



**KÖRFEZ GYO A.Ş.**

**GAYRİMENKUL KİRA DEĞERLEME RAPORU**

Körfez Termal Devremülk 3 Adet Dükkan  
Edremit / BALIKESİR  
2017/KÖRFEZGYO/001

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: 29 Mart 2017 tarih ve 001 kayıt no'lu
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 09 Mayıs 2017
<b>Rapor Tarihi</b>	: 16 Mayıs 2017
<b>Raporlama Süresi</b>	: 4 iş günü
<b>Rapor No</b>	: 2017/KORFEZGYO/001
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Raporun Türü</b>	: Tesisin tamamlanarak faaliyete geçmesi durumundaki, değerlemeye konu taşınmazların oluşturduğu restoran, kafe ve market olarak inşa edilen alanların yıllık pazar kira değeri tespiti

### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Güre Cumhuriyet Mahallesi, Millet Caddesi, No: 14, Körfez Termal Devremülk, 302, 303 ve 304 no'lu işyerleri, Edremit / BALIKESİR
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Balıkesir ili, Edremit ilçesi, Güre Köyü, I17-C-18-B-4-B pafta, 404 adada kayıtlı 24.932,97 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 1 no'lu parsel üzerinde bulunan 302, 303 ve 304 no'lu bağımsız bölümler
<b>Sahibi</b>	: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Tesis natamam durumdadır.
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmazlar üzerinde takyidat bulunmakta olup, devrine, portföye alınmasına ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. Rapor / 4.3.1. İmar Durumu Bilgileri
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: İşyeri

### TAŞINMAZLARIN TOPLAM YILLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Toplam Yıllık Pazar Kira Değeri
Pazar Yaklaşımı	204.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	---
Maliyet Yaklaşımı	---
<b>Nihai Değer Takdiri</b>	<b>204.000,-TL</b>

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

**İÇİNDEKİLER**
**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI .....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	7
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	7
4.2.3.	MİMARİ PROJE İNCELEMESİ .....	8
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....	8
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ .....	8
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ .....	8
4.3.3.	İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	9
4.4.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	9
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	9
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	9
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER .....	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER .....	10
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	10
5.2.	ANA GAYRİMENKULÜN GENEL ÖZELLİKLERİ .....	11
5.3.	BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	11
5.4.	EMSAL PAY ORANI .....	13
5.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	13
6.1.	MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	13
6.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	15
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ .....	17
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	18
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	19
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	19
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	20
8. BÖLÜM	YILLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ .....	20
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI VE ULAŞILAN SONUÇ.....	20
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	21
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	21
10. BÖLÜM	SONUÇ .....	22

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

---

- RAPORU TALEP EDEN** : Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Güre Cumhuriyet Mahallesi, Millet Caddesi, No: 14, Körfez Termal Devremülk, 302, 303 ve 304 no'lu işyerleri, Edremit / BALIKESİR
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 29 Mart 2017 tarih ve 001 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 09 Mayıs 2017
- RAPORUN TARİHİ** : 16 Mayıs 2017
- RAPORUN NUMARASI** : 2017/KÖRFEZGYO/001
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazların konumlandığı tesisin tamamlanarak faaliyete geçmesi durumundaki, değerlemeye konu taşınmazların oluşturduğu restoran, kafe ve market olarak inşa edilen alanların yıllık pazar kira değeri tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 216 18 88
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 216 19 99
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 13 Ağustos 2014
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 350.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 934372
<b>SPK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
<b>BDDK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibariyle Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
<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.

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Büyükdere Caddesi, No: 129/1, Kat: 9, 34394, Esentepe-Şişli / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 217 29 29
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 217 27 28
<b>TESCİL TARİHİ</b>	: 29 Aralık 2011
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 66.000.000,-TL
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 330.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 347261
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası kanunu, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile ilgili tebliğler ve sair sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazların toplam yıllık pazar kira değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Müşteri; değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı tesisin tamamlanarak faaliyete geçmesi durumundaki, değerlemeye konu taşınmazların oluşturduğu restoran, kafe ve market olarak inşa edilen alanların yıllık pazar kira değeri tespitini talep etmişlerdir.

**Pazar:** Mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dahil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

**Pazar Kirası:** Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilen tutardır.

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Kiracı ve kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün kiralanması işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.
- Değerleme raporundaki değer esası; serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

### 3.2. 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 ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- 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.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.



## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1. MÜLKİYET DURUMU

<b>SAHİBİ</b>	: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: Balıkesir
<b>İLÇESİ</b>	: Edremit
<b>KÖYÜ</b>	: Güre
<b>MEVKİİ</b>	: Ilıcaalanı
<b>PAFTA NO</b>	: 117-C-18-B-4-B
<b>ADA NO</b>	: 404
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: Arsa (*)
<b>ARSA ALANI</b>	: 24.932,97 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	: 19032
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 11.10.2016

(\*) Kat irtifakı kurulmuş olup, henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.

### DEĞERLEMeye KOnu BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	302	Zemin	İşyeri	20160 / 1993728	33	3166
2	303	Zemin	İşyeri	28800 / 1993728	33	3167
3	304	Zemin	İşyeri	9504 / 1993728	33	3168

### 4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre, taşınmazlar üzerinde aşağıdaki not bulunmaktadır.

#### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim planı: 10.06.2016 tarihli. (11.10.2016 tarih ve 19032 yevmiye no ile)

#### 4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan yönetim planı şerhlerinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

**Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili inşaat şekilleri uyumludur. Kat irtifakı kurulmuş olup, henüz yapı kullanma izin belgesi alınmadığından kat mülkiyetine geçilmemiştir. Kat mülkiyetine geçilmediği için; tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**



#### 4.2.3. MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Edremit İlçesi Tapu Müdürlüğü arşivinde, değerlemeye konu taşınmazlara ait; 16.02.2016 tarih ve 2/34 sayılı yapı ruhsatının eki olan kat irtifakına esas mimari proje bulunmaktadır. Bağımsız bölüm, kat ve brüt alan bilgileri raporun "5.3. Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri" başlığı altında ayrıntılı bir tabloda belirtilmiştir.

Ayrıca yerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu bağımsız bölümlerin; kat, kattaki konum ve kullanım alanı olarak mimari projesine uygun olduğu, ancak iç mekan bölümlendirmelerinin kat irtifakına esas mimari projesinden kısmen farklı olduğu görülmüştür. İç mekanlarda yapılan bu imalatlar basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup gerektiğinde binanın statğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptir. Bu tür basit imalatlar için bile olsa imar mevzuatı gereğince tadilat yapı ruhsatı düzenlenmesi gerekmektedir. Ancak bu imalatlar sadece taşınmazları kiralamak amacıyla yapılmış olup kiralama sonunda ve/veya istenildiği takdirde kolayca eski hallerine dönüştürülebilecek niteliktedir.

#### 4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

##### 4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Edremit Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü'nden alınan 06.12.2016 tarihli imar durumu yazısı ile şifahi yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazların konumlandığı 404 ada, 1 no'lu parselin; 15.09.2014 tarihli 14843 sayı ile reysen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmış Uygulama İmar Planı paftasında "Turizm + 2. Konut Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir. Bu alanlarda; turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelikte belirtilen asli konaklama tesisleri ve bu tesislerle birlikte termal kür tesisleri ve sosyal tesisler yapılabilir.

**Plan notlarına göre konut yapılması halinde yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:**

- **İnşaat nizamı:** Ayrık nizam,
- **Bina yüksekliği (H<sub>max</sub>):** 6,50 m. (2 kat),
- **Emsal (E):** 0,50

**Plan notlarına göre turizm amaçlı tesis yapılması halinde yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:**

- **İnşaat nizamı:** Ayrık nizam,
- **Bina yüksekliği (H<sub>max</sub>):** 9,50 m. (3 kat),
- **Emsal (E):** 0,60

**Not: Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

##### 4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Edremit Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde bulunan değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu 404 ada, 1 no'lu parsel için arşiv dosyası üzerinde yapılan incelemede aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazların konumlandığı binaya ait 10.09.2015 tarih ve Cilt: 8 Sayfa: 2 sayılı yeni yapı ruhsatının eki olan mimari proje (kat irtifak projesi ile aynı), 10.09.2015 tarih ve 8-2 sayılı yapı ruhsatı, 16.11.2015 tarih ve 10-10 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatı ve 16.02.2016 tarih ve 2-34 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatı bulunmaktadır.

- Değerleme konusu taşınmazların yapı denetim işleri Dumlupınar Mahallesi, Balıkavdan Sokak, No: 19/5, Karesi/BALIKESİR adresindeki Balıkesir Zirve Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmaktadır. Şirketin telefon numarası: 0266 239 50 70'tir.
- Değerleme konusu parsel üzerinde inşaatı devam etmekte olan proje ile ilgili düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

#### **4.3.3. İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı inşaatı devam etmekte olan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu belirlenmiştir.

**İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

#### **4.4. TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

##### **4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumundaki değişiklikler aşağıdaki gibidir.

- Ana taşınmazın daha önceki niteliği "33 Blok 199 Mesken 1 Otel 2 Havuz 1 Hamam 8 İşyeri" olup, 211 adet bağımsız bölümden oluşmakta iken, 19.09.2014 tarih ve 17014 yevmiye no ile 6306 sayılı kanun gereğince resen devre mülk hakkı terkinini, kat mülkiyeti terkinini ve cins değişikliği işlemleri yapılarak ana gayrimenkul niteliği "arsa" olmuştur.
- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı ada ve parsel; 151 ada, 2 no'lu parsel iken 3402 Sayılı Kanun'un 22/A maddesi gereğince 25.08.2015 tarih ve 15419 yevmiye no ile 404 ada, 1 no'lu parsel olarak değiştirilmiştir. 151 ada, 2 no'lu parselin yüzölçümü; 24.934,24 m<sup>2</sup> iken yeni oluşan 404 ada, 1 no'lu parselin yüzölçümü; 24.932,97 m<sup>2</sup> olmuştur.
- Son olarak; değerleme konusu taşınmazlar için 11.10.2016 tarih 19032 yevmiye ile kat irtifakı kurulmuştur.

##### **4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin imar durumundaki değişikliklerin aşağıdaki şekilde olduğu tespit edilmiştir.

- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parsel; 15.09.2014 tarihinden önceki 23.08.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Güre Termal Turizm Merkezi Revizyon İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

#### **4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER**

Şirketimiz tarafından değerleme konusu gayrimenkuller için hazırlanan değerleme raporu bulunmamaktadır.

## 5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

### 5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; Balıkesir ili, Edremit ilçesi, Güre Cumhuriyet Mahallesi, Millet Caddesi üzerinde 14 kapı numaralı yerde konumlu Körfez Termal Devremülk bünyesinde bulunan 302, 303 ve 304 no'lu işyerleridir.

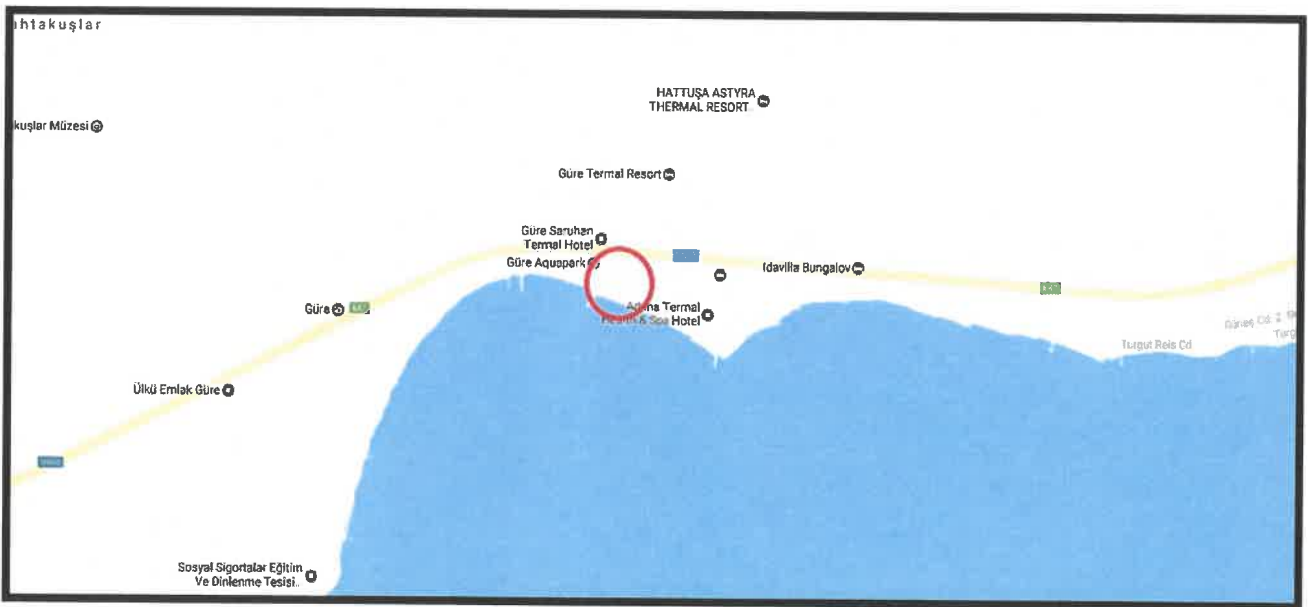
Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumlandığı projenin inşaat işleri devam etmektedir.

Körfez Termal Devremülk Kompleksi'ne ulaşım; İzmir – Çanakkale Karayolu ile sağlanmaktadır. Körfez Termal Devremülk Kompleksi; İzmir – Çanakkale Karayolu'nu Edremit merkez istikameti takip edilerek ulaşılan Güre semtinde sağ tarafta bulunan İzmir – Çanakkale Karayolu'na paralel uzanan Millet Caddesi üzerinde sağ tarafta konumludur.

Yanında Güre Aqua Tesisi bulunan taşınmazların yakın çevresinde; Adrina Termal Hotel, Güre Saruhan Termal Hotel, Afrodite Termal Tesisleri, Güre Termal Resort, Hüseyin Çelik İş Merkezi, sahil şeridinde yer alan ticari üniteler ve boş parseller bulunmaktadır. Taşınmazların konumlandığı Millet Caddesi'nin paralelinde yer alan İzmir – Çanakkale Karayolu yoğun bir araç trafiğine sahiptir.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, denize sıfır konumda olmaları ve yeni inşa edilmekte olan bir tesis içerisinde yer almaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Edremit Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 5.2. ANA GAYRİMENKULÜN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselin yüzölçümü 24.932,97 m<sup>2</sup>'dir.
- Tesisin ana taşıyıcı sistemi betonarme karkastır.
- Körfez Termal Devremülk Kompleksi; bünyesinde hem devremülk daire hem de işyerlerini barındıran bir tesistir.
- Tesis; devremülk daire niteliğindeki 301 adet bağımsız bölüm ve işyeri niteliğindeki 4 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 305 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Tesis, 2 bodrum, zemin, 2 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 6 katlıdır.
- Projesine göre 2. bodrum katta; havuz tesisat galerisi, 1. bodrum katta; teknik hacimler, depolar, ofisler, yemekhaneler, çamaşırhane, mescit, kütüphane ve WC'ler, zemin katında; teknik hacimler, 99 adet daire ve 4 adet işyeri, 1. normal katında; 101 adet daire, 2. normal katında; 101 adet daire, çatı katında ise; mutfak, asansör makine daireleri, açık havuzlar ve teras alanı bulunmaktadır. Zemin katta yer alan 10 adet daireye ait bodrum katta eklenti alanları bulunmaktadır. Ayrıca 2. normal katta yer alan 24 adet daire çatı katı ile irtibatlı olup dublektir.
- Projenin toplam inşaat alanı 16.03.2016 tarih ve 1-34 sayılı yapı ruhsatına göre 41.127,64 m<sup>2</sup>'dir.
- Tesis tamamlandığında bünyesinde; restoran, bahçe, teras ve havuz başında bulunan 3 adet kafeterya alanı, mescit, çok amaçlı toplantı salonu, bay ve bayan ayrı olmak üzere sosyal tesis (kapalı havuzlar, termal havuzlar, çocuk havuzları, hamamlar, saunalar, dinlenme odaları ve buhar banyoları), bayanlara özel güneşlenme terası ve havuzu, içerisinde masaj salonları, vitamin bar ve kuaför bulunan spa & güzellik merkezi, çocuk kulübü ve ticari üniteler bulunacaktır.
- Peyzaj alanında; yeşil alanlar, yürüyüş yolları, yeme-içme kort alanları, süs havuzları, gölgelikli dinlenme alanları, çocuk oyun alanı, araç park alanları, güvenlik noktaları ve teknik alanlar bulunması planlanmaktadır.
- Tesisin hemen önünde güney tarafında yer alan sahil yaya yürüyüş aksı üzerinde, halk plajı ve iskele bulunmaktadır.
- Körfez GYO A.Ş. projenin genel inşaat seviyesinin yaklaşık % 85 olduğunu belirtmiştir.

## 5.3. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu bağımsız bölümler; 302, 303 ve 304 no'lu işyeri niteliğindeki bağımsız bölümlerdir.
- Edremit İlçesi Tapu Müdürlüğü arşivinde, değerlemeye konu taşınmazlara ait; 16.02.2016 tarih ve 2/34 sayılı yapı ruhsatının eki olan kat irtifakına esas mimari proje üzerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazların; katlara göre kullanım alanları ve projeye tescil edilmiş eklentili alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )
302	Zemin	İşyeri	9,05
	Bodrum	B-40 Depo	80,00
	Bodrum	B-42 Depo	189,72
	Bodrum	B-59 Fuaye	204,10

BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )
303	Zemin	İşyeri	10,65
	Bodrum	B-76a Depo	66,00
	Bodrum	B-76b Depo	66,50
	Bodrum	B-76 Sosyal İşletme-2	53,80
304	Zemin	İşyeri	9,90
	Bodrum	B-72a Depo	23,95
	Bodrum	B-72b Depo	54,77
	Bodrum	B-72 Sosyal İşletme-3	14,88

- 11.10.2016 tarih ve 19032 yevmiye no ile tapuya tescil edilen 10.06.2016 tarihli yönetim planının eki olan kat planlarında bağımsız bölümlere eklenen tahsisli alanlar ile birlikte kat irtifak projesine tescil edilmiş eklentili alanlar aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	TAHSİSLİ/EKLENTİLİ ALANLAR	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )
302	Bodrum	B-40 Depo	80,00
	Bodrum	B-42 Depo	191,42
	Bodrum	B-59 Fuaye	204,11
	Bodrum	B-41 Sosyal İşletme 1	65,75
	Bodrum	Açık Alan	148,04
303	Bodrum	B-76a Depo	66,00
	Bodrum	B-76b Depo	66,50
	Bodrum	B-76 Sosyal İşletme-2	53,80
	Bodrum	Açık Alan	1.697,00
	Zemin	Kafe	55,30
	Zemin	Açık Alan	536,60
304	Çatı	Açık Alan	350,99
	Bodrum	B-72a Depo	23,95
	Bodrum	B-72b Depo	54,77
	Bodrum	B-72 Sosyal İşletme-3	14,88

- Mal sahibi firma yetkililerinden temin edilen değerlemeye konu bağımsız bölümlerin; kullanım fonksiyonlarına, katlarına ve tahsisli/eklentili alanlarına göre pazarlanan alanlar aşağıdaki tabloda belirtilmiş olup, değerlemede bu alanlar dikkate alınmıştır.

KULLANIM FONKSİYONU	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	TAHSİSLİ/EKLENTİLİ ALANLAR	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )
Restoran	302	Bodrum	B-40 Depo	80,00
	302	Bodrum	B-42 Depo	191,42
	302	Bodrum	B-59 Fuaye	204,11
	302	Bodrum	B-41 Sosyal İşletme 1	65,75
	302	Bodrum	Açık Alan	148,04
<b>TOPLAM</b>				<b>689,32</b>

KULLANIM FONKSİYONU	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	TAHSİSLİ/EKLENTİLİ ALANLAR	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )
Kafe	303	Bodrum	B-76a Depo	66,00
	303	Bodrum	B-76b Depo	66,50
	303	Bodrum	B-76 Sosyal İşletme-2	53,80
	303	Bodrum	Açık Alan	1.697,00
	302	Zemin	302 no'lu bağ. böl.	9,05
	303	Zemin	303 no'lu bağ. böl.	10,65
	304	Zemin	304 no'lu bağ. böl.	9,90
	303	Zemin	Kafe	55,30
	303	Zemin	Açık Alan	536,60
	303	Çatı	Açık Alan	350,99
<b>TOPLAM</b>				<b>2.855,79</b>



KULLANIM FONKSİYONU	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	TAHSİSLİ/EKLENTİLİ ALANLAR	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )
Market	304	Bodrum	B-72a Depo	23,95
	304	Bodrum	B-72b Depo	54,77
	304	Bodrum	B-72 Sosyal İşletme-3	14,88
<b>TOPLAM</b>				<b>93,60</b>

- Sonuç olarak kullanım fonksiyonuna göre kiraya esas kapalı ve açık brüt alanları aşağıdaki tabloda özetlenmiş olup, değerlemede kiraya esas açık teras alanları olumlu etken kabul edilerek, kiraya esas kapalı brüt alanlar dikkate alınmıştır.

İŞYERİ ADI	KİRAYA ESAS KAPALI BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	KİRAYA ESAS AÇIK TERAS ALANI (m <sup>2</sup> )	KİRAYA ESAS TOPLAM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )
Restoran	541,28	148,04	689,32
Kafe	271,20	2.584,59	2.855,79
Market	93,60	0,00	93,60

- Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin bodrum katta yer alan kısımları güney taraftan (deniz tarafından) zemin kat seviyesindedir.
- Taşınmazlar halihazırda natamam durumdadır.
- Tüm iç mekan inşaat özellikleri benzer nitelikte olup, zeminler şap veya beton kaplı, duvarlar alçı sıvalı veya beton kaplı, tavanlar ise beton kaplı olup, kısmen alçıpan asma tavan montajı yapılmıştır.
- Pencere ve vitrin doğramaları kısmen yapılmış olup alüminyumdan mamul ve çift camlıdır.

#### 5.4. EMSAL PAY ORANI

Rapora konu parsel üzerinde inşa edilecek olan proje; hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılmadığı için emsal pay oranı bulunmamaktadır.

#### 5.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kaliteleri ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "işyeri" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### 6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

#### 6.1. MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin (GYODER) yayınlamış olduğu "Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 4. Çeyrek Raporu"na göre; Gayrimenkul ve özelinde konut sektörüne etki eden pek çok unsur bulunmaktadır. Küresel sistemik riskler olarak, dünya ekonomisinde ve siyasetinde yaşanan gelişmeler ile birlikte farklı risk unsurları da sektörü zaman zaman etkilemektedir.

Türkiye Ekonomisi 2001 krizinden sonra alınan çok ciddi önlemler ile gerek kamu idaresi gerekse finansal kesime getirilen düzenlemeler sayesinde son 15 yılda oldukça etkileyici bir süreç geçirmiştir. Türkiye ekonomisi olası dış dalgalanmalardan kendisini korumak için 2013 yılından başlayarak makro ihtiyati önlemleri almaya başlamıştır. Bu önlemler sayesinde cari açık ve döviz kırılganlığı önlenmeye çalışılmıştır.

2016 yılında artan jeopolitik risklerin etkilediği ekonomimizde yaşanan diğer bir gelişmede 15 Temmuz darbe girişimi olmuştur. Ayrıca diğer bir gelişme risk unsurlarını fazlasıyla öne çıkaran bazı kredi derecelendirme şirketlerinin kredi notunu "yatırım yapılabilir" seviyenin altına çekmesidir. 2016 yılı son çeyreğinde ekonomik olarak toparlanma sürecine geçmiştir.

Gayrimenkul sektörü özelinde hem arzı hem de talebi etkileyen pek çok unsur bulunmaktadır. Bu tip kıstasların en önemlileri arasında; projelerin konumu, mimarisi, sosyal yaşam alanları ve ulaşım kolaylıkları gibi alıcının kararını etkileyen unsurlar da yer almaktadır. Ancak bunlarla birlikte gerek talep kararları açısından gerekse arzın satış kolaylığı yönünden, konutun finansmanında kolaylık sağlanması diğer şartlar ne olursa olsun önemli ölçüde alım kararını hızlandırmaktadır.

Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık ortalama 1.000.000 adet konut el değiştirmekte olup, 650.000 adet/yıl yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre ülkemizdeki hane halkı sayısı 19.481.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı % 60,9 iken 2013 yılında ise oran %61,0 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Konut fiyatlarına etki eden unsurlardan biri farklı gelir ve toplumsal özelliklerin karar alıcıların tercihlerini etkilemesidir. Konut varlığı aynı zamanda "homojen" olmayan bir varlıktır. Öte yandan konutun önemli bir özelliği de temel barınma ihtiyacıdır. Doğal nüfus artışının getirdiği yeni konut ihtiyacı ile giderek küçülen ve bireyselleşen aile yapısının talebi diri tutması beklenmelidir.

Konut sektöründe orta ve orta-alt gruba ait konut ihtiyacı oldukça yoğun olarak sürmektedir. Orta-üst ve lüks segmente ise talebin orta-alt segmente göre biraz yavaşlamakta olduğu söylenebilir. Ancak yatırım amacıyla hareket eden gerçek ve tüzel kişilerin (yerli-yabancı) markalı, belli standartların üstündeki lüks konut talebi de bu segmenti canlı tutmaktadır. Ticari konut pazarı ise ekonomideki gelişmelerden ve ticari hayattan daha fazla etkilenir bir tutum sergilemek ile birlikte gerek demografik etkenler gerekse sağlanan belli bir büyüme hızı neticesinde canlı kalabilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında yukarıda ifade edilen canlılığın yansıması da görülmektedir. 2011 yılında 997.550 adet konut satışı yaşanırken sırası ile bu sayı; 2012 yılında 971.757 adet, 2013 yılında 1.157.190 adete yükselmiş, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılsonu rakamı ise; 1.341.453 adet olarak bir önceki yıla göre %4 artış göstermiştir.

2016 yılında meydana gelen gelişmeler sonucu konut piyasasındaki fiyat artışları daha ölçülü olarak devam etmiş görünmektedir. Hem yatırım hem de kullanım amaçlı konut talebi devam etmekte olup 2017 yılında da satış toplamında yeni bir rekor görülme olasılığı bulunmaktadır.



Türkiye Bankalar Birliği'nin ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın istatistikleri incelendiğinde 2016 yılının son çeyreği ile birlikte toplamda 2 milyon kişiyi aşan ve 160 Milyar TL'yi yakalayan ölçekte konut kredisi kullanıldığını söylemek mümkündür. Kredi kullanımlarında hacim artışın azalması, 2017 yılına yönelik talep daralmasını da beraberinde getirmiştir. Ancak 2017 Ocak ayı içerisinde Emlak Konut, GYODER ve KONUTDER öncülüğünde başlatılan 240 ay vadeli kampanyalar tüketicilerin geçmiş dönemlere kıyasla daha düşük maliyete katlanmaları anlamına da gelmektedir. Konut satışlarında 20 yıl vadeyle çıkmasıyla taksitlerin düşmesi, dar ve orta gelirlinin sisteme dahil edilmesi hedeflendiği bu tür çalışmaların yılın ilk çeyreğine olumlu katkı yapacağı beklenmektedir.

## **6.2. BÖLGE ANALİZİ**

### **6.2.1. BALIKESİR İLİ**

Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde, topraklarının bir kısmı ise Ege Bölgesi'nde yer alan ilin hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyısı bulunmaktadır. İl, Kuzeybatı Anadolu'da bulunmaktadır. Doğusunda Bursa ve Kütahya illeri, güneyinde Manisa ve İzmir illeri ve batısında Çanakkale ili vardır. Ayvalık ilçesinden de Yunanistan'ın Midilli Adası'na komşudur. Yüzölçümü 14.299 km<sup>2</sup>'dir. 290,5 km'lik kıyı bandının 115,5 km'si Ege Denizi'de, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir.

Tarihte genellikle Misya ve Karesi adlarıyla bilinen Balıkesir yöresi, zamanla Roma, Bizans, Anadolu Selçuklu, Karesi Beyliği ve Osmanlı egemenliğinde kalmıştır.

Balıkesir genelindeki pek çok höyük, mağara ve düz yerleşim yerlerinde yapılan araştırmalarda bu topraklara MÖ 8000 - 3000 yılları arası yerleşildiği ortaya çıkmıştır. Havran'a 8 km. mesafedeki İnboğazı mağaralarında Paleolitik, Neolitik ve Kalkolitik devirlerden kalma kalıntılar bulunmuştur. Babaköy (Başpınar) kazılarında, Yortan mezarlığında, Ayvalık Dikili yolu üzerindeki Kaymak Tepe'de Bakır Çağı'na ait kalıntılar ve yerleşim yerleri bulunmuştur. Bu bölgede ilk defa adı geçen şehir Agiros (Achirus)'dur. Anadolu Selçuklu Devleti'nin yıkılmasından sonra bölgede Karesi Beyliği kurulmuş, ardından bölge Osmanlı Devleti'nin eline geçmiştir.

I. Dünya Savaşı'ndan sonra Yunanlar, 15 Mayıs 1919 tarihinde İzmir'i zapt etmişlerdir. Ertesi gün bu haber telgraf ile Balıkesir'e de ulaşmıştır. 17 Mayıs günü Balıkesir şehrindeki Alaca Mescit'te toplantı yapılmasına karar verilmiş ve ertesi gün burada Vehbi (Bolak) Bey önderliğinde 41 kişiden oluşan Balıkesir Redd-i İlhak Cemiyeti kurulmuştur. Yunan orduları, 29 Mayıs 1919 tarihinde Ayvalık taraflarına küçük bir çıkarma yapmışlardır. 26 - 31 Temmuz ve 16 - 22 Eylül tarihlerinde I. ve II. Balıkesir Kongreleri düzenlenmiş ve bölgede Kuva-yi Milliye birlikleri kurulmuştur. 22 Haziran 1920 tarihinde Yunan orduları Soma-Akhisar cephesine karşı taarruza geçmiştir. Bu cephenin dağılmasının ardından Yunan orduları, 30 Haziran 1920 tarihinde hem Balıkesir şehrini hem de Bigadiç'i ele geçirmişlerdir. 18 Eylül 1922 tarihinde Erdek'in de Yunan işgalinden kurtulmasıyla Balıkesir tamamen Türklerin eline geçmiştir. 1923 yılında bütün sancakların il olmasıyla Karesi ili kurulmuştur. 1926 yılında ilin adı Balıkesir olmuştur.

Balıkesir'in sahil kesimlerinde zeytincilik, bağcılık ve balıkçılık yapılmaktadır. Buralarda turizm de gelişmiştir. İç kesimlerinde ise tarım, hayvancılık, ormancılık ve madencilik yapılmaktadır. İl, tek merkezli büyüme modeli yerine dengeli büyüme modelini seçerek bu kalkınma planına ilçeleri de dahil etmiştir.

İlin başlıca geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Ekonomik faaliyetler içinde tarımın payı sanayiye göre az olup % 49'dur. İlde genel olarak yetiştirilen tarım ürünleri; susam, haşhaş, ayçiçeği, tütün, şeker pancarı, domates ve kavundur. Yetiştirilen diğer önemli ürünler tütün, taze fasulye, börülce, şeftali, elma ve mandalınadır. İlin sahil kesiminde zeytincilik yapılmaktadır. İl sınırları içinde 10 milyon kadar zeytin ağacı bulunmaktadır. Yüksek kesimlerde küçük ve büyük baş hayvancılık yapılmaktadır.

İlde yapılan sanayi işlerinin payı % 51'dir. İl sınırları içerisinde Sanayi siciline kayıtlı 4 tane Organize Sanayi Bölgesi vardır. İlin başlıca geçim kaynağı tarım olduğu için de tarıma dayalı endüstri gelişmiştir. İlin iç kesimlerinde tarıma dayalı sanayi egemendir. Ayrıca buralarda şeker, un, yem, döküm, tarım alet ve makinaları, transformatör, floresan-aydınlatma, pamuklu dokuma, kağıt, mobilya, sentetik dokuma ve elektrik teçhizatları üretimi de yapılmaktadır. Körfez yöresinde konserve, sabun, bitki çayı ve zeytinyağı üretimi yaygındır. Bandırma taraflarında; kimyasal madde, şarap ve gübre sanayi gelişmiş, Dursunbey taraflarında ise kereste sanayi gelişmiştir.

Balıkesir, denize sahip olduğu için deniz turizmi gelişmiştir. Marmara'da veya Ege'de kıyıya sahip ilçeler ile adalar, başlıca turizm merkezleridir. Buralarda çeşitli plajlar ve oteller mevcuttur. İl, 1970'li yıllarda Türkiye'nin gelişme bakımından en önde giden turizm bölgesi haline gelmiştir. Balıkesir'in turizm beldeleri, genelde iç turizm talebini karşılar. İl kış turizminden mahrum olsa da kaplıca turizmi yapılmaktadır. Gönen, Edremit, Manyas, Susurluk, Bigadiç, Sındırgı ilçelerinde ve Merkez'e bağlı Pamukçu Beldesi'nde kaplıcalar bulunmaktadır. Bu kaplıcalar sayesinde ildeki turizm süresi uzamaktadır.

İlde iki hava meydanı vardır. Bunlardan biri Merkez ilçesinde, diğeri Edremit ilçesindedir. Edremit'teki havaalanının 2010 yılında uluslararası uçuşlara açılması planlanmaktadır. İlin iki denize de kıyısı bulunmasından dolayı deniz ulaşımı gelişmiştir. İlde, Marmara Adası ve Avşa Adası'na İstanbul Deniz Otobüsleri deniz otobüsleri ile Bandırma iskelesinden ulaşılır. İl sınırları içinde; 9 Eylül Ekspresi, İzmir Mavi Treni, Karesi Ekspresi, Ege Ekspresi ve 6 Eylül Ekspresi gibi tren hatlarının durakları bulunmaktadır. İlin karayolları T.C. Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'ne bağlı olup il sınırları içinde otoban bulunmamaktadır. Ayrıca Ayvalık'tan Midilli'ye feribot seferleri başlamıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 1.196.176 kişidir.

## 6.2.2. EDREMIT İLÇESİ

Edremit, Balıkesir ilinin batısında, Ege Denizi kıyısındaki ilçedir. Batıda Ege Denizi, Ayvacık ve Ezine ilçeleri, kuzeyde Bayramiç ve Yenice ilçeleri, doğuda Havran ilçesi, güneyde Burhaniye ilçesi ile çevrilidir. İlçe Ege Bölgesi'nde, Edremit Körfezi ile Kaz Dağı arasındaki sahaya yerleşmiştir. Edremit, Balıkesir ilinin üçüncü en büyük ilçesi olup zeytincilik ve Kazdağları ile bilinir. İç turizmin ilk önemli merkezlerinden olan Altınoluk ve Akçay bu ilçededir. İlçenin yüzölçümü 708 km<sup>2</sup>'dir.

Edremit, Antik Çağ'daki adı ile Adramytteion, MÖ 1443 yılında Pidasus adı ile Burhaniye İskelesi civarındaki Karataş Mevkiinde kurulmuş bir şehirdir. Truva-Bergama yolu üzerinde bulunmasından dolayı birçok baskınlara uğramış, harap bir halde Lidya Kralı Krezüs'ün eline geçmiştir. Kralın kardeşi bu şehri yeniden yaptırmış ve kendi adı olan Adramys ismini vermiştir. 1231 yılında, Türk akıncıları Edremit'e saldırmış ve Türk Komutanı Yusuf Sinan'a şehrin anahtarını teslim edilmiştir. 1336 yılında Karesi toprakları Osmanlı'ya katıldığından, Edremit'te Orhan Gazi tarafından Osmanlı hudutları içine alınmıştır. Kurtuluş Savaşı yıllarında; işgal kuvvetlerinin elindeydi. 797 gün işgal altında kalan Edremit 9 Eylül 1922 günü Türk ordusu tarafından kurtarılmıştır. Bu gün her yıl Kurtuluş Bayramı olarak kutlanmaktadır.

İlçe merkezi deniz seviyesinden 16 metre yükseklikte olup, ilçe sınırları içinde en yüksek dağ olan Kazdağı'nın Sarıkız Tepesi 1767 metre yüksekliktedir. Edremit Körfezi ile efsaneler dağı olan Kazdağı etekleri arasında oldukça geniş sayılabilecek verimli ve bereketli, sulanabilir Edremit Ovası vardır. İlçede nehir yoktur. Uzunluğu 6-10 Km arasında değişen Edremit-Zeytinli, Kızılkçili, Güre, Altınoluk ve Mıhlı Çayları mevcuttur.

Edremit ilçe merkezinin Ege Denizi'ne kıyısı yoktur. Çanakkale asfaltı üzerinde; Zeytinli, Akçay, Güre, Altınoluk, Avcılar Köyü ve Narlı Köyü en önemli tatil merkezleridir.

Edremit ilçesindeki ekonomik faaliyetler; zeytinciliği, turizm faaliyetleri ve diğer tarımsal faaliyetler (incir, sebze, meyve vb.) şeklindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 144.995 kişidir.

## 6.3. PİYASA BİLGİLERİ

### 6.3.1. KİRALIK DÜKKANLAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Edremit ilçesi, Güre Mahallesi'nde, İzmir – Çanakkale Karayolu üzerinde kuzey tarafta yer alan bir binanın zemin katındaki 90 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 1.250,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 13,90 TL)

Ülkü Emlak İnşaat: 0266 384 84 52

- 2) Edremit ilçesi, Güre Mahallesi'nde, İzmir – Çanakkale Karayolu üzerinde güney tarafta yer alan zemin katta konumlu 70 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 1.500,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 21,45 TL)  
Ülkü Emlak İnşaat: 0266 384 84 52
- 3) Edremit ilçesi, Akçay Mahallesi'nde, İzmir – Çanakkale Karayolu üzerinde güney tarafta yer alan Edremit Caddesi'nin köşesinde konumlu inşaatı yeni tamamlanmış bir binanın bodrum (160 m<sup>2</sup>), zemin (114 m<sup>2</sup>) normal (114 m<sup>2</sup>) katta konumlu toplam 388 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 15.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 38,65 TL)  
Eray Emlak: 0266 384 15 55
- 4) Edremit ilçesi, Akçay Mahallesi'nde, İzmir – Çanakkale Karayolu üzerinde güney tarafta yer alan Edremit Caddesi'nin köşesinde konumlu inşaatı yeni tamamlanmış bir binanın zemin (100 m<sup>2</sup>) ve 2 normal (40 + 40 m<sup>2</sup>) katta konumlu toplam 180 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 5.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 27,80 TL)  
Altın Emlak: 0532 332 32 40
- 5) Edremit ilçesi, Akçay Mahallesi'nde Sakarya Caddesi üzerinde yer alan bir binanın zemin katında konumlu 35 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 1.350,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 38,60 TL)  
Falez Gayrimenkul: 0266 373 55 85

#### **6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER**

##### **Olumlu faktörler:**

- Merkezi konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Yeni inşa edilmekte olan bir proje içerisinde yer almaları,
- Devremülk projesi içerisinde konumlanmaları,
- İnşaat kalitesi,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

##### **Olumsuz faktörler:**

- Bölgedeki yaz sezonunun kısa sürmesi,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

## 7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

#### 7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### 7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımını sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.



