



**DEĞERLEME RAPORU**  
**TEK-ART İNŞAAT TİCARET**  
**TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR**  
**A.Ş.**

**İZMİR - ÇEŞME - ALAÇATI-LİMAN**  
**"ARSA"**

**2018-ÖZEL-0010**



**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: [dunyagrupgd@gmail.com](mailto:dunyagrupgd@gmail.com)

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	TEK-ART İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş.
<b>Talep tarihi</b>	29.01.2018
<b>Değerleme Süresi</b>	2 Ay
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	TEK-ART İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. (1999/2000 ) TEK-ART Makina Hafriyat ve Taahhüt A.Ş. ( 1/2000 )
<b>Raporun Konusu</b>	Bu rapor, aşağıda adresi ve tapu kayıtları belirtilen "ARSA " nitelikli taşınmazın piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>Rapor Tarihi</b>	26.02.2018

### Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

<b>Adresi</b>	Resort Zigana Otel, Alaçatı Mahallesi, 18001 Sokak, No: 6 Alaçatı/Çeşme/İZMİR
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, Liman Mevkii , 4391 ada 3 parsel sayılı 80.966 m2 yüz ölçümlü 1999/2000 hissesi Tek-Art İnşaat Ticaret Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. ye 1/2000 hissesi Tek-Art Makina Hafriyat ve Taahhüt A.Ş. ye ait" ARSA " nitelikli taşınmazdır.
<b>Sahibi</b>	TEK-ART İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. ( 1999/2000 ) TEK-ART Makina Hafriyat ve Taahhüt A.Ş.( 1/2000)
<b>Mevcut Kullanım</b>	Resort Zigana Otel * 5 Yıldızlı Turistik Tesis
<b>Parsel Yüzölçümü</b>	80.966 m2
<b>Tapu İncelemesi</b>	15.02.2018 Tarih ve saat 11.47 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sistemi üzerinden alınan Takbis belgesinden yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde ; <b>**Şerhler Bölümünde ;</b> *25.08.2016 Tarih ve 9798 yevmiye numarası ile Beyoğlu 6. Noterliğinin 24.08.2016 tarih ve 7712 nolu 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 689. maddesine göre paylı mülkiyet kullanım sözleşmesi . <b>**Beyanlar Bölümünde ;</b> * 29.08.2017 Tarih ve 8593 yevmiye numarası ile "Tamamı sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanında kalmaktadır." <b>** İpotekler Bölümünde ;</b> *Maliklere ait tüm hisseler üzerinde ; 02.12.2015 Tarih ve 11778 yevmiye numarası ile Odea Bank A.Ş. lehine 1. dereceden yıllık % 18 değişken faiz oranlı F.B.K. SDF hakkı olmayan 50.000.000,-USD ipotek tesis edilmiştir.
<b>İmar Durumu</b>	Değerleme konusu taşınmazın imar durumu ile ilgili olarak Çeşme Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre taşınmazın konumlu olduğu parsel ; 15.03.2002 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Alaçatı Turizm Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Turizm Yatırım Alanı ve Günöbirlük Alanda

### DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

	<p>kalmaktadır. "3621/3830 Sayılı Kıyı Kanunu ve yönetmelik hükümleri geçerlidir. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Yönetmelik hükümleri geçerlidir. 2. Derece Doğal Sit Alanında kalmaktadır. Bu alanlarda Turizm Tesislerinin belgelendirilmesine niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümleri gereği Turizm Yatırım ve Turizm İşletme Belgesi alınması zorunludur. Turizm Yatırım Belgesi alınmadan yapı ruhsatı verilemez" denilmektedir. Turizm tesis alanında E: 0,30, günü birlik alanda E: 0,10 dur. Turizm tesis alanında hmax : 9,50 m, günü birlik alanda hmax : 4,5 m dir. Yoldan ve her yönden 10 ar m çekme mesafeli yapılaşma koşuluna sahiptir.</p>
<b>En İyi ve En Verimli Kullanımı</b>	Konumu ve diğer etkenler göz önüne alındığında mevcut şekli ile Turizm Tesisi fonksiyonlu yapılaşma ve kullanımı en iyi ve en verimli kullanım şeklidir.

#### Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değer (KDV hariç)

	Konu Taşınmazın Değeri
Emsal Karşılaştırma-Maliyet + Gelir İndirgeme	568.000.000.-TL
<b>Nihai Sonuç</b>	<b>568.000.000.-TL</b>

#### Raporu Hazırlayanlar

<b>Değerleme Uzmanı</b>	Nihal POLAT (SPK Lisans No: 402391)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Ayhan DÜZGÜN (SPK Lisans No: 400504)

### **DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrupgd@gmail.com

## İçindekiler

I.3 RAPOR NUMARASI .....	7
I.4. RAPORUN TÜRÜ .....	7
I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR .....	7
I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : .....	7
I.7. DEĞERLEME TARİHİ : .....	7
I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ .....	7
I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA .....	7
II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ .....	8
Not: Şirket, 28 Kasım 20011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 1057 sayılı kararı ile "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" Listesi'ne alınmıştır .....	8
II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	9
III. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER .....	9
III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI.....	9
III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	10
III.2. TAPU , PLAN, PROJE, RUHSAT ,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR .....	10
III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki.....	10
III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanlar.....	11
III.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere ( İmar Planında meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb. ) İlişkin Bilgi.....	11
III.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama ) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş .....	11
III.5. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp - Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup- Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş.....	12
III.6. Değerlemesi Yapılan Projelerle İlgili Olarak 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ( Ticaret	

**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçleri/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

Ünvanı, Adresi vb. ) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	12
III.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	13
IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GARİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER .....	13
IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	13
IV.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi , Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler .....	18
IV.2.1. Makro Ekonomik Verilerle 2018 ve 2019 yılı beklentileri; .....	18
IV.2.2. Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası Analizi, .....	19
IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler .....	21
IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri.....	22
IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	23
IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	24
IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri ...	24
IV.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri .....	25
IV.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri.....	25
IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi.....	25
IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi .....	25
IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	25
IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	27
IV.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi.....	27
IV.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar .....	28
IV.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	28
IV.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	28
IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları .....	28
V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	28
V.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması .....	28

## **DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	29
V.3. Yasal Gereklere yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	29
V.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkullere Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş ...	29
VI. SONUÇ .....	29
VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	29
VI.2. Nihai Değer Takdiri .....	30
VII.RAPOR EKLERİ :	31

## I.RAPOR BİLGİLERİ

**I.2. RAPORUN TARİHİ** : 26.02.2018

**I.3 RAPOR NUMARASI** : 2018/ÖZEL/010

## I.4. RAPORUN TÜRÜ

Bu rapor , İzmir İli, Çeşme İlçesi , Alaçatı Mahallesi, Liman Mevkii, 4391 ada 3 parsel sayılı 80.966 m2 yüz ölçümlü " Arsa" nitelikli taşınmazın Türk Lirası cinsinden 26.02.2018 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

## I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması neticesinde hazırlanmıştır. Bu rapor Değerleme uzmanı Nihal POLAT tarafından hazırlanmış,Sorumlu Değerleme uzmanı Ayhan DÜZGÜN tarafından kontrol edilmiştir.

**I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : AYHAN DÜZGÜN

**I.7. DEĞERLEME TARİHİ** : 26.02.2018

## I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

- 29.01.2018 tarih ve Bila nolu no'lu TEK-ART İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. teklif talebi yazısı.
- 29.01.2018 tarih ve Bila no'lu teklif yazımız .
- 29.01.2018 tarih ve Bila no'lu TEK-ART İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. nin kabul yazısı ve 29.01.2018 tarihli sözleşme.

## I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken "asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

### DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrpgd@gmail.com

## II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Çetin Emeç Bulvarı, 6.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (312 ) 472 58 72-73
<b>FAKS NO</b>	: +90 (312 ) 472 58 74
<b>WEB</b>	: <a href="http://www.dunya-grup.com.tr">http://www.dunya-grup.com.tr</a>
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 09 Mayıs 2007
<b>SERMAYESİ</b>	: 300.000,-TL

**Not:** Şirket, 28 Kasım 20011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 1057 sayılı kararı ile "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" Listesi'ne alınmıştır

### II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>MÜŞTERİ NO</b>	: 2018-010
<b>ÜNVANI</b>	: Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	: Halkalı Caddesi, No: 245, Sefaköy /İstanbul
<b>İRTİBAT BİLGİLERİ</b>	: Soner Yılmaz
<b>Telefon</b>	: +90 212 293 83 10
<b>Faks</b>	:
<b>Web</b>	: <a href="http://www.tek-art.com">www.tek-art.com</a>
<b>KURULUŞ YILI</b>	:
<b>KURULUŞ SERMAYESİ</b>	: -- TL
<b>KAYITLI SERMAYESİ</b>	: -- TL
<b>ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ</b>	: --TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: --
<b>FAALİYET KONUSU</b>	:
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN</b>	:
<b>BAZI GAYRİMENKULLER</b>	:

### DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: [dunyagrupgd@gmail.com](mailto:dunyagrupgd@gmail.com)



## II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerlendirme raporu ,Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. firmasının talebi üzerine İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, Liman Mevkiinde konumlu 4391 ada 3 parsel sayılı 80.966 m2 yüz ölçümlü arsa nitelikli taşınmazın Türk Lirası cinsinden 26.02.2018 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

Bu değerlemede aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit ve benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

## II.4 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur.
- Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## III. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

### III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, Liman Mevkii, 4391 ada 3 parsel sayılı 80.966 m2 yüz ölçümlü arsa nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz, Resort Zigana Otel, Alaçatı Mahallesi, 18001 Sokak, No:6 posta adreslidir. ( Değerleme konusu taşınmaza ait adres kodu rapor içinde belgeler bölümünde yer almaktadır. )

Taşınmazın yakın çevresinde Gençlik ve Spor Bakanlığı Kampı, imarlı arsalar ve tarla nitelikli taşınmazlar ile Alaçatı Port yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım, İzmir Çeşme Otoyolunda devam edilirken Alaçatı girişinden itibaren yaklaşık olarak ~ 800 m devam ettikten sonra sol tarafta yer alan Alaçatı Port yoluna girilir ve güney istikametinde 18006 sokak ve akabinde Çark Diyade Küme Evleri sokakları üzerinde ~ 7 km devam edildiğinde sol tarafta yer alan 18001 nolu sokağa girilerek varılmaktadır. Taşınmaz Alaçatı Port Limanına yaklaşık olarak 2 km mesafede konumlanmaktadır. Bölgeye ulaşım toplu taşıma ve özel araçlarla sağlanmaktadır. Bölge özellikle yaz sezonunda yüksek rağbet gören ancak kış sezonunda yerleşimin bulunduğu ve üst gelir grubu tarafından tercih edilen bir yerleşim bölgesi olup sörf tutkunları için ilk sırada tercih edilen bölgedir.

## DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com



### III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

<b>SAHİBİ</b>	: Tek- Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar .AŞ. (1999/2000 ) /Tek-Art Makina Hafriyat ve Taahhüt A.Ş. ( 1/2000)
<b>İLİ-İLÇESİ</b>	: İzmir - Çeşme
<b>MAH./KÖY</b>	: Alaçatı Mahallesi
<b>MEVKİİ</b>	: Liman Mevkii
<b>PAFTA NO</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 4391
<b>PARSEL NO</b>	: 3
<b>NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>HİSSESİ</b>	: --/--
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 80.966 m2
<b>YEVMIYE NO</b>	: 9710
<b>CİLT NO</b>	: 98
<b>SAHİFE NO</b>	: 9743
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 23.08.2016

### III.2. TAPU , PLAN, PROJE, RUHSAT ,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR

#### III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

İzmir İli, Çeşme İlçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden 1502.2018 tarih ve saat 11.47 itibarıyla alınan Takbis belgesinden yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde ;

#### \*\*Şerhler Bölümünde ;

\*25.08.2016 Tarih ve 9798 yevmiye numarası ile Beyoğlu 6. Noterliğinin 24.08.2016 tarih ve 7712 nolu 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 689. maddesine göre paylı mülkiyet kullanım sözleşmesi .

#### \*\*Beyanlar Bölümünde ;

\* 29.08.2017 Tarih ve 8593 yevmiye numarası ile "Tamamı sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanında kalmaktadır."

### **DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

**\*\* İpotekler Bölümünde ;**

\*Maliklere ait tüm hisseler üzerinde ; 02.12.2015 Tarih ve 11778 yevmiye numarası ile Odea Bank A.Ş. lehine 1. dereceden yıllık % 18 değişken faiz oranlı F.B.K. SDF hakkı olmayan 50.000.000,-USD ipotek tesis edilmiştir.

