

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BALIKESİR İLİ EDREMIT İLÇESİ GÜRE İSKELE MAHALLESİ'NDE 404 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ KÖRFEZ TATİL BELDESİ PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2016
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	07.11.2016
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	28.12.2016
RAPOR TARİHİ	30.12.2016
RAPOR NO	KRF-1611002
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	BALIKESİR İLİ EDREMİT İLÇESİ GÜRE BÖLGESİNDE YER ALAN KÖRFEZ TATİL BELDESİ PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	İSKELE MAHALLESİ YENİ YOL CADDESİ NO:1 GÜRE- EDREMİT / BALIKESİR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404674) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya) - Plan notları
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5** - İNA Tablosu
- Ek 6** - Tapu Fotokopisi
- Ek 7** - Yapı Ruhsatları-Tadilat Ruhsatı
- Ek 8** - Sözleşme

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet projenin, Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye ait olan hisselerinin değerlendirilme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirilme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Büyükdere Caddesi No:129/1 K:9 Esentepe – Şişli / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirilme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet projenin Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ' ye ait olan 101833000 / 124608000* (%81,72) hisselerinin değerlendirilme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor 30.12.2016 tarih ve KRF-1611002 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
 Onur BÜYÜK ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KRF-1410003	KRF-1510003	
Rapor Tarihi	01.12.2014	31.12.2015	
Rapor Konusu	1 Adet Parselin Körfez GYO A.Ş. ye ait olan 24967/31152 hissesi	1 Adet Parselin Körfez GYO A.Ş. ye ait olan 24967/31152 hissesi	
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT - A. Ali YERTUT	Onur BÜYÜK - Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	25.980.000	32.220.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

404 ADA 1 PARSEL	
İli	: BALIKESİR
İlçesi	: EDREMİT
Köyü	: GÜRE
Mevkii	: ILICA ALANI
Pafta No	: I17-C-18-B-4-B
Ada No	: 404
Parsel No	: 1
Alanı	: 24.932,97 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: KAT İRTİFAKI
Sahibi	: KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: 101833000 / 124608000* (%81,72) (toplam arsa payı)
KÖRFEZ GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan	: 20.375,89 m ²
Yevmiye No	: 19975
Cilt No	: 53
Sayfa No	: 5176
Tapu Tarihi	: 06.11.2015

**Taşınmazların diğer malik ve hisse bilgileri ekte sunulmuştur.*

2.2 - Takyidat Bilgileri

01.12.2016 tarihli taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Edremit Kadastro Müdürlüğü'nün kadastro çalışmalarından sonra 151 ada 2 parsel olan parselin 25.08.2015 tarihinde 404 ada 1 parsel olarak değiştirilmiştir. Eski parsel de 24.934,24 m² yüzölçümlü iken, değişikliklerden sonra son haliyle 24.932,97 m² yüzölçümlü olmuştur. Edremit tapu müdürlüğüne de 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 25.8.2015 - 15419 yevmiye no ile tescil ettirilmiştir.

Edremit Tapu Müdürlüğü'nden 01.12.2016 tarihinde alınmış olan belgelere istinaden değerlendirme konusu taşınmazlar 11.10.2016 tarih 19032 yevmiye ile 305 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı tesisi yapıldığı, daha öncesinde 211 adet bağımsız bölümde 19.09.2014 tarih 17014 yevmiye ile 6306 sayılı kanun gereğince resen devre mülk hakkı terkin, kat mülkiyeti terkin ve cins değişikliği işlemleri yapılmış olup, taşınmazın cinsi 19.09.2014 tarihinde Arsa'ya dönüştürülmüştür. Kat mülkiyeti de terkin edildiğinden son 3 yıldaki pasif kaydı gözükmemektedir. Ana taşınmazın daha önceki niteliği "33 Blok 199 Mesken 1 Otel 2 Havuz 1 Hamam 8 İşyeri" olup bu nitelik kat mülkiyetinin terkin edilmesi sonucunda "Arsa" olarak değişmiştir. Kat mülkiyeti Toplam 211 adet bağımsız bölümün edinim tarihi 30.12.2013 olup A17 Blok 1. Kat 3 numaralı bağımsız bölümün edinim tarihi 13.01.2014 olup tüm bağımsız bölümler terkin edilmek sureti ile taşınmaz hisseli olarak ana gayrimenkul niteliğine dönmüştür. Taşınmazların kat irtifak tapu suretleri henüz tapu müdürlüğü tarafından teslim edilmemiş olup bu nedenle eklerde sunulamamıştır. Eklerde ana gayrimenkul tapu sureti örneği sunulmuş olup kat irtifakına ilişkin bilgiler, takbis belgeleri vasıtası ile edinilmiştir.

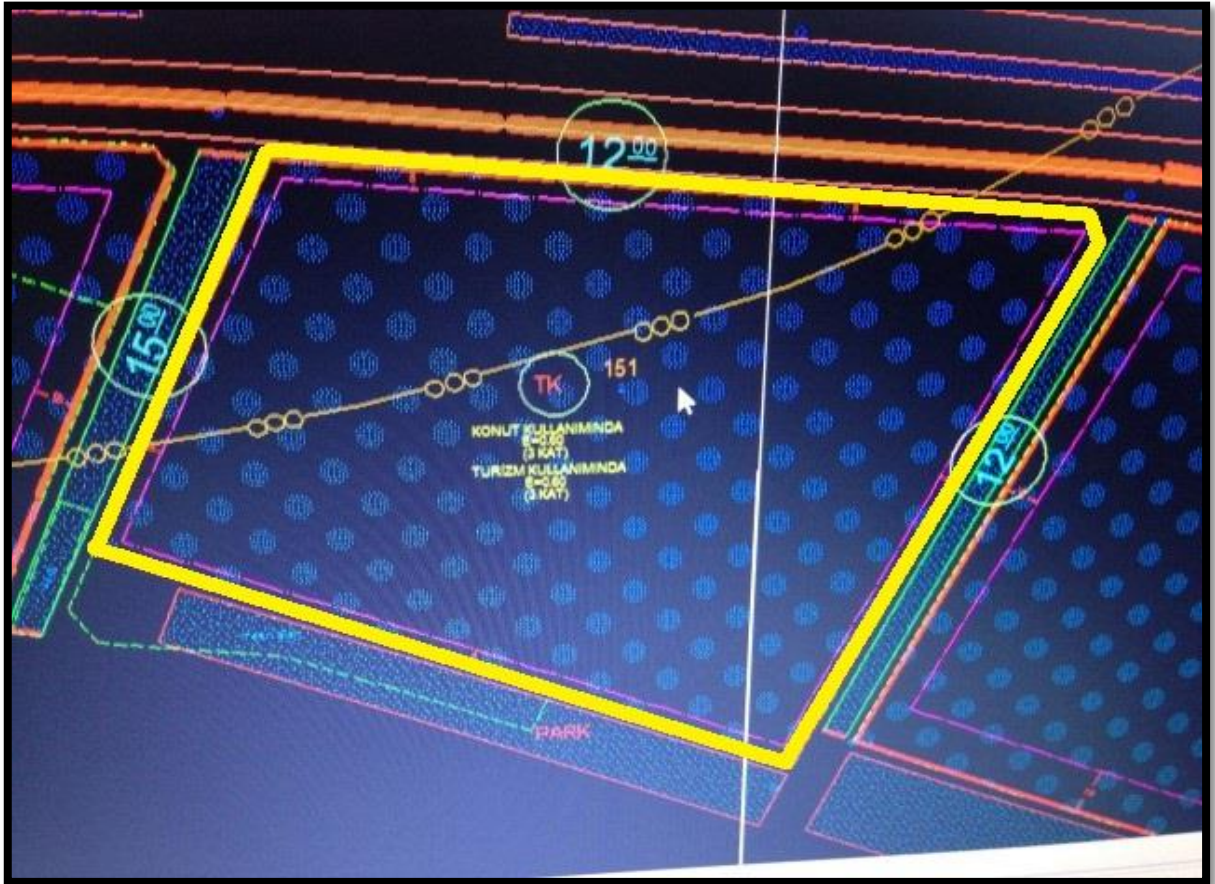
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Edremit Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü'nden alınan 06.12.2016 sayılı ve ekte sunulan imar durumu yazısına göre taşınmaz 15.09.2014 tasdik tarihli 14843 sayı ile reysen Çevre ve Şehircilik bakanlığı tarafından onaylanmış uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

Alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz;

“Turizm+2. Konut Alanı”nda 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 ile TK1 (TURizm + 2. Konut) alanı içerisinde kalmakta olup , konut yapılması halinde , Ayrık nizam 2. kat, h.max. 6,50 m, Emsal 0,50; Turizm amaçlı tesis yapılması halinde; ayrık nizam 3 kat, h.max: 9,50 m, Emsal 0,60 yoğunluktadır.



Taşınmazlara ait plan notları ekte sunulmuştur.

Eski planında 23.08.2007 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Güre Termal Turizm Merkezi Revizyon İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

Alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz;

Orta yoğun turizm ve 2. konut yerleşme alanında kalmaktadır. (175kişi/ha)

“Turizm+2. Konut Alanı”nda kalmaktadır.

Tercihli kullanıma istinaden konut fonksiyonlu proje yapılması durumunda Emsal: 0.50, H:6.50 m

Turizm fonksiyonlu proje yapılması durumunda Emsal: 0.60, H:9.50 m yapılanma şartları bulunmaktadır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

16.03.2016 tarih 2-34 nolu isim değişikliği ile ilgili alınmış yapı ruhsatı bulunmaktadır.

16.11.2015 tarih 10-10 nolu isim değişikliği ile ilgili alınmış yapı ruhsatı bulunmaktadır.

10.09.2015 tarih 8-2 nolu ilk yapı ruhsatı alınmıştır.

10.09.2015 tarih 8 cilt 2 sayfa nolu onaylı mimari projesi Edremit Belediyesi'nde incelenmiştir.

RUHSAT BİLGİLERİ					
BLOK ADI	RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT TARİHİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M ²)
YAPI RUHSATI	16.03.2016	10.09.2015	305	4B	41.127,64
TOPLAM			305		41.127,64

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın üzerinde önceden yer alan Körfez Tatil Köyü Tesisinin yıkılmış olup, yenisi inşaa edildiği tapu tescilinde de kat irtifak tesisine dönüştürülmüş olduğu gözlemlenmiştir. İlk alınan 10.09.2015 tarihinde alınan yapı ruhsatına göre parsel üzerinde 301 adet mesken, 4 adet ofis-işyeri yapılmak üzere toplam 41.127,64 m² yüzölçümlü ruhsat alınmıştır.

16.03.2016 tarih 2-34 sayılı isim değişikliği sebebi ile ruhsat yenilenmesi yapılmıştır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı Denetim görevini Balıkesir Zirve Yapı Denetim A.Ş. Firması sürdürmektedir. Bu bilgi ruhsat belgelerinden alınmıştır. Yetkilisi Başol Kayın'dır. Adres: Dumlupınar Mah. Balıkavdan Sokak NO.19 D:5 Karesi/ Balıkesir

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

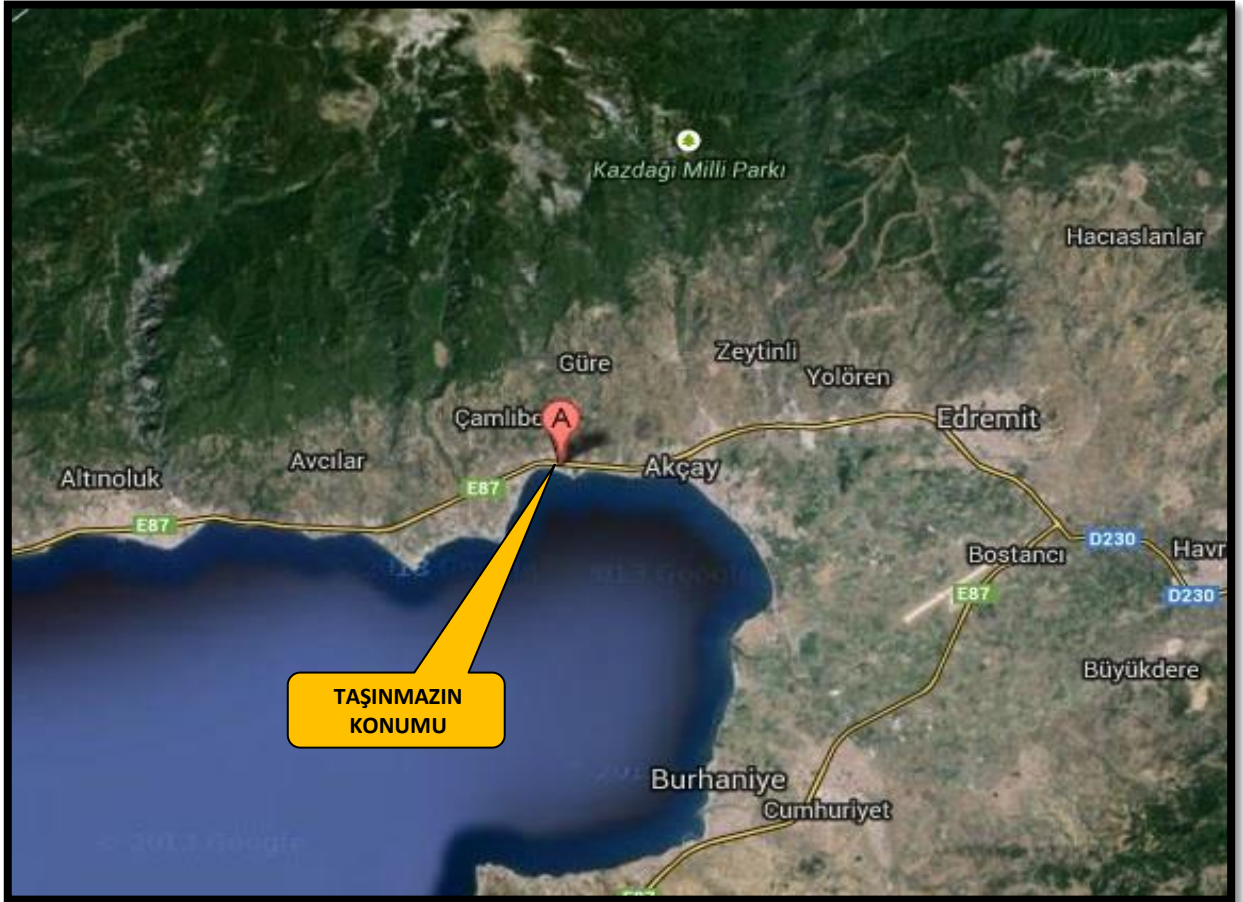
Değerlemeye konu olan taşınmaz; Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre Beldesi'nde yer alan 24.932,97 m² alanlı arsa üzerinde inşaatı devam eden "Körfez Termal Devremülk Tesisi Projesi" nitelikli taşınmazdır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu olan proje Edremit İlçesi'nin kuzeyinde konumlu olan Güre Beldesi sınırları dahilinde yer almaktadır. Güre Beldesi, Akçay ile Altınoluk arasında kalan bir beldedir. Değerlemesi yapılan taşınmaz, İzmir Çanakkale Yolu üzerinde Güre Beldesi sınırları içerisinde deniz tarafında konumlu bulunan inşaatı devam eden Termal Devremülk Tesisi Projesidir. Taşınmaz bölgenin ana ulaşım aksı olan İzmir Çanakkale Yolu'na cepheli konumdadır. Parsel ana yoldan sahile kadar uzanmaktadır. Tesisin plajda kullanım alanı ve iskelesi mevcuttur. Adrina Hotel ile Aquapark arasında kalan eski Körfez Tatil Köyü Devre mülk tesisinin bulunduğu yerdir. Konum olarak kuzeyinde İzmir Çanakkale yolu, güneyinde Ege denizini bulunan arsa, yol ve deniz arasında konumludur. Deniz ile arazi arasında yaklaşık 20 m derinliğinde kumsal ve park alanı bulunmaktadır. Yakın çevresinde termal turizm tesisleri, müstakil ve az katlı konut olarak kullanılan apartman tarzında yapılar bulunmaktadır. Adrina hotel, Saruhan Termal Hotel, Afrodit Hotel, Hattuşa Termal Devre mülk Tesisi, Güre Termal Resort yakınında bulunan turizm tesisleridir. Ayrıca İzmir Çanakkale yolu üzerinde ticari kullanımlı dükkan, işyerleri bulunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir Çanakkale yolu üzerinde konumlu olup, parselin kuzeyinde İzmir Çanakkale yoluna yaklaşık 185 m cephesi bulunmaktadır, güneyinde Ege denizine yaklaşık 180 m cephesi bulunmaktadır, batısında Aquapark havuz ve plajı, doğusunda 18.000 m² turizm imarlı boş arazi ve yanında 5 yıldızlı Adrina Otel bulunmaktadır. Parselin batı ve doğu cephesinde de yollar bulunmaktadır. Bölgeye ulaşım Edremit tarafından Altınoluk istikametine giderken Akçay'ı geçtikten sonra Güre ışıklarından sağa girip u dönüşü yaparak karşıya geçmek suretiyle sağlanır. Taşınmaz sol tarafta (deniz tarafında) bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Akçay beldesine 3 km, Edremit merkeze 12 km, Altınoluk beldesine 12 km mesafe uzaklıktadır. Edremit Körfez Havaalanına 26 km mesafededir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme söz konusu parsel Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre Beldesi' Ilıca Mevkiinde yer alan 404 Ada 1 Parselde kain 24.932,97 m² alana sahip arsa üzerinde inşaatı devam eden "Körfez Termal Devremülk Tesisi Projesi" nitelikli taşınmazdır.

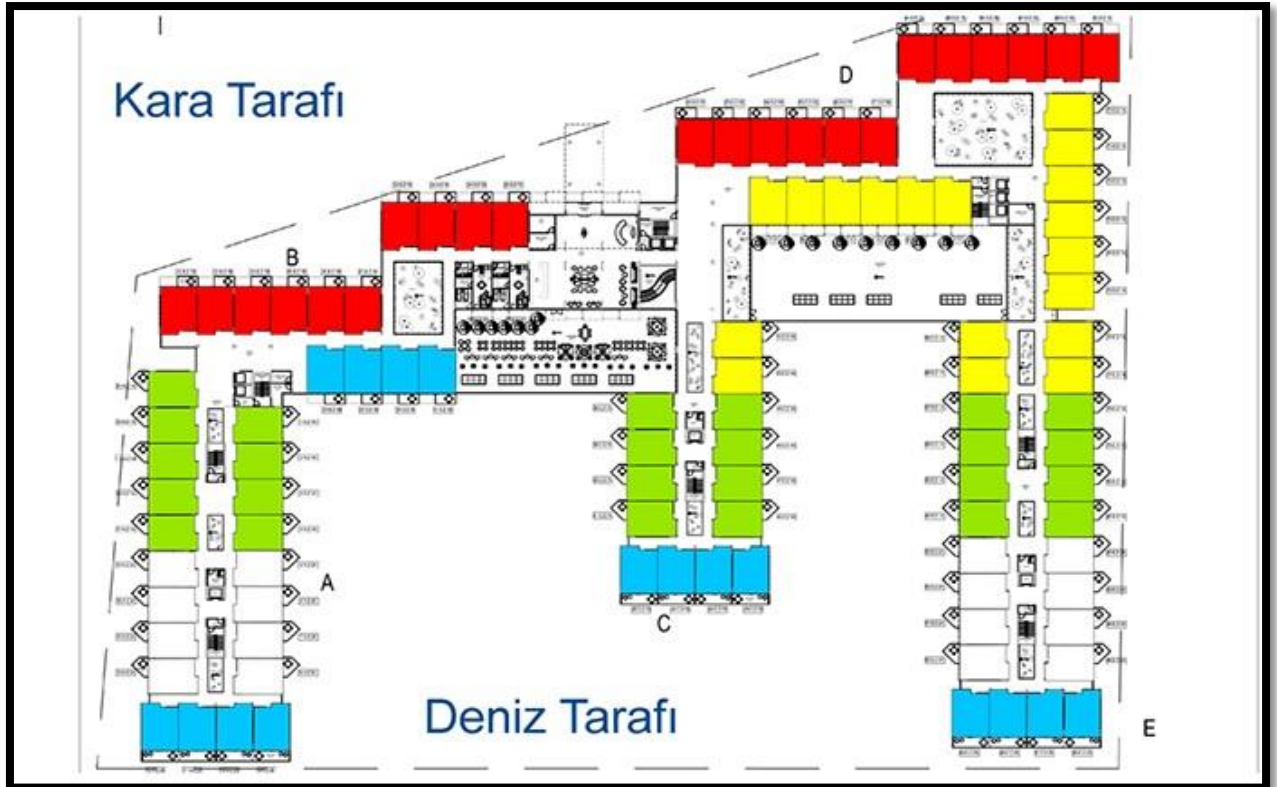
Kat irtifakı kurulmuş olup, bağımsız bölümler hisseli mülkiyetli olup, 101833000 / 124608000 hissesi (% 81,72) Körfez GYO A.Ş.' ye ait olup hisseye düşen arsa alanı 20.375,89 m² dir. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Geometrik form olarak dikdörtgen şeklini andırmaktadır.

Parsellerin yakın çevresinde termal-turizm tesisi olarak gelişme göstermiş otel-devre mülk-devre tatil ve müstakil ve az katlı konut olarak kullanılan apartman tarzında yapılar bulunmaktadır.

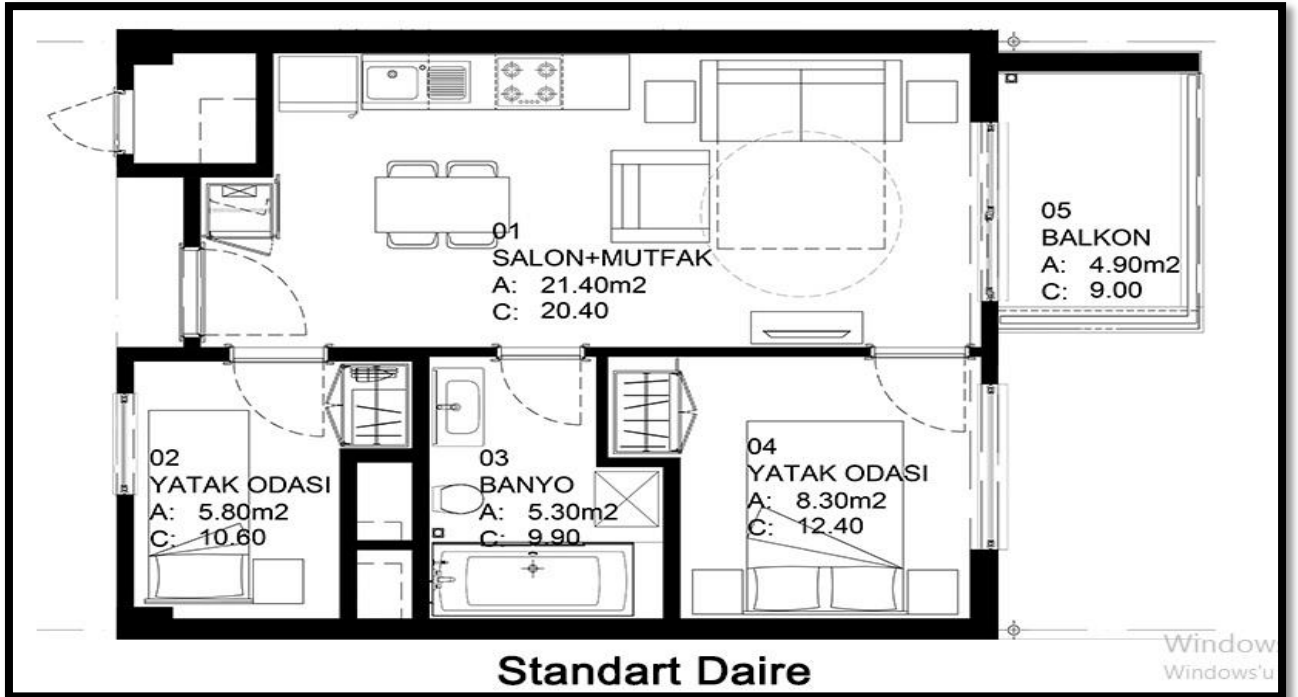
Körfez Gayrimenkul Yatırım ve Geliştirme A.Ş.'den alınan fiziki ilerleme tablosuna göre ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 57 olarak belirlenmiştir. Dış cephesi, mantolaması, yalıtım işlemleri, pencere-cam ve şap işlemleri tamamlamıştır. Islak zeminlerde seramik işlemleri ve mutfak dolaplarının takılmakta olduğu ve inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiştir.

Parsel üzerinde "Körfez Termal Devremülk Tesisi" olarak adlandırılan proje olarak 301 konut 4 ticaret bulunan toplam 41.127,64 m² olarak ruhsatlandırılmış nitelikli bir proje tasarlanmıştır.

Proje bünyesinde bay-bayan sosyal tesisleri, kapalı yüzme havuzları, termal havuzlar, çocuk havuzları, hamamlar, saunalar, buhar odaları, dinlenme odaları, bayanlar için güneşlenme terası, çatı havuzu, restoran ve kafeterya bölümleri yer almaktadır.







4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Balıkesir İli

Balıkesir ili, Türkiye Cumhuriyeti'nin Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde, topraklarının bir kısmı ise Ege Bölgesi'nde yer alan, hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyısı bulunan bir ildir. 6 Aralık 2012 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile kurulmuş ve ilin bütün sınırları Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dahil edilmiştir. Türkiye genelinde ise iki deniz ile komşu olan sadece 6 il vardır.[1] 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.[3] Merkez ilçesi dahil 19 ilçeden oluşmaktadır. Yüzölçümü bakımından en büyük 12. il, 2014 nüfus sayımına göre de 1.189.057 kişiyle Türkiye'nin en kalabalık 17.ildir.Tarihte genellikle Misya ve Karesi adlarıyla bilinen Balıkesir yöresi, zamanla Roma, Bizans, Anadolu Selçuklu, Karesi Beyliği ve Osmanlı egemenliğinde kalmıştır. Temel geçim kaynağı tarım ve hayvancılık olup bamyacı, börülce, kavun, zeytin, zeytinyağı, kelle peyniri gibi zirai ürünleri ile ayrıca daha çok yerli turizmde öne çıkan sahil kasabalarıyla meşhurdur.

Yağcıbedir halısı, kolonyası, kaymaklısı, kozak üzümü, Ayvalık tostu, saçaklı mantısı ve hoşmerimi diğer bilinen yöresel ürünleridir. Türk Silahlı Kuvvetleri Hava Kuvvetleri Komutanlığı'nın ilk jet üssü olan 9. Ana Jet Üs Komutanlığı ile 6. Jet Üs Komutanlığı Balıkesir ilinde bulunmaktadır. Balıkesir tarımsal ekonomi merkezi olup oldukça işlek yolların kavşağında bulunan bir ulaşım merkezidir. İlçenin kuzeyinde Manyas ilçesi, doğusunda Susurluk ve Kepsut ilçeleri, batısında İvrindi ve Balya ilçeleri, güneybatısında Savaştepe ilçesi, güneydoğusunda Bigadiç ve Sındırgı ilçeleri ile güneyinde Manisa'nın Kırkağaç ilçesi bulunmaktadır.

Balıkesir merkez Marmara Bölgesi'nin Karesi yöresinde yer alan bir kenttir. Balıkesir Ovası'nın kenarında kurulmuştur. "Merkez ilçenin" izdüşüm yüzölçümü 1454 km², olup 39 06" ve 40 39" kuzey enlemleri ile, 26 39" ve 28 58" doğu boylamları arasında yer almaktadır. Fazla engebeli olmayan Balıkesir toprakları dalgalı düzlüklerden oluşmaktadır. Balıkesir kenti çevresinde dağlık alan ve engebeli arazi yoktur. Balıkesir merkez ilçede dağlık arazi yoktur. Balıkesir çukur bir ovaya sahiptir. Balıkesir şehri, Balıkesir ovasının yanında kurulmuştur. Balıkesir ovası 140 km² kadardır. Batı Anadolu'da Marmara'nın güneyinde Edremit-İvrindi ovalarıyla birlikte batı-doğu doğrultulu bir graben hattı üzerinde bulunan Balıkesir ovası, verimli bir ova olup kuzeydoğu-güneydoğu doğrultulu fay hattı üzerinde çöküntü ile meydana gelmiş ve tabanı kuvaterner birikintileriyle örtülmüştür. İlçe toprakları Susurluk vadisine ve kocaçay vadisine açılır. Balıkesir ovası denizden yükseklikleri 10 - 220m. arasında olup, birer çukurova niteliğindedir. En önemli su kaynağı, Susurluk çaydır.



Harita 1 - Balıkesir'in Konumu

Tarımsal üretim bakımından Balıkesir ovası tüm ilin önemli ovalarının başında gelmektedir. 1454 km²'lik merkez ilçede, buğday, arpa, mısır, tütün, pamuk, ayçiçeği, şekerpancarı, yem bitkileri, kavun, karpuz, domates; bakla, fasulye, börülce gibi sebzeler ağırlıkta üretilmektedir. Şehrin coğrafi avantajlarından kaynaklanan ürün çeşitliliği dikkati çekmektedir Balıkesir öncelikle bir tarım şehridir. Şehir ovada yetişen ürünlerini Bursa, İstanbul, İzmir gibi büyük metropollere satar. Yetişen tarım ürünlerini işleyerek katma değeri arttırmaya çalışır. Bunun için şehir ekonomisinde süt ve süt ürünleri, gazlı içecekler, salça, un ve yağ fabrikaları yoğundur[31]. Bölgede tavukçuluk sektörünün gelişmesiyle merkez ilçede tavukçuluk ve yem-yumurta sektöründe büyük atılımlar yapılmıştır. Türkiye beyaz et üretiminde yüzde 25'lik pazar payı ile lider durumdaki Balıkesir, kırmızı etin yanı sıra, deniz ürünleri, sebze meyve üretimi, özellikle de zeytinyağı alanında ciddi potansiyel barındırmaktadır. Kentin verimli toprakları ve sulama imkânları ile tarımda büyümeye devam etmektedir. Balıkesir ili kırmızı et, yumurta ve beyaz et üretiminde lider illerden biridir. Bu yüzden Türkiye genelinde önemli kümes, küçükbaş ve büyükbaş hayvan varlığı bulundurma özelliği 1454 km²'lik merkez ilçe köylerinde de kendisini göstermektedir .

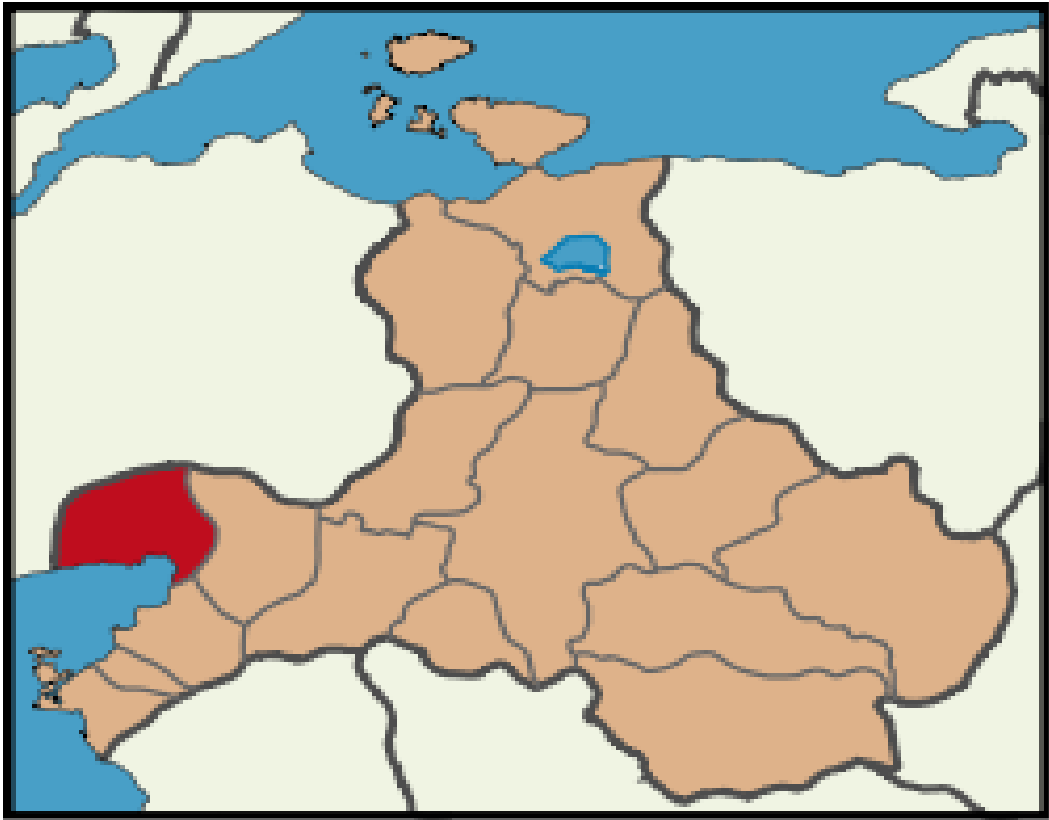
Balıkesir, birçok ilin aksine tek merkezli büyüme modeli (Kayseri ,Denizli , Manisa vb.) ile değil; bütün ilçeleriyle beraber dengeli büyüme modelini uygulamaktadır. Bu model uygulama açısından zorluklar içerirse de ilin ekonomik kalkınmasında topyekûn ve dengeli bir ekonomik kalkınma modeli sunmaktadır. Bu nedenle yatırımlar başta Bandırma olmak üzere birçok ilçeye yönlendirilmektedir. Zira, ilçeleriyle beraber, Türkiye'nin 12. büyük ekonomisi özelliğine sahiptir. Balıkesir'de İstanbul Sanayi Odası'nın 2008'de açıkladığı rapora göre, Türkiye'nin en büyük 1000 fabrikasının 9'u Balıkesir kentindedir. Bunlar; Turyağ&Aryağ, Set Çimento, Balıkesir Elektromekanik AŞ (BEST), Mar-Tüketim, İşbir Sentetik, Kula, Telliöğlü, Bupiliç ve Yarış Kabin-Traktör.

4.1.2 - Edremit İlçesi

Tarihçiler Edremit in M.Ö.1443 yılında kurulduğunu yazarlar. İsmi Türk ansiklopedilerinde Adramyteion olarak bilinir. İlk çağlarda yöredeki en önemli yerleşim birimidir.

Pers egemenliği sırasında Kral Darius buraya gelmiş Yunanistan a sefer başlatmıştır. Daha sonraki devirlerde Büyük İskender şehri ziyaret etmiştir.

Perslerden sonra Romalıların eline geçen şehir daha sonra Karesi Beyliği'nin gemilerine liman olmuştur. Osmanlı döneminde donanmanın önemli tersaneleri buraya kurulmuştur. Yörenin insanları önceleri Akdeniz'de Türk korsanı olarak, daha sonra Osmanlı donanmasında önemli görevler üstlenmiştir. Tunus Beylerbeyi Salih Reis bunlardan birisidir.



İlçe Ege Bölgesinde, Edremit Körfezi ile Kaz Dağı arasındaki sahaya yerleşmiştir. Kuzey Yarımkürede, Asya Kıtasının en batı ucu olan Baba Burnu'ndan 85 Km. doğuda denizden 6 km içerde olup, 39 derece 35 dakika 30 saniye Kuzey Paraleli, 27 derece 2 dakika 48 saniye Doğu Meridyenlerinin üzerindedir. Batıda Ege Denizi ve Ayvacık ilçesi, kuzeyde Bayramiç ve Yenice ilçeleri, Doğuda Havran ilçesi, güneyde Burhaniye ilçesi ile çevrilidir. Edremit Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölgesi içinde Balıkesir İline bağlı , yüzölçümü 708 km² olan Edremit'in 15 Mahallesi, 5 beldesi ve 20 köyü vardır.

Kuzeyinde Kazdağı, Eybek Dağı ve Gürgen Dağı ile çevrilen şehir aynı adı taşıyan 10km. içerde kurulmuştur. İlçenin iskelesi Akçay Beldesinde olup şehre 9 Km. Uzaklıktadır. Etrafı geniş zeytinliklerle kaplı olan Edremit İlçesi her şeyden önce bir tarım merkezidir.

Kaz Dağları'ndan kaynağını alan çay ve dereler, özellikle yaz aylarında piknik sahası olarak iç turizmin canlanmasında önemli pay sahibidir.

Sıcak ve kurak geçen yaz ayları boyunca kuruyan çay ve dereler, kış aylarında taşkınlara neden olabilmektedir. Önemli derecede jeotermal kaynağa sahip olup, İlçe merkezinde 2742 ev bu sistemle ısıtılmaktadır.

Güre Beldesi

Güre, Balıkesir'in Edremit ilçesine bağlı Edremit Körfezi'nde bulunan bir beldedir. Edremit'e 12 kilometre uzaklıktadır. Belde, Balıkesir'in büyükşehir olması ile mahalle statüsüne geçmiştir. Beldede yerleşim, MÖ 300'lü yıllara dayanmaktadır.[2] Güre Kaplıcası, Tahtakuşlar Etnografya Müzesi, Pınarbaşı ve Kazdağı Millî Parkı beldenin bilinen yerleridir. Bölge dünyanın en çok oksijen üreten ikinci yeri olan Kazdağı Millî Parkı' nın eteklerinde bulunması ve Ege Denizi' ne kıyısı olması sebebiyle turistler tarafından oldukça rağbet görmektedir. Ayrıca ülkemizin dört bir yanından sağlık turizmi için gelen insanlar da bulunmaktadır.

Bölge ve Termal Su Özellikleri

- Fiziksel Özellikler: Renksiz, Berrak
- Kimyasal Özellikler: Sodyum:227.3 mg/l, Amonyum 9.39 mg/l, Co2:44 mg/l Kalsiyum:32.2 mg/l, Florür: 5,965 mg/l, Magnezyum:2,4 mg/l
- Fiziko Kimyasal Özellikler: Ph:6,78, Ec:1450 s, sertlik:19,5Frs, Salitine: %005, Bi-karbonat:29,3 mg/l, Demir:0,032 Nitrat:3,845 mg/l
- Toplam Mineralizasyon: 1007,235 Mg/l
- Oksijen oranının en yüksek ve nem oranının en düşük değerlerde astım, bronşit, şeker, romatizma, tansiyon hastalıklarına ilaçsız tedavi merkezi olmasıdır.
- Kaplıca suyunun cilt hastalıkları, romatizmal hastalıklar, kadın hastalıkları, üst solunum yolları astım, guatr, kireçlenmeler, sedef, böbrek taşı ve kumları ve karaciğer rahatsızlıklarına olumlu etkilerinin görülmesidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faiz oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılının geneline bakıldığında ise beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile bu yılın ilk altı ayında görülen ekonomideki durgunluğun, dördüncü çeyrek itibarıyla hareketlenme yönünde olduğu görülmüştür. Hareketliliğin belirgin olarak konut sektöründe olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun da özellikle proje bazlı satışlarda uygulanan kampanyalar, yine 2015 yılı ve öncesinde başlayan Kentsel Dönüşüm projelerinden kaynaklandığı düşünülmektedir. 2016 yılının ilk üç çeyreğinde bölgemizde yaşanan siyasi ve ekonomik gelişmeler, son çeyrekte ise hükümetin almış olduğu ekonomik tedbirler, Kentsel dönüşüm yasasındaki yönetmelik değişikliği ile bu yılda ve gelecek yılın ilk çeyreğinde de kampanyalı konut projelerine ve kentsel dönüşüm projelerine talebin olacağı öngörülmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu Akçay - Güre- Altınoluk -bölgesi, Termal Turizm ile Yaz Turizmini bir arada barındıran özellikleri ile sektörde son yıllarda öne çıkan bir bölgedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Edremit Belediyesi, Edremit Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Akçay - Güre Bölgesi'nde denize ve karayoluna sıfır konumda olup ana yoldan algılanabilirliği fazladır.
- * Bölgede termal su kaynakları bulunmaktadır.
- * Bölgede denize sıfır konumda turizm tesisi yapılmasına uygun boş turizm imarlı arsa sayısı oldukça azdır.
- * Bölgeye özellikle yaz döneminde çevre illerdeki nüfusun tatil olarak tercih ettiği bir bölgedir.
- * Kat irtifakı kurulmuştur.
- * Edremit Havaalanına yaklaşık 18 km mesafede konumludur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat çalışmaları devam etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Körfez Termal Projesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden, ve Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

* EKİCİ İNŞAAT GAYRİMENKUL

Tel 0532 400 92 22

Değerlemesi yapılan taşınmazın yakınında ana yola cepheli konumda bulunan net 7.500.-m² alana sahip Emsal:0.60, h:3 kat Ticaret+Turizm+Konut imarlı arsa için 3.100.000.-USD pazarlanmakta olduğu bilgisi alınmıştır. (kur son zamanlarda değişkenlik gösterdiği için 3.30.-TL olarak baz alınmıştır.)

SATILIK	7500 .-M ²	10.250.000 .-TL	1.367 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

* SAHİBİNDEN (AVUKAT)

Tel 0532 272 78 58

Taşınmazın yanında yer alan deniz ve yol cepheli 18.000.-m² alana sahip Emsal:0.60, h:3 kat TTA (Turizm Tesis Alanı) imarlı arsa geçtiğimiz yıllarda 18.000.000.-USD istenilmekte olduğu öğrenilmiş olup (Uzun zamandır satılık durumdadır. Değerinin üzerinde pazarlandığı düşünülmektedir.)

SATILIK	18000 .-M ²	59.000.000 .-TL	3.278 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

* ADA EMLAK

Tel 0266 374 20 04

Taşınmazın yakınında denize cepheli bulunan net 280 m² alana sahip taks:0,25, h:6,50 konut imarlı arsa için 320.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	280 .-M ²	320.000 .-TL	1.143 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

* UZUNLAR GAYRİMENKUL

Tel 0266 385 22 88

Taşınmazın yakınında denize direkt cepheli bulunan net 573 m² alana sahip otel yapımı için yapı ruhsatı alınmış, projeleri onaylanmış (1187 m² inşaat alanı olduğu bilgisi alınmış) arsa için 2.250.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	573 .-M ²	2.250.000 .-TL	3.927 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

*** BARIŞ EMLAK**

Tel 0266 384 14 15

Akçay bölgesinde ana yola cepheli 280 m² alana sahip taks:0.35, h:9.50 m ticaret+konut imarlı arsa için 375.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	280 .-M ²	375.000 .-TL	1.339 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

*** GÜLER GAYRİMENKUL**

Tel 0266 373 00 77

Akçay bölgesinde ana yola cepheli 1944 m² alana sahip taks:0.50, h:6.50 m ticaret+konut imarlı arsa için 1.950.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	1944 .-M ²	1.950.000 .-TL	1.003 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

*** EYLÜL EMLAK**

Tel 0266 374 06 50

Akçay bölgesinde sokak içerisinde yer alan 324 m² alana sahip taks:0.35, h:9.50 m konut imarlı arsa için 325.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	324 .-M ²	325.000 .-TL	1.003 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

*** SAHİBİNDEN**

Tel 0544 744 53 50

Tahtakuşlar mevkiinde yolun üst tarafında (kara tarafında) asfalta (ana yola) 350-400 m mesafede 9250 m² zeytinlik 595.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	9250 .-M ²	595.000 .-TL	64 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	------------------------

*** GÜLER EMLAK**

Tel 0266 373 00 77

Altınoluk bölgesinde caddeye yakın denize 700 m uzaklıkta net 819 m² arsa taks:0.15, 2 kat, konut imarlı arsa 745.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	819 .-M ²	745.000 .-TL	910 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

*** AKÇAY GAYRİMENKUL**

Tel 0266 385 32 37

Çamlıbel bölgesinde denize 1 km mesafede net 1150 m² arsa taks:0.15, 2 kat, konut imarlı arsa 745.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	1150 .-M ²	540.000 .-TL	470 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------


*** CEYLAN EMLAK**


Tel 0266 384 93 53

Bölgede bulunan ve bölgeye hakim olan Aytekin beyden alınan bilgiye göre, değerlemesi yapılan taşınmaz için tek hisseli sorunsuz olması durumunda ortalama 1800-2000.-TL olabileceği görüşü alınmıştır.

SATILIK	1 .-M ²	1.800 .-TL	1.800 .-TL/M ²
----------------	--------------------	------------	---------------------------

Devre mülk Emsalleri

Heramis Termal Tatil Köyü				
Heramis Termal Tatil Köyünde devre mülk olarak faaliyet gösteren tesislerdir. (15 günlük sürelidir.)				
	2+1 (9-23 Temmuz)	70	45.000	643
	1+1(24-8 Temmuz)	50	30.000	600
	1+1 (8-22 Ağustos)	50	31.500	630
	1+1 (6-20 Eylül)	50	43.000	860
	2+1(8-22 Haziran)	70	35.000	500
	Ortalama			636

Hattuşa Termal Resort				
Hattuşa Termal Resort Tatil Köyünde devre tatil olarak faaliyet gösteren tesislerdir. (40 yıllık) (7-15 günlük sürelidir.)				
	1+1(11-12-1-2-3. aylarda 7 gün)	63	20.000	317
	1+0(6-7-8. aylarda 7 gün)	29	17.000	586
	1+1(11-12-1-2-3. aylarda 15 gün)	63	19.000	302
	1+1 (7-21 Haziran 14 gün)	63	26.000	413
	1+0 (13-27 Eylül 7 gün)	29	18.000	621
	Ortalama			405

Güre Saruhan Apart

Güre Saruhan Apart 5 ve 10 yıllık sürelerde 7 ve 14 günlük olarak devre tatil satışı yapılmaktadır.



1+1 (10 yıl yaz dönemi 14 günlük)	50	9.600	192
1+1 (10 yıl yaz dönemi 7 günlük)	50	5.300	106
1+1 (10 yıl bahar dönemi 14 günlük)	50	7.200	144
1+1 (5 yıl bahar dönemi 7 günlük)	50	2.200	44
1+1 (10 yıl kış dönemi 7 günlük)	50	2.650	53
1+1 (5 yıl kış dönemi 7 günlük)	50	1.500	30
Ortalama			95

Güre Termal Resort

Güre Termal Resort Tatil Köyünde devre tatil olarak faaliyet gösteren tesistir. (40 yıllık) (15 günlük sürelidir.)



1+1 (Kış dönemi 15 günlük)	45	20.000	444
1+1 (Bahar dönemi 7 günlük)	45	10.000	222
1+1 (Yaz dönemi 15 günlük)	45	40.000	889
2+1 (Kış dönemi 15 günlük)	60	26.000	433
2+1 (Bahar dönemi 15 günlük)	60	35.000	583
2+1 (Yaz dönemi 15 günlük)	60	50.000	833
Ortalama			575

Diğer Emsaller*** DÖNÜŞÜM İNŞAAT**

Tel 0266 385 09 00

Taşınmazın sırasında denize cepheli inşaat halinde otel ve restaurant ruhsatlı 1187 m² kullanımlı bina 2.800.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	1187 .-M ²	2.800.000 .-TL	2.359 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

*** SAHİBİNDEN**

Tel 0533 478 24 23

Akçayda ana arter üzerinde (Çanakkale yolu üzerinde) 5 katlı toplam 800 m² otel ve giriş katı fırın olarak kullanılan bina 3.500.000.-TL istenilmektedir. (5 adet apart daireler bulunmaktadır.)

SATILIK	800 .-M ²	3.500.000 .-TL	4.375 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

*** YSG EMLAK**

Tel 0266 412 84 00

Akçay bölgesinde yaklaşık 1500 m² arsa üzerinde 34 odalı 4 katlı eski otel 2.750.000.-USD pazarlanmaktadır. (kur son zamanlarda değişkenlik gösterdiği için 3.30.-TL olarak baz alınmıştır.)

SATILIK	2000 .-M ²	9.000.000 .-TL	4.500 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

*** UZMAN YAPI GAYRİMENKUL**

Tel 0266 384 11 44

Güre bölgesinde denize yakın konumda yeni site içerisinde 140 m² 3+1 villa 450.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	140 .-M ²	450.000 .-TL	3.214 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

*** ÖZ ZAFER İNŞAAT**

Tel 0266 388 18 79

Güre bölgesinde denize 100 metre mesafede yeni 160 m² 5+1 villa 500.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	160 .-M ²	500.000 .-TL	3.125 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

*** AKÇAY ÖMÜR EMLAK**

Tel 0266 384 43 31

Güre bölgesinde denize 100 m konumda yeni site içerisinde 90 m² 2+1 daire 260.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	90 .-M ²	260.000 .-TL	2.889 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

*** ÇETİNKAYA EMLAK**

Tel 0266 384 87 12

Edremit merkeze doğru, Çanakkale yolu üzerinde 3 katlı toplam 400 m² müstakil işyeri 750.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	400 .-M ²	750.000 .-TL	1.875 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

*** SAHİBİNDEN**

Tel 0532 276 51 54

Altınoluk bölgesinde Çanakkale yolu üzerinde 3 katlı 450 m² işyeri olarak kullanılan bina 1.800.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	450 .-M ²	1.800.000 .-TL	4.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki (1/1 tam hisseli) arsa birim m² değerlerinin denize yakın, mesafesi, manzarası ve yapılaşma koşullarına göre değişkenlik gösterebileceği ve ortalama değerlerin 1.200-1.800 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Bölgede yapılan emlakçı ve müteahhit görüşmelerinde deniz tarafında ortalama kat karşılığı oranlarının %45-50 civarında, kara tarafında %40 civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal (1)	Emsal (2)	Emsal (3)
SATIŞ FİYATI		10.250.000	59.000.000	320.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	24.933	7.500	18.000	280
BİRİM M ² DEĞERİ		1.367	3.278	1.143
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	BENZER 0%	ÇOK KÜÇÜK -25%
İMAR KOŞULLARI	E: 0.60-T+K	E: 0,60 TTA	E: 0,60 TTA	E: 0,50 KONUT
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		TAM HİSSE BENZER 0%	TAM HİSSE BENZER 0%	TAM HİSSE BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-20%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-25%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.600	1.162	2.458	1.194

TAŞINMAZIN ARSASINA AİT DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Malik	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)
Körfez GYO A.Ş.'ye Ait Hisseler	20.375,89	1.600	32.601.424,00	9.214.126,96
Diğer Hisseler	4.557,08	1.600	7.291.328,00	2.060.745,01
TOPLAM DEĞER (-TL)			39.892.752,00	11.274.871,97
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)			39.900.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)			11.280.000,00	

KÖRFEZ GYO A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU									
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Körfez GYO A.Ş. Hissesi		Körfez GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)	
404	1	24.932,97	101833000	/	124608000	20.375,89	1.600	32.601.424,00	9.314.692,57
TOPLAM DEĞER (-TL)							32.601.424,00	9.314.692,57	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)							32.600.000,00		
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)							9.315.000,00		

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 1.600 -TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen maliyet kalemlerinin eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapı ruhsatına göre yapı sınıfı VI B'dir.

2016 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre VIB yapı sınıfına ait birim maliyet 920.-TL/m²'dir.

2016 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Otel Binaları için azami birim m² değeri 1.086,59.-TL/m²'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. İnşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir. Projenin lüks bir proje olacağı öngörülmüş ve birim maliyetler 1.100.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

Proje tamamlanma oranı kabulü için tarafımıza Körfez GYO A.Ş. tarafından verilen toplam proje ilerleme yüzdesi olan yaklaşık % 57 seviyesi esas olarak alınmıştır.

Proje İçin Öngörülen Maliyetler				
Blok Adı	Yapı Birim Maliyeti (TL)		(*) İnşaat Alanı (m ²)	Öngörülen Maliyet (TL)
Devremülk	1.100,00	x	41.127,64	= 45.240.404

Gerçekleşmiş İnşa Maliyeti	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşa Maliyeti	= 45.240.404 TL
Projenin ~İnşaat Seviyesi (%)	= 57%
Gerçekleşen İnşa Maliyet	= 25.787.030
TOPLAM GERÇEKLEŞEN MALİYET	25.787.030

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı Hesabı

Projenin tamamı için yapılan inşaat tamamlanma oranı hesabı, projenin tamamı için öngörülen inşaat maliyetinin değer olarak ne kadarının gerçekleşmiş olduğu ile ilişkilendirilerek hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere gerçekleşmiş toplam inşaat maliyetlerinin Öngörülen toplam inşaat maliyetlerine oranı projenin geneli için tamamlanma oranı olarak kabul edilmiştir. Proje tamamlanma oranı kabulü için tarafımıza Körfez GYO A.Ş. tarafından verilen toplam proje ilerleme yüzdesi olan yaklaşık **% 57** seviyesi esas olarak alınmıştır.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	45.240.404	.-TL
Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti	=	25.787.030	.-TL
Maliyet Açısından İnşaat Tamamlanma Oranı	=	57%	
Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı	=	57%	

GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı İçin Geliştirme Maliyeti Hesabı

Projenin tamamlanması durumundaki değerinin, arsa değeri ve üzerine inşa edilmesi planlanan (inşa edilen) yapıların toplam değeri toplamından elde edilen değere geliştirme maliyetinin ilave edilmesi sonucu oluşan değer olduğu kabulü ile;

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD)	=	139.851.450	.-TL
(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	45.240.404	.-TL
(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı)	=	39.900.000	.-TL
TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ	=	54.711.046	.-TL

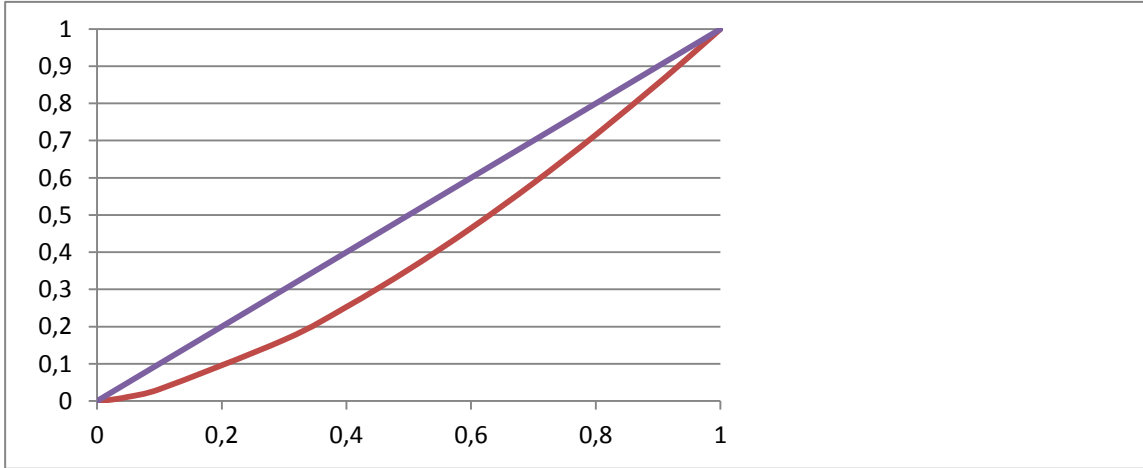
olarak hesaplanmıştır. Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.



X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(7/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 57,00%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 13,98%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 54.711.046 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 13,98%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	= 7.649.570 .-TL
---	-------------------------

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 39.900.000 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ = 25.787.030 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 7.649.570 .-TL

MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) = 73.337.000 .-TL

TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) = 20.727.206 .-USD

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)

73.337.000,00

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda ekte yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan proje için onaylı mimari projesinden, ruhsatından ve şirketten alınan bilgiye göre toplam inşaat alanı, satılabilir alanları dikkate alınmış olup hesaplama bölümünde toplam satılabilir inşaat alanı üzerinden değer takdir edilmeye çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli 6 aylık kupon ödemeli (11.02.2026) sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %10,6 (kupon dönemi faiz oranı:5,30x2) civarındadır.

Risk Primi

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

Gayrimenkulün projesi onaylanmış ruhsatı alınmış arsa niteliğinde olması ve hisseli mülkiyet yapısı dikkate alınarak inşaat sürecinde ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %1,9 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 10,6 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 1,9 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 12,5 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %12,5 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parselin toplam alanı 24.932,97 m² olup üzerlerinde inşa edilebilecek yapıların toplam alanı, devre mülk ve ofis - işyeri olarak inşa edilebilecek kısmın toplam alanı 17.986,7 m² ; sosyal tesis, teknik ve ortak alanlar ise toplamda 23.140,94 m² dir. Yapılacak proje toplam 301 adet devre mülk 4 adet ofis işyeri olmak üzere 305 bölümden oluşacak olup yapının toplam alanı 41.127,64 m² dir. Bu bilgiler mimari projesinden ve ruhsatından alınmıştır.

Değerleme konusu projenin yer aldığı parsel üzerinde inşa edilen Körfez Tatil Beldesi Sitesi kapsamında yer alan konut ünitelerinin satışa esas alanı 17.091,00 m² olarak, ticari ünitelerin satışa esas alanı 200,00 m² olarak dikkate alınmış olup alan bilgileri şirket tarafından tarafımıza gönderilen bilgilerden alınmıştır. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazların devre mülk olarak projelendirilmiş olup, 2+1 ve 3+1 daire tiplerinden 14 günlük sürelerle kış-bahar-yaz dönemi olarak satışı gerçekleştirilebileceği düşünülmüştür. 2+1 ünitelerin yaklaşık 51 m² büyüklüğünde olacağı ve 271 adet olacağı, 3+1 (çatı dubleks) ünitelerin yaklaşık 111 m² büyüklüğünde olacağı ve 24 adet olacağı, 3+1 (bahçe dubleks) ünitelerin yaklaşık 101 m² büyüklüğünde olacağı ve 6 adet olacağı, 50 m² den 4 adet dükkan olacağı ve toplamda **301 adet konut 4 adet dükkan olmak üzere 305** adet ünite olarak projelendirilmiştir. Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden ünitelerin 1.dönemde %45' inin , 2.dönemde %30' unun 3.dönemde ise %25' inin, dükkan satışlarının ise 3. dönemde %100'ü gerçekleştirileceği varsayılmıştır. Toprak sahiplerine sözleşme karşılığı verilen ünitelerde nakit akımlarında projenin toplam cirosunda gösterilmiştir.

Devre mülklerden **2+1 satış birim değerlerinin kış döneminde 1.dönemde ortalama 13.500.- TL/M²** ile gerçekleştirileceği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.
3+1 (çatı dubleks) satış birim değerlerinin kış döneminde 1.dönemde ortalama 20.000.- TL/M² ile gerçekleştirileceği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.
3+1 (bahçe dubleks) satış birim değerlerinin kış döneminde 1.dönemde ortalama 17.750.- TL/M² ile gerçekleştirileceği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

Devre mülklerden **2+1 satış birim değerlerinin bahar döneminde 1.dönemde ortalama 19.500.-TL/M²** ile gerçekleştirileceği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.
3+1 (çatı dubleks) satış birim değerlerinin bahar döneminde 1.dönemde ortalama 28.500.- TL/M² ile gerçekleştirileceği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.
3+1 (bahçe dubleks) satış birim değerlerinin yaz döneminde 1.dönemde ortalama 25.000.- TL/M² ile gerçekleştirileceği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

Devre mülklerden **2+1 satış birim değerlerinin yaz döneminde 1.dönemde ortalama 41.000.- TL/M²** ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

3+1 (çatı dubleksi) satış birim değerlerinin yaz döneminde 1.dönemde ortalama 61.500.- TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

3+1 (bahçe dubleksi) satış birim değerlerinin yaz döneminde 1.dönemde ortalama 48.500.- TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkan satışlarının ise 1.dönemde ortalama 8.600.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Projeksiyonun amacı arsa değerinin tespitine yönelik olduğu için inşaat maliyeti ve diğer maliyetler dikkate alınmamıştır. Gelirler üzerinden bir projeksiyon geliştirilmiştir

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI			
Arsa Alanı	24.932,97m ²	Emsal / KAKS	0,60
Toplam Emsal İnşaat Alanı	14.959,78m ²		
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı	0,20		
Satışa Esas İnşaat Alanı	18.000		
Zemin Altı İnşa Edilecek Emsal Harici Alan	23.128		
Toplam İnşaat Alanı	41.127		

KULLANIM ALANLARI	
Devre Mülk Alanları	18.000
Sosyal Tesis-Teknik Alanlar	23.128
Toplam İnşaat Alanı	41.127

DEVRE MÜLK ÜNİTELER	2+1 DAİRE	3+1 DAİRE (ÇATI)	3+1 DAİRE (BAHÇE)	TOPLAM
ADET	271	24	6	301
ORTALAMA ÜNİTE BÜYÜKLÜĞÜ (M2)	51	111	101	
İNŞAAT ALANI (M2)	13821	2664	606	17091

Devre Mülk Dönemleri	Dönem Sayısı	Dönemde Satılabilecek 2+1 Ünite Sayısı	Dönemde Satılabilecek 3+1 Ünite Sayısı (ÇATI DUBLEKS)	Dönemde Satılabilecek 3+1 Ünite Sayısı (BAHÇE DUBLEKS)
Kış Dönemi (Kasım Aralık Ocak Şubat Mart)	20	2439	216	54
Bahar Dönemi (Nisan Mayıs Eylül Ekim)	16	2168	192	48
Yaz Dönemi (Haziran Temmuz Ağustos)	12	1626	144	36
TOPLAM	48	6233	552	138

NAKİT AKIŞI				
YATIRIM SÜRECİ	36			
KIŞ DÖNEMİ 2+1 SATILABİLİR ÜNİTE	2.439,00			
KIŞ DÖNEMİ 3+1 (ÇATI) SATILABİLİR ÜNİTE	216,00			
KIŞ DÖNEMİ 3+1 (BAHÇE) SATILABİLİR ÜNİTE	54,00			
BAHAR DÖNEMİ 2+1 SATILABİLİR ÜNİTE	2.168,00			
BAHAR DÖNEMİ 3+1 (ÇATI) SATILABİLİR ÜNİTE	192,00			
BAHAR DÖNEMİ 3+1 (BAHÇE) SATILABİLİR ÜNİTE	48,00			
YAZ DÖNEMİ 2+1 SATILABİLİR ÜNİTE	1.626,00			
YAZ DÖNEMİ 3+1 (ÇATI) SATILABİLİR ÜNİTE	144,00			
YAZ DÖNEMİ 3+1 (BAHÇE) SATILABİLİR ÜNİTE	36,00			
DÜKKAN	200,00			
TOPLAM SATILABİLİR ÜNİTE SAYISI	6.923,00			
				TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem
NAKİT GİRİŞLERİ				
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı</i>		45,00%	30,00%	25,00%
<i>Satılan Adet (KIŞ DÖNEMİ 2+1 SATILABİLİR ÜNİTE)</i>		1.098	732	610
<i>Ortalama Ünite Birim Satış Fiyatı</i>		13.500	14.175	14.884
<i>Satış Geliri (Konut)</i>		14.816.925	10.371.848	9.075.367
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı</i>		45,00%	30,00%	25,00%
<i>Satılan Adet (KIŞ DÖNEMİ 3+1 (ÇATI) SATILABİLİR ÜNİTE)</i>		97	65	54
<i>Ortalama Ünite Satış Fiyatı</i>		20.000	21.000	22.050
<i>Satış Geliri</i>		1.944.000	1.360.800	1.190.700
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı</i>		45,00%	30,00%	25,00%
<i>Satılan Adet (BAHAR DÖNEMİ 3+1 (BAHÇE) SATILABİLİR ÜNİTE)</i>		24	16	14
<i>Ortalama Ünite Satış Fiyatı</i>		17.750	18.638	19.569
<i>Satış Geliri</i>		431.325	301.928	264.187
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı</i>		45,00%	30,00%	25,00%
<i>Satılan Adet (BAHAR DÖNEMİ 2+1 SATILABİLİR ÜNİTE)</i>		976	650	542
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı</i>		19.500	20.475	21.499
<i>Satış Geliri</i>		19.024.200	13.316.940	11.652.323
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı</i>		45,00%	30,00%	25,00%
<i>Satılan Adet (BAHAR DÖNEMİ 3+1 (ÇATI) SATILABİLİR ÜNİTE)</i>		86	58	48
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı</i>		28.500	29.925	31.421
<i>Satış Geliri</i>		2.462.400	1.723.680	1.508.220
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı</i>		45,00%	30,00%	25,00%
<i>Satılan Adet (BAHAR DÖNEMİ 3+1 (BAHÇE) SATILABİLİR ÜNİTE)</i>		22	14	12
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı</i>		25.000	26.250	27.563
<i>Satış Geliri</i>		540.000	378.000	330.750
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı</i>		45,00%	30,00%	25,00%
<i>Satılan Adet (YAZ DÖNEMİ 2+1 SATILABİLİR ÜNİTE)</i>		732	488	407
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı</i>		41.000	43.050	45.203
<i>Satış Geliri</i>		29.999.700	20.999.790	18.374.816
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı</i>		45,00%	30,00%	25,00%
<i>Satılan Adet (YAZ DÖNEMİ 3+1 (ÇATI) SATILABİLİR ÜNİTE)</i>		65	43	36
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı</i>		61.500	64.575	67.804
<i>Satış Geliri</i>		3.985.200	2.789.640	2.440.935
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı</i>		45,00%	30,00%	25,00%
<i>Satılan Adet (YAZ DÖNEMİ 3+1 (BAHÇE) SATILABİLİR ÜNİTE)</i>		16	11	9
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı</i>		48.500	50.925	53.471
<i>Satış Geliri</i>		785.700	549.990	481.241
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı</i>		0,00%	0,00%	100,00%
<i>Dükkan</i>		0	0	200
<i>Dükkan Birim Satış Fiyatı</i>		8.600	9.030	9.482
<i>Satış Geliri</i>		0	0	1.896.300
SATIŞ GELİRLERİ (Toplam)		73.989.450 TL	51.792.615 TL	47.214.838 TL
				172.996.903 TL
Nakit Akım		73.989.450 TL	51.792.615 TL	47.214.838 TL
				172.996.903 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		142.078.866 TL	139.851.450 TL	137.685.278 TL
İNDİRGE ME ORANI		11,50%	12,50%	13,50%

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %12,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değeri ~**139.851.450-TL** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde kat karşılığı oranının %40 ila %50 civarında olduğu bu duruma mukabil hasılat paylaşım oranının %30 ila %40 civarında olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 İnin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	139.851.450 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	39.526.157 .-USD

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	139.851.450 .-TL
Hasılat Payı Oranı	35%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	48.948.007 .-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	13.834.155 .-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	41.605.806 .-TL
Toplam Arsa Alanı	24.932,97 .-M²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	1.668,71 .-TL

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	41.605.806	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	25.787.030	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	7.649.570	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 75.050.000	.-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)	= 21.211.350	.-USD

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının, mevcut imar planı dahilinde Turizm Konut olarak kullanılması en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (-.TL)	139.851.449,88
---	-----------------------

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (-.TL)	73.337.000,00
Projede Körfez GYO AŞ'ye ait 101833000 / 124608000* (%81,72) Hisselerin Mevcut Durum Toplam Değeri (-.TL)	59.930.996,40
Projede Körfez GYO AŞ'ye ait 101833000 / 124608000* (%81,72) Hisselerin Mevcut Durum Yuvarlatılmış Toplam Değeri (-.TL)	59.930.000,00

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (-.TL)	75.050.000,00
Projede Körfez GYO AŞ'ye ait 101833000 / 124608000* (%81,72) Hisselerin Mevcut Durum Toplam Değeri (-.TL)	61.330.860,00
Projede Körfez GYO AŞ'ye ait 101833000 / 124608000* (%81,72) Hisselerin Mevcut Durum Yuvarlatılmış Toplam Değeri (-.TL)	61.330.000,00

İki değer arasında yakın farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak ve maliyet yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması, inşaat maliyet kalemlerinin daha tutarlı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için yeniden inşa etme (maliyet) yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, kat mülkiyeti kurulmamıştır. Parsel üzerindeki yatırımlar, inşaat maliyetleri ve arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.4 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan 404 Ada 1 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki bloklar için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, inşaat işlemlerinin devam ediyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, parsellerin mevcut imar durumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın **Körfez GYO AŞ'ye ait 101833000 / 124608000* (%81,72) hisselerin**

30.12.2016 tarihli toplam değeri için ;

59.930.000

.-TL

(Elli Dokuz Milyon Dokuz Yüz Otuz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

70.717.400 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN KÖRFEZ GYO A.Ş.'YE AİT 101833000 / 124608000* (%81,72) HİSSELERİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
59.930.000	16.937.991	16.194.671	70.717.400 TL

1 USD = 3,5382 .-TL 30.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 3,7006 .-TL 30.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz. Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.