



KÖRFEZ GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Körfez Termal Devremülk
Edremit / BALIKESİR
2017/KÖRFEZGYO/006

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 04 Aralık 2017 tarih ve 006 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 26 Aralık 2017
Raporlama Süresi	: 29 Aralık 2017
Rapor No	: 3 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2017/KORFEZGYO/006
Raporun Türü	: Tam mülkiyet
	: Değerlemeye konu devremülklerin dönemlerine göre pazar değeri ile dükkanların pazar değeri tespiti

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Güre Cumhuriyet Mahallesi, Millet Caddesi, No: 14, Körfez Termal Devremülk, 4.795 adet devremülk ve 3 adet dükkan, Edremit / BALIKESİR
Tapu Bilgileri Özeti	: Balıkesir ili, Edremit ilçesi, Güre Köyü, I17-C-18-B-4-B pafta, 404 adada kayıtlı 24.932,97 m ² yüzölçümlü 1 no'lu parsel üzerinde bulunan 300 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Değerlemeye konu devremülkler dönemlerine göre kısmen boş kısmen kiracıları tarafından, dükkanlar ise kiracıları tarafından kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: Bkz. Rapor / 4.3.1. İmar Durumu Bilgileri
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Devremülk ve dükkan

DEVREMÜLKLERİN DÖNEMLERİ İLE DÜKKANLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ(KDV HARIÇ)

Kullanılan Yöntemler	Devremülklerin Dönemleri İle Dükkanların Toplam Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	80.601.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	---
Maliyet Yaklaşımı	---
Nihai Değer Takdiri	80.601.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	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	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	11
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	11
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.2.3.	MİMARİ PROJE İNCELEMESİ	13
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	14
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	14
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	15
4.3.3.	İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	15
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	15
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	15
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	15
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	15
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	16
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	16
5.2.	ANA GAYRİMENKULÜN GENEL ÖZELLİKLERİ	17
5.3.	BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	17
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	25
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	25
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	25
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	29
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	31
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	32
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	33
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	33
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	35
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	36
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI VE ULAŞILAN SONUÇ.....	36
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	37
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	37
10. BÖLÜM	SONUÇ	38

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, 4.795 adet devremülk ve 3 adet dükkan, Edremit / BALIKESİR
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 04 Aralık 2017 tarih ve 006 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 26 Aralık 2017
- RAPORUN TARİHİ** : 29 Aralık 2017
- RAPORUN NUMARASI** : 2017/KÖRFEZGYO/006
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen devremülklerin dönemlerine göre pazar değeri ile dükkanların pazar değerinin 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", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Uğur AVCI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: 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.
FAALİYET KONUSU	: 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

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, No: 129/1, Kat: 9, 34394, Esentepe-Şişli / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 217 29 29
FAKS NO	: +90 (212) 217 27 28
TESCİL TARİHİ	: 29 Aralık 2011
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 66.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 330.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 347261
FAALİYET KONUSU	: 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; devremülklerin dönemlerine göre pazar değeri ile dükkanların pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım 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.

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 ilginiz 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

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

(*) Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetindeki gayrimenkullerin devremülk dönemleri; raporun "5.3. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ" başlığı altında sunulmuştur.

(**) 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	1	Zemin	Mesken	7488 / 1993728	30	2865
2	2	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2866
3	3	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2867
4	4	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2868
5	5	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2869
6	6	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2870
7	9	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2873
8	10	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2874
9	11	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2875
10	12	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2876
11	13	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	9504 / 1993728	30	2877
12	14	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	9504 / 1993728	30	2878
13	15	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	9504 / 1993728	30	2879
14	16	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2880
15	17	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2881
16	18	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2882
17	19	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2883
18	20	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2884
19	21	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2885
20	22	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2886
21	23	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2887
22	24	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2888
23	25	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2889
24	26	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2890
25	27	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2891
26	28	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2892
27	29	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2893
28	30	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2894
29	31	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2895
30	32	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2896
31	33	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2897
32	34	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2898
33	35	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2899