**III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanlar**

Temin edilen belge ve dökümanlar raporumuz ekinde sunulmuştur. Değerleme konusu, İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, Liman Mevkii, 4391 ada 3 parsel sayılı 80.966 m2 yüz ölçümlü Arsa nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz üzerinde inşası tamamlanmış 5 yıldızlı Resort Zigana Otel mevcuttur. Taşınmaza ait imar arşiv dosyası Çeşme Belediyesinde incelenmiştir. Yapılan incelemede taşınmaza ait otel binası için düzenlenmiş olan 21.11.2011 ruhsat tarih onaylı mimari proje ile apartların tek tip dubleks aparta dönüşümü için hazırlanmış olan 29.06.2016 tarih onaylı tadilat projeleri incelenmiştir. Dosyada Alaçatı Belediyesince verilmiş 21.11.2011 tarih ve 221 belge nolu ilk Yapı Ruhsatı ( 24.683 m2 için ve Çok Amaçlı Turistik Tesis vasfıyla alınan ) , 21.11.2013 tarih ve 2011/221 belge nolu İsim Değişikliği ruhsatı, 29.06.2016 tarih ve 273 belge nolu Tadilat Ruhsatı ( Apartların tek tip dubleks aparta çevrilmesi ) ve Çeşme Beledince düzenlenen 08.05.2017 tarih ve 177 belge nolu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 02.05.2017 tarih ve 43 nolu kararına istinaden yapının tamamı için düzenlendiği yazılı olan Yapı Kullanma İzin Belgesinin olduğu tespit edilmiştir. Yapı kullanma izin belgesinde inşaat alanı 22.302,60 m2, toplam yapı inşaat alanı 32470 m2 olarak mevcuttur. Taşınmazın dosyasında herhangi bir cezai tutanak mevcut değildir. İlgili dökümanlar rapor ekinde yer almaktadır.

**III.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere ( İmar Planında meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb. ) İlişkin Bilgi**

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Çeşme Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın 2016 yılında satış yolu ile edinildiği görülmüştür. Ayrıca taşınmaza 2015 yılında Odea Bank A.Ş. lehine 50.000.000,-USD ipotek tesis edilmiştir.

**III.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama ) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün, devredilmesine ilişkin kısıtlayıcı herhangi bir tapu kaydı mevcut olmamasına rağmen , taşınmaz üzerinde ipotek kaydının var olması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir nitelikte değildir.

**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

### **III.5. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp - Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup- Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş**

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "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, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Taşınmaza ait imar arşiv dosyası Çeşme Belediyesinde incelenmiştir. Yapılan incelemede taşınmaza ait otel binası için düzenlenmiş olan 21.11.2011 ruhsat tarih onaylı mimari proje ile apartların tek tip dubleks aparta dönüşümü için hazırlanmış olan 29.06.2016 tarih onaylı tadilat projesi incelenmiştir. Dosyada Alaçatı Belediyesince verilmiş 21.11.2011 tarih ve 221 belge nolu ilk Yapı Ruhsatı ( 24.683 m2 için ve Çok Amaçlı Turistik Tesis vasfıyla alınan ) , 21.11.2013 tarih ve 2011/221 belge nolu İsim Değişikliği Ruhsatı, 29.06.2016 tarih ve 273 belge nolu Tadilat Ruhsatı ( Apartların tek tip dubleks aparta çevrilmesi için alınmış olan ) ve Çeşme Belediyesince düzenlenen 08.05.2017 tarih ve 177 belge nolu açıklama bölümünde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 02.05.2017 tarih ve 43 nolu kararına istinaden yapının tamamı için düzenlendiği belirtilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin olduğu tespit edilmiştir. Yapı kullanım izin belgesinde inşaat alanı 22.302,60 m2, toplam inşaat alanı 32.470 m2 olarak geçmektedir. Taşınmazın dosyasında herhangi bir cezai tutanak mevcut değildir.

Taşınmazla ilgili ÇED raporunun mevcut olduğu, 27.06.2011 tarih ve 13077 sayılı Turizm Yatırım Belgesinin alındığı tespit edilmiştir. Firma tarafından Turizm İşletme Belgesi için başvurunun yapıldığı ancak henüz onaydan çıkmadığı bilgisi firma yetkilerinden elde edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ipotek tesis edildiği tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ; üzerinde ipotek kaydının mevcut olması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir nitelikte değildir.

### **III.6. Değerlemesi Yapılan Projelerle İlgili Olarak 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ( Ticaret Ünvanı, Adresi vb. ) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, Liman Mevkiinde konumlu 4391 ada 3 parsel üzerine inşa edilmiş olan Turistik tesisle ilgili denetimin 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun gereğince Salihli Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti. firması tarafından yapıldığı görülmüş olup, firmanın izin nosunun 1382 olduğu ve vergi numarasının 7410553703 olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın C sınıfı Enerji Kimlik Belgesinin GUR-34-0004 oda sicil nolu Yusuf Yantır- Tepaş Mühendislik İnşaat Sanayi Ltd.Şti., tarafından S34D1290DB68F kimlik belge nosu ile 05.04.2017 tarihinde düzenlendiği son geçerlilik tarihinin 06.04.2027 olduğu tespit edilmiştir.

#### **DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrupgd@gmail.com

### III.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu, İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, Liman Mevkii, 4391 ada 3 parsel sayılı 80.966 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü Arsa nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz üzerinde 5 yıldızlı ; 2014 yılında alınmış olan Turizm Yatırım Belgesine göre 70 adet 2 yataklı oda, 52 adet 2 yataklı suit, 23 adet 4 yataklı suit ve 2 adet 2 yataklı bedensel engelli odası ile toplam 147 adet konaklama ünitesine sahip olan turistik tesis mevcut iken, 29.06.2016 tarihinde alınmış tadilat projesi ve tadilat ruhsatına göre tüm apartların tek tip dubleks aparta dönüşümü ile 65 adet 4 yataklı dubleks apartlı, otel bölümünde ise 1. ve 2 katlarında toplam 4 adet 4 yataklı suit oda, 2 adet 2 yataklı bedensel engelli odası ve 76 adet 2 yataklı standart oda olmak üzere 82 adet odadan toplam 147 adet konaklama ünitesi ve 147 adet konaklama ünitesinde toplam 432 adet yatak kapasiteli Turistik Tesis haline dönüştüğü görülmüştür. Oda sayıları toplam adet bazında Turizm Yatırım Belgesine uygundur. Bölgenin konumu, imar durumu, doğası ve yakın çevre yapılaşmasına göre projenin uygun olduğu düşünülmektedir. Mevcut imar durumu nedeniyle farklı proje uygulanması mümkün değildir.

Bölgede Alaçatı Port projesiyle birlikte gayrimenkul değerleri artmış olup etap etap tamamlanan proje ile bölgeye olan talep de artış göstermektedir. Özellikle üst gelir grubunun ikamet amaçlı tercih ettiği bir yerleşim bölgesi haline dönüşen Alaçatı Çeşme ilçesinde en fazla rağbet gören yerleşim yeridir. Dünyanın en iyi üçüncü sörf alanı olarak gösterilen turizm merkezi Alaçatı, kamu-özel sektör işbirliğiyle geliştirilen "Alaçatı Modeli"yle sörfün yanında "kanal kent" olarak da adını duyuracaktır. Kentin içinde denize bağlantılı kanalların açılacağı Alaçatı Modeli'nin temelini oluşturan ve tamamlandığında konut, butik otel, cafe ve restoran gibi yaşam ünitelerinin yer alacağı Port Alaçatı Projesinin, 500 milyon euroya mal olacağı belirtilmektedir.

2.400 Dönüm arazi üzerine yapılması planlanan Alaçatı Port projesinde denizle bağlantısı sağlanmış olan toplam 2 km yi aşan 30 m genişliğinde kanal açılacağı teknelerin kanalda bağlanabileceği ve doğal azmak kanalının korunacağı planlanmıştır. Proje kapsamında her yıl 50 adet konut yapılmakta olup konutlar eski tarihi dokuya uygun cumbalı, bahçeli vb. olarak inşa edilmektedir. Alaçatı Port projesiyle bağlantılı ve bölgenin yaz sezonunda yüksek rağbet görmesinden dolayı Alaçatıya havalimanı yapılması için adımlar atılmıştır.

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü tarafından resmi gazetede yayınlanan açıklamaya göre Alaçatıya yapılması planlanan hava limanı ile ilgili ihale tarihi 20.04.2018 olarak belirtilmiştir.

Bölgeye olan yatırımın yüksek olması, buna bağlı olarak beklentileri de yükseltmektedir. Çeşme ilçesinden daha fazla rağbet gören Alaçatının yapılacak yatırımlarla farklı ve örnek bir turizm beldesi haline geleceği düşünülmektedir.

## IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GARİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

### IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkul İzmir İli Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, Liman Mevkiinde konumludur. Resort Zigana Otel, Alaçatı Mahallesi, 18001 Sokak, No: 6, Alaçatı/Çeşme /İzmir posta adreslidir.

#### İzmir İli;

İzmir nüfusu 2017 yılına göre 4.279.677'dir. Bu nüfus, 2.133.548 erkek ve 2.146.129 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,85 erkek, %50,15 kadındır. Yüzölçümü 12.007 km<sup>2</sup> olan İzmir ilinde kilometrekareye 356 insan düşmektedir. İzmir nüfus yoğunluğu 356/km<sup>2</sup>'dir.

Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir. Civil civil olan alışveriş merkezinde dolaşmak oldukça keyiflidir. İzmir'in batısında nefis renkli denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İon kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu.

## DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrupgd@gmail.com

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, İl bütününde yükseklik, batı ve kıydan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneş açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır.

İl bazında yıllık ortalama sıcaklık, kıyı kesimlerde 14-18 °C arasında değişmektedir. En sıcak aylar Temmuz (27.3 °C ) ve Ağustos (27.6 °C ), en soğuk aylar ise Ocak (8.6 °C) ve Şubat (9.6 °C)'tir. Yazın kıyı kesiminde sıcaklık, deniz melteminin (İmbat) etkisiyle iç kesimlere göre 1-2 °C daha düşük olmaktadır. Kış mevsiminde ortalama 7 °C olan sıcaklık zaman zaman kuzey ve kuzeybatıdan sokulan denizel hava kütlesi nedeniyle düşmektedir.

İzmir'de yağışın aylara ve mevsimlere göre dağılımında önemli farklar vardır. İzmir'de yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olup yıllık yağışın % 50'den fazlası kış mevsiminde %40- 45'i ilkbahar ve sonbaharda , % 2-4'ü ise yaz aylarında düşmektedir. Kar yağışlı günler sayısı, alçak kesimlerde yok denecek kadar azdır. Yüksek kesimlerde gerek kar yağışlı günler sayısı, gerekse karın yerde kalma süresi artmaktadır.

#### **Coğrafya;**

İzmir, Türkiye'nin üçüncü büyük kentidir. İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşada sı Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiş İzmir, batıda kendi adıyla anılan körfezle kucaklaşır. İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz Nehri'nin aşağı çığı ile Küçük Menderes Nehri bulunur. Girintili ve çıkıntılı kıyı bandı doğal olarak sayısız güzellikte koy ve plajların oluşumu ile sonuçlanır. Gümüldür, Özdere, Foça, Karaburun, Çeşme sahil ve plajları İzmir için büyük bir turistik önem taşımaktadır. Öte yandan aynı doğal yapı, bir çok balıkçı barınağının veya yat yavaşma yerlerinin oluşmasına neden olmuştur. Bu özellikleriyle İzmir doğal bir turizm ve liman kentidir. Akdeniz iklim bölgesinde yetişen geniş, sert ve iğne yapraklı, sürekli yeşil kalan, kuraklığa dayanıklı ağaç ve çalılar, yaygın doğal bitki örtüsünü oluşturur.

#### **Ekonomik Yapısı**

Kentte, tarıma dayalı sanayi kolları oldukça gelişkin. Tekstil, konfeksiyon, gıda, içki, bira, tütün yem sanayi en önemli işkolları arasında. Bunların dışında, demir-çelik, petro kimya, otomotiv, çimento, ayakkabı, gübre, tarım makineleri ve seramik sanayi iç ve dış pazara yönelik olarak üretim yapıyor. Liman kenti olmasının yanında, hammadde kaynakları, nitelikli işgücü ve ulaşım olanaklarının genişliği, sanayinin gelişmesine olanak vererek İzmir'i bölgenin ticaret merkezi konumuna getirmiş durumda. Sanayi sektöründe üretilen mallar, dünya standartları ölçüsünde kaliteye sahip. Yörede, kömür, altın, bakır, kurşun, çinko, demir, antimon, perlit, grafit, asbest, titanyum, dolomit ve mermer madenleri çıkarılıp işlenmekte.

İnşaat malzemeleri imalatı ve inşaat yapımı alanlarında Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden birisi. Sanayi bakımından Marmara Bölgesi'nden sonra ikinci sırada gelir. Bölümler arasında gelişmişlik ve sanayi oranı bakımından büyük farklılık vardır. Asıl Ege Bölümü sanayi bakımından daha gelişmiştir. Zaten bölgenin en büyük ve gelişmiş kenti İzmir'de bu bölümde yer alır. İzmir sanayisi, fuarı, ve ihracat limanı ile önemli bir kentimizdir.

İzmir'de Aliağa Petrol Rafinerisi de bulunmaktadır. İzmir'de otomotiv, madeni eşya, kimya, seramik, dokuma, çimento, sigara ve zeytinyağı, Edremit ve Ayvalık'ta zeytinyağı, Aydın, Denizli ve Manisa'da dokuma, Uşak'ta şeker, dokuma ve deri, Afyon'da şeker, çimento, kağıt ve mermer, Uşak, Gördes, Kula, Demirci ve Simav'da halıcılık sektörleri vardır. Bölge ekonomisine ayrıca hidroelektrik, termik santraller ve jeotermal enerji santralleri de katkı sağlar. Yatağan-Muğla, Tunçbilek-Kütahya, Soma-Manisa'da termik santraller vardır. Türkiye'nin tek jeotermal santrali Sarayköy, Denizli'de bulunmaktadır. Bölgedeki hidroelektrik santralleri arasında Demirköprü (Demirci, Körübaşı, Salihli-Manisa), Adıgüzel (Güney-Denizli) ve Kemer (Bozdoğan-Aydın) sayılabilir. İzmir, Türkiye'nin en büyük ihracat limanıdır.

#### **Bitki Örtüsü**

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır. Dağlık kesimlerin büyük kısmı ormanlıktır. Ormanlar il içerisinde 431786 hektar bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin % 41`idir. Denizden 600 m. yüksekliğe kadar kızılçam, daha yukarılarda karaçam ormanları vardır. Bergama`nın Kozak, Menderes'in Güner, Torbalı`nın Helvacı Köyü çevresinde doğal olarak yetişmiş fıstıkçami ormanları bulunur. Toprağı elverişli, kuytu ve nemli dere yataklarında çınar, kestane, dişbudak, söğüt, kavak, akçaağaç, karaağaç ve kızılçık gibi yapraklı ağaçlar yayılış gösterir. Palamut meşesi de ilimiz ormanlarının karakteristik ağaçlarından birisidir.

#### **Yatırım Olanakları**

İzmir'deki organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler ve teknoloji geliştirme bölgesi yatırımcılara bir çok olanak tanımaktadır. İzmir, Türkiye'nin en yüksek ticaret hacmine sahip ikinci serbest bölgesi Ege Serbest Bölgesi İzmir'dedir. İzmir Teknoloji Geliştirme Bölgesi bilişim ve yüksek teknoloji (hi-tech) yatırımları için avantajlar sunmaktadır. Jeotermal kaynakları ve rüzgar enerjisi potansiyeli ile İzmir alternatif enerji kullanımına yönelik yatırımlar olanaklıdır. Öte yandan tarih, kültür, doğa ve deniz İzmir'i sağlık, kültür, din, kongre ve fuar turizminin önemli merkezlerinden biri yapmaktadır.

İzmir ve çevresinde yatırım olanaklarına ilişkin bilgilere başta İzmir Kalkınma Ajansı ve yatırıma ilişkin web sayfaları olmak üzere sanayi ve ticaret odalarının linklerinden ulaşılabilir.

### **DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çetin Emeç Bulvarı 1322. Caddesi No:46/8 Öveçler/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrupgd@gmail.com

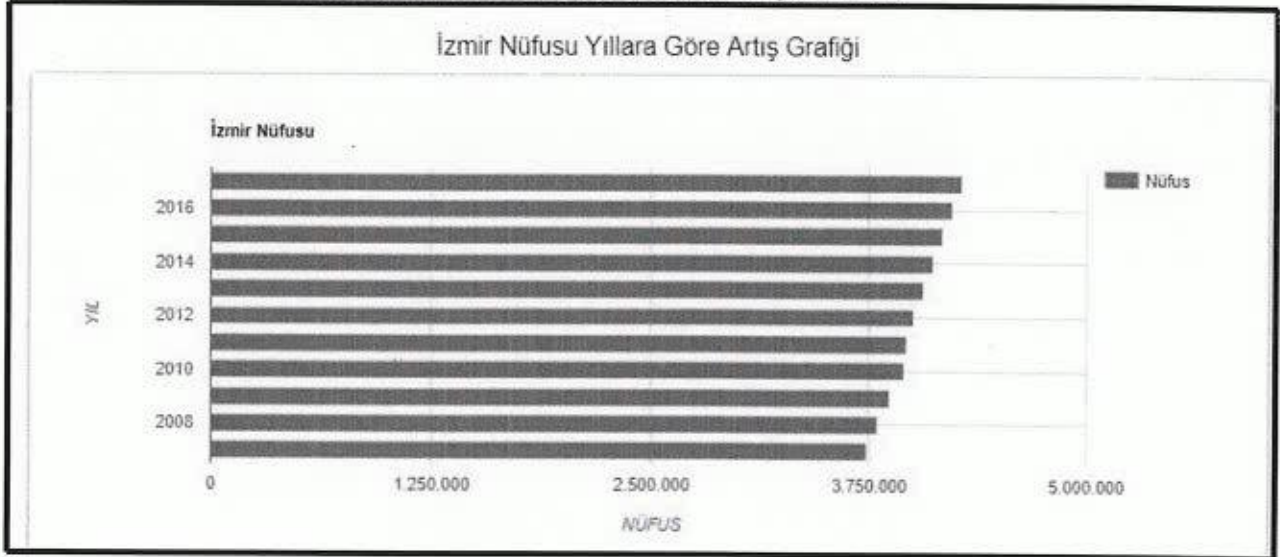
**YILLARA GÖRE İZMİR NÜFUSU**

Yıllara Göre İzmir Nüfusu

Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	4.279.677	2.133.548	2.146.129
2016	4.223.545	2.104.632	2.118.913
2015	4.168.415	2.078.224	2.090.191
2014	4.113.072	2.050.424	2.062.648
2013	4.061.074	2.027.334	2.033.740
2012	4.005.459	1.999.246	2.006.213
2011	3.965.232	1.979.088	1.986.144
2010	3.948.848	1.985.368	1.963.480
2009	3.868.308	1.933.681	1.934.627
2008	3.795.978	1.897.792	1.898.186
2007	3.739.353	1.872.579	1.866.774

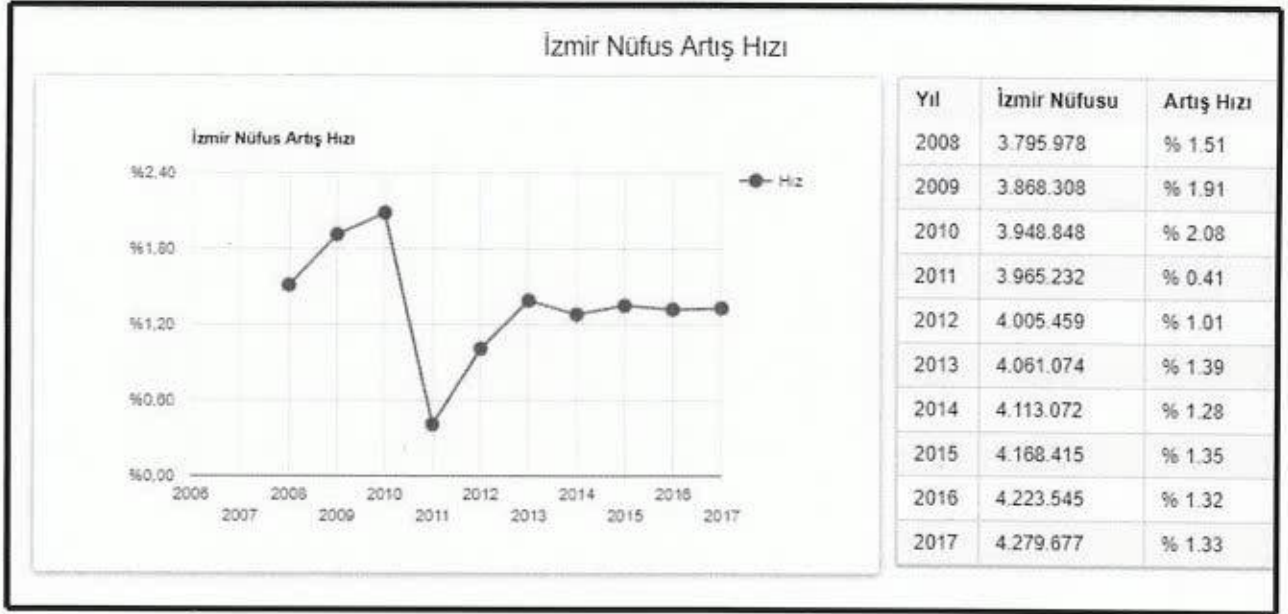
**İZMİR NÜFUSU YILLARA GÖRE ARTIŞ GRAFİĞİ**

İzmir Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği

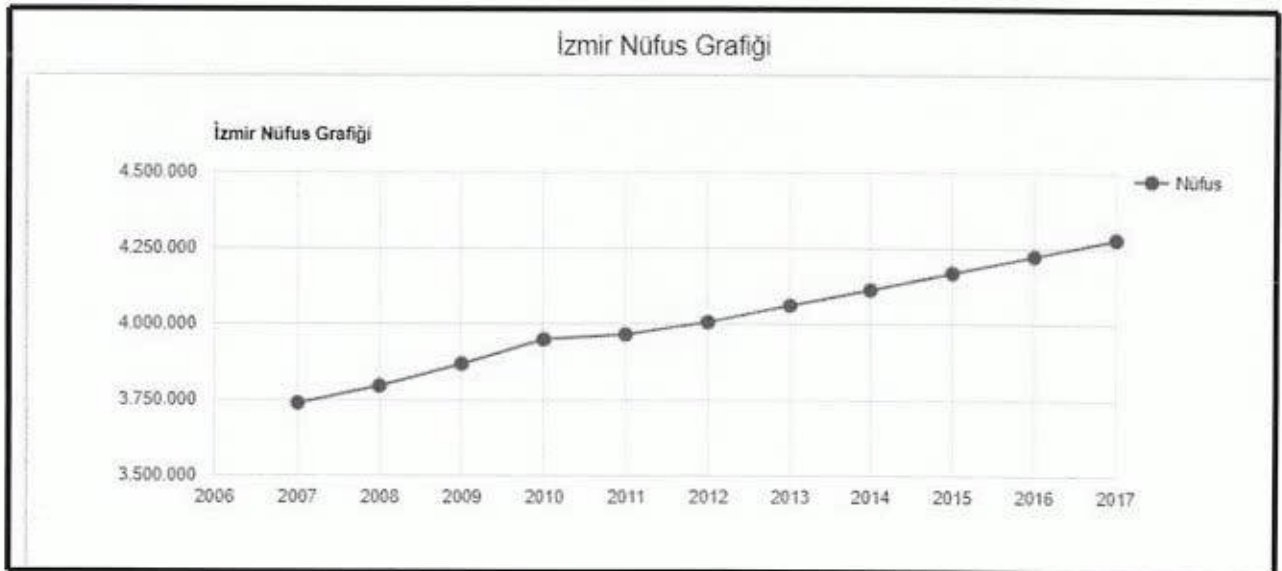
**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA  
 Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

## İZMİR NÜFUS ARTIŞ HIZI



## İZMİR NÜFUS GRAFİĞİ

**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA  
 Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



**Çeşme İlçesi ;**

Çeşme, şifalı sıcak suları, olağanüstü sayılabilecek kalitede kumun, güneşin ve berraklığın kucaklaştığı şirin bir tatil beldesidir. Çeşme İzmir'in 94 km. batısında, kendi adını taşıyan yarımadanın en ucunda kurulmuştur. Gemiciler tarafından küçük liman diye adlandırılmıştır. Fakat Çeşme ve civarında kaynak suları bol olduğundan ve zamanla çoğalan ve buz gibi suların aktığı çeşmelerinden dolayı da yöreye Çeşme denilmiştir. Sürekli akan bu kaynakların etrafında çeşme yaptırmak günümüzde olduğu gibi, eski geleneklerimiz arasında da yer almıştır. Çeşme adını, bir zamanlar yüz kadar olduğu söylenen bu çeşmelerden almıştır. Bu çeşmelerin hepsinin kendisine özgü bir özelliği ve mimarisi bulunur.

Bu çeşmelerin bir kısmı yüzyıllara meydan okurcasına hiç bozulmadan kaldığı gibi, bazıları da restorasyonlar sayesinde günümüze kadar ulaşmışlardır. Yol genişletme çalışmaları sırasında buldukları yerlerden başka yerlere taşınmak zorunda kalanlar olduğu gibi, kaynağının kurumması, doğa olayları veya başka nedenlerden dolayı da birçoğu kaybolmuştur.

**Çeşme Coğrafyası ;**

**İlçenin Konumu:** Ege Bölgesinde, İzmir iline bağlı Çeşme ilçesi, 80 km. uzaklıkta Anadolu'nun batıdaki en uç noktasıdır. Yüzölçümü 2601 km<sup>2</sup> dir. Doğu'dan Urla ilçesi, güneyden ve batıdan Ege Denizi, kuzeyden ise Karaburun ilçesi ile komşu olan Çeşme'nin; Yunanistan'a bağlı Sakız Adasına uzaklığı 8 mil dir.2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi kapsamında ilçenin nüfusu 33.931 kişidir.

**Yeryüzü Şekilleri:** Üç tarafı denizle çevrili Urla Yarımadasının batıya uzanan kısmı, Çeşme yarımadası olarak anılır. Çeşme'de dağların denize dik inmesi, görkemli doğal güzellikler yaratmıştır. Arazi genellikle taşlık ve kayalık tepelerle kaplı olup, tepelerin arasında küçük ovacıklar yer alır. Arazi çoğunlukla eğimlidir. Toprak yapısı çakıllı, kumlu, kireçlidir. Bazı bölgelerde tınlı ve kalkerli sathlar vardır. Sayısız koyları, berrak denizi, güneşi, ince kumları, deniz içinde kaynayan kükürtlü suları, yarımadanın 29 km yi bulan kıyıları boyunca dağılmıştır. Şifne, Küçük liman, Pirlanta, Paşa limanı, Ilıca plajı, Çiftlik, Altinkum, Çatal azmak, Sakızlı koyu, Tekke plajı, Ayayorgi ve değişik isimlerde yirmiye yakın kumsalı vardır.

**Çeşme Yöresindeki Tarihi Yerler;**

Çeşme' de son yıllarda yapılan arkeolojik çalışmalar, bölgede Neolitik Çağdan itibaren yerleşim olduğunu göstermiştir. Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi Bozalan Mevkiinde Neolitik; Germiyan Yalısında Kalkolitik ve Miken Dönemi; Boyalık Mevkiinde Tunç Dönemi, Başlararası Mevkiinde Tunç Dönemi, Eski Çeşme Köyünde Beylikler ve Osmanlı Dönemi, Ildırı Köyünde, Reisdere Mahallesiindeki buluntu veya kalıntıları Çeşme İlçesinin yaklaşık olarak sekizbin yıldır yerleşime sahne olduğunu göstermiştir.

Çeşme İlçesi, Ildırı Köyünde yer alan Erythrai antik kenti; M.Ö. birinci binde İonia Bölgesinin 12 önemli şehrinin bir araya gelmesi ile kurulan Panionion Birliğinin önde gelen üyesi olmuş, Atina şehir devletinin öncülüğünde kurulan Attik-Delos Deniz birliğine de her yıl önemli miktarda maddi katkıda bulunmuştur.

**Çeşme Ekonomisi ;**

**Sanayi ;** İlçemizde sanayi yatırımı yoktur. Turistik yönden büyük gelişmeler kaydeden ve yakın bir gelecekte dünyanın sayılı turizm beldelerinden biri olmaya namzet İlçemizde yapılacak her türlü sanayi kuruluşu bölgeyi turizm karakterinden uzaklaştırır.

**Tarım ve Hayvancılık :** İlçemizdeki Tarımsal Faaliyetin Değişim Ve Karakteristiği 1930'lu yıllara kadar İlçedeki tarım alanlarının % 50'sine kadar varan ve yer yer % 50'nin üstüne çıkan Bağcılık, kısmen zeytincilik hâkim ürün desenini teşkil ederken 1930'lu yıllardan itibaren floksera zararlısı nedeniyle yavaş yavaş bağ alanları daralmaya başlamış, 1950'li yılların başlarında kalan bağ alanları da sökülerek tütün ziraatine başlanmış,1980'li yılların başlarına kadar öncelikli ürün durumuna gelmiştir.1980'li yılların başından itibaren tütün alanlarına kavun ikame olmuş, halen kavun alanları mevcut ekilen tarım alanları içerisinde yerini birinci derecede önemini korumaktadır. İlçede zeytin, enginar üretimi de önem arz etmektedir.

**Turizm:** Çeşme İzmir'in şirin bir turistik bir tatil beldesidir. Bu bölgede ekonomik faaliyetler bu yüzden turizme dayalıdır. Bölge yaz aylarında oldukça fazla turist çekmektedir. Bunun sebebi tabii ki de çeşmenin doğal güzelliğidir.

Çeşme Ege'nin incisi olarak da nitelendirilmektedir. Bu güzelliğini Çeşme iyi bir şekilde maddi gelire çevirmiştir. Bölgede yaz aylarında açılan hoteller bölgedeki birçok gence iş fırsatını sağlamıştır.Bölgedeki işsiz gençler yaz aylarında bu hotellerde gerek animatör olsun gerek diğer görevler olsun bu işleri yapmaktadırlar. Bu sayede bölgede büyük bir istihdam sağlanmaktadır. Ayrıca Çeşme, Ege Bölgesi'nde olduğu için bölgede süren iklimden dolayı bölgede birçok farklı bitki ve meyve vardır. Bu meyveler ve sebzeler yine bölgenin ekonomisine oldukça faydalıdır. Bölgede tarım her ne kadar önemli bir gelir kaynağı olsa da turizm faaliyetlerinin çokluğundan dolayı bu tarım faaliyetleri daha çok ikinci planda kalmıştır.Yarımadanın tüm kıyıları; kumsalları, termal kaynakları, temiz ve farklı kıyılarda alternatif sıcaklıklara sahip denizi, farklı rüzgârlara kapalı koyları turizm açısından önemli bir avantajdır.

**Kaplıcalar ;**

Çeşme İlıcaları: İzmir – Çeşme yolu üzerinde ve Çeşme'ye 5 km. uzaklıkta deniz kıyısında bulunan Çeşme İlıcaları plajı ve ılıcası aynı yerde olan dünyanın en ilginç ve zor bulunur ılıcalarından biridir. Suların sıcaklığı 58oC dolayındadır. Romatizmanın kronik her şekli, gut şişmanlık gibi metabolizma bozuklukları ile raşitizm,

**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA

Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

kadın, deri, hastalıkları, karaciğer ve idrar yollarının ağrılı hastalıklarında yararlı olmaktadır. Kaplıca civarında modern konaklama tesisleri mevcuttur. Ayrıca bu konaklama tesislerinde termal özellikte havuz ve banyolar bulunmaktadır. Çeşme kaplıcalarına ulaşım Üçkuyular'dan kalkan Çeşme otobüsleri ile mümkündür.

Şifne (Reisdere) Kaplıca ve Çamuru: Çeşme İlçalarının 5 km kuzey doğusunda Şifne körfezinde küçük bir yarımada üzerinde bulunan etrafında çeşitli konaklama ve yeme-içme tesisleri yer almaktadır. Romatizma, raşitizm, kadın hastalıkları ve idrar yolları, mide, bağırsak, egzama, kan çıbanı gibi deri hastalıklarında yararlıdır.

#### **Ulaşım ;**

**Karayolu ;** İzmir'e 77 Km'lik dar bir asfalt, 80 Km'lik otoyol olmak üzere iki yolla bağlanan Çeşme'nin ulaşım merkezi İzmir'dir. Kara, hava ve deniz yoluyla gelen turistler önce İzmir'e oradan da otobüslerle Çeşme ve İldırı'ya ulaşırlar. Otobüs seferleri turizm mevsiminin en kalabalık günlerinde dahi ihtiyacı rahatlıkla karşılar. Çeşme ilçe merkezi, otobüs ve minibüslerin son durağıdır. Çiftlik, Dalyan, Alaçatı, Reisdere, Ovacık ve diğer plajlara minibüs ile belediye otobüsleri çalışmaktadır

**Denizyolu;** Çeşme-Sakız Adası arasında feribot seferleri düzenlenmektedir. Yunanistan'dan Çeşme'ye deniz yoluyla giriş yapan turistler Sakız Adası (Chios) Çeşme arasında çalışan Türk ve Yunan feribotlarıyla taşınır. Ada ile Çeşme arası 8 mil yani bir saattir. İzmir-Çeşme-Kuşadası-Yunanistan ve İtalya seferi yapan feribotlar da limana uğramaktadırlar.

## **IV.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi , Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler**

### **IV.2.1.Makro Ekonomik Verilerle 2018 ve 2019 yılı beklentileri;**

Türkiye ekonomisinde KPMG Türkiye'nin araştırmasına göre İlk yarıda yüzde 5,1 seviyesinde büyüyen ve G20 ülkeleri arasında en hızlı büyüyen ekonomilerden biri olan Türkiye'nin, üçüncü çeyrekte daha yüksek büyüme oranı yakalaması bekleniyor. Ancak son çeyrekle ekonomide yavaşlama belirtileri görüleceğine ilişkin endişeler var. Bununla birlikte, ekonominin yıl genelinde yüzde 5'in üzerinde büyüyeceği, 2018'in ise daha zorlu geçeceği, büyümenin yüzde 5'in altına inebileceği tahminleri yapıyor.

Güçlü ilk yarı sonuçlarının ve küresel büyümedeki kademeli toparlanmanın verdiği destek ile hükümet yol haritasını ve ekonomik önceliklerini içeren 2018-2020 Dönemi Orta Vadeli Program'ını (OVP) yayımladı. Büyümenin hızlandırılmasını, istihdamın artırılmasını ve gelir dağılımının iyileştirilmesini amaçlayan program, çok sayıda yapısal reformu gerekli kılıyor.

OVP'deki rakamsal hedefler çok iddialı görünmese de bu hedeflerin çoğuna ulaşmak kolay değil. Zira küresel ekonomideki orta vadedeki olumlu tabloya karşın, riskler önemini koruyor. 2017 için yüzde 5,5 olması hesaplanan GSYH büyüme oranının gelecek üç yılda da bu seviyede gerçekleşmesi hedefleniyor. Öte yandan bu seviyede bir büyüme ile işsizlik oranının 2017 sonunda olması öngörülen yüzde 10,8'den her yıl bir milyona yakın istihdam artışı kaydederek, program dönemi sonunda yüzde 9,6'ya ineceği tahmin ediliyor. Gelecek üç yılda işsizlikte iyileşme sağlayabilecek bir büyümenin istihdam artıran yatırımlar öncülüğünde olması gerekiyor. Yani, işsizlikte düşüşü sağlamak için büyümenin niceliği değil, niteliği önemli kazanıyor. Gelir adaleti ve bölgesel gelir dağılımındaki olumsuz tablo ise devam ediyor.

Cari açığı iyileşme duraksadı

Geçtiğimiz iki yılda petrol fiyatlarında yaşanan düşüş, dış ticaret açığında ciddi daralma getirdi. 2017 başından bu yana ise emtia fiyatlarındaki artışın yanı sıra yurtiçindeki güçlü altın talebi ile açık genişliyor. Cari açığı iyileşme, 2014 ve 2015'teki olumlu tablonun ardından 2016'da turizmdeki sorunlarla duraksadı. 2017'nin ilk yedi ayında geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 20,8'lik genişleme yaşandı. Turizm gelirlerindeki kademeli toparlanmaya karşın enerji ve altın ithalatındaki artışlar ile dış ticaret açığındaki genişleme, cari açığın genişlemesinin nedenleri olarak görülüyor. 2017 sonunda 39 milyar dolara ulaşması beklenen cari açık için 2018 tahmini 42 milyar dolar.

Enflasyonda çift hane baskısı

Temmuz'da yüzde 9,79'e inen TÜFE yıllık enflasyonu, Ağustos'ta yüzde 10,68 ile tekrar çift haneli seviyelere yükseldi. Ağustos'taki hızlanmada enerji fiyatları etkili oldu. TÜİK'in yılbaşında yaptığı yöntem değişikliği de enflasyonda öngörülme hareketlere yol açıyor. TCMB, bu etki ile Eylül-Ekim ve Kasım döneminde enflasyonda yukarı yönlü bir baskı olacağını öngörüyor.

Üçüncü çeyrekte bankacılık sektöründe kredi büyümesi hız kesse de makroekonomik zayıflıklar nedeniyle faizlerde düşüş sağlanamıyor. Bu da kredi maliyetleri üzerinde yukarı yönlü baskı yapıyor. Büyümenin finansmanı ve sürdürülebilirliği açısından soru işaretleri oluşuyor.

## **DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA

Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

## MAKRO EKONOMİK VERİ TAHMİNLERİ

Makro Tahminler		5											
	2015	2016	2017E	2018E	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E
GSYH büyüme, %	6.1	3.2	5.1	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.0	4.0	4.0	4.0
GSYH (milyar TL)	2.339	2.609	3.035	3.432	3.873	4.351	4.865	5.439	6.082	6.768	7.532	8.381	9.327
GSYH (milyar dolar)	862	863	850	942	996	1.042	1.096	1.162	1.232	1.299	1.370	1.445	1.524
Kırsal Gelir (GSYH, dolar)	11.019	10.883	10.614	11.650	12.197	12.833	13.178	13.844	14.547	15.216	15.919	16.658	17.434
TÜFE (yıl sonu), %	8.8	8.5	9.4	8.0	8.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0
TÜFE (ortalama), %	7.7	7.5	10.7	8.2	8.0	7.5	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0
Cari Açık (milyar dolar)	32	33	38	44	50	52	55	58	55	58	62	58	61
Cari Açık / GSYH (milyar dolar)	3.7	3.8	4.5	4.7	5.0	5.0	5.0	5.0	4.5	4.5	4.5	4.0	4.0
TL/Dolar (yıl sonu)	2.91	3.53	3.54	3.74	4.04	4.32	4.56	4.81	5.07	5.35	5.64	5.95	6.28
TL/Dolar (ortalama)	2.72	3.02	3.57	3.64	3.89	4.18	4.44	4.68	4.94	5.21	5.50	5.80	6.12
TL/Euro (yıl sonu)	3.18	3.69	4.25	4.45	4.64	4.75	5.01	5.29	5.58	5.88	6.21	6.55	6.91
TL/Euro (ortalama)	3.02	3.34	4.04	4.37	4.56	4.70	4.88	5.15	5.43	5.73	6.05	6.38	6.73
Sepet (yıl sonu)	3.04	3.61	3.90	4.11	4.34	4.53	4.78	5.05	5.32	5.62	5.93	6.25	6.60
Sepet (ortalama)	2.87	3.18	3.81	4.01	4.23	4.44	4.66	4.92	5.19	5.47	5.77	6.09	6.42
Avs/Dolar (yıl sonu)	1.09	1.05	1.20	1.20	1.15	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
Avs/Dolar (ortalama)	1.11	1.11	1.13	1.20	1.18	1.13	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
Para Piyasası Faizi, %	10.3	8.3	11.8	10.5	10.0	9.0	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5
Gösterge 10 yıllık TL tahvil faizi	10.7	11.4	10.5	10.0	10.0	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5
30 yıllık Dolar cinsi Eurobond faizi	5.7	6.7	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
<b>Not</b>													
Tüketim büyümesi, %	5.4	3.7	3.4	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
İhracat Büyümesi	4.2	-1.9	9.8	7.5	6.0	6.0	5.0	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5
Nüfus	78.2	79.3	80.1	80.9	81.7	82.4	83.2	83.9	84.7	85.4	86.1	86.8	87.4

## IV.2.2.Türkiye'de

## Gayrimenkul

## Piyasası

## Analizi,

Konut bir servet unsuru olmasının yanı sıra hane halkının geçim maliyeti konusundaki en önemli belirleyicilerinden birisidir. Bir konutun fiyatı onun sağladığı konut hizmetlerinin toplamından farklı bir değer ifade etmektedir.173 İktisadi hayatta meydana gelen değişimler bunların kolaylıkla izlenip yorumlanması gereğinde ortaya koymuştur. İnşaat ve özünde konut sektörü ekonominin barometresi görevini de üstlendiğinden fiyat bazlı değişimler makroekonomik karar alma süreçleri içinde önemli olmaktadır. Öte yandan konut Türkiye'de gelenekselleşmiş, güvenilir ve sağlam bir yatırım aracı olma görevini de üstlenmektedir. Milli gelirden yaşanacak artış, gelir dağılımının daha da düzelmesi, beklentilerin iyi yönetilmesi ve genel risk yönetiminin iyi yapılması durumunda orta gelir seviyesinde olan pek çok kişinin de konut talebi de sürebilecektir. Konut ile ilgili iş yapan gerçek ve tüzel kişilerin öncelikli olarak dikkat ettiği noktaların başında gelen 'fiyat' kavramıdır. Konut fiyatlarını daha doğrusu varlık fiyatlarındaki değişim yönünü görebilmek için takip edilecek en iyi yöntemlerden birisi de endekslemektir. Ülkemizde konut fiyatlaması ve değişimi ile ilgili veri seti ne yazık ki henüz istenilen seviyede değildir. Pazarın büyümesi ve buna paralel artan ilgi daha özellikli verilerin takip edilmesini zorunlu kılmaktadır. Kaldı ki pek çok gelişmiş ülkede daha uzun serilere sahip istatistikler tutulmaktadır. Bunun yanında bazı ülkelerde üniversite ve özel kurumların hazırladığı fiyat, boşluk/doluluk oranları, kira değişkenleri ile ilgili istatistikler tutulmaktadır. Söz konusu verilere bakılarak yapılan analizlerin daha da sağlıklı olacağı unutulmamalıdır. Ülkemizde de özellikle 'Pazar fiyatı' esaslı fiyat ve kira endeksleri ile boşluk sürelerini açıklayan veri seti eksikliği bulunmaktadır. TCMB 2010 yılından beri ülkemiz de ki konut fiyatlarına yönelik iki endeks hazırlayarak önemli bir boşluğu doldurmuştur. Bu endekslerden birincisi 'Türkiye Konut Fiyatları Endeksi' diğeri ise 'Türkiye Yeni Konutlar Fiyat Endeksi'dir.

Konut fiyat ve değerlemesindeki en önemli sorunlardan biri de 'homojen' bir varlık olmamasından dolayı benzer özellikleri gösteren konutların farklı semtlerde fiyatlarının çok değişiklik gösterebilmesidir. Veya aynı semt içinde aynı sokakta bulunun bir konutun deniz görmesi, güney yönünde olması, parka yakın olması gibi hususlar bile fiyatında önemli sapmalara neden olabilmektedir. Yukarıda ifade edilen nedenden ötürü; TCMB Türkiye geneli için hesaplama yaparken bu sapmaları azaltıcı bir yöntem uygulamaktadır. Bu doğrultuda TCMB tarafından 28.Mart.2017 tarihinde açıklanan konut fiyatları endeksini incelediğimizde aşağıda ifade edilen sonuçlar ortaya çıkmaktadır. Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2017 yılı Ocak ayında bir önceki yılın

## DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrugpd@gmail.com

aynı dönemine göre %12,97 artarak 228,57 seviyesinde gerçekleşmiştir. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2017 yılı Ocak ayında 1922,34 TL/m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.

### **Türkiye'deki Konut Fiyatlarının Analizi ;**

Diğer tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi 'belli bir zamandaki tek bir varlık fiyatına' bakıp çok yükseldiğini veya düştüğünü söylemek iyi bir analiz yöntemi olmayacaktır. Fiyatlar, benzer fiyat ve/veya içinde bulunulan şartlara göre oluşur. Fiyat oluşurken de buraya kadar yaptığımız çalışmada yer alan pek çok değişkenden etkilendiği aşikârdır. Son bir kaç yıldır tüm dünyada 'konut' fiyatlarından buğday fiyatlarına, petrol fiyatlarına, altın ve hisse senedi fiyatına kadar pek çok varlık üzerinde 'balon veya şişme' terimi sıklıkla kullanılmıştır. Fiyat anlamında durumun tersi de söz konusudur. Bazı varlıklar için 'aşırı düşük fiyatlı' veya 'ucuz' da denebilmektedir. Aslında (önceki bölümlerde de dile getirmeye çalıştığımız olgu) zaman ve beklentiye göre varlık fiyatlarında 'normal' kavramı değişebilmektedir. Bunun en tipik örneklerinden birisi ham petrol fiyatlarıdır. Bir kaç yıl önce 100 ABD Dolarının üstünde olan fiyatlar normal kabul edilirken bu gün 30 - 50 ABD Doları seviyeleri olağan kabul edilebilmektedir. Hangi varlık olursa olsun 'aşırı fiyat şişmesi-balonlaşma' kavramı için sadece fiyat gelişimi ve trendlerine bakmak yeterli değildir. Ancak kamuoyu tarafından en kolay yorumlanabilecek 'değer' kavramı fiyat olduğundan genelde analizler bu kavram üzerine yoğunlaşmıştır. Yalın bir anlatım ile Türkiye ve İstanbul özelinde konut fiyatlarında 'balon' olup olmadığını daha doğru yorumlamak için konut sektöründeki arz ve talep yapısının temel dinamiklerine bir kez daha bakmak gerekmektedir. İnşaat ve özelinde konut piyasasında fiyatlar, arzın talebe gecikmeli olarak tepki vermesi ile dalgalı bir seyir izler. Bu nedenle konut piyasasında fiyatları etkileyen dengesizlikler (şoklar) daha çok talep kaynaklıdır. Talepte artış ve azalış yönü ile ilgili de şunlar söylenebilir.

- \* Artan talep taşınmaz fiyatı ile kira değerini yükselteceğinden kar elde potansiyelini artıracaktır. Bu durumda yatırımcıların konuta olan ilgisini artıracaktır.
- \* Talep artışı arzı henüz artmayan konut sektöründeki doluluk oranlarını artıracaktır. Doluluk oranlarının artması da kira ve satış fiyatlarını yükseltecektir.
- \* Arzın talebe sonradan uymaya başlaması ile doluluk oranlarında azalmalar meydana gelecektir.
- \* Konut arzının artmasıyla boşluk oranları da artar bu durumun yansıması kira ve satış fiyatlarında kademeli azalmaya yol açar. Aslında bu durumda nominal fiyatların düştüğü söylenemez, ancak kiralık konutların pazarda kalma süresi artacağından kira gelirlerinde ödemesiz dönemler oluşur (kira için boş kalıp bekleyen konutların sahibine hem alternatif hem de sabit gider maliyeti olduğu unutulmamalıdır) Satıcı kredileri desteği ile de nominal fiyatların düşmesi de önlenmeye çalışılır.
- \* Fiyat ve kiranın düşmesi ise karlılığı azaltacağından yeni yatırımcıların konut sektörüne gelmesi azalacaktır.
- \* Fiyat gerilemesinin diğer ekonomik varlıklarla birlikte olması durumunda talepteki geri çekilme daha da hızlanacaktır. Yukarıda ifade edilen değişkenler talebin artış hızı veya artış eğilimi üzerine oldukça etkili görünmektedirler. Bir de talebin düşüş sürecini hızlandıracak etmenlere bakmak gereklidir.
- \* Talepteki gerilemeye paralel olarak konutlardaki boş kalma süresi ve oranı artmaktadır .
- \* Boşluk oranlarının toplam içinde yükselme eğiliminde olması, kira ve satış fiyatlarında geri çekilmelere neden olur.
- \* Düşük kira ve satış fiyatları belli bir noktaya ulaştıktan sonra talep tekrar uyarılarak piyasada yeni bir denge ve buna bağlı fiyat oluşur.

Yukarıdaki bölümlerde yer alan gerek ekonomik gerekse sektörel analizlerimiz Türk Konut sektörünün tamamını kapsayan balonlaşmanın olmadığını teyit etmektedir.

Bu doğrultuda TCMB tarafından açıklanan veriler göz önüne alındığında gerek Türkiye Konut Fiyat Endeksinde, gerekse de Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksinde yer alan değerlerde aşırı bir artıştan söz etmek mümkün görülmemektedir. Bölge ve bazı şehirler bazında fiyat artış analizi yaptığımızda ise Türkiye genelinde fiyat balonu olmasına karşın balonlaşmaya (daha önce belirttiğimiz köpük kavramı) yakın bazı bölgelerin olduğunu söyleyebilir. Konut fiyatları analizimizde Shiller'in belirttiği 'balon' kavramının irdelemesi amacı ile Ocak 2012 ile Ocak 2017 tarihlerindeki reel fiyat artışları da incelenmiştir. İ Türkiye genelinde ortalama konut fiyatları Ocak 2012 ile Ocak 2017 arasında, reel olarak %43,09 oranında artmıştır. Yeni konut fiyat endeksi aynı dönemde %35,72'lik reel fiyat artışı sağlamıştır. İlgili rakamlar 'varlık balonu' kavramından oldukça uzaktır. Her iki endekste kabul edilir bir artış oranı sağlamışlardır. Endekslerin artışı sektörün canlılığının ve talebin sürekliliğinin işareti olarak da yorumlanabilir. İ Türkiye'nin en önemli konut ve gayrimenkul pazarı olan İstanbul da ilgili dönemdeki reel fiyat artışı %78.63 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstanbul'u %56,07 yükselişle Aydın/Denizli/Muğla ve %44,69 artış ile İzmir takip etmiştir. İ İzmir üç büyük şehir içinde en iyi ikinci performansı göstermiştir. Ocak 2012 ile Ocak 2017 tarihleri arasında reel fiyat artışı hızlanarak %44,69'a ulaşmıştır. İ Başkent Ankara ise daha tedrici bir artışa sahip olarak 3 büyük emlak pazarı içinde fiyat yönlü hareketin en mutedil yaşandığı şehir olmuştur. Ocak 2012 ile Ocak 2017 tarihleri arası reel fiyat artışı %17,22 düzeyinde gerçekleşmiştir.

## **DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

## TÜRKİYEDE NOMİNAL/ REEL KONUT FİYAT DEĞİŞİMİ

Türkiye'deki Konut Fiyatları Değişimi-Nominal/Reel  
(Ocak 2012- Ocak 2017)<sup>183</sup>

Bölge/Şehir	Ocak 2012 Fiyat Endeksi	Ocak 2017 Fiyat Endeksi <sup>184</sup>	Ocak 2012- Ocak 2017- Beş Yıllık Nominal Fiyat Artışı (%)	Ocak 2012 - Ocak 2017-Beş Yıllık Reel Fiyat Artışı (%)
Türkiye Konut Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)	116,22	228,57	112,35	43,09
Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)	115,95	217,37	101,42	35,72
İstanbul	119,29	284,39	165,1	78,63
İzmir	117,51	232,24	114,73	44,69
Ankara	112,69	186,65	73,96	17,22
G.Antep/Kilis/Adıyaman	139,17	233,49	94,32	30,94
Van/Bitlis/Hakkâri	107,51	159,85	52,34	2,65
Artvin/Giresun/Ordu/Rize/Trabzon	108,13	185,01	76,88	19,19
Konya/Karaman	117,29	219,39	102,1	36,18
Aydın/Denizli/Muğla	109,97	241,59	131,62	56,07
Antalya, Burdur, Isparta	115,08	224,04	108,96	40,80

Kaynak: TCMB Verilerinden Hesaplanmıştır.

## IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktörler; Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

Gayrimenkulün değerini etkileyen özel faktörler ise şöyle özetlenebilir;

**- Olumlu Etkenler;**

- \* Yeni bina olması .
- \* 5 Yıldızlı otel olarak her türlü olanağı içinde barındırması.
- \* Kaliteli malzeme ve işçilikle lüks inşa edilmiş olması .
- \* Hafif eğimli arazi yapısına sahip olması .
- \* Turizm açısından talep gören bölgede konumlu olması .
- \* Bölgeye havalimanı yapılacak olması .
- \* Kara yolu dışında deniz yolu ile de ulaşımın sağlanabiliyor olması .
- \* Yapı kullanma ve turizm yatırım belgelerinin alınmış olması .
- \* Bölgede bu kadar büyük tek turistik tesis konumunda olması .
- \* Bölgeye yüksek tutarda yatırımların yapılıyor olması .

**- Olumsuz Etkenler**

- \* Bulunmamaktadır.

**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrpgd@gmail.com

#### IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu, İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, Liman Mevkii, 4391 ada 3 parsel sayılı 80.966 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 1999/2000 oranında hissesi Tek-Art İnşaat Ticaret Sanayi Turizm ve Yatırımlar A.Ş. ye, 1/2000 Tek-Art Makina Hafriyat ve Taahhüt A.Ş. ye ait ""Arsa "" nitelikli taşınmazdır.

Çeşme Belediyesinde yapılan incelemede parsel üzerinde yer alan turistik tesise ait 21.11.2011 tarih onaylı mimari projesi ile 29.06.2016 tarih onaylı tadilat projesi incelenmiştir. 29.06.2016 Tarihli tadilat projesi ile suit apartların ve apart ünitelerin 65 adet tek tip dubleks aparta dönüştürüldüğü tespit edilmiştir. Dosya incelemesinde 21.11.2011 tarih ve 221 belge nolu 24.863 m<sup>2</sup> üzerinden Çok Amaçlı Turistik Tesis olarak Yapı Ruhsatı alındığı, 21.11.2013 tarihinde 2011/221 belge nosu ile İsim Değişikliği Ruhsatı alındığı ve 29.06.2016 tarih ve 273 belge nosu ile Tadilat Ruhsatlarının alındığı görülmüştür. Taşınmazın 27.06.2011 tarih ve 13077 sayılı Turizm Yatırım Belgesinin mevcut olduğu tespit edilmiştir. Turizm İşletme Belgesi için başvuru yapıldığı ancak henüz onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Taşınmaza ait 08.05.2017 tarih ve 177 belge nolu , Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 02.05.2017 tarih ve 43 nolu kararına istinaden 20.950 m<sup>2</sup> üzerinden yapının tamamı için düzenlenmiş olan Yapı Kullanma İzin Belgesinin mevcut olduğu görülmüştür. Ancak yapı kullanma izin belgesinde yapı inşaat alanı 22.302,60 m<sup>2</sup>, toplam yapı inşaat alanı 32.470 m<sup>2</sup> olarak geçmektedir.

Taşınmazla ilgili onaylı mimari projesi üzerinden yapılan incelemeler neticesinde zemin katı brüt 75 m<sup>2</sup> ( teras alanları hariç ) , 1. katı brüt 82 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı olmak üzere 65 adet dubleks villa ile, bodrum katı brüt 5011 m<sup>2</sup>, zemin katı brüt 2860 m<sup>2</sup>, 1. yatak katı brüt 2943 m<sup>2</sup>, 2. yatak katı brüt 2943 m<sup>2</sup> , asansör makina dairesi brüt 94 m<sup>2</sup> olmak üzere villaların toplam 10.205 m<sup>2</sup>, otel bölümünün toplam 13.852 m<sup>2</sup> den oluştuğu tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde günü birlik tesis olarak inşa edilmiş olan ~ 160 m<sup>2</sup> lik anfi tiyatro, ~ 7 m<sup>2</sup> lik snack bar , , 15 m<sup>2</sup> lik pool bar, ~375 m<sup>2</sup> lik günü birlik giriş alanı ve 18 m<sup>2</sup> lik güvenlik kontrol noktası olmak üzere toplam 646 m<sup>2</sup> lik tesis vardır. Otel bahçe alanında ayrıca kaydırak havuzu, açık yüzme havuzu çocuk havuzu, tenis kortu, voleybol sahası, basketbol sahası, mevcuttur.

##### **\*\*Otel Binası ;**

Otel bölümü bodrum +zemin+2 normal kat olmak üzere toplam 4 katlıdır.

##### **Bodrum Kat;**

21.11.2011 tarih onaylı mimari projesine göre ve mahallinde brüt 5011,m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı olup SPA, türk hamamı, kapalı yüzme havuzu, yaklaşık 400 kişilik kahvaltı ve yemek salonu, mutfak, soğuk hava depoları, toplantı odaları, fitness, termal havuz, özel termal ve yüzme havuzları, özel spa, bakım odaları, soyunma odaları, 4 adet dükkan,kuaför hizmet odaları, masaj odaları, buhar odası, kar odası ve bowling salonu hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın bodrum katında iç kapılar panel kapıdır. SPA, sauna, ve masaj oda zeminleri laminat parke diğer tüm hacim zeminleri granit mermer kaplıdır. Hamam bölümünde duvarları mermerdir. Isınması merkezi sistem ile sağlanmaktadır. Duvarları ıslak hacimlerde, havuz bölümlerinde fayans koridor ve açık alan bölümlerinde dekoratif taş süslemelidir. Kaliteli malzeme ve işçilikle lüks olarak inşa edilmiştir. Bodrum kata bahçe alanından giriş olduğu gibi zemin kat bölümünden de yürüyen merdivenle bağlantı sağlanmıştır.

##### **Zemin Kat ;**

Onaylı mimari projesine göre ve mahallinde brüt 2860 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı olup, 1 adet 200 kişilik restaurant, otel girişi, bekleme ve dinlenme odası, looby bar, muhasebe, yönetici ofisleri, bay bayan wc ler ( 4 adet ) , asansörler( 4 adet ) , yangın merdiveni( 2 adet ) bagaj odası, reception, yürüyen merdiven ( sadece bodrum kat ile bağlantılı ) müşteri kabul, mutfak servis alanı, 150 kişilik çok amaçlı salon, 150 kişilik toplantı salonu, internet odası , koridor, dinlenme odası, yönetim kurulu toplantı odası, genel müdür odası, müdür yardımcısı odaları, 150 kişilik alakart restaurant, banket mutfak bölümleri mevcuttur. Ofis hacimleri ve servis alanı zeminleri laminat parke, koridor zeminleri halı, diğer tüm hacim zeminleri granit mermerdir. Taşınmazda tüm pencere ve balkon kapı aksamı alüminumdür. Giriş kapısı otomatik döner kapı olup güvenlik kontrol cihazı vardır. Duvarları giriş bölümünde dekoratif alçı süslemeler , ıslak hacimlerde granit mermer, koridor alanlarında alçı siva üzeri plastik boyalıdır.

#### **DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

**1. Kat ;**

1. Kat onaylı mimari projesine göre ve yerinde toplam brüt 2943 m2 yapı inşaat alanı olup 39 adet standart oda ve 2 adet suit oda olmak üzere toplam 41 odalıdır. Odaların tamamı deniz manzaralıdır. 2322 m2 lik alan odalara ait olup koridor, asansörler, wc ler brüt 621 m2 dir. Standart odalar 1 oda, banyo, ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır 2 kişiliktir. Standart odalar aynı büyüklükte olup her biri brüt 54 m2 yapı inşaat alanıdır.

Suit odalar 1 yaşam alanı, 1 yatak odası , banyo, 2 adet hol, wc, balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt 108 m2 yapı inşaat alanıdır. Ayrıca 48 m2 lik teras alanı vardır. Suit odalar 4 kişiliktir.

Standart oda zeminleri ıslak hacimlerde granit mermer, balkonlarda ahşap görünümlü seramik, oda alanında laminat parke kaplıdır. Banyolarda hidrodinamik küvet ile duşa kabin, granit mermer imalattan hilton lavabolar mevcuttur. Isınmaları merkezi sistemdir. Odalarda klima, akıllı minibar vardır. Oda duvarları alçı siva üzeri plastik boyalıdır.

Suit odalarda , teras , balkon ve ıslak hacim zeminleri seramik, diğer hacim zeminleri laminat parke kaplıdır. Duvarlar ıslak hacimlerde granit mermer , diğer hacimlerde alçı siva üzeri plastik boyalıdır. Odaların tamamı kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiştir.

**2. Kat ;**

2. Kat onaylı mimari projesine göre ve yerinde toplam brüt 2943 m2 yapı inşaat alanı olup 39 adet standart oda ve 2 adet suit oda olmak üzere toplam 41 odalıdır. Odaların tamamı deniz manzaralıdır. 2322 m2 lik alan odalara ait olup koridor, asansörler, wc ler brüt 621 m2 dir. Standart odalar 1 oda, banyo, ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır 2 kişiliktir. Standart odalar aynı büyüklükte olup her biri brüt 54 m2 yapı inşaat alanıdır.

Suit odalar 1 yaşam alanı, 1 yatak odası , banyo, 2 adet hol, wc, balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt 108 m2 yapı inşaat alanıdır. Ayrıca 48 m2 lik teras alanı vardır. Suit odalar 4 kişiliktir.

Standart oda zeminleri ıslak hacimlerde granit mermer, balkonlarda ahşap görünümlü seramik, oda alanında laminat parke kaplıdır. Banyolarda hidrodinamik küvet ile duşa kabin, granit mermer imalattan hilton lavabolar mevcuttur. Isınmaları merkezi sistemdir. Odalarda klima, akıllı minibar vardır. Oda duvarları alçı siva üzeri plastik boyalıdır.

Suit odalarda , teras , balkon ve ıslak hacim zeminleri seramik, diğer hacim zeminleri laminat parke kaplıdır. Duvarlar ıslak hacimlerde granit mermer , diğer hacimlerde alçı siva üzeri plastik boyalıdır. Odaların tamamı kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiştir.

**Çatı Katı ;**

Çatı katında brüt 94 m2 lik asansör makina odası mevcuttur.

**\*\*Dubleks Villa Tarzı Konaklama Üniteleri,**

Parsel üzerinde yer alan villa tarzı dubleks konaklama üniteleri 65 adet olup 29.06.2016 tarihli Tadilat Projesi ile aynı tipe dönüştürülerek inşa edilmiştir. Taşınmazların zemin katları brüt 75 m2 ( 15 m2 lik zemin kat teras alanı hariç ) , 1. katları brüt 82 m2 olmak üzere her biri 157 m2 yapı inşaat alanıdır. Her bir taşınmaz 4 kişiliktir.

Dubleks konaklama üniteleri toplam 10.205 m2 yapı inşaat alanına sahiptir.

Zemin katlarda giriş bölümleri, giriş holü, salon+mutfak alanı, merdiven kovası, wc hacimleri mevcuttur. Ayrıca 15 m2 lik teras alanları vardır. 1. Katlarda 2 yatak odası, yatak odalarına bağlı 2 adet ebeveyn banyo , 2 adet soyunma odası , 1 adet balkon ,hol ve merdiven kovası hacimleri mevcuttur.

Taşınmazların giriş kapısı ahşap görünümlü çelik, iç kapıları panel kapıdır. Tüm pencere ve balkon kapı aksamları ahşap görünümlü PVC dir. Salon ve oda hacimleri ile hol hacim zeminini laminat parke, ıslak hacim, mutfak, balkon, teras zeminleri, seramik kaplıdır. İç merdiven zeminini mermerdir. Mutfak bölümünde özel imalat ahşap mutfak dolapları, granit tezgah ve ankastre ürünleri vardır. Banyolarda duşa kabin ve özel imalat ahşap hilton lavabolar mevcuttur. 25 Adet dubleks villa açık deniz manzarasına sahiptir. 40 Adet dubleks villa zemin kat alanından kısmi deniz manzarasına sahip olup 1. katlardan açık deniz manzarası almaktadır.

Taşınmazların tamamı kaliteli malzeme ve işçilikle lüks olarak inşa edilmiştir.

**IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu taşınmazın fiziksel özellikleri, yerinde yapılan incelemeler ve gözlemlerimiz ile bölgesel araştırmalar yapılarak ve yetkililerden temin edilen bilgi ve belgeler baz alınarak belirlenmiş ve taşınmazın konumu, yüzölçümü, yapılaşma şartları, yapı ve malzeme kalitesi, kullanım şekli ve amacı, mevcut durumu, imar durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, cepheleri, ulaşılabilirlik durumu, ulaşım kolaylığı, çevresel yapılaşması, denize olan mesafesi, özellikleri, imkanları, tercih edilebilirlik durumu dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

## IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu 4391 ada 3 parsel sayılı 80.966 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parsel üzerinde 1 adet otel binası ile 65 adet dubleks villa tarzında inşa edilmiş konaklama üniteleri mevcuttur. Otel binası brüt 13.851 m<sup>2</sup>, villa tarzı dubleks meskenler 10.205 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanına sahiptir. Ayrıca toplam 646 m<sup>2</sup> lük günü birlik tesis alanı vardır. Taşınmazlar bağımsız bölümlere ayrılmamıştır. Bu nedenle değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile belirlenen arsa değeri ile Maliyet Oluşumları Yaklaşımı yöntemi ile belirlenen yapı değerlerinin toplamı sonucu ulaşılan değer elde edilmiş, ayrıca 1 yıllık gelir simülasyonu ile gelir indirgeme yöntemi kullanılarak değeri belirlenmeye çalışılmış elde edilen değerlerin ortalaması alınarak yasal değer takdir edilmiştir. Taşınmazın oda satış fiyatları ortalaması, oda sayısı, tüm yıl açık olması, doluluk oranı vb. etkenlere göre belirlenen simülasyon çalışması taşınmazın gelir akışının saptanmasına ve gelire göre değerinin belirlenmesinde önemli bir etkenidir. Bölgede değerlendirme konusu taşınmaza uygun olarak kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar ve incelemeler ile elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, mevki konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü, imar durumu, ulaşım durumu, bölgede benzer tesis olmaması, ana arterlere olan yakınlığı, bölgeye yapılan yatırımlar, bölgede planlanan projelere bağlı talep sayısındaki artış, mevcut yapıların kalitesi, iç mekan özellikleri yaşı, manzaraları, tercih edilirliliği, baz alınarak arsa değeri belirlenmiştir. Taşınmazla ilgili Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ve Emsal Karşılaştırma Yaklaşımları kullanılarak elde edilen arsa+ bina değeri ile taşınmazın 10 yıllık gelir simülasyonu ile Gelir İndirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri belirlenerek elde edilen değerlerin ortalamasının alınması sonucunda belirlenen değer yasal değer olarak takdir edilmiştir. Parsel üzerinde yapı mevcut olması nedeniyle Proje Geliştirme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

## IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme raporlarında gayrimenkulün özelliklerine göre dört farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla " Piyasa Değeri ( Emsal Karşılaştırma ) Yaklaşımı ", "Kat Karşılığı ( Proje Geliştirme ) Yaklaşımı ", Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı ", ve " Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemleridir.

Bu raporda gayrimenkulün değerlemesinde taşınmazın kullanım şekli, mevcut yapıların yasallığı göz önüne alındığında en doğru değerlendirme yöntemi olmasından dolayı arsa m<sup>2</sup> birim fiyatının belirlenmesinde " Piyasa Değeri ( Emsal Karşılaştırma ) Yaklaşımı ", bina maliyetinin belirlenmesinde Maliyet Oluşumları Yaklaşımı birlikte kullanılmış olup ayrıca, 10 yıllık gelir simülasyonu yapılarak Gelir İndirgeme yöntemine göre değeri belirlenmiş ve her iki değerlerin ortalaması alınarak bu değer yasal değer olarak takdir edilmiştir.

### Piyasa Değeri ( Emsal Karşılaştırma ) Yaklaşımı Ve Varsayımları;

Gayrimenkullerin değerlendirilmesinde veriler mevcut olduğunda bu yaklaşım en doğru en sistematik yaklaşımdır.

Bu yöntemde rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller ( karşılaştırılabilir örnekler ) incelenir.

Piyasa değeri ( emsal karşılaştırma ) yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen emsallerin ( karşılaştırılabilir örneklerin ) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
- Seçilen emsallere ( karşılaştırılabilir örneklere ) ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

## DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com



## IV.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri Piyasa Değeri ( Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı " kullanılarak hesaplanmıştır. Parsel üzerindeki yapıların değeri onaylı mimari projeleri üzerinden belirlenen yasal alan baz alınarak Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ile belirlenmiştir. Ayrıca taşınmazın 10 yıllık gelir simülasyonu yapılarak Gelir indirgeme yöntemi ile de değer takdir edilerek elde edilen her iki değerlerin ortalaması alınmıştır.

## IV.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerlemede; rapora konu parsel üzerinde 5 yıldızlı Resort Zigana Otel mevcuttur. Boş arsa olmaması nedeniyle proje geliştirme yapılmamış olup, taşınmazın toplam değer takdirinde arsa değeri ve yapı sınıfı maliyetine göre yapı değerleri ayrı ayrı belirtilmiştir. "

## IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi

Değerlemede rapora konu parsel üzerinde var olan 5 yıldızlı otel nitelikli taşınmazın 10 yıllık gelir simülasyonu yapılmıştır. Oda sayısı, ortalama oda fiyatı, açık olduğu gün sayısı, doluluk oranı vb. unsurlar dikkate alınarak yapılan simülasyon çalışması neticesinde Gelir indirgeme yöntemi kullanılarak taşınmazın değeri ayrıca belirlenmiştir.

## IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemede rapora konu taşınmaz ; "Arsa " nitelikli gayrimenkuldür. Parsel üzerinde 1 adet 5 yıldızlı otel binası ile 65 adet dubleks konaklama ünitesi, ve günü birlik tesisler mevcuttur. Taşınmazın arsa değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile belirlenirken yapıların değeri ; yapı sınıfı birim maliyet değerleri baz alınarak, onaylı mimari projeleri üzerinden hesaplanan yasal alanları üzerinden Maliyet Oluşumları Yaklaşımı yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir. Belirlenen değerlerin hesap detayı IV.12. madde sonunda yer almaktadır.

## IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Gayrimenkulün değerinin tespiti için bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış ve satılık gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için birim fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, fiziksel özellik, kullanım fonksiyonu, ana ulaşım akslarına olan yakınlığı, denize mesafesi, çevresel yapılaşma durumu, ulaşım kolaylığı, arazi yapısı, arazi türü, gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için bölge emlak yetkilileri, firmaları, bölge halkı ve çevre sakinleri ile görüşülmüş bunun yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Bu araştırmalar neticesinde İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, Liman Mevkiinde tarla-arsa nitelikli taşınmazların, yola cephesi, büyüklüğü, imar durumları, yapılaşma hakları, ulaşım kolaylığı, konum, büyüklük, eğim, ana yola olan mesafeleri, denize cepheleri, denize mesafeleri, yola cepheleri vb. faktörler göz önüne alındığında Turizm İmarlı arsa m2 birim fiyatlarının 1.000,-USD ( ~ 4.000,TL/m2 ) ile 3.000,-USD ( 11.000,-TL/m2 ) aralığında değiştiği, tarla nitelikli 18 uygulamasına tabi olacak taşınmazların m2 birim fiyatlarının ise konum ve denize olan mesafesine göre 1.000,- TL/m2 ile 2.500,-TL/m2 aralığında değiştiği tespit edilmiştir. Bölgede denize kıyısı olan, bakımlı, 1-3 yıllık dubleks mesken nitelikli taşınmazların m2 birim fiyatlarının ise 35.000,-TL/m2 ile 55.000,-TL aralığında satıldığı tespit edilmiştir.

Bölgede daha ziyade tarla nitelikli uygulama görmemiş taşınmazlar yer almakta olup, % 30 emsal ile turizm imarlı arsa emsali mevcut değildir. % 10 Emsal ile günü birlik tesis imarlı arsaların m2 birim fiyatları 4.000,-TL/m2 ile 6.000,-TL/m2 aralığındadır. Çıplak arsa mülkiyetinden itibaren her türlü hafriyat, ruhsat, resmi harç - vergiler vb. masrafların yapılarak , kaliteli ve lüks olarak inşa edilmiş yapıya ait arsa m2 sinin mevcut arsa m2 lerine göre daha yüksek olacağı düşünülmektedir. % 30 Emsale sahip Turistik Tesis İmarlı arsa emsalinin bulunmaması nedeniyle bölgede yetkili ve bölgeyi iyi tanıyan emlakçı görüşlerine yer verilmiştir.

## DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

Tüm bu kriterler baz alınarak günümüz gayrimenkul piyasası koşullarında bir bütün halindeki adil piyasa değeri için arsa m2 birim fiyatının **6.000,-TL/m2** olarak alınması uygun bulunarak parsel toplam **arsa yasal değeri ;**

**6.000,-TL/m2 x 80.966 m2 =485.796.000 ,-TL ~ 485.800.000,-TL kıymet olarak takdir edilmiştir.**

### **Satılık Gayrimenkuller;**

#### ● **Anıl Gürses Rela Estate ( Tel - 0 532 1368307)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 6000 m2 yüz ölçümlü denize cepheli, günü birlik tesis yapım imarlı Taks : 0,05, Kaks : 0,10 yapılaşma hakkı mevcut arsa pazarlıklı olarak 28.600.000,-TL ( 6.000.000,-EURO ) den satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz % 30 turistik tesis imarlı olup emsal taşınmaz % 10 günü birlik tesis imarlıdır. Değerleme konusu taşınmazın emsal taşınmaza göre % 40 oranında imar durumundan dolayı şerefıyesi yüksektir. (M2 Birim Fiyatı 4.767,-TL/m2 \*1,70 = 6.673,-TL/m2)

#### ● **Çeşme Atilla Emlak ( Tel : 0 850 5323563 )**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ancak denize uzak mesafede iç konumda 4665 m2 yüz ölçümlü % 30 turistik tesis imarlı arsa pazarlıklı olarak 4.000.000,-EURO (18.650.000,-TL) dan satılıktır. Emsal taşınmaz konum ve turizm tesisi alanı olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre %30 düşük şerefıyelidir. ( M2 Birim Fiyatı : 3.998,-TL/m2 X 1.30= 5.197,-TL/m2 )

#### ● **Çeşme HGA- Gözde Emlak (Tel : 0532 688 11 25)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ancak iç kesimde denize mesafeli, denize cephesi bulunmayan doğal sit alanı içinde tarla nitelikli, uygulama görmesi gereken 18578 m2 yüz ölçümlü taşınmaz pazarlıklı olarak 27.800.000,-TL den satılıktır. Emsal taşınmaz 18 uygulaması sonrasında ~11.100 m2 olacaktır. 27.800.000/11.100 m2 = 2.504-TL/m2 civarında olacak olup, imarı hakkında bilgi verilmemiştir. Sadece Alaçatı Port projesi içinde olduğu beyan edilen emsal taşınmazın konumu ve imar durumundan dolayı değerlendirme konusu taşınmaza göre 2 katı oranında düşük şerefıyeli olduğu düşünülmektedir. (M2 Birim Fiyatı:2.504,-TL/m2 x 2= 5.008,-TL/m2 )

#### ● **Anıl Gürses Real Estate ( Tel : 0 532 136 83 07 )**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölge içinde Alaçatı port yolu üzerinde denize kıyısı olmayan uzak kısmi deniz manzaralı, 2500 m2 % 30 turizm imarlı arsa içinde 20 odalı 1200 m2 kapalı alanlı olarak projelendirilmiş ve % 20 kaba inşaatı tamamlanmış butik otel pazarlıklı olarak 2.250.000,-USD ( 8.525.000,-TL) den satılıktır. Emsal taşınmaz konum olarak düşük şerefıyelidir. ( M2 Birim Fiyatı :7.104,-,TL/m2)

#### ● **Ege Emlak Çeşme (Tel : 0 532 645 05 60 )**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda denize uzak, 3303 m2 yüz ölçümlü 5 adet parselden oluşan 2 kat, % 30 konut imarlı arsa pazarlıklı olarak 9.000.000,-TL den satılıktır. Emsal taşınmaz konum ve imar olarak değerlendirme konusu taşınmazdan düşük şerefıyelidir. Bölgenin turizm özelliği ağır basan bir bölge olması nedeniyle Turizm imarlı arazi değerlerinin konut imarlı arazi değerleriyle aynı ve/veya daha yüksek şerefıyeli olduğu düşünülmektedir. Bölgede % 30 turistik tesis imarlı arsa sayısı çok düşük olup kalan yerlerinde talep edilen satış fiyatlarının yüksek olduğu beyan edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın m2 birim fiyatının 1.500-2.000,-USD den satılabileceği beyan edilmiştir. (M2 Birim Fiyatı : 1.700,-USD/ 6.440,-TL/m2 )

#### ● **BYS Gayrimenkul ( Tel : 00 530 375 20 25 )**

Çeşmede yetkili ve eski emlak firması yetkilisi ile yapılan görüşme neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu koyun Çeşme ve Alaçatı bölgesinin en değerli koylarından biri olduğunu, ellerinde mevcut müşteri portföyünden yaptığı inceleme neticesinde bölgede % 30 turizm imarlı az sayıda arsa olduğunu ve satılık ilanı verilmeden satışta olan gayrimenkul fiyatlarından arsa m2 değerinin 8.000,-TL/m2 ile 10.000,-TL /m2 arasında satılacağını kesin olarak beyan etmiştir. ( M2 Birim Fiyatı : 9.639,-TL/m2 ) Değerleme konusu taşınmazın büyük bir yatırım ve kaliteli bir yapı olması nedeniyle de değerli olduğunu belirtmiştir. Bölgede yer alan mesken nitelikli taşınmazların bile m2 birim fiyatlarının 35.000,-TL/m2 ile 50.000,-TL/m2 aralığında olduğunu beyan etmiştir.

## **DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

● **Koza Emlak ( Tel : 0 533 579 25 26)**

Çeşmede faaliyette bulunan ve bölgeyi oldukça iyi bilen eski emlak firmalarından olan Koza Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede kısıtlı % 30 turizm imarlı arsa olduğunu , kalan bir kaç arsa m2 birim fiyatlarının ise denize olan mesafesi ve büyüklüğüne göre 1.000,-USD ile 3.000,-USD aralığında satıldığını, değerlendirme konusu taşınmazın arsa m2 birim fiyatının rahatlıkla **3.000,USD** olacağını beyan ederek üzerinde ruhsatı yapı bulunması , yapıların kaliteli ve lüks inşa edilmiş olmasının da etkili olduğunu beyan etmiştir.

● **İz Emlak ( Tel : 0533 3315017)**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede denize sıfır 2 yıllık 3 katlı 260 m2 olarak beyan edilen mesken kullanım alanının 120 m2 olduğu düşünülen, 100 m2 teras alanlı ve bahçesinde ayrıca 40 m2 lik mutfak ve müştemilatı mevcut bakımlı 3+1 dubleks mesken pazarlıklı olarak 1.200.000,-EURO dan satılıktır. ( **M2 Birim Fiyatı : 7.500,-EURO/ 34.958,-TL/m2** )

● **İz Emlak ( Tel : 0533 3315017)**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede denize sıfır 2 yıllık 3 katlı 175 m2 olarak beyan edilen mesken kullanım alanının 125 m2 olduğu düşünülen, bakımlı 3+1 dubleks mesken pazarlıklı olarak 1.100.000,-EURO dan satılıktır. ( **M2 Birim Fiyatı : 8.800,-EURO / 41.017,-TL/m2** )

● **İz Emlak ( Tel : 0533 3315017)**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede denize sıfır 2 yıllık 2 katlı 160 m2 olarak beyan edilen mesken kullanım alanının 120 m2 olduğu düşünülen, bakımlı 3+1 dubleks mesken pazarlıklı olarak 1900.000,-EURO dan satılıktır. ( **M2 Birim Fiyatı : 7.500,-EURO /34.958,-TL/m2** )

Değerleme konusu taşınmaz 365 gün açık olup , 01.05.2018 tarihinden 01.10.2018 tarihine kadar her şey dahil sistemle , 02.10.2018 tarih ve 30.04.2019 tarihleri arasında yarım pansiyon olarak hizmet verecektir.

Taşınmazda ; otel standart odalarında tek kişi konaklama fiyatı yıl ortalamasında 567,-TL olup yüksek sezon fiyatı 900,-TL olarak belirlenmiştir.

Deniz manzaralı villaların yüksek sezon olan Temmuz- Ağustos döneminde 4 kişilik konaklama ücreti 3.840-TL olarak belirlenmiş olup yıllık ortalama fiyatı 2.415,TL dir. Kış döneminde detoks programları ve konaklama hizmetler ile açık olacak taşınmazda gerekli anlaşmalar yapıldığı firma yetkililerince beyan edilmiştir. Taşınmazın 320 m sahile cephesi vardır.

Değerleme konusu taşınmazın konumu, yüzölçümü, yapılaşma şekli, yapı malzeme ve kalitesi, iç mekan özellikleri, yapı kalitesi, yapıda mevcut olanaklar, tercih edilebilirliği, bölgede benzer tesis olmaması, değerlendirme konusu taşınmazın Alaçatı' nın en güzel koyuna inşa edilmiş olması, fiili ve hukuki durumu ile pazarda olan emsal taşınmazların durumları ve şerefiye farkları ile pazarlık payları da göz önünde bulundurularak Emsal (Karşılaştırma) Yöntemine göre taşınmazın **arsa rayiç değerinin 6.000,-TL/m2** alınması uygun görülmüştür. Buna göre ;

**6.000,-TL/m2 x 80.966 m2 = ~ 485.800.000,00,-TL olarak kıymet takdir edilmiştir.**

#### **IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler**

Değerlemede rapora konu taşınmaz kira geliri elde etmediğinden Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

#### **IV.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi**

Söz konusu gayrimenkulün ve bu gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumunun tespiti için Çeşme Tapu Müdürlüğünde yapılan takbis incelemesinde taşınmazın hukuki açıdan satışını, devrini, ipotek altına alınmasını kısıtlayıcı herhangi bir kayda rastlanılmamıştır. Ancak taşınmazın büyüklüğü ve özelliği nedeniyle alıcı kitlesinin kısıtlı olduğu düşünülerek satışının zaman alacağı kanısına varılmıştır

### **DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrpgd@gmail.com

#### **IV.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapı mevcut olması nedeniyle proje değer analizi yapılmamıştır.

#### **IV.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımının mevcut kullanım şekli ile Turistik Tesis olarak kullanılması olduğu düşünülmektedir.

#### **IV.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu 4391 ada 3 parsel sayılı 80.966 m2 yüz ölçümlü arsa üzerinde mevcut 5 yıldızlı Resort Zigana Otel isimli taşınmazın mülkiyetinin 1999/2000 hissesinin Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. ye 1/2000 hissesinin Tek-Art Makina Hafriyat ve Taahhüt A.Ş. ye ait olmasına rağmen değerlemesinde hisse oranına göre değerlendirilmeden taşınmazın toplam değeri takdir edilmiştir. Arsa değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi, yapı değerinin belirlenmesinde onaylı mimari projesinden tespit edilen toplam yapı inşaat alanı üzerinden , yapı sınıfına göre belirlenmiş olan yapı yaklaşık birim maliyet değerleri kullanılarak Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ile bina maliyeti bulunmuştur. Ayrıca 1 yıllık gelir simülasyonu yapılarak da Gelir indirgeme yöntemi ile nakit akışına göre değeri tespit edilmiş ve her iki yöntemden elde edilen gelirin ortalaması alınarak değer tespit edilmiştir.

#### **IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Değerleme tarihi itibari ile yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır Parsel üzerinde yeni inşa edilmiş Turistik Tesis mevcut olması nedeniyle hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi ile proje geliştirme yapılmamıştır.

### **V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **V.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması**

Söz konusu taşınmazın arsa değerinin belirlenmesinde piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilerin toplanabilmesinden dolayı Piyasa Değeri ( Emsal Karşılaştırma ) Yaklaşımı kullanılmıştır. Mevcut yapıların değerlemesinde Maliyet Oluşumları Yaklaşımı kullanılmıştır . Taşınmazlara ait onaylı mimari projesi üzerinden tespit edilmiş olan yasal alan baz alınarak yapı sınıfına göre belirlenmiş olan yapı yaklaşık birim maliyetleri ile yapı değerleri tespit edilerek her iki yaklaşımdan elde edilen değer toplam maliyet değerini vermiştir. Taşınmazın oda satış fiyatları bellidir. Yaklaşık 5-6 aydır eksikliklerin belirlenebilmesi amacı ile demo müşteri alınmaktadır. Bu nedenle 1 yıllık gelir simülasyonu yapılarak yıllık geliri tespit edilmeye çalışılmış ve Gelir indirgeme yöntemine göre belirlenen değer ile arsa +maliyet değerinin ortalaması alınarak yasal değer takdir edilmesi uygun görülmüştür. (Bu hususlar hakkında detaylı bilgi maddeler IV.7 ve IV.9 'da bilgilerinize sunulmuştur.)

### **DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupid@gmail.com

## **V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Değerlemeye konu taşınmazın değerlemesinde piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin veriler toplanabilmesinden dolayı kullanılan "Piyasa Değeri ( Emsal Karşılaştırma ) Yaklaşımı " ve yapı değerinin belirlenmesinde " Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" kullanılmıştır. Yıllık gelirine göre Gelir indirgeme yöntemi ile taşınmazın değeri belirlenmeye çalışılmıştır. Yapılan değerlendirme çalışmasında SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

## **V.3. Yasal Gereklerin yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazla ilgili Çeşme Belediyesinde yapılan incelemede parsel üzerinde yer alan turistik tesise ait 21.11.2011 tarih onaylı mimari projesi ile 29.06.2016 tarih onaylı tadilat projesi incelenmiştir. 29.06.2016 Tarihli tadilat projesi ile suit apartların ve apart ünitelerin 65 adet tek tip dubleks aparta dönüştürüldüğü tespit edilmiştir. Dosya incelemesinde 21.11.2011 tarih ve 221 belge nolu 24.863 m2 üzerinden Çok Amaçlı Turistik Tesis olarak Yapı Ruhsatı alındığı, 21.11.2013 tarihinde 2011/221 belge nosu ile İsim Değişikliği Ruhsatı alındığı ve 29.06.2016 tarih ve 273 belge nosu ile Tadilat Ruhsatlarının alındığı görülmüştür. Taşınmazın 27.06.2011 tarih ve 13077 sayılı Turizm Yatırım Belgesinin mevcut olduğu tespit edilmiştir. Turizm İşletme Belgesi için başvuru yapıldığı ancak henüz onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Taşınmaza ait 08.05.2017 tarih ve 177 belge nolu , Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 02.05.2017 tarih ve 43 nolu kararına istinaden 20.950 m2 üzerinden yapının tamamı için düzenlenmiş olan Yapı Kullanma İzin Belgesinin mevcut olduğu görülmüştür. Ancak yapı kullanma izin belgesinde yapı inşaat alanı 22.302,60 m2, toplam yapı inşaat alanı 32.470 m2 olarak geçmektedir.

\*IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler -İmar Durumu- bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

## **V.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkullere Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

İzmir ili, Çeşme ilçesi Tapu Müdürlüğü'nde ve TKGM portalı üzerinden 15.02.2018 tarih ve saat 11.47 itibarı ile alınan Takbis belgesi üzerinden yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde ipotek tesis kaydının mevcut olması nedeniyle taşınmaz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir nitelikte değildir.

## **VI. SONUÇ**

### **VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazın satış ve tasarruf altına alınmasını kısıtlayıcı herhangi bir kayda rastlanılmamış olup, taşınmazın nitelikleri nedeniyle kısıtlı alıcı kitlesine hitap ettiği ve bu nedenle satışının zaman alabileceği kanısına varılmıştır. Ayrıca taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmiş olması, nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir nitelikte değildir.

## **DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

## VI.2. Nihai Değer Takdiri

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. nin 29.01.2018 tarihli talebine istinaden yapılan inceleme neticesinde; Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve 1999/2000 hissesi Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. ye , 1/2000 hissesi Tek-Art Makina Hafriyat ve Taahhüt A.Ş. ye ait olan 80.966 m2 yüz ölçümlü "Arsa "nitelikli taşınmazın üzerinde konumlu 5 yıldızlı Turistik Tesis olan Resort Zigana Otelin arsa değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi ,yapı değerlerinin belirlenmesinde Maliyet Yöntemi kullanılmış olup taşınmazın nakit akışının olacak olması nedeniyle 10 yıllık simülasyon hazırlanarak ve Gelir İndirgeme yöntemi kullanılarak çift yönlü değer takdir edilmiş ve nihai değer her iki değer in ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Gelir indirgeme yaklaşımında 10 yıl sürede elde edilecek gelirin taşınmaz değerini oluşturacağı öngörülmektedir. Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucunda söz konusu taşınmazın, mevki konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü, imar durumu, sahile olan mesafesi, bakımlılık durumu, yola mesafesi, ulaşımı, kapasitesi, yapı ve malzeme kalitesi, olanakları, tercih edilirliliği, emsallere göre şerefiye durumu baz alınarak arsa değeri belirlenmiştir. Yapı maliyet hesaplamasında 5/C ve 4/B yapı sınıfında inşa edilmiş olan yapıların yapı yaklaşık birim fiyatı dikkate alınarak taşınmazın yeni yapı olması nedeniyle % 4 amortisman düşülerek değerlendirilmiştir.

### A-) KDV Hariç Adil Piyasa Değeri ;

**1-)Arsa Değeri(emsal karşılaştırma yöntemine göre) +Yapı Değeri ( Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre );**

**485.800.000,-TL + 38.000.000.,TL = 523.800.000,-TL ~ 524.000.000,-TL**  
(Beşyüzyirmidörtmilyon Türk Lirası )

(524.000.000,-TL / 3.7884 USD (\*) = 138.316.967,60,-USD)  
(524.000.000,-TL / 4.6611 EUR(\*) = 112.419.815,10,-EUR)

#### 1.1-) Arsa Değeri ( Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre ) ;

Arsa Değeri ; 80966 m2 x 6.000,-TL/m2 = 485.796.000,-TL ~ **485.800.000,-TL**

**485.800.000,-TL (Dört yüzseksenbeşmilyonsekizyüzbin Türk Lirası )**

(485.800.000,-TL / 3.7884 USD (\*) = 128.233.555,10,-USD )  
(485.800.000,-TL / 4.6611 EUR(\*) = 104.224.324,70,-EUR )

#### 1.2-) Yapı Değeri ( Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre ) ;

Toplam Yapı Değerleri : 10.000000,-TL+ 27.000.000.,-TL +85.000-TL +500.000,-TL = ~**38.000.000.,TL**

#### Hesaplama Detayı ;

\***65 Adet Dubleks Villa Tarzı Konaklama Ünitesi Değeri** ;65 Adet x 157 m2 = 10.205,-m2 Toplam İnşaat Alanı.  
4-B Yapı Sınıfı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetinden Değeri ; ( 1.021,-TL/m2 ) = 10205 m2 x 1.021,-TL/m2 x 0,96=

10.002.532,-TL ~ **10.000.000,-TL**

\***Otel Binası Değeri ( 5-C Yapı Sınıfında )** ; 13852 m2 x 2.023,-TL/m2 x 0,96 = 26.901.692,-TL ~ **27.000.000,-TL**

\***Günü Birlik Tesis Alanı Değeri ( 1-A Yapı Sınıfında )** ; 646 m2 X 133,-TL/m2 = ~ **85.000,-TL**

\* **Harici ve Müteferrik İşler** (Çevre düzenlemesi, sahil kumu, ışıklandırma, saha betonu, peysaj çalışması, kaydıraklar vs. ) ; **500.000,-TL**

(38.000.000,-TL / 3.7884 USD (\*) = 10.030.619,79,-USD )

(38.000.000,-TL / 4.6611 EUR(\*) = 8.152.582,00,-EUR )

### 2-) Gelir İndirgeme Yöntemine Göre ;

**612.000.000,-TL( Altıyüzonikimilyon Türk Lirası )**

(612.000.000,-TL / 3.7884 USD (\*) = 161.645.770,60,-USD)

(612.000.000,-TL / 4.6611 EUR(\*) = 131.299.478,50,-EUR)

**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA

Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

**Her iki yöntemle elde edilen değerlerin ortalaması neticesinde ;**

**524.000.000,-TL + 612.000.000,-TL = 1.136.000,-TL / 2 = 568.000.00,-TL dir.**  
**( Beşyüzaltmışsekizyüz Türk Lirası ) kıymet takdir edilmiştir.**

(568.000.000,-TL / 3.7884 USD (\*) = 149.931.368.80,-USD)  
 (568.000.000,-TL / 4.6611 EUR(\*) = 121.859.646,70,-EUR)

**B-) KDV Dahil Adil Piyasa Değeri ;**

**Her iki yöntemle elde edilen değerlerin ortalaması neticesinde ulaşılan nihai değer ;**

**568.000.000,-TL+ %18 KDV = 670.240.000,-TL(Altıyüzyetmişmilyonikiyüzkırkbın Türk Lirası)**

(670.240.000,-TL / 3.7884 USD (\*) = 176.919.015,94,-USD )  
 (670.240.000,-TL / 4.6611 EUR (\*) = 143.794.383,50,-EUR )

**(\*)** Rapor tarihi olan 23.02.2018 tarihi itibarıyla gösterge niteliğinde Merkez Bankası Döviz Satış Kurları dikkate alınmış olup, 1 USD = 3.7884,TL , 1 EUR = 4.6611 TL'dir.

İş bu rapor 2 orijinal rapor olarak düzenlenmiş olup, kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan firmamız sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

Nihal POLAT

Ayhan DÜZGÜN

**Değerleme Uzmanı**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

*R. Polat*



## VII.RAPOR EKLERİ :

- 1-Değerleme Uzmanının Lisans Örneği
- 2-Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- 3-Bölge Haritası
- 4-Tapu Sureti
- 5-Taşınmaz İle İlgili Yasal Belgeler ( Takyidat Yazısı, Onaylı Mimari Proje, vb. )
- 6- Fotoğraflar
- 7-Gelir İndirgeme Tablosu

## DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI;

**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA  
 Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com