### 7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

### 7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri 111-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 102 Uygulama 8. maddesine göre "Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi için birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin kullanıldığı hallerde, tek bir değerlendirme sonucuna ulaşılabilmesi için, belirlenen değerlendirme sonuçları analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle uygun bir nihai değer takdiri yapılması gerekmektedir."

Taşınmazın yıllık pazar kira değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılacaktır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte satılık arsa bulunamaması ve rapora konu taşınmazın ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Gelir yaklaşımı yöntemi; gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemle taşınmazın elde edeceği kira geliri üzerinden belirli bir iskonto oranı ile pazar değeri hesaplanır. Değerlemeye konu taşınmazın yıllık pazar kira değeri tespit edileceğinden; değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan yıllık pazar kira değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı** kullanılacaktır.

## 8. BÖLÜM YILLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ

### 8.1. PAZAR YAKLAŞIMI VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için yıllık m<sup>2</sup> birim pazar kira değeri belirlenmiştir.

Taşınmazların yıllık pazar kira değerlerinin tespitinde; mal sahibi firma yetkililerinin almış olduğu kiralama bedeli teklifleri alınmış ve piyasadan bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

### 8.1.1. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsaller; değerlemeye konu 93,60 m<sup>2</sup> alanlı market alanı için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış aylık m<sup>2</sup> birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Diğer bağımsız bölümler ise bina içerisinde buldukları konum bakımından market alanı esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	13,90	50%	15%	15%	0%	-15%	22,95
Emsal 2	21,45	10%	10%	10%	0%	-15%	24,65
Emsal 3	38,65	-30%	0%	5%	10%	-15%	27,05
Emsal 4	27,80	-10%	0%	5%	5%	-15%	23,65
Emsal 5	38,55	-20%	5%	5%	-10%	-15%	25,05
<b>Ortalama</b>							<b>24,65</b>

### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut kullanım fonksiyonu dikkate alınarak kiralamaya esas eklentili brüt alanına göre takdir olunan arsa payları dahil yıllık m<sup>2</sup> pazar kira değeri ile yıllık pazar kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİ					
SIRA NO	İŞYERİ ADI	KİRAYA ESAS KAPALI BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	AYLIK M <sup>2</sup> BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
1	Restoran	541,28	14,80	8.000	96.000
2	Kafe	271,20	24,65	6.700	80.400
3	Market	93,60	24,65	2.300	27.600
<b>TOPLAM</b>				<b>17.000</b>	<b>204.000</b>

## 9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların yıllık pazar kira değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Buna göre; tesisin tamamlanarak faaliyete geçmesi durumundaki, değerlemeye konu taşınmazların oluşturduğu restoran, kafe ve market olarak inşa edilen alanların toplam yıllık pazar kira değeri için **204.000,-TL (İkiyüzdörtbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.



## 10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle tesisin tamamlanarak faaliyete geçmesi durumundaki, değerlemeye konu taşınmazların oluşturduğu restoran, kafe ve market olarak inşa edilen alanların toplam yıllık pazar kira değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
<b>YILLIK PAZAR KİRA DEĞERİ</b>	204.000	57.265	57.285

**Not:** 15.05.2017 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 3,5625 TL ve 1,-EURO = 3,9016'dır.

KDV dahil yıllık pazar kira değeri 240.720,-TL'dir. KDV oranı % 18'dir.

**Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 16 Mayıs 2017

(Değerleme tarihi: 09 Mayıs 2017)

Saygılarımızla,



**Batuhan BAŞ**  
Şehir Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Nurettin KULAK**  
Jeoloji Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Ekler:**

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri
- Mimari Proje Kat Planları
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Denetim Hakediş Raporu
- Yönetim Planı Tahsisli Alanlar Kat Planları
- İmar Durum Belgesi
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri

## Uydu Görünüşleri





**Fotoğraflar**  
--- Restoran ---







--- Kafe ---










--- Market ---







## Tapu Suretleri

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	BALIKESİR		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
	İlçesi	EDREMIT					
	Mahallesi						
	Köyü	GÜRE					
	Sokağı						
	Mevkii	ILICAALANI					
	Pafta No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü		
117-C-18-B-443	404	1	ARSA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınır	Planındadır		Zemin Sistem No : 943896				
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No	Kat No	Bağımsız Bir. No
0,00		İSYERİ		30160/1993738	-	22549	300
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi İşleminde EKLENTİ : Ek-B-40 depo, B-42 Depo, B-59 Pasaj YÖN.PLANI -Yönetim Planı : 10006/2016					
	Sahibi	KORFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
	Geldisi	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarih	Gittisi
Cilt No.	19032	33	166		11/10/2016	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : *Mülkiyetin gırtl arın tahsis ve yitirilme hususunda Türkiye Cumhuriyeti mevzuatıdır. **Tasitli tapu ve hakların geçirilmesi için tapu ve diğer idari işlemlerin yapılması gerekir.							
						Blok No 199	
Diğer Derimaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.							

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	BALIKESİR	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
	İlçesi	EDREMIT					
	Mahallesi						
	Köyü	GÜRE					
	Sokağı						
	Mevkii	ILICAALANI					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
				ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
	117-C-18-B-4-B	404	1	ARSA			24.932,97 m <sup>2</sup>
Sınır	Planında:						
Zemin Katman No : 9439368							
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Btm. No.
0,00		İŞYERİ		28800/1993728	--	22340	933
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat İrtifaka Tesisi İşleminde EKLENTİ : Ek-B-76a depo, B-76b Depo, YÖN PLANI : Yönetim Planı : 16006/2016					
	Sahibi	KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		19032	33	167		11/19/2016	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
							
<small>NOT : * Mülkiyetin devri emir tasarrufları ile yapılır ve tapu siciline tescim edilmiştir. ** Tescim Kurumu Hükümeti tarafından adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small>							
Döner Sermaye İşlemleri tarafından bastırılmıştır							Stok No 199



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	BALIKESİR	Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotograf		
	İlçesi	EDREMIT					
	Mahallesi						
	Köyü	GÜRE					
	Sokağı						
	Mevkii	ILICAALANI					
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			
117-C-18-B-401	401	1	ARSA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
					24.932,97	02	
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No: 9C3896				
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
9.00		İSYERİ		9504/1991728	-	22308	10
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi İşleminde EKLENTİ - EK-B-72a depo, B-72b Depo, YÖN. PLANI / Yönetim Planı : 10/06/2016					
	Sahibi	KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	19032	33	33		11/10/2016	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	



900 - \* Mülkiyet hakkı için tapu sicilinde kayıtlı olması esastir.  
- Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından verilen tapu senedi Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından verilir.

Döner Sermaye İşletmesi zarfından bastırılmıştır. 199 Blok No: 199

## Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	29.03.2017 10:38:26	2017-8705	2017-03-29-10.39.29.224747	18,25 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Katlırafaki	Yüzölçüm	24932,97000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	94389687	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: ) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: )-(Bağ.Böl.No: 302)	
İl / İlçe	BALIKESİR / EDREMIT	Arsa Pay / Payda	20160/1993728	
Kurum Adı	Edremit(BALIKESİR) TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İŞYERİ	
Mahalle / Köy Adı	GÖRE Köyü	Mevki	ILICAALANI	
Clit / Sayfa No	33 / 3166	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	404 / 1	Ana Taşınmaz Clit / Sayfa No	53 / 5176	
Ş/B/ Açıklama		Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan Yönetim Planı : 10/06/2016			11.10.2016 - 19032	

MÖLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 11.10.2016 - 19032

Rapor Tarihi / Saati : 29.03.2017 / 10:41

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	29.03.2017 10:38:41	2017-8706	2017-03-29-10.40.08.079210	18,25 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Katlırafaki	Yüzölçüm	24932,97000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	94389688	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: ) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: )-(Bağ.Böl.No: 303)	
İl / İlçe	BALIKESİR / EDREMIT	Arsa Pay / Payda	28800/1993728	
Kurum Adı	Edremit(BALIKESİR) TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İŞYERİ	
Mahalle / Köy Adı	GÖRE Köyü	Mevki	ILICAALANI	
Clit / Sayfa No	33 / 3167	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	404 / 1	Ana Taşınmaz Clit / Sayfa No	53 / 5176	
Ş/B/ Açıklama		Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan Yönetim Planı : 10/06/2016			11.10.2016 - 19032	

MÖLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 11.10.2016 - 19032

Rapor Tarihi / Saati : 29.03.2017 / 10:41

1



Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	29.03.2017 10:39:01	2017-8707	2017-03-29-10.40.25.933408	18,25 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Katirtifaki	Yüzölçüm	24932,97000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	94389689	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: ) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: ) - (Bağ.Böl.No: 304)	
İl / İlçe	BALIKESİR / EDREMIT	Arsa Pay / Payda	9504/1993728	
Kurum Adı	Edremi(BALIKESİR) TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İŞYERİ	
Mahalle / Köy Adı	GÜRE Köyü	Mevki	ILICAALANI	
Cilt / Sayfa No	33 / 3168	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	404 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	53 / 5176	
Ş/B/İ	Açıklama	Mallik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 10/06/2016		11.10.2016 - 19032	



<b>MÖLKİYET BİLGİLERİ</b>		
Mallik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifaki Tesisi - 11.10.2016 - 19032

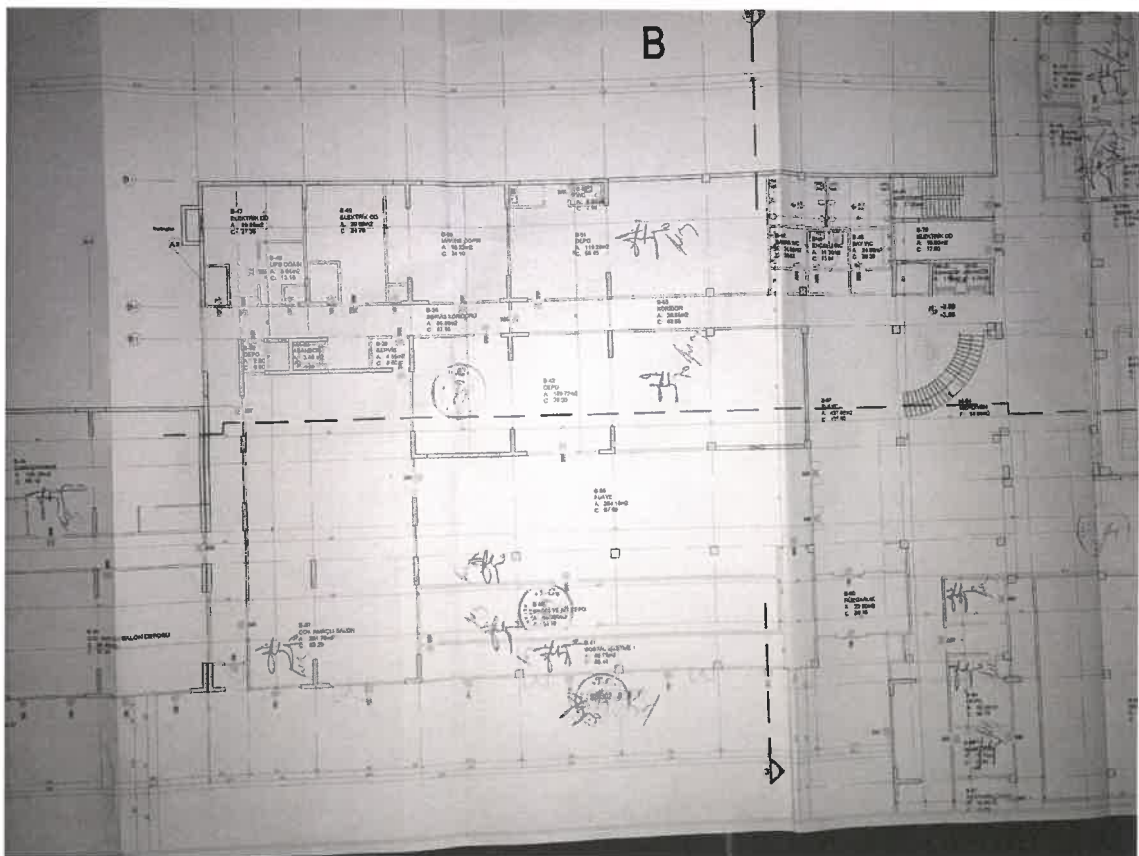
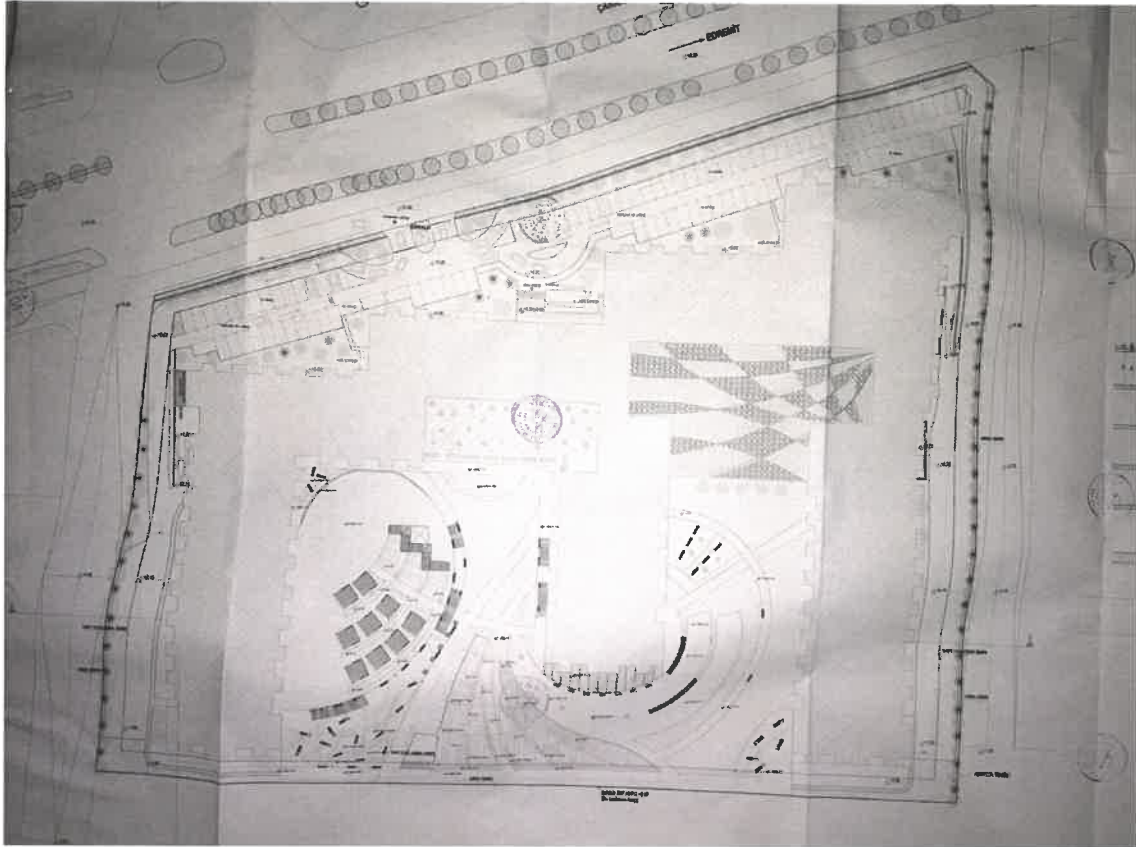
Rapor Tarihi / Saati : 29.03.2017 / 10:41

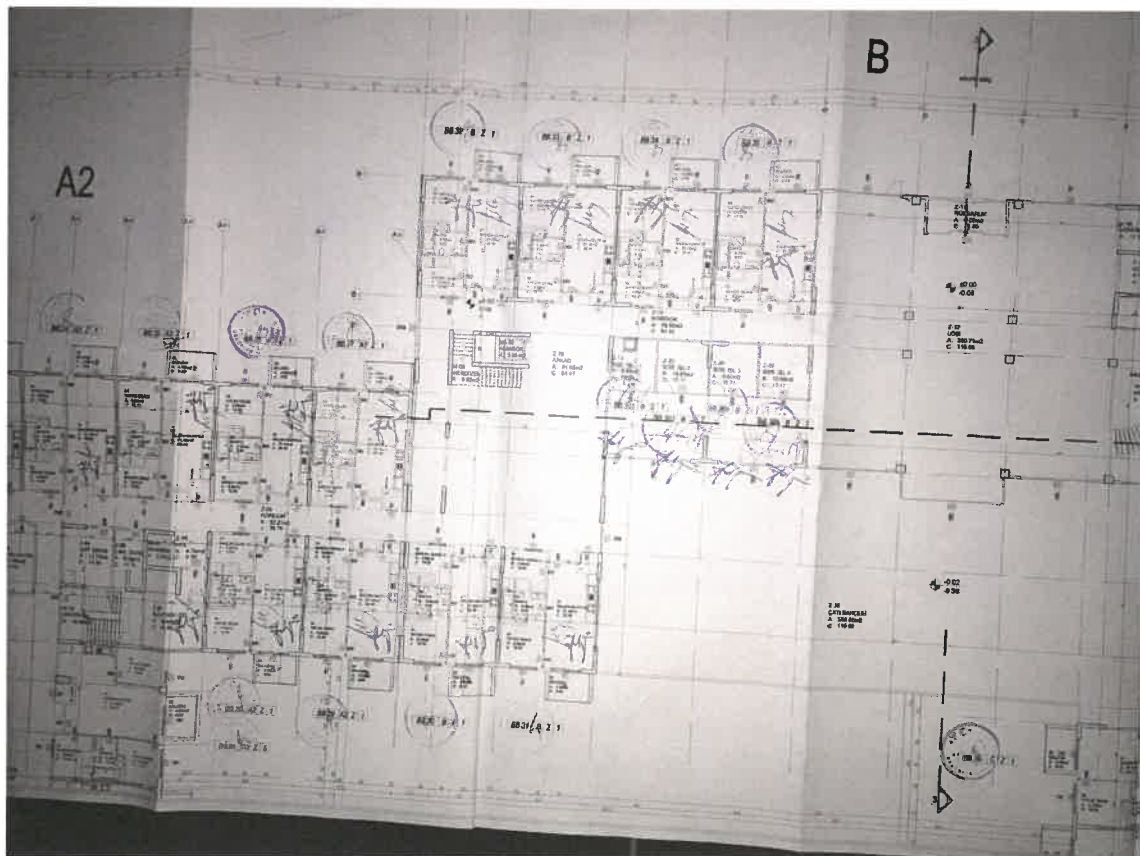
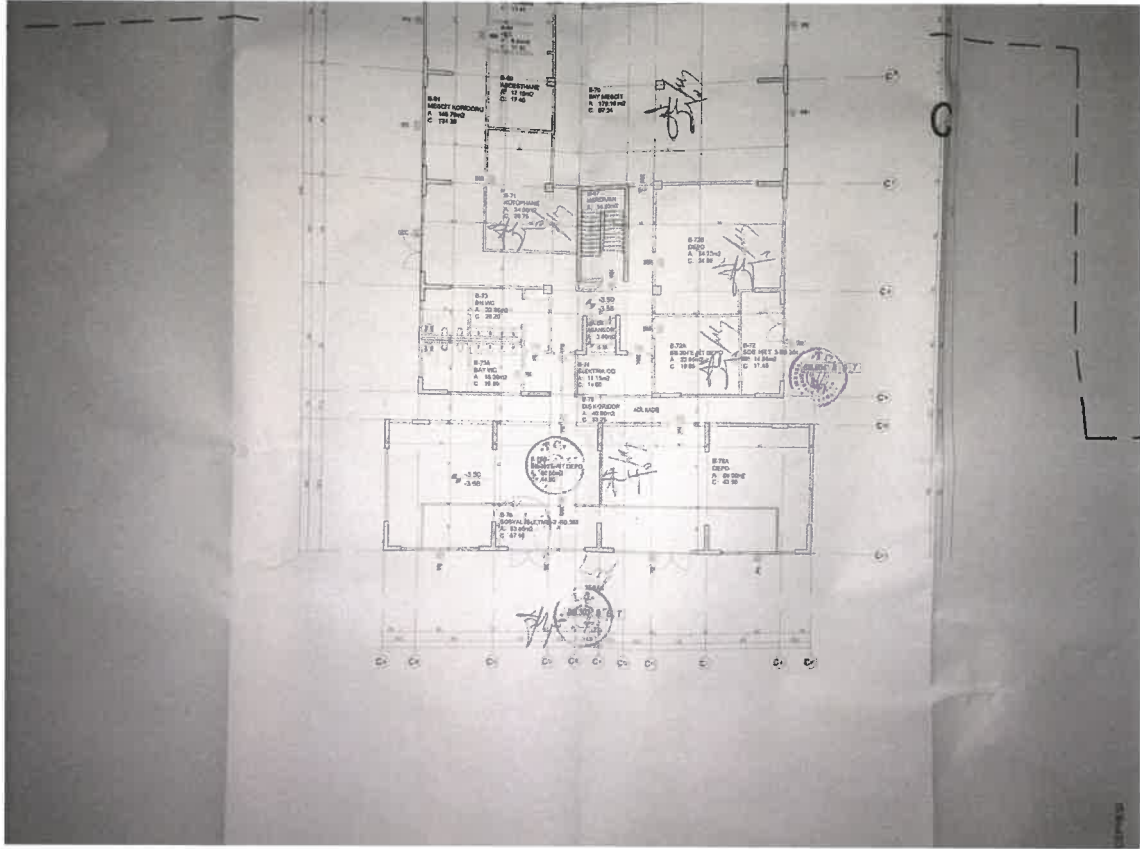
1

**Mimari Proje Kat Planları**

**TAPU PROJESİ**

<b>M</b>	<b>PARSELİN YERİ</b>					
	İLİ BALIKESİR	MAHALLESİ İSKELE	PAFTA NO 117-C-II-B-4-B	ADA NO 404	PARSEL NO 1	ALAN (M <sup>2</sup> ) 24 934,24
NUMARATAJ ADRESİ GÖRE KÖYÜ İLİCA ALANI MEVKİİ MİLLET CADESİ EDREMIT/BALIKESİR						
BU PROJE ASAGIDA İMZASI ve MUHRU BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIS MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARINA SAHİPTİRLER						
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			BU PROJEDEKİ TASIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BUTUNDUR. 5846 SAYILI FIKH ve SANAT ESERLERİ GÖRGİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ ve ONAYI OLMADAN PROJE ve TASIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.			
ADI - SOYADI	Rahmi UYSALKAN					
TC NÜMARASI	25525878248					
ODA SİCİL NO	34933					
YETKİ BELGESİ NO	34-5035					
VERGİ DAİRESİ NO	BEYKOZ-9000493129		2863 SAYILI KÜLTÜR ve TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, 3194 SAYILI İMAR KANUNU ve 3621 SAYILI KİMYA KANUNU İLE BU KANUNLARA DAYANARAK YERİNELENE KONTROL YÖNETMELİK ve GENELGELERİN HUKUKLARI İLE İMAR PLANLARINA ve PLAN NOTLARI İLE 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNUNA ve BELEDİYEDEKİ ASİLLARINA UYGUNDUR.			
İS VEREN	ADI - SOYADI	ADRESİ	TELEFON	VERGİ NO		
	Körfez G.Y.O.	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Büyükdere Caddesi No:129/1 K:9 Esentepe - Şişli / İstanbul	0212 217 29 29	586 004 7467		
TADİLAT OLURU VEREN MİMAR	ADI - SOYADI	İMZA	ADRES - TELEFON	ODA SİCİL NO YETKİ BELGE NO VERGİ NO		
MİMARLAR ODASI MESLEKİ DENETİM ONAYI			UYGULAMA DENETİMİ ONAYI			
						
IDARE ONAYI						
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ - COĞALTILAMAZ - KULLANILAMAZ ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED						





*Handwritten signature in blue ink.*





### YAPI RUHSATI

131505259

2. Mahallatın yönetim adı ve adresi <b>BALKESİR İlçe EDİRİM Kay. Mahalle GÖRE</b>		8. Ruhsatın veriliş tarihi 1. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 10. Ruhsatın son tarihi <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Oda planlama <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fotoğrafik <input type="checkbox"/> 5. Kat katmanlı <input type="checkbox"/> 14. Molarlık teminat <input type="checkbox"/> 6. İskele <input type="checkbox"/> 15. Etilerle ilgili <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 16. İnceleme <input type="checkbox"/>		10. Proje no 16.11.75.15		11. Proje tarihi 10-10		12. Başvuru tarihi 16.11.2015		13. Başvuru no 170		14. Başvuru tarihi 29.05.2015		15. Başvuru no 170		16. Başvuru tarihi 22.07.2015		17. Başvuru no 24524.24		18. Başvuru tarihi 20.07.17							
3. Pafta No 117-C-18-B-4-B		4. Ada No 404		5. Parsel No 1		6. Blok No		7. Bağımsız bölüm no		9. Tadilat <input type="checkbox"/>		17. İnceleme tarihi 17.08.2015		20. Tapu tesisi belge no EDİRİM TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 18.09.2014		21. Tapu tesisi belge no		22. Tapu tesisi belge no		23. ÇED raporu no 11.09.2015		24. Planlama raporu no 11.09.2015		25. Planlama raporu no 11.09.2015		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
<b>Yapı Şehininin</b>				<b>Yapı Müteahhidinin</b>				<b>Şantiye Şefinin</b>																			
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no UFLU ÖZNER, KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE MÜŞTERİLERİ 61061007508				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no MEHMET BALIŞ SATICI, DÖLBA İNŞAAT MÜHENDİSLİK TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ. 71988019083				42. Adı soyadı, unvanı GÖVĐAN TORUN, İNŞAAT MÜHENDİSİ																			
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				33. Oda sicil no 428444				35. Vergi kimlik no 4210140080				43. TC kimlik no 55378511762															
29. Vergi kimlik no				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı ERENKÖY				36. Vergi kimlik no 4210140080				44. Oda sicil no 04728															
30. Adres ESENTEPE MAH. BÜYÜKÖRENE CAD. KUVVET TÜRK BLOK NO 128-1 İÇ KAPI NO 1 ŞİŞLİ / İSTANBUL		31. İnceleme tarihi 17.08.2015		37. Başlangıç tarihi 05.11.2015		38. Bitiş tarihi 2015		39. Yapı ruhsatı belge no 003431548895623		45. Başlangıç tarihi 05.11.2015		46. Bitiş tarihi 2015		47. Başlangıç tarihi 2015		48. Adres GÖRE MAH. YILMAZ AKININAR CAD. H BLOK NO 4H BLOK İÇ KAPI NO 1 EDİRİM / BALKESİR		49. İnceleme tarihi 17.08.2015									

<b>Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler</b>		<b>Yapı İle İlgili Özellikler</b>	
50. Kullanma amacına göre yapılmış bölümler ve ortak alanlar	51. Bağımsız bölüm sayısı	52. Yansıtma (m <sup>2</sup> )	53. Baştan yapı sayısı
1150 - Mekanlar	301	17802,14	54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı
1230 - Ofis ve işyeri	4	384,06	305
3 - Lokal Alan (Ortak Alan)		16145,8	55. Yapıda konut birim (daires) sayısı
3004 - Ortak Alan (Gardırbun)		6086,19	301
3005 - Ortak Alan (Sığınak)		772,85	56. Yapıda beton alan (m <sup>2</sup> )
3006 - Ortak Alan (Kaldırım / Kızan Dairesi)		158,48	10417,82
Toplam 1110 - Mekanlar	305	41127,54	57. Yapı alanı (m <sup>2</sup> )
			41127,54
			58. Toplam yapı sayısı
			305
			59. Toplam kat sayı (daires)
			301
			60. Toplam kat sayı (daires)
			301
			61. Toplam alan (m <sup>2</sup> )
			10417,82
			62. Toplam yapı alanı (m <sup>2</sup> )
			41127,54
			63. Yapının yer altı kat sayısı
			0
			64. Yapının yer üstü kat sayısı
			3
			65. Yapının toplam kat sayısı
			3
			66. Yapının yer altı yüksekliği (m)
			4,78
			67. Yapının yer üstü yüksekliği (m)
			8,77
			68. Yapının yer üstü yüksekliği (m)
			13,55
			69. Yapının toplam yüksekliği (m)
			13,55
			70. İnceleme tarihi
			17.08.2015
			71. Yapının sınıfı
			IV
			72. Yapının grubu
			B
			73.1 m <sup>2</sup> mesafe (TL)
			860
			74. Yapının maliyeti (TL)
			35386770,4
			75. Yapının arsa değeri (TL)
			30086770,4
			76. Arsa sınıfı yapının maliyeti (TL)
			30086770,4
			77. Form düzenleniş tarihi
			17.08.2015

<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>	
78. Isıtma Sistemi	84. Tesisatlar
1. Merkezi ısıtma kalitesi <input type="checkbox"/>	1. Arama <input type="checkbox"/>
2. Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/>	2. Beş katlı sistem <input type="checkbox"/>
3. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	3. Kat katmanlı <input type="checkbox"/>
4. Sobası <input type="checkbox"/>	4. Soba <input type="checkbox"/>
5. Doğalgaz <input type="checkbox"/>	5. Arama <input type="checkbox"/>
6. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	6. Beş katlı sistem <input type="checkbox"/>
7. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	7. Kat katmanlı <input type="checkbox"/>
8. Sobası <input type="checkbox"/>	8. Soba <input type="checkbox"/>
9. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	9. Arama <input type="checkbox"/>
10. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	10. Beş katlı sistem <input type="checkbox"/>
11. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	11. Kat katmanlı <input type="checkbox"/>
12. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	12. Soba <input type="checkbox"/>
79. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi	85. Ortak Kullanım Alanları
1. Katı yakıt <input type="checkbox"/>	1. Asansör <input type="checkbox"/>
2. Pfi-od <input type="checkbox"/>	2. Beş katlı sistem <input type="checkbox"/>
3. Doğalgaz <input type="checkbox"/>	3. Kat katmanlı <input type="checkbox"/>
4. LPG <input type="checkbox"/>	4. Soba <input type="checkbox"/>
5. Elektrik <input type="checkbox"/>	5. Arama <input type="checkbox"/>
6. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	6. Beş katlı sistem <input type="checkbox"/>
7. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	7. Kat katmanlı <input type="checkbox"/>
8. Sobası <input type="checkbox"/>	8. Soba <input type="checkbox"/>
9. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	9. Arama <input type="checkbox"/>
10. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	10. Beş katlı sistem <input type="checkbox"/>
11. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	11. Kat katmanlı <input type="checkbox"/>
12. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	12. Soba <input type="checkbox"/>
80. Sıcak Su Temin Şekli	86. Yapının Yapıya Giriş
1. Termosifon <input type="checkbox"/>	1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/>
2. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/>
3. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	3. Prefabrik <input type="checkbox"/>
4. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/>
5. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	5. Karma <input type="checkbox"/>
6. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	
7. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	
8. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	
9. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	
10. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	
11. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	
12. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	
81. Sıcak Su Yakıt Cinsi	87. Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi
1. Doğalgaz <input type="checkbox"/>	1. Beton <input type="checkbox"/>
2. LPG <input type="checkbox"/>	2. Tuğla <input type="checkbox"/>
3. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	3. Taş <input type="checkbox"/>
4. Elektrik <input type="checkbox"/>	4. Ankap <input type="checkbox"/>
5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/>	5. Karpas <input type="checkbox"/>
6. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	6. Çizbeton <input type="checkbox"/>
7. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	7. Beton blok <input type="checkbox"/>
8. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	8. Hafif panel <input type="checkbox"/>
9. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	9. Diğer <input type="checkbox"/>
10. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	
11. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	
12. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	
82. İçme Suyu	88. Çatı
1. Sefli suyu <input type="checkbox"/>	1. Piyas Kırık <input type="checkbox"/>
2. Kaya suyu <input type="checkbox"/>	2. Beton döşeme <input type="checkbox"/>
3. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	3. Asfalt <input type="checkbox"/>
4. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	4. Ankap <input type="checkbox"/>
5. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	5. Karpas <input type="checkbox"/>
6. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	6. Çizbeton <input type="checkbox"/>
7. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	7. Beton blok <input type="checkbox"/>
8. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	8. Hafif panel <input type="checkbox"/>
9. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	9. Diğer <input type="checkbox"/>
10. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	
11. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	
12. Diğer ısı kalitesi <input type="checkbox"/>	

<b>Yapı Projeleri</b>					
89. Oran tarihi	90. Adı soyadı	91. TC kimlik no	92. Oda sicil no	93. Adres	94. İnceleme tarihi
21.05.2015	RAHİM ULYSALHAN	25523878240	34653	EDİRİM EPE MAH. BÜYÜKÖRENE CAD. KUVVET TÜRK BLOK NO 128-1 İÇ KAPI NO 1 ŞİŞLİ / İSTANBUL	17.08.2015
22.05.2015	KUBILAY BAYARERİ	20520998000	45810	EDİRİM EPE MAH. BÜYÜKÖRENE CAD. KUVVET TÜRK BLOK NO 128-1 İÇ KAPI NO 1 ŞİŞLİ / İSTANBUL	17.08.2015
22.05.2015	YILMAZ ÖZRALI	55990021264	4538	EDİRİM EPE MAH. BÜYÜKÖRENE CAD. KUVVET TÜRK BLOK NO 128-1 İÇ KAPI NO 1 ŞİŞLİ / İSTANBUL	17.08.2015
22.05.2015	İLKER DEVRİM ATALAY	49444258498	47406	EDİRİM EPE MAH. BÜYÜKÖRENE CAD. KUVVET TÜRK BLOK NO 128-1 İÇ KAPI NO 1 ŞİŞLİ / İSTANBUL	17.08.2015
22.05.2015	UDUR İSTANBULLU	22798385810	10018	EDİRİM EPE MAH. BÜYÜKÖRENE CAD. KUVVET TÜRK BLOK NO 128-1 İÇ KAPI NO 1 ŞİŞLİ / İSTANBUL	17.08.2015
22.05.2015	ENGİN EREN	17289042050	3384	HAMİDİYE MAH. 857 SK. NO 7 İÇ KAPI NO 1 EDİRİM / BALKESİR	17.08.2015
22.07.2015	LEVANT BUZUR	25598251728	8630	MULTINOLUK MAH. ÇEVRE YOLU 5. SK. NO 6 EDİRİM / BALKESİR	17.08.2015

K-811



YAPI RUHSATI															
1. Ruhsat Verilen Yerleşim: EDREMIT BELEDİYESİ				6. Ruhsatın iptali şartları				9. Ruhsatın onay tarihi: 16.08.2016		10. Ruhsatın no: 2-34		11.39. Ruhsat tarihi: 30.08.2016		12.39. Ruhsat no: 8.2	
2. Ruhsat sahibi yapının adresi: BALIKESİR İLİ EDREMIT KİRY: ...				1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Renk değiştirme <input type="checkbox"/>				13. İmar planı onay tarihi: ...		14. İmar durumu tarihi: 29.05.2015		15. İmar durumu no: 170		16. Zemin etki alanı onay tarihi: 22.07.2015	
3. Pafta No: 17-C-16-B-4-B				4. Adı No: 404				5. Parsel No: 1				6. Blok No: ...			
7. Bağımsız bölüm no: ...				8. Dolgu <input type="checkbox"/>				9. Duvar <input type="checkbox"/>				10. Tavan <input type="checkbox"/>			
11. Kat <input type="checkbox"/>				12. Kaldırım <input type="checkbox"/>				13. Fosseph <input type="checkbox"/>				14. Makarık testere <input type="checkbox"/>			
15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/>				16. İmalat devri <input type="checkbox"/>				17. İmalat devri <input type="checkbox"/>				18. Bahçe devri <input type="checkbox"/>			
19. Paralel yapı onay tarihi: ...				20. Tapu tesol belgesi verilecek tarah: EDREMIT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ				21. Tapu tesol belgesi tarihi: 18.08.2014				22. Tapu tesol belgesi no: ...			
23. CED raporu onay tarihi: ...				24. Planlanan inşaat başlangıç tarihi: ...				25. Planlanan inşaat bitirme tarihi: ...				26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: ...			

Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhhidinin		Şantiye Şefinin	
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: UFLUK GÜNER, KORFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE İKİSTENİZLERİ, 61961007406		32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: CELİL OZATA, PERSPOKTYF YAPI İNŞAAT SAN VE TİC. A.Ş., 36377043722		42. Adı soyadı, unvanı: YUNUS EMRE GENÇ, İNŞAAT MÜHENDİSİ	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ...		33. Ofis sicil no: 688331		43. TC kimlik no: 16271853062	
29. Vergi kimlik no: ...		34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SARIĞAZI		44. Ofis sicil no: 85668	
30. Adres: ESENTEPE MAH. BÜYÜKDERE CAD. KUVVEYİ TÜRK BLOK NO: 128-1 İÇ KAPI NO: 1 BİŞLİ / İSTANBUL		35. Sigorta sicil no: ...		45. Sigorta sicil no: 0	
31. İmza: [İmza]		37. Başlangıç tarihi: 01.03.2016		46. Başlangıç tarihi: 01.03.2018	
38. Bitiş tarihi: 11.04.15		39. Yapı mütahhidin yetki belge no: 0034212100802402		47. Sözleşme no: 2016	
40. Sadece adres: BERFALİ MAH. BEYİT BK. - SİTESİ - BLOK NO: 52 İÇ KAPI NO: 3 ÜMRANİYE / İSTANBUL		41. İmza: [İmza]		48. Adres: SARIĞAZI MAH. 317 BK. NO: 52 İÇ KAPI NO: 8 EDREMIT / BALIKESİR	
49. İmza: [İmza]		50. İmza: [İmza]		51. İmza: [İmza]	

Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler			
51. Başlangıç bölüm sayısı	52. Yüksekliği (m2)	53. Beton yapı sayısı	54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55. Yapıda katlar (dare) sayısı	56. Yapının taban alanı (m2)	57. Yapı inşaat alanı (m2)	58. Yapının toplam alanı (m2)
1110 - Mesken	301	11602,14	305	301	10417,82	41127,64	41127,64
1220 - Ofis ve işyeri	4	384,36	305	301	10417,82	41127,64	41127,64
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		39143,8					
3004 - Ortak Alan (Mesken)		8056,18					
3005 - Ortak Alan (Diğerleri)		772,00					
3008 - Ortak Alan (Kaleler / Kazan Dairesi)		158,48					
<b>Toplam 1110 - Mesken</b>	<b>305</b>	<b>41127,64</b>					
63. Yapının yol kotu altı kat sayısı	64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65. Yapının toplam kat sayısı	66. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)	67. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)	68. Yapının toplam yüksekliği (m)	69. İnce kat sayısı	70. İnce kat yüksekliği (m)
2	3	5	4,78	8,77	13,50		
71. Yapının sınıfı: IV	72. Yapının grubu: B	73. 1 m2 maliyet (TL): 860	74. Yapının maliyet (TL): 35369770,4	75. Yapının arsa değeri (TL): 13,50	76. Arsa değerli yapının maliyet (TL): 35369770,4	77. Form düzenlenmesi kısmen maliyet (TL): 55369770,4	

Yapının Teknik Özellikleri			
76. Isıtma Sistemi		84. Tesisatör	
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kaloritör <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kaloritör <input type="checkbox"/> 3. Kal kaloritör <input type="checkbox"/> 4. Sobas <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6. KİMSA <input type="checkbox"/> 7. ...		<input type="checkbox"/> 1. Armatör <input type="checkbox"/> 2. İnce tesisatör <input type="checkbox"/> 3. Çiğ su tesisatı <input type="checkbox"/> 4. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 5. Havalandırma <input type="checkbox"/> 6. Pnö su <input type="checkbox"/> 7. Tesisat su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Armatör <input type="checkbox"/> 10. Parafonlar <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ...	
77. Isıtma Armatör / Kullandıkları Yalıtımlar		85. Yapının Tesisat Sistemi	
<input type="checkbox"/> 1. Kal yalıtım <input type="checkbox"/> 2. Fıstık <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Çiğ su <input type="checkbox"/> 7. Tesisat <input type="checkbox"/> 8. Armatör <input type="checkbox"/> 9. ...		<input type="checkbox"/> 1. Isı yalıtımı <input type="checkbox"/> 1.1 Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2 Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3 Çelik <input type="checkbox"/> 2. Yalıtım (Kapasite) <input type="checkbox"/> 3. Prebeton <input type="checkbox"/> 4. Yen prebeton <input type="checkbox"/> 5. Karne <input type="checkbox"/> 6. ...	
80. İçerik Bu Tesisat Çeşitli		87. Diğer Dolgu Maddeleri Çeşitli	
<input type="checkbox"/> 1. İçerik <input type="checkbox"/> 2. Şişirici <input type="checkbox"/> 3. Çiğ su <input type="checkbox"/> 4. Kiremit <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 6. LPG <input type="checkbox"/> 7. Elektrik <input type="checkbox"/> 8. Çiğ su <input type="checkbox"/> 9. Tesisat <input type="checkbox"/> 10. Armatör <input type="checkbox"/> 11. ...		<input type="checkbox"/> 1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Taç <input type="checkbox"/> 3. Taç <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Ahşap <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Herfi panel <input type="checkbox"/> 9. ...	
82. İçerik Bu Tesisat Çeşitli		88. Diğerleri	
<input type="checkbox"/> 1. İçerik <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pnö su <input type="checkbox"/> 4. Tesisat <input type="checkbox"/> 5. Armatör <input type="checkbox"/> 6. ...		<input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Beton döşeme <input type="checkbox"/> 3. Armatör <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Herfi yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ...	

Yapı Projeleri				
89. Onay tarihi	90. Adı soyadı	91. TC kimlik no	92. Ofis sicil no	93. Adresi
20.05.2015	RAHİM UYSALCAN	25525878248	34933	ESENTEPE MAH. BÜYÜKDERE CAD. KUVVEYİ TÜRK BLOK NO: 128-1 İÇ KAPI NO: 1 BİŞLİ / İSTANBUL
22.05.2015	KULBİLAY BAVAŞERİ	20320999000	49810	ESENTEPE MAH. BÜYÜKDERE CAD. KUVVEYİ TÜRK BLOK NO: 128-1 İÇ KAPI NO: 1 BİŞLİ / İSTANBUL
22.05.2015	YILMAZ ÖZGÜL	55893021784	4528	ESENTEPE MAH. BÜYÜKDERE CAD. KUVVEYİ TÜRK BLOK NO: 128-1 İÇ KAPI NO: 1 BİŞLİ / İSTANBUL
22.05.2015	İLKER DEVRİM ATALAY	48444256468	47408	ESENTEPE MAH. BÜYÜKDERE CAD. KUVVEYİ TÜRK BLOK NO: 128-1 İÇ KAPI NO: 1 BİŞLİ / İSTANBUL
13.07.2015	UĞUR İSTANBULLU	22796985510	10015	CEHNETYAVACI MAH. 702 BK. FAZEL KOMUTLARI SİTESİ HERVE APT. BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 8 EDREMIT / BALIKESİR
13.07.2015	ENGİN EREN	17288062050	5384	HANCIÖZ MAH. 637 BK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 1 EDREMIT / BALIKESİR
22.07.2015	LEVENT BUZGOR	25588251738	5830	ALTINOLUK MAH. DEVRE YOLU 5. BK. NO: 8 EDREMIT / BALIKESİR

## Yapı Denetim Hakediş Raporu

DENETİM HİZMET BEDELİNE AİT HAKEDİŞ RAPORU

Sayfa 1 / 1

### DENETİM HİZMET BEDELİNE AİT 4 NOLU HAKEDİŞ RAPORU

YİBF No : 1134153

<b>İlgili İdare</b>	EDREMIT
<b>Yapı Sahibi</b>	KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş VE MÜŞTEREKLERİ
<b>Yapı Ruhsatı Tarihi ve No</b>	10.09.2015 8*2
<b>Yapının Adresi</b>	GÜRE MAH. MİLLİYET CAD. EDREMIT/BALIKESİR/BALIKESİR
<b>Pafta/Ada/Parsel No</b>	117C18B4B/404/1
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2) ve Cinsi</b>	41128 m2 İSKELET (KARKAS) - Betonarme - Çerçevli Sistem
<b>Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzin Belge No</b>	BALIKESİR ZİRVE YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. / 1672
<b>Yapı Denetim Kuruluşunun Adresi</b>	DUMLUPINAR MAH BALIKAVDAN SOK.NO:19 KAT 1 MERKEZ

İşin tanımı (Yapı bölümü)	Taksit Oranı	Gerçekleşme Oranı
	%	%
a) Ruhsat alınması aşamasından önce kesilen Bakanlık ve İlgili İdare payı ile Proje İnceleme bedeli	10	10
b) Kazı ve temel üst kotuna kadar olan kısım	10	10
c) Taşıyıcı sistem bölümü	40	40
d) Çatı örtüsü, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları, tesisat alt yapısı dahil yapının sıvaya kadar hazır duruma getirilmiş bölümü	20	0
e) Mekanik ve elektrik tesisatı ile kalan yapı bölümü	15	0
f) İş bitirme tutanağının ilgili idare tarafından onaylanması	5	0
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>60</b>

1-01.08.2016 tarihi itibarıyla toplam gerçekleşme oranı	60
2-14.03.2016 tarihli bir önceki hakediş raporundaki toplam gerçekleşme oranı minha	40
3-Bu hakedişte gerçekleşen toplam oran	20
3-a) Bu hakedişe esas oran	18,8
3-b) Bu hakedişteki Bakanlık ve İlgili İdare Payı oranı	1,2
4-Uygulama yılı yapı yaklaşık birim maliyeti	920
5-Yapı İnşaat alanı	41128
6-Yapı maliyeti	37.837.760
7-Bu hakedişte denetim hizmet bedeline esas tutar	7.567.552
8-Denetim hizmet bedeli oranı (gerektiğinde ilave hizmet bedeli oranı)	1,5
9-Bu hakedişte tahakkuk eden denetim hizmet bedeli	106.258,3
10-Ödenmesi gereken denetim hizmet bedeli tutarı (KDV dahil)	126.690,69
11-İlave ve Kesintiler (KDV dahil)	0
12-Bitirmeye Aynılacak Tutar (KDV Dahil)	0
13-KDV	<del>20.432,39</del>
14-a) Yapı denetim kuruluşuna ödenecek tutar (KDV, Bakanlık ve İlgili İdare Payı KDV si, Birim Fiyat Güncelleme Farkı Dahil)	<del>135.426,20</del>
14-b) Bakanlık Payı (KDV Hariç)	3.627,49
14-c) Bakanlık Payı (KDV)	652,95
14-d) İlgili İdare Payı (KDV Hariç)	3.627,49
14-e) İlgili İdare Payı (KDV)	652,95
14-f) Birim Fiyat Güncelleme Farkı (KDV Dahil)	8.735,53

2013,24  
108.301,54

YAPI DENETİM  
DÜZENLE ENLER  
KURUMU

*[Signature]*

*[Signature]*  
Yapı Denetim Kuruluşu Yetkilisi

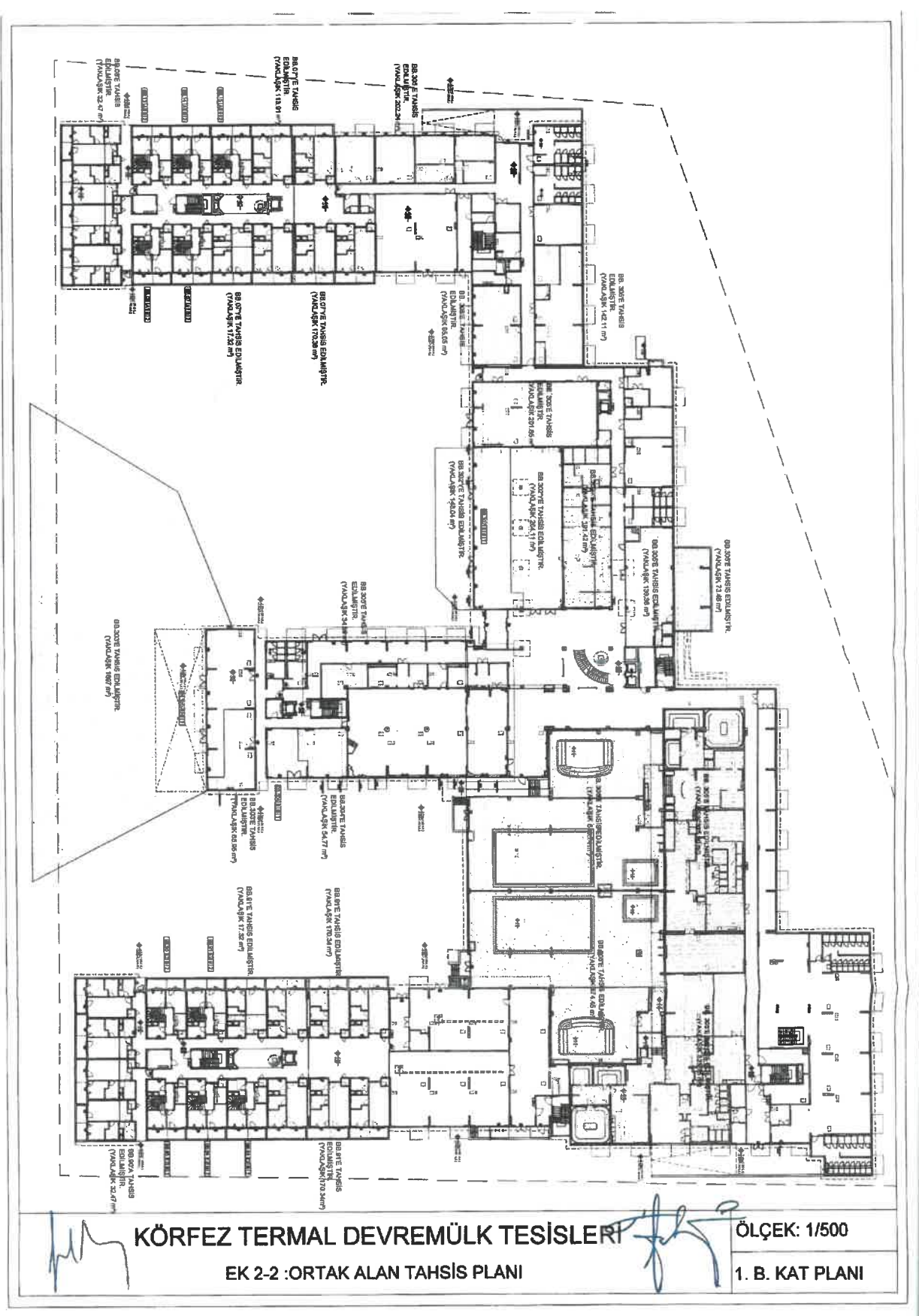
**Tarafından Kontrol Edilmiştir.**  
Yapı Denetim Kuruluşu Yetkilisi  
ONAYLAYAN

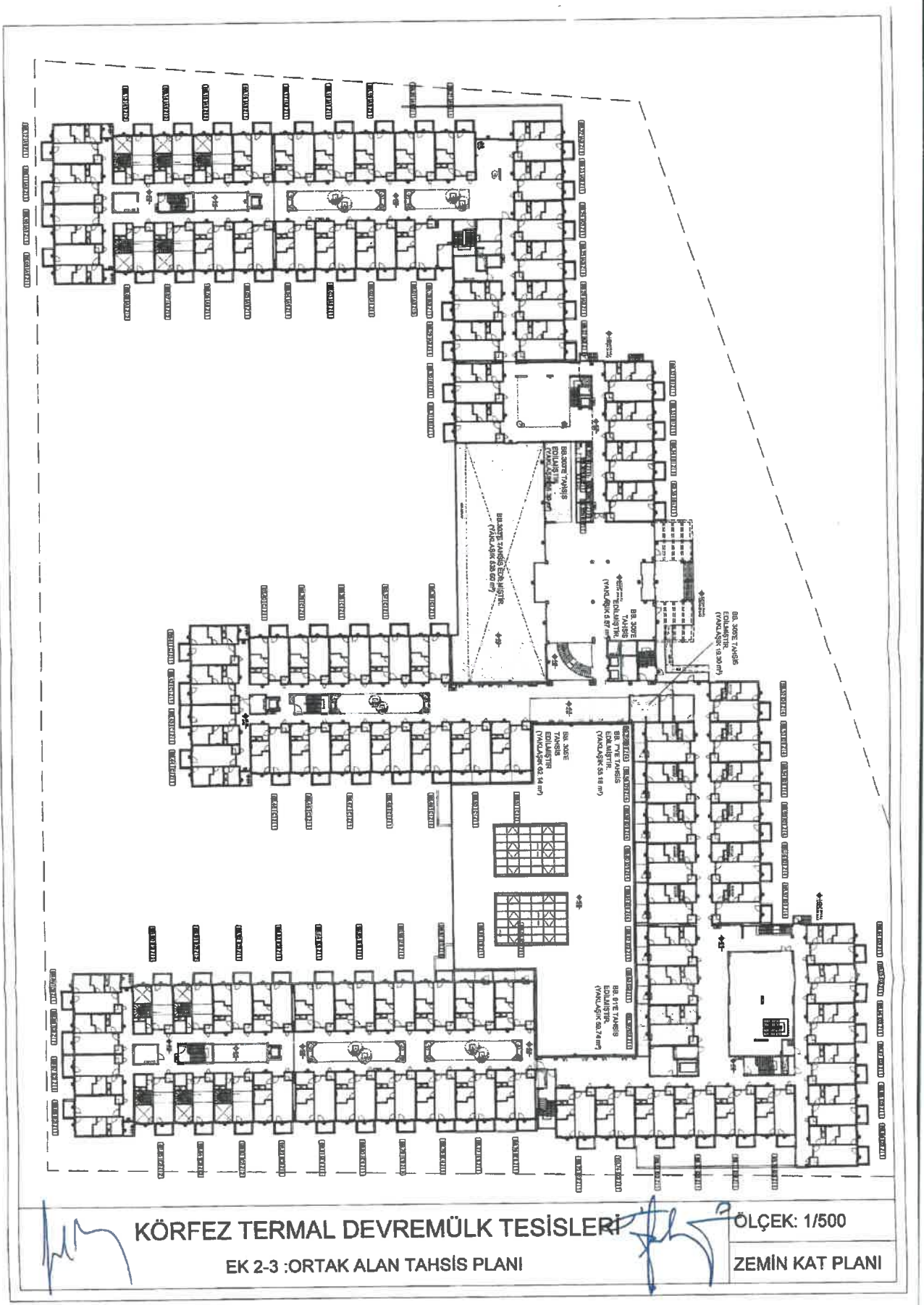
EDREMIT BELEDİYESİ  
İmar ve Şenircilik Müdürlüğü  
Berna ŞELBAKCI  
İlgili İdare İta Amiri

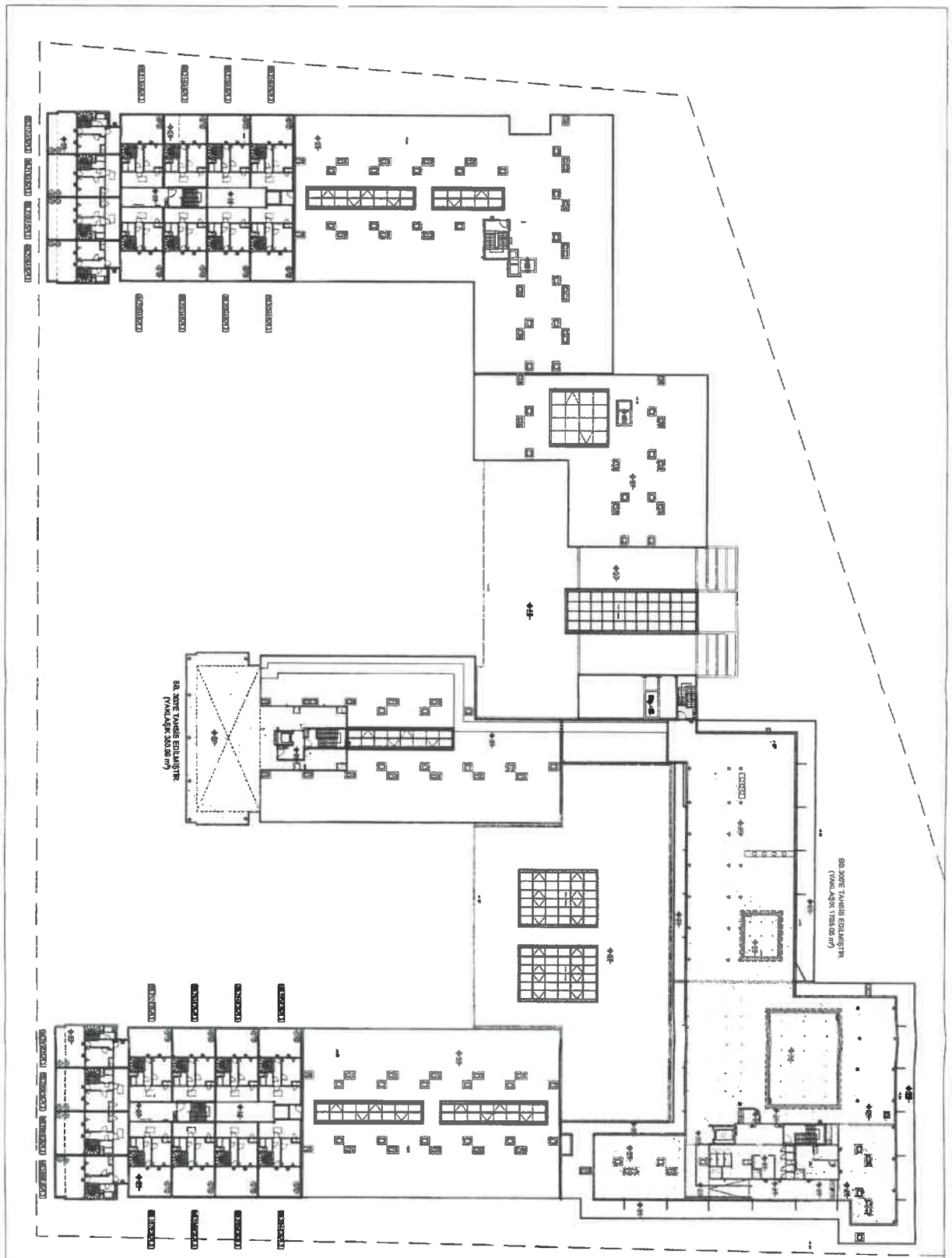
Eki : Personel Bildirgesi



**Yönetim Planı Tahsisli Alanlar Kat Planları**







**KÖRFEZ TERMAL DEVREMÜLK TESİSLERİ**

**EK 2-6 :ORTAK ALAN TAHSİS PLANI**

**ÖLÇEK: 1/500**

**ÇATI ARASI PLANI**



## İmar Durum Belgesi



T.C.  
EDREMIT BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Etüt Proje Müdürlüğü

Sayı : 44019142/ 3325  
Konu : İmar durumu hk.

06/12/2016

Sn:Körfez GYO  
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:129/1  
Şişli/İSTANBUL  
Tel:0212-2172929

İlgi : 02.12.2016 tarih ve 18131 evrak kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile ilçemiz, Güre Mahallesi, 404 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazın imar durumunu isteyen yazınız alınmıştır.

Bahse konu, ilçemiz Güre Mahallesi, (eski)151 ada 2 parsel, yeni 404 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, Turizm+2 Konut alanında kalmaktadır. Bu alanlarda; Turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelikte belirtilen asli konaklama tesisleri ve bu tesislerle birlikte termal kür tesisleri ve sosyal tesisler ile TK-1 (Turizm + 2.Konut) alanı içerisinde kalmakta olup, konut yapılması halinde, Ayrık Nizam 2 kat, Hmax:6,50 m, Emsal: 0,50, Turizm amaçlı tesis yapılması halinde, Ayrık Nizam 3 kat, Hmax:9,50 m, Emsal:0,60 yoğunluktadır. Yazımız ekinde imar plan örneği sunulmuştur.

Bilgilerinize rica ederim.

Fatma ÖZGİRGİN  
Belediye Başkanı a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

Eki:1 adet mesafe krokisi





**Raporu Hazırlayanları Tanıcı Bilgiler**

ÖZGEÇMİŞ			
<b>ADI-SOYADI</b>	Batuhan BAŞ		
<b>DOĞUM TARİHİ</b>	05.06.1981		
<b>GÖREV UNVANI</b>	Yönetici Ortak / Sorumlu Değerleme Uzmanı		
<b>MESLEĞİ</b>	Şehir Plancısı		
<b>ÖĞRENİM DURUMU</b>	Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (1999-2006)		
<b>LİSANS NO VE TARİHİ</b>	403692 – 03.03.2015		
<b>ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR</b>	TDUB – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği		
<b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ</b>			
<b>Kuruluşun Unvanı</b>	<b>Giriş-Ayrılış Tarihi</b>	<b>Görev Unvanı</b>	
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	15.02.2007 – 11.12.2009	Değerleme Elemanı	
MEK İnşaat Mimarlık Planlama Gayrimenkul Danışmanlık Peyzaj ve Harita Ltd. Şti.	01.01.2010 – 09.08.2014	Değerleme Uzmanı	
Terra Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.	13.08.2014 – devam ediyor	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	
<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR</b>			
<b>Yılı</b>	<b>Eğitimin Süresi</b>	<b>Eğitimin Adı</b>	<b>Sertifika</b>
2015	---	---	SPK Lisansı 03.03.2015 tarihli



## ÖZGEÇMİŞ

<b>ADI-SOYADI</b>	Nurettin KULAK
<b>DOĞUM TARİHİ</b>	11 Nisan 1979
<b>GÖREV UNVANI</b>	Yönetici Ortak / Sorumlu Değerleme Uzmanı
<b>MESLEĞİ</b>	Jeoloji Mühendisi
<b>ÖĞRENİM DURUMU</b>	İstanbul Teknik Üniversitesi Jeoloji Mühendisliği Bölümü (1997-2003)
<b>LİSANS NO VE TARİHİ</b>	401814 – 22.12.2011
<b>ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR</b>	TDUB – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği



## DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ

Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	15.11.2006 – 25.05.2009	Değerleme Elemanı
Taksim Kurumsal Gayri. Değ. ve Dan. A.Ş.	01.07.2009 – 28.02.2013	Değerleme Uzmanı
Nurettin KULAK (Çözüm Ortağı)	08.03.2013 – 30.06.2014	Değerleme Uzmanı
Terra Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.	13.08.2014 – devam ediyor	Yönetim Kurulu Başkanı

## DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika
2006	1 ay	Appraisal Principles	18.05.2006 tarihli
2006	1 ay	Appraisal Procedures	08.07.2006 tarihli
2011	---	---	SPK Lisansı 22.12.2011 tarihli
2012	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB – Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği

**SPK Lisans Belgeleri**



Tarih : 03.03.2015

No : 403692

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Batuhan BAŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 22.12.2011

No : 401814

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Nurettin KULAK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



K. Attila KÖKSAL  
BAŞKAN