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
34	36	Zemin	Mesken	5920 / 1993728	30	2900
35	37	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2901
36	38	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2902
37	39	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2903
38	40	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2904
39	41	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2905
40	42	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2906
41	43	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2907
42	44	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2908
43	45	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2909
44	46	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2910
45	47	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2911
46	48	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2912
47	49	Zemin	Mesken	5840 / 1993728	30	2913
48	50	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2914
49	51	Zemin	Mesken	5840 / 1993728	30	2915
50	52	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2916
51	53	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2917
52	54	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2918
53	55	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2919
54	56	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2920
55	57	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2921
56	58	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2922
57	59	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2923
58	60	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2924
59	61	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2925
60	62	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2926
61	63	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2927
62	64	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2928
63	65	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2929
64	66	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2930
65	67	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2931
66	68	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2932
67	69	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2933
68	70	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2934
69	71	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2935
70	72	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2936
71	73	Zemin	Mesken	5840 / 1993728	30	2937
72	74	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2938
73	75	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2939
74	76	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2940
75	77	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2941
76	78	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2942
77	79	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2943
78	80	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2944
79	81	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2945
80	82	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2946
81	83	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	9504 / 1993728	30	2947
82	84	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	9504 / 1993728	30	2948
83	85	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	9504 / 1993728	30	2949
84	86	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2950
85	87	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2951
86	88	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2952
87	89	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2953
88	92	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2956
89	93	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	31	2957
90	94	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	31	2958
91	95	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	31	2959

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
92	96	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	31	2960
93	97	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	31	2961
94	98	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	31	2962
95	99	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	31	2963
96	100	1. normal	Mesken	7488 / 1993728	31	2964
97	101	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2965
98	102	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	31	2966
99	103	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2967
100	104	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2968
101	105	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2969
102	106	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2970
103	107	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2971
104	108	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2972
105	109	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2973
106	110	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2974
107	111	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2975
108	112	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2976
109	113	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2977
110	114	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2978
111	115	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2979
112	116	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	31	2980
113	117	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2981
114	118	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2982
115	119	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2983
116	120	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2984
117	121	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2985
118	122	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2986
119	123	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2987
120	124	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2988
121	125	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2989
122	126	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2990
123	127	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2991
124	128	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2992
125	129	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2993
126	130	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2994
127	131	1. normal	Mesken	5920 / 1993728	31	2995
128	132	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2996
129	133	1. normal	Mesken	5920 / 1993728	31	2997
130	134	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	31	2998
131	135	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2999
132	136	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3000
133	137	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3001
134	138	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3002
135	139	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3003
136	140	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3004
137	141	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3005
138	142	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3006
139	143	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3007
140	144	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	31	3008
141	145	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	31	3009
142	146	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3010
143	147	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3011
144	148	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	31	3012
145	149	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	31	3013
146	150	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3014
147	151	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3015
148	152	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3016
149	153	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3017

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
150	154	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3018
151	155	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3019
152	156	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3020
153	157	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3021
154	158	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	31	3022
155	159	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3023
156	160	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3024
157	161	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3025
158	162	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3026
159	163	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3027
160	164	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3028
161	165	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3029
162	166	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	31	3030
163	167	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	31	3031
164	168	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3032
165	169	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3033
166	170	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3034
167	171	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3035
168	172	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3036
169	173	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3037
170	174	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	31	3038
171	175	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3039
172	176	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3040
173	177	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3041
174	178	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3042
175	179	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3043
176	180	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3044
177	181	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3045
178	182	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3046
179	183	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3047
180	184	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3048
181	185	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3049
182	186	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3050
183	187	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3051
184	188	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3052
185	189	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3053
186	190	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3054
187	191	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3055
188	192	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	32	3056
189	193	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3057
190	194	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3058
191	195	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	32	3059
192	196	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3060
193	197	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3061
194	198	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3062
195	199	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3063
196	200	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3064
197	201	2. normal	Mesken	7488 / 1993728	32	3065
198	202	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3066
199	203	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3067
200	204	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3068
201	205	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3069
202	206	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3070
203	207	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3071
204	208	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3072
205	209	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3073
206	210	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3074
207	211	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3075

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
208	212	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3076
209	213	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3077
210	214	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3078
211	215	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3079
212	216	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3080
213	217	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3081
214	218	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3082
215	219	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3083
216	220	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3084
217	221	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3085
218	222	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3086
219	223	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3087
220	224	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3088
221	225	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3089
222	226	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3090
223	227	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3091
224	228	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3092
225	229	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3093
226	230	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3094
227	231	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3095
228	232	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3096
229	233	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3097
230	234	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3098
231	235	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3099
232	236	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3100
233	237	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3101
234	238	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3102
235	239	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3103
236	240	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3104
237	241	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3105
238	242	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3106
239	243	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3107
240	244	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3108
241	245	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3109
242	246	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3110
243	247	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3111
244	248	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3112
245	249	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3113
246	250	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3114
247	251	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3115
248	252	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3116
249	253	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3117
250	254	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3118
251	255	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3119
252	256	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3120
253	257	2. normal	Mesken	5840 / 1993728	32	3121
254	258	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3122
255	259	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3123
256	260	2. normal	Mesken	5840 / 1993728	32	3124
257	261	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3125
258	262	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3126
259	263	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3127
260	264	2. normal	Mesken	5840 / 1993728	32	3128
261	265	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3129
262	266	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3130
263	267	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3131
264	268	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3132
265	269	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3133

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
266	270	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3134
267	271	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3135
268	272	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3136
269	273	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3137
270	274	2. normal	Mesken	5840 / 1993728	32	3138
271	275	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3139
272	276	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3140
273	277	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3141
274	278	2. normal	Mesken	5840 / 1993728	32	3142
275	279	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3143
276	280	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3144
277	281	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3145
278	282	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3146
279	283	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3147
280	284	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3148
281	285	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3149
282	286	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3150
283	287	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3151
284	288	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3152
285	289	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3153
286	290	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3154
287	291	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	33	3155
288	292	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	33	3156
289	293	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	33	3157
290	294	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	33	3158
291	295	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	33	3159
292	296	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	33	3160
293	297	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	33	3161
294	298	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	33	3162
295	299	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	33	3163
296	300	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	33	3164
297	301	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	33	3165
298	302	Zemin	İşyeri	20160 / 1993728	33	3166
299	303	Zemin	İşyeri	28800 / 1993728	33	3167
300	304	Zemin	İşyeri	9504 / 1993728	33	3168

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

12.12.2017 tarih ve saat 15:03 itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

302, 303 ve 304 No'lu Bağımsız Bölümler Haric Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Bu mesken üzerinde devre mülk hakkı tesis edilmiştir. (*)
- 29.12.2016/23.01.2017/22.02.2017/14.03.2017 tarihli devre mülk sözleşmesi vardır. (*)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Bakım dönemi: 25 Şubat – 1 Mart / 24 Şubat – 28 Şubat / 27 Şubat – 3 Mart / 25 Şubat – 1 Mart (*)
- Kanuni ön alım hakkı feragatı vardır. (*)

(*) Tüm bağımsız bölümler üzerinde; 16.01.2017 tarih ve 799 ila 847 yevmiye no, 30.01.2017 tarih ve 1676 ila 1756 yevmiye no, 31.01.2017 tarih ve 1785 yevmiye no, 27.02.2017 tarih ve 3506 ila 3603 yevmiye no, 29.03.2017 tarih ve 5841 ila 5941 yevmiye no, 30.03.2017 tarih ve 5988 ila 6100 yevmiye no ile bulunmaktadır. Ayrıntılar rapor ekinde sunulan "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerinde mevcuttur.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

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

13 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Eklenti: BB13-05 depo, BB13-06 depo, BB13-10 depo (11.10.2016 tarih ve 19032 yevmiye no ile)

14 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Eklenti: BB14-05 depo, BB14-06 depo, BB14-10 depo (11.10.2016 tarih ve 19032 yevmiye no ile)

15 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Eklenti: BB15-05 depo, BB15-06 depo, BB15-10 depo (11.10.2016 tarih ve 19032 yevmiye no ile)

69 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Veraset ilişiği kesilmemiştir. (21.08.2017 tarih ve 15854 yevmiye no ile)

83 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Eklenti: BB83-05 depo, BB83-06 depo, BB83-10 depo (11.10.2016 tarih ve 19032 yevmiye no ile)

84 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Eklenti: BB84-05 depo, BB84-06 depo, BB84-10 depo (11.10.2016 tarih ve 19032 yevmiye no ile)

85 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Eklenti: BB85-05 depo, BB85-06 depo, BB85-10 depo (11.10.2016 tarih ve 19032 yevmiye no ile)

302 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Eklenti: B-40 depo, B-42 depo, B-59 fuaye (11.10.2016 tarih ve 19032 yevmiye no ile)

303 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Eklenti: B-76a depo, B-76b depo (11.10.2016 tarih ve 19032 yevmiye no ile)

304 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Eklenti: B-72a depo, B-72b depo (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, bakım dönemi, kanuni ön alım hakkı feragati ve eklenti şerhlerinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Edremit Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, 69 no'lu bağımsız bölüm üzerinde bulunan "Veraset ilişