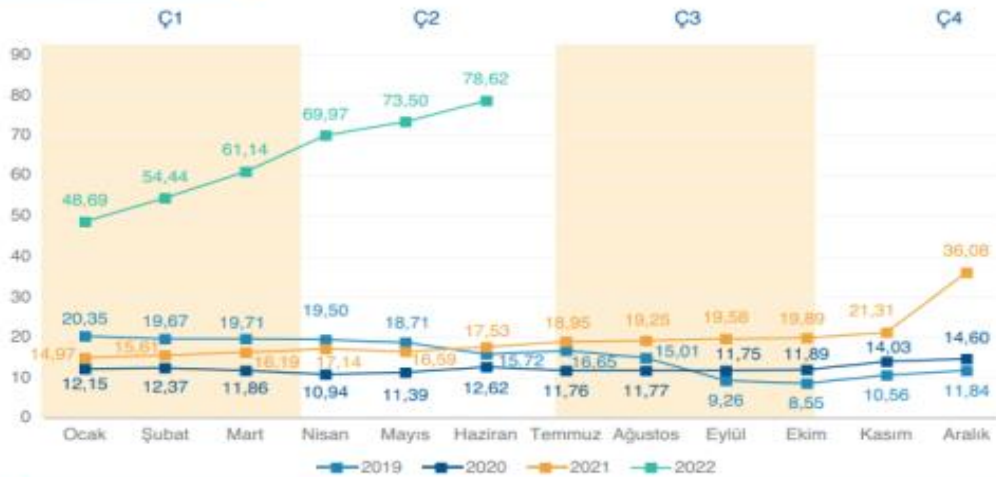
Kaynak: TÜİK

*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, ithalatta 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. Krediyi 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 kiralalarını 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 yönettiren, 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 metrekaarelik 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 zorlanmaktadır. 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 oluşturmaktadır.(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.

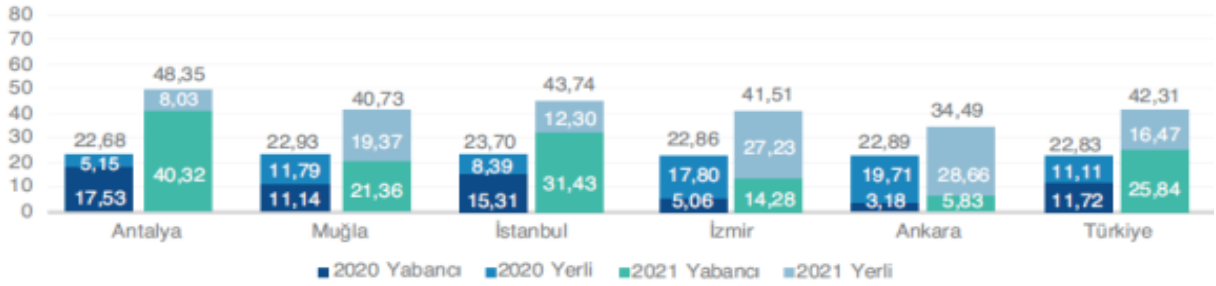
İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 536 bin oda kapasitesi ile 5.888 işletme belgeli, 64 bin oda kapasitesi ile 579 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 941 tesis 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.

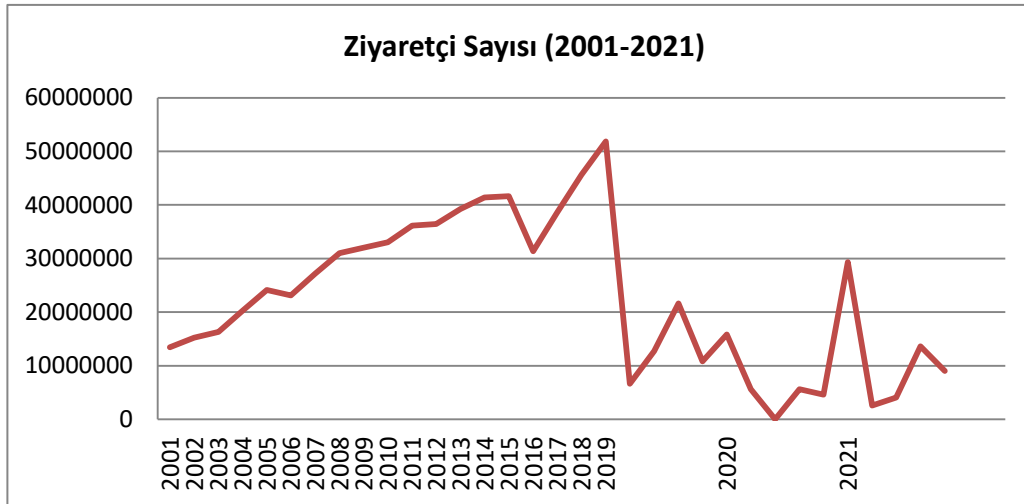
Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2021 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %42.32'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %48.35 ile Antalya, onu takiben %43.74 ve %41.51 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.

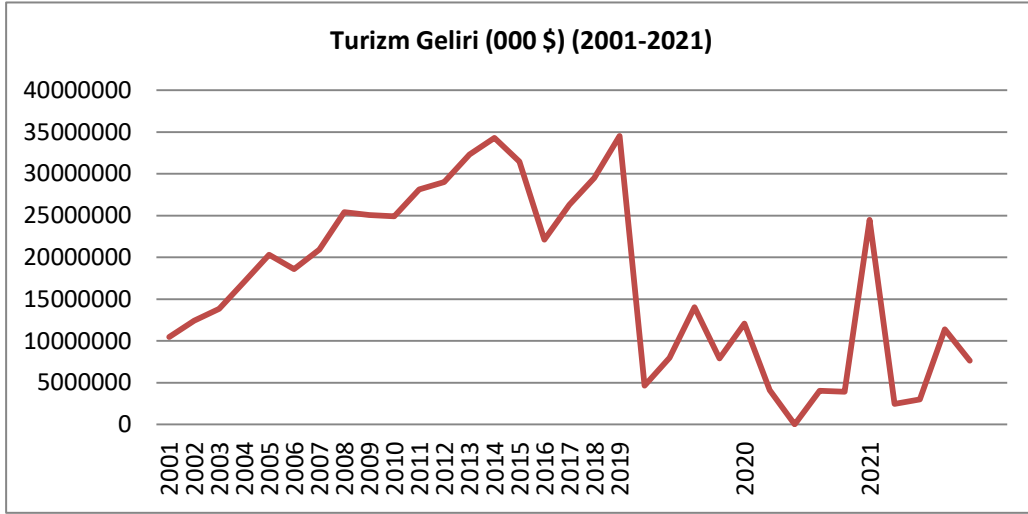
2016 yılında İstanbul ve diğer bölgelerde otellerin doluluk oranları ve fiyatları turizm genelindeki yavaşlama sebebiyle ciddi bir düşüş yaşamış, 2017 ve 2020 yılı arasında 2016 yılı öncesi dönemlerine yaklaşmıştır. Ocak ayından itibaren dünya çapında yaşanan Covid-19 salgınının, dünya ile paralel olarak 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 (%)



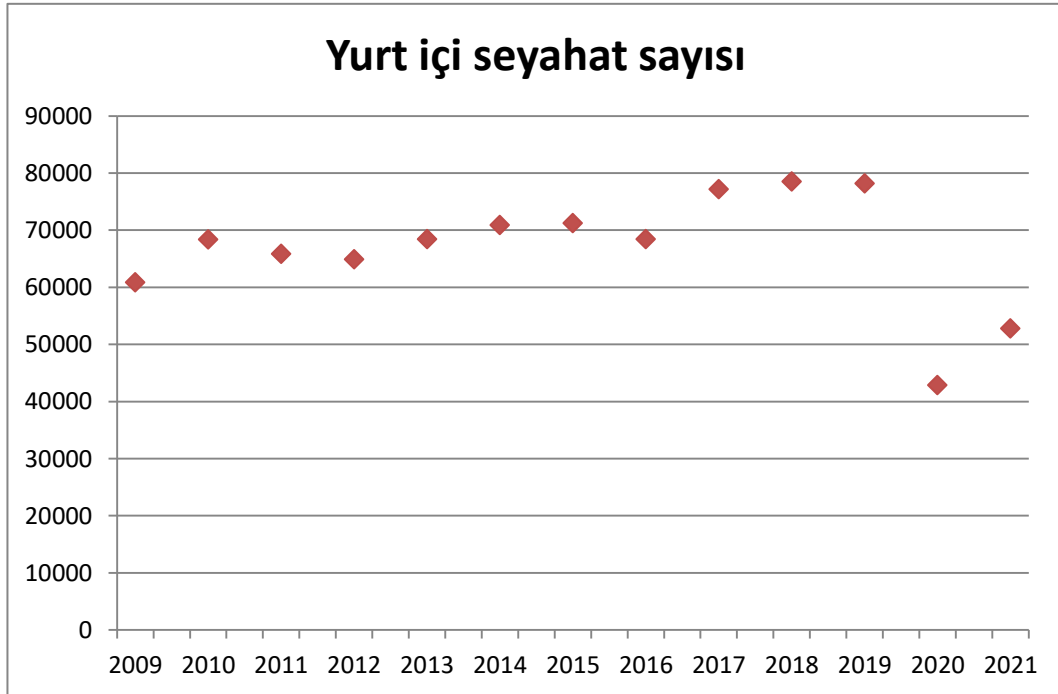
TÜİK tarafından hazırlanmış olan turizme yönelik veriler incelendiğinde, 2001 yılından 2015 yılına kadar (2006 yılı hariç) yurt dışında gelen ziyaretçi sayısı ve turizm gelirinde belirgin bir artış gözlenmektedir. 2006 yılında Avrupa Kupası ve kuş gribi gibi olaylar yurt dışında gelen turist sayısı ve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





Türkiye Geneli, Yurt Dışından Gelen Ziyaretçi Sayısı ve Turizm Geliri (TUİK, 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

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çeşme Belediyesi, Müşteriden elde edilen bilgi ve belgeler ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Denize cephelidirler.
- * 5575 ada 1 parsel tek mülkiyete sahiptir.
- * Kendilerine ait iskelesi bulunmaktadır.
- * Tercih edilen bölge yer almaktadır.
- * İmarlı parsellerdir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parseller üzerinde eski yapılar bulunmaktadır.

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 itibarı 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 inşası 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 arsanın değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

1 Beyan Eden Kişi, Kurum

İLAN.GOV

ALINAN BİLGİ

İzmir İli, Çeşme İlçesi ,Dalyan Mahallesi ,Büyükdere mevkiinde 7904 Ada, 1 Parsel nosunda kayıtlı Arsa vasfında 6 797 M2 miktarındaki taşınmaz tapu kaydındaki 25.09.2018 tarih 9616 yevmiyeli Doğal sit- Sürdürülebilir Koruma ve kontrolük alanı şerhi ile 29.05.2009 tarih 4397 yevmiyeli 1 ve 2. derecede korunması gereki taşınmaz kültür varlığıdır şerhi tapu kaydında baki kalmak şartı ile ihalesi yapılacaktır.

Celbedilen imar durumuna göre söz konusu parsel İzmir 2 TVK Bölge Komisyonunun 09.10.2020 gün 983 sayılı kararı gereği sürdürülebilir Koruma ve kontrollü kullanım alanında 16.01.2004 gün ve 11025 sayılı kurul kararı ile onaylanan koruma amaçlı imar planında Turistik tesis alanında kalmaktadır. kat irtifakı kurulamaz tesis tek bağımsız birim sayılır inşaat ruhsatı verilmeden önce Turizm yatırım alınması zorunludur turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulacaktır . AYRIK E0.30 nispetinde dört kat, 12.50 metre yüksekliğinde inşaat yapılabilir niteliktedir.

1.Satış Günü: 22.12.2022 olup muhammen bedel 13.594.000.-TL olarak belirlenmiştir.

Konum ve manzara olarak dezavantalıdır. İmar hakkı olarak da daha düşüktür. Bu nedenle değerlendirme konusu taşınmazların şerefiesinin daha yüksek olduğu düşünülmektedir.

MUHAMMEN BEDEL	6797 .-M²	13.594.000 .-TL	2.000 .-TL/M²
-------------------	-----------	-----------------	---------------

2 Beyan Eden Kişi, Kurum

MEDYADAN

ALINAN BİLGİ

14.06.2022 tarihli habere göre Özelleştirme İdaresi tarafından Çeşme'nin 16 Eylül ve Reisdere mahallesinde satışa çıkarılan 2 arsanın ihale sonucu belli oldu. Her iki arsayı da 172.500.000.-TL teklifle Ankara merkezli Alares Elektrik Üretim A.Ş. kazanmıştır. 16 Eylül Mahallesi 7921 ada 3 parsel Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı İçerisinde "Turizm Tesis Alanında" Kalmaktadır. Reisdere Mahallesi 8427 ada 1 parsel emsal 0.30, 2 kat "Yerleşik Konut Alanında" kalmaktadır.

İzmir İli, Çeşme İlçesi, 16 Eylül Mahallesi 7921 ada 3 parselde yer alan 7.878 metrekarelik arsanın ihalesini 101.000.000.-TL ile,

İzmir ili, Çeşme ilçesi, Reisdere mahallesi 8427 ada 1 parselde yer alan 6.013 metrekarelik arsanın ihalesini 71.500.000.-TL teklifle satılmıştır.

Konum ve manzara olarak dezavantalıdır. İmar hakkı olarak da daha düşüktür. Bu nedenle değerlendirme konusu taşınmazların şerefiesinin daha yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILMIŞ	7878 .-M²	101.000.000 .-TL	12.821 .-TL/M²
SATILMIŞ	6013 .-M²	71.500.000 .-TL	11.891 .-TL/M²

3 Beyan Eden Kişi, Kurum

MEDYADAN

ALINAN BİLGİ

Çeşme, İnönü Mahallesi'nde 6392 ada 1 parsel, 3.551m² olup 12.000.000.-TL muhammen bedeli ile Çeşme Belediye Başkanlığı'ndan 10.03.2022 tarihinde satışa çıkarılmıştır. Parsel Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı İçerisinde Kalmaktadır. E=0.20 gelişme konut alanında kalmaktadır.

Konum ve manzara olarak dezavantajlıdır. İmar hakkı olarak da daha düşüktür. Bu nedenle değerlendirme konusu taşınmazların şerefiyesinin daha yüksek olduğu düşünülmektedir.

MUHAMMEN BEDEL	3551 .-M ²	12.000.000 .-TL	3.379 .-TL/M ²
---------------------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

4 Beyan Eden Kişi, Kurum

MEDYADAN

ALINAN BİLGİ

Çeşme, Sakarya Mahallesi'nde 6709 ada 1 parsel, 6721 ada 1 parsel, 6722 ada 1 parsel, 6723 ada 1 parseller TOKİ 20.04.2022 tarihli arsa satış listesinde muhammen bedel ile satışa çıkarılmıştır. Güneşli Tesis Alanı+Yol imarlı olup, E=0.05 h(Max)=4,5 metredir.

Konum ve manzara olarak benzerdir. Ancak imar hakkı ve fonksiyonu olarak da daha düşüktür. Bu nedenle değerlendirme konusu taşınmazların şerefiyesinin daha yüksek olduğu düşünülmektedir.

MUHAMMEN BEDEL	5456 .-M ²	55.560.000 .-TL	10.183 .-TL/M ² (6709 ADA 1 PARSEL)
MUHAMMEN BEDEL	6638 .-M ²	66.380.000 .-TL	10.000 .-TL/M ² (6721 ADA 1 PARSEL)
MUHAMMEN BEDEL	1195 .-M ²	8.962.500 .-TL	7.500 .-TL/M ² (6722 ADA 1 PARSE)
MUHAMMEN BEDEL	10461 .-M ²	104.610.000 .-TL	10.000 .-TL/M ² (6723 ADA 1 PARSEL)

5 Beyan Eden Kişi, Kurum

MEDYADAN

ALINAN BİLGİ

Çeşme'de taşınmazlara yakın konumda dokuz adet taşınmaz TOKİ 05-06-07.04.2022 tarihli arsa satış listesinde muhammen bedel ile satışa çıkarılmıştır. Ada-parcel, alan ve imar koşulları bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Mahalle	Ada-Parsel	Alanı	Hisse Alanı	Nitelik	İmar Bilgisi	Birim Değeri	Muhammen Bedel
16 Eylül Mahallesi	7846 1	893,00	893,00	Arsa	Ticaret Alanları E: 1.00	12.000,00	£10.716.000,00
Dalyan Mahallesi	8248 6	235,30	235,30	Arsa	Konut Alanı 2 Kat	10.000,00	£2.353.000,00
Dalyan Mahallesi	8249 4	230,00	230,00	Arsa	Konut Alanı 2 Kat	10.000,00	£2.300.000,00
Dalyan Mahallesi	8249 5	229,41	229,41	Arsa	Konut Alanı 2 Kat	10.000,00	£2.294.100,00
Dalyan Mahallesi	8250 1	702,44	702,44	Arsa	Konut Alanı E: 0.40	10.000,00	£7.024.400,00
Dalyan Mahallesi	8250 2	858,48	858,48	Arsa	Konut Alanı E: 0.40	10.000,00	£8.584.800,00
Ilıca Mahallesi	8211 2	830,26	830,26	Arsa	Konut Alanı E: 0.40	12.000,00	£9.963.120,00
İnönü Fahrettinpaşa	7447 1	800,00	800,00	Arsa	Konut-Turizm Alanı E: 0.25	11.500,00	£9.200.000,00
İnönü Fıhrettinpaşa	7447 2	837,00	837,00	Arsa	Konut-Turizm Alanı E: 0.25	11.500,00	£9.625.500,00

6 Beyan Eden Kişi, Kurum

YAKUT IMMOBILIEN

TEL 1 ; 0549 565 75 84

ALINAN BİLGİ

Taşınmazlara yakın konumda 1950 m² büyüklükte tarla vasıflı taşınmazdır. Taşınmazın 9 adet parsel ile birlikte 18. madde uygulamasına girerek daha sonra turizm-konut imarlı olarak Emsal=0.20 olarak yapılaşma hakkı olabileceği belirtilmiştir. Taşınmaz için uzun süredir satılık olduğu, 2.500.000.-Euro bedel ile satılıktır. (2.500.000.-Euro x ~18 =45.000.000.-TL)

SATILIK 1950 .-M² 45.000.000 .-TL 23.077 .-TL/M²

7 Beyan Eden Kişi, Kurum

MEDYADAN

ALINAN BİLGİ

Çeşme, Ilıca Mahallesi, 5700 ada 1 parsel, Eylül 2022'de Çeşme Belediyesi tarafından satışa çıkarılmıştır. Emsal=0.90, Turizm Tesis Alanı imarlı olup, denize sıfır parselidir. 2.283m² boş arsa için 120.000.000.-TL istenilmektedir. Konum olarak denize sıfır olmaları benzerdir. Yapılaşma hakkı emsal taşınmazın kısmen daha iyidir.

**MUHAMMEN
BEDEL**

2283 .-M² 120.000.000 .-TL 52.562 .-TL/M²

8 Beyan Eden Kişi, Kurum

MEDYADAN

ALINAN BİLGİ

Çeşme, Reisdere Mahallesi, 4054 ada 1 parselin (25.596 m² toplam alanlı) 23664/25596 hissesi, Eylül 2022'de özelleştirme programı kapsamında 208.000.000.-TL'na satılmıştır. Parsel Turistik Tesis Alanı imarlıdır. Otel yapılması halinde Emsal=0.90'dır. Apart Otel yapılması halinde Emsal=0.60, gabari 9.80metredir. Taşınmazlara göre imar hakkı benzer olup, konum ve manzara olarak dezavantajlıdır.

SATILMIŞ 23664 .-M² 208.000.000 .-TL 8.790 .-TL/M²

9 Beyan Eden Kişi, Kurum

MEDYADAN

ALINAN BİLGİ

Çeşme, Dalyan Mahallesi, 7907 ada 2 parselin (2.500 m² toplam alanlı) 2136/2500 hissesi, Eylül 2022'de özelleştirme programı kapsamında 30.000.000.-TL'na satışa çıkarmıştır. Parsel Turistik Tesis Alanı imarlıdır. 2. Derece Doğal Sit Alanında, Sürdürülebilir Koruma Alanı kapsamındadır. Çeşme, Sakarya Mahallesi, 6702 ada 1 parselin (2.838 m² toplam alanlı) 1623/2400 hissesi, Eylül 2022'de özelleştirme programı kapsamında 43.333.000.-TL'na satışa çıkarmıştır. Parsel Tercihli Kullanım Alanı imarlıdır. Kaks=0.25, Ayrık nizam 2 kat imarlıdır.

MUHAMMEN BEDEL	2136 .-M ²	30.000.000 .-TL	14.045 .-TL/M ²
MUHAMMEN BEDEL	1919,2 .-M ²	43.333.000 .-TL	22.579 .-TL/M ²



KONUT -PROJE EMSALLERİ

MARİNERA ÇEŞME

Marinera Çeşme projesi, Nuhoğlu İnşaat tarafından İzmir Çeşme Ayasandra Koyu'nda'da hayata geçiriliyor. Projede 74 birim yer alıyor. 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tiplerinden oluşan Marinera Çeşme'de dairelerin metrekare alanları 88,64 m2 ile 285,59 m2 aralığındadır. Marinera Çeşme'in sosyal donatıları arasında, 7/24 güvenlik, kameralı güvenlik, açık otopark, kapalı otopark, açık yüzme havuzu, çocuk havuzu, fitness center, spor salonu, deniz manzarası, plaj, sosyal tesis alanı, oyun alanları, çocuk oyun parkları, yeşil alan, özel peyzaj düzenlemesi, yürüyüş alanı bulunmaktadır. Denize sıfır kendi özel plajı bulunmaktadır.



Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
STARKEY EGE GAYRİMENKUL 0 (232) 367 05 35	1+1	102m²	9.450.000	92.647
ŞANKA GAYRİMENKUL 0 (530) 494 33 99	1+1	110m²	11.950.000	108.636

** Projede satışlar arsa payından hisse bazlı olarak yapılmaktadır.*

FOLLKART HILLS ÇEŞME

Çeşme'nin merkezi Fener Burnu'nda bulunan ve 2018 yılında hayatın başladığı Folkart Hills Çeşme, 13.955 m² alan üzerinde kuruludur ve bu alanın 8.000 m²'si yeşil alandan oluşmaktadır Gayrimenkul sektörünün Oscar'ı kabul edilen Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri 2018-2019 (International Property Awards) kapsamında Avrupa Gayrimenkul Ödülleri'nde (European Property Awards) "Çoklu Konut Mimarisi" alanında ödülü bulunan Folkart Hills Çeşme; 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere toplam 70 adet süit daire ile Çeşme'nin en güzel koylarından birinde yer almaktadır. Denize sıfır konumlanmakta olup iskelesi, concierge hizmeti, açık havuzları, fitness salonu ve spa merkezi bulunmaktadır.



Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
MYINVEST GAYRİMENKUL 0232 462 00 63	1+1	80m ²	9.850.000	123.125
GÜVEN EMLAK 0232 853 73 37	2+1	80m ²	11.500.000	143.750
FORENT GAYRİMENKUL 0232 486 55 55	3+1	95m ²	15.000.000	157.895

* Emsal taşınmazların genel brüt alan üzerinden pazarlandığı belirtilmiştir. Tabloda net alan olarak belirtilen alanlar verilmiştir. Örneğin 95 m² lik 3+1 dairenin genel brüt alanı (havuz, bahçe vb. payları dahil) 354 m² olarak pazarlanmaktadır.

* Projede satışlar arsa payından hisse bazlı olarak yapılmaktadır.

FOLLKART BOYALIK ÇEŞME

Çeşme, Boyalık mevkiinde yer alan Folkart Boyalık Çeşme 11.670 m² alan üzerine kurulu özel bir rezidans projesidir. Teslimi Mayıs 2021'de yapılan olan proje mimarisini tamamlayan deck ve bahçe alanları ile öne çıkmaktadır. Folkart Boyalık Çeşme; fitness merkezi, saunası, spa'sı, kafesi, açık/kapalı yüzme havuzları ve geniş yeşil alanlarıyla 1+1'den 4+1'e farklı rezidans seçenekleriyle 66 daireden oluşmaktadır.



Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
MORRO GAYRİMENKUL 0 (546) 748 76 20	3+1	219m ²	18.000.000	82.192

MONO TERRACE

Mono Terrace projesinde tüm konutla villa olarak tasarlanmıştır. Projede 9 adet ikiz villa olarak 18 ade villa var. Villaların metrekareleri 190 metrekare olarak öne çıkıyor. Villaların içi de mümkün olduğu kadar lüks olanaklarla döşenmiştir. Ayrıca, villalardan deniz manzarası da görünüyor. Ayayorgi Koyu'na 2,5 km uzaklığında bulunan Mono Terrace Vilları Migros'a da 500 metre uzaklığında.

Villaların bahçeleriyle birlikte kullanım alanı 325 metrekareye kadar çıkıyor. Her villada 4 oda ve bir salon mevcut. Her villanın içinde üç adet banyo var.



Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
KW ALİSTA 0 (232) 723 17 11	3+1	195m ²	13.500.000	69.231

FOLKART BLU ÇEŞME

Folkart Yapı imzası taşıyan Folkart Blu Çeşme, 6 bin 787 metrekarelik arsa üzerine kuruluyor. Farklı mimarideki 5 katlı bloktan oluşan projede toplam 83 daire bulunuyor. Projede 36 adet 61 ila 273 metrekarelik 1+1, 22 adet 111 ila 305 metrekarelik 2+1, 20 adet 147 ila 320 metrekarelik 3+1, 5 adet 270 ila 312 metrekarelik 4+1 dubleks daireler yer almaktadır.



Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
FORENT GAYRİMENKUL 0 (232) 486 55 55	2+1	103m²	12.000.000	116.505
	4+1 (*)	148m²	19.500.000	131.757
	3+1	131m²	17.500.000	133.588

* İkinci emsal 4+1 bahçe katı olup, bahçe kullanımı pazarlanan alana dahil edilerek 283 m² pazarlanmaktadır. Net kullanım alanı 148m² olarak beyan edilmiştir.

** Tüm emsaller eşyalı olarak pazarlanmaktadır.

7800 ÇEŞME

7800 Çeşme projesi Çarmıklı Yapı tarafından İzmir'in gözde bölgelerinden Çeşme-Boyalık'ta hayata geçirildi.

Ultra lüks bir yaşam anlayışı sunan 7800 Çeşme projesinde yer alan sosyal donatılar, lobi & resepsiyon, SPA, özel plaj, özel iskele, fitness & cardio alanı, kapalı otopark, ikisi açık dört yüzme havuzu, yürüyüş alanları, güneşlenme ve dinlenme alanları, asansör, ısıtma ve soğutma sistemi, yangın ihbar ve uyarı sistemi, özel tasarımı mutfak, özel tasarımı banyo, ısı ve ses yalıtımı, jeneratör, profesyonel concierge hizmeti ve 7/24 güvenlik olarak sıralanıyor.

7800 Çeşme'de, dubleks ve tek katlı seçeneklerinde 1+1, 2+1 ve 3+1 konut tipleri mevcut durumda. 59 konutluk projede yer alan konut tipleri şöyle sıralanıyor: Beach House, Gardenside House, Gardenview Duplex, Gardenview House, Gardenview Penthouse, Seaview House, Seaview Penthouse.



Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
REMAX KUVARS 0 (232) 362 19 19	3+1	160m ²	18.000.000	112.500
SATIŞ OFİSİ 0232 712 00 87	3+1	405m ²	58.500.000	144.444

Satış ofisinden tüm dairelerin satıldığı, tek bir 3+1 (3 banyolu) 405 m² alanlı olarak pazarlanan daire kaldığı belirtilmiştir. Dairenin çift teraslı olduğu sadece terastan deniz gördüğü, salon ve odaların doğa manzaralı olduğu belirtilmiştir. Kapalı net kullanım alanı 200m² olarak belirtilmiştir.

SWISSOTEL ÇEŞME

Otel grubu Accor çatısı altındaki premium segment SwissOtel markası ve Miray İnşaat, Dilek Holding, ZA Madencilik konsorsiyumuyla inşasına başlanan Swissôtel Residences Çeşme projesinde 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daireler, 6 adet bağımsız villa ve 6 adet bahçe dubleksin yer alıyor. Projede 102 m2 ile 1.300 m2 arasında değişen ve özgün mimarisiyle kişiselleşebilen daireler bulunmaktadır. Denize sıfır konumda olup, kendine ait iskelesi bulunmaktadır.



Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
SATIŞ OFİSİ 0232 723 05 05	2+1 (Deniz Cepheli)	165m ²	28.440.000	172.364
	2+1 (Kara Cepheli)	92m ²	13.284.000	144.391
	1+1 (Kara Cepheli)	87m ²	17.640.000	202.759
	1+1 (Kara Cepheli)	87m ²	12.780.000	146.897
	1+1 (Deniz Cepheli)	111m ²	19.620.000	176.757

* 2+1 165 m² kullanımlı deniz cepheli taşınmaz 105 m² net+60m² teras alanlıdır.

* 2+1 92 m² güney cepheli deniz görmeyen taşınmaz 77m² net+15m² teras alanlıdır.

* 1+1 87 m² güney cepheli deniz görmeyen taşınmaz 71 m² net + 16m² teras alanlıdır.

* 1+1 111 m² deniz cepheli taşınmaz 66m² net+ 45m² teras alanlıdır.

* Taşınmazlar EURO bazlı satışa sunulmakta olup 1EURO=18.-TL olarak kabul edilere tabloda TL değerler belirtilmiştir.

* Satışlar arsadan hisse bazlı yapılmaktadır.



1 Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 (232) 421 01 31

ALINAN BİLGİ

İZ EMLAK

Altınyunus Mahallesi'nde, denize 400m mesafede, özel havuzlu, geniş bahçeli villa satılıktır. Villa dekore edilmiştir. Geniş bahçesi bulunduğu ve bahçesinde bir barı ve misafir tuvaleti bulunduğu beyan edilmiştir. Alt katta açık Mutfak, şömineli bir salon, 1 yatak odası ve misafir banyosu, üst katta 3 yatak odası ve 2 banyo mevcuttur. 240m² alanlı olarak pazarlanmakta olup, 19.900.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	240 .-M ²	19.900.000 .-TL	82.917 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 (232) 343 83 83

ALINAN BİLGİ

TEOK GAYRİMENKUL

Boyalık Mahallesi'nde, 700 m2 arsa içinde 350 m2 arsa paylı 2 adet villa satışıdır. Villaların her biri; 200 m2 peyzaj alanı, 33 m² müstakil havuz, 4 oda 2 salon, 3 banyo 1 wc olmak üzere 350 m² kullanım alanlı olarak pazarlanmaktadır. Sıfır olan villalar için 24.500.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	350 .-M ²	24.500.000 .-TL	70.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 Beyan Eden Kişi, Kurum

GHO ADALILAR

TEL 1 ; 0 (545) 826 20 76

ALINAN BİLGİ

Boyalık Mahallesi'nde, panoramik deniz manzaralı, müstakil havuzlu ve geniş bahçeli 5+2 tripleks villa 180 m² alanlı olarak pazarlanmaktadır. Boyalık plajına 500 metre mesafeli olduğu beyan edilmiştir. 300m² arsa payı olduğu belirtilmiştir. Taşınmaz için 13.000.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK 180 .-M² 13.000.000 .-TL 72.222 .-TL/M²

4 Beyan Eden Kişi, Kurum

COLDWELL BANKERS

TEL 1 ; 0 (232) 337 13 23

ALINAN BİLGİ

Sakarya Mahallesi'nde, dört adet ikiz villadan oluşan yeni yapılmakta olan villadır. 5+1 düzende, 4 banyolu villa 240m² alanlı olarak pazarlanmaktadır. Her bir villanın 50m² havuzu bulunduğu, 425m² arsa payı olduğu belirtilmiştir. Boyalık plajına 100metre mesafeli olduğu belirtilmiştir. 17.000.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK 240 .-M² 17.000.000 .-TL 70.833 .-TL/M²

5 Beyan Eden Kişi, Kurum

KALYON EMLAK

TEL 1 ; 0 (232) 723 17 11

ALINAN BİLGİ

Denize sıfır konumda 5-10 yıllık site olan Çeşmetaş Sitesinde bahçe kat dairedir. 3+1, 220 m² alanlı olarak pazarlanan daire için 23.500.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK 220 .-M² 23.500.000 .-TL 106.818 .-TL/M²

6 Beyan Eden Kişi, Kurum

BÖLGE EMLAKÇISI

ALINAN BİLGİ

Mİ'Costa Boyalık Projesi özel iskelesi olan, otel konspetinde, hisse bazlı satışların yapıldığı lüks residans/villa projesidir. 3+1 residans için 2.500.000.-USD istenildiği belirtilmiştir. Proje 2013 yılında tamamlanmıştır.

Taşınmazın yan parselinde Kar İnşaatın yaptığı The Çeşme Executive Projesinde 1.500.000-2.000.000.-USD satış bedelleri istendiği belirtilmiştir. Proje 2017 yılında tamamlanmıştır.

ARSA İÇİN EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi 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/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" 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

Değerlemeye konu taşınmazlar Boyalık Koyunda denize sıfır parsellerdir. Parseller Turistik Tesis Alanı imarlıdır. Yapılan incelemeler ve görüşmeler sonucu taşınmazlara birebir benzer satılık arsaya rastlanmamıştır. Bölgedeki satılık arsalar ve ihale ilanları incelenmiştir. İmar koşulları, konumu, topoğrafik özelliklerine göre birim değerler değişkenlik göstermektedir. Taşınmazların denize sıfır olması, kendisine ait iskelesinin bulunması, turizm alanı imarlı olması, üzerlerinde eski yapılar bulunması vb. tüm faktörler değerlendirilerek taşınmazların ortalama birim m² değerlerinin 50.000.-TL/m² ila 60.000.-TL/m² arasında değişeceği kanaati oluşmuştur. Rapora konu 5575 ada 2 Parsel için arsa emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup ortalama satış birim m² değeri emsal karşılaştırma tablosunda 60.000-TL/m² olarak öngörülmüştür. 5575 ada 1 parsel için ise alanının daha büyük olması göz önünde bulundurularak; 5575 ada 2 Parsel referans alınarak birim değer öngörülmüştür. Emsal karşılaştırma tablosunda muhammen bedellerde pazarlık payı açık arttırmaya konu olmaları nedeni ile "+" yönde belirtilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)-5575 ADA 2 PARSEL				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (6)	EMSAL (7)	EMSAL (9)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		45.000.000 SATILIK BENZER 0%	120.000.000 MUH.BEDEL BENZER 0%	43.333.000 MUH.BEDEL BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	2.500,00	1.950 23.077 BENZER 0%	2.283 52.562 BENZER 0%	1.919 22.581 BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=0.60	TARLA ÇOK KÖTÜ 40%	E=0.90 ORTA İYİ -5%	E=0.25 ÇOK KÖTÜ 30%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Turizm Tesis Alanı	TARLA ÇOK KÖTÜ 40%	TURİZM BENZER 0%	TERCİHLİ KUL. ÇOK KÖTÜ 30%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 30%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BRÜT PARSEL ÇOK KÖTÜ 45%	BENZER 0%	İSKELE KULLANIMI YOK ÇOK KÖTÜ 30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	16%	15%
TOPLAM DÜZELTME		155%	21%	155%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	60.000	58.846	63.601	57.582

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
5575	1	13.876,12	50.000	693.806.000	693.810.000
5575	2	2.500,00	60.000	150.000.000	150.000.000
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM ARSA DEĞERİ (.-TL)				843.810.000 TL	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	SWISSOTEL ÇEŞME	7800 ÇEŞME	FOLKART BLU ÇEŞME
SATIŞ FİYATI		28.440.000	58.500.000	17.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN		165	405	131
BİRİM M² DEĞERİ		172.364	144.444	133.588
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BÜYÜK 15%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	10%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-8%	17%	22%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	163.500	158.575	169.000	162.977

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

23.09.2022 tarihinde Mistral GYO A.Ş. ile Korusu Turizm Ticaret A.Ş., Tülay KORA, Ferit KORA, Özay KORA arasında Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadı ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında parsel üzerindeki yapıların yıkılarak imar durumuna göre proje geliştirileceği anlaşılmaktadır.

Bu kapsamda parsel üzerindeki yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Bölgede yönetmelik öncesi turizm imarlı arsalarda kat irtifakı kurulduğu için yap-sat yöntemine uygun şekilde ve bünyesinde küçük bir otel bulunan daha çok villa ve dairelerden oluşan yazlık konut siteleri inşa edilmiştir. Ancak yönetmelik sonrası konu arsada kat irtifakı kurulması (yönetmelik iptal edilmedikçe) mümkün değildir.

Söz konusu parseller Turizm Tesis Alanı imarlı olup, müşteri tarafından birlikte değerlendirilecek olması ve süit şeklinde inşa edileceği planlanıyor olması nedeni ile nakit akışları bu kapsamda hazırlanmıştır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 20,00 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parsellerin üzerinde eski binalar olması, kat irtifakı kurulamayacak parseller olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %5,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 20,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 5,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 20,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı ina tablosunda %24,00 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parsellerin güncel imar durumu verileri dikkate alınarak arsa proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. Değerleme konusu parseller net parsel olarak değerlendirilmiştir.

Parseller Emsal=0.60, Turizm Tesis Alanı imarlıdır. Bölgenin genel olarak deniz kıyısında yer alan turizm parsellerinde otel konseptli hisse pay satışı residanslar olarak tercih ediliyor olması nedeni ile nakit akışı bu kapsamda çalışılmıştır.

Belirtilen bu bilgiler ışığında değerlemeye konu parseller üzerine nakit akışları geliştirilerek projenin net bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Net parsel alanı toplam 32.565 m2 olup Emsal=0.60 olarak hesaplanan emsal inşaat alanı 9.769,50m2'dir. Toplam satılabilir alanın ise emsal inşaat alanının %30 fazlası olabileceği öngörülmüştür.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Yüzölçümü (m ²)	Emsal	Emsal İnşaat Alanı	İlave İnşaat Alanı (%30)	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı	Toplam İnşaat Alanı	Satılabilir Suit İnşaat Alanı
5575	1/2	Turizm	16.376,12	0,60	9.825,67	2.947,70	12.773,37	19.160,06	12.773,37
		Toplam	16.376,12		9.825,67	2.947,70	12.773,37	19.160,06	12.773,37

KONUT BÖLÜMLERİNİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI:

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Net bugünkü değere ulaşılırken 3 farklı indirgeme oranı alınmıştır. Nihai indirgeme oranı % 25,00 olarak kabul edilmiştir.

Konut satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 163.500.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %35 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

NAKİT AKIŞI				
YATIRIM SÜRECİ	48			
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	12.773,37			
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	12.773,37			
NAKİT GİRİŞLERİ				
	1. dönem	2. dönem	3. dönem	4. dönem
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	30,00%	30,00%	20,00%	20,00%
Satılan Brüt Alan (Konut)	3.832 m ²	3.832 m ²	2.555 m ²	2.555 m ²
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	163.500 TL/m ²	220.725 TL/m ²	297.979 TL/m ²	402.271 TL/m ²
Yıllık Artış Oranı		35,00%	35,00%	35,00%
Satış Geliri (Konut)	626.533.975,1 TL	845.820.866,4 TL	761.238.779,7 TL	1.027.672.352,6 TL
Satış Gelirleri (Toplam)	626.533.975 TL	845.820.866 TL	761.238.780 TL	1.027.672.353 TL
Nakit Akım	626.533.975 TL	845.820.866 TL	761.238.780 TL	1.027.672.353 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	1.889.299.264 TL	1.853.241.385 TL	1.818.293.855 TL	
İNDİRGE ME ORANI	24,00%	25,00%	26,00%	

Hasılat Paylaşımı Oranı	51,52%		
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	954.789.962		
Arsa Değeri (TL) %90	859.310.966		
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)	62.473,42m ²		

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %25,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 3.261.265.974.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %25,00 indirgeme oranı kabul edilerek projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 1.853.241.385.-TL olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşımı oranının %50 ila %55 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Söz konusu parseller için %51,52 oranında paylaşım oranına anlaşılabacağı belirtilmiştir.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 51,52 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin %90 ının bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	3.261.265.974
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL)	1.853.241.385

6.3. 3 - Hasılat Paylaşımı Yöntemine Göre

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	1.853.241.385 .-TL
--	--------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	1.853.241.385	.-TL
Hasılat Payı Oranı	51,52%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	954.789.962	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	859.310.966	.-TL
Toplam Arsa Alanı	16.376,12	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	52.473,42	.-TL/m2

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

Taşınmazların Toplam Arsa Değeri (.-TL)	859.310.966 TL
Taşınmazların Toplam Yuvarlatılmış Arsa Değeri (.-TL)	859.300.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımlarının plan fonksiyonlarına uygun olarak proje geliştirilmesi olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;**

Taşınmazların Toplam Arsa Değeri (.-TL)	843.810.000 TL
---	----------------

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

Taşınmazların Toplam Arsa Değeri (.-TL)	859.300.000 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. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Ruhsat aşamasında emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlarda da değişiklik olacağı düşünülmektedir. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar "ana taşınmaz" olup, müşteri talebi doğrultusunda arsa değerlemesi yapılmıştır.

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

Mistral GYO A.Ş. 'nin 23.09.2022 tarihli KAP açıklamasında "Korasu Turizm Ticaret A.Ş.'nin maliki olduğu İzmir ili, Çeşme ilçesi, Sakarya Mah., Boyalık mevki, 5575 Ada, 1 parsel numarasında tapuya kayıtlı, 13.876,12 m2 yüzölçümlü arsa ile, Tülay Kora, Ferit Kora ve Özay Kora'nın elbirligi mülkiyetiyle maliki oldukları İzmir ili, Çeşme ilçesi, Sakarya Mah. Boyalık mevki, 5575 Ada, 2 parsel numarasında tapuya kayıtlı, 2.500,00 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde şirketimiz tarafından projesi geliştirilecek turizm, konut ve ticari amaçlı yapıların inşası için Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır.

Gerçekleştirilecek proje sonucunda ortaya çıkan sütün birimler sözleşmede yer alan vaziyet planına göre paylaşılacak olup sosyal alan ve tesislerin mülkiyeti ve gelirleri arsa malikleri %51.52, proje geliştiricisi şirketimiz %48.48 oranında olacak şekilde paylaşılacaktır.

Sözleşme'de belirlenen paylaşım oranını denkleştirmek üzere, değerlendirme raporunun alınmasını takiben şirketimiz tarafından 60.000.000 TL bedele denk gelen arsa payının devralınmasına karar verilmiştir.

Yapı ruhsatının alınmasından itibaren en geç 24 (yirmidört) ay içinde, projenin tamamlanması planlanmaktadır." denilmektedir.

6.5.3 - 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.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

5575 ada 1 ve 2 parseller üzerinde eski otel binaları bulunmakta olup söz konusu yapılardan Mistral GYO A.Ş.'nin herhangi bir gelir etmediği bilgisi edinilmiştir.

Tebliğ'in 22. Maddesi "r" bendinde "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir.

23.09.2022 tarihinde Mistral GYO A.Ş. ile Korasu Turizm Ticaret A.Ş., Tülay KORA, Ferit KORA, Özay KORA arasında Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında parsel üzerindeki yapıların yıkılarak imar durumuna göre proje geliştirileceği anlaşılmaktadır.

Bu kapsamda parsel üzerindeki yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Taşınmazların mülkiyeti Mistral GYO A.Ş. 'de değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - 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 taşınmazın 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 ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

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. Değerleme konusu parseller üzerinde taşınmazların değerini ve devrini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Bu itibarla değerlendirme konusu parsellerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

5575 ada 1 ve 2 parseller üzerinde eski kamp-otel yapıları bulunmakta olup söz konusu yapılardan Mistral GYO A.Ş.'nin herhangi bir gelir etmediği bilgisi edinilmiştir.

Tebliğ'in 22. Maddesi "r" bendinde "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir.

23.09.2022 tarihinde Mistral GYO A.Ş. ile Korasu Turizm Ticaret A.Ş., Tülay KORA, Ferit KORA, Özay KORA arasında Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında parsel üzerindeki yapıların yıkılarak imar durumuna göre proje geliştirileceği anlaşılmaktadır.

Bu kapsamda parsel üzerindeki yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

Bu kapsamda Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne göre taşınmazların "Arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

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; rapor konusu taşınmazların

19.10.2022 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

843.810.000 TL .-TL

(Sekiz Yüz Kırk Üç Milyon Sekiz Yüz On Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

911.314.800 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Cevdet DİNEMİT

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Eren KURT

Lisans No: 403397

Lisans No: 405453

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

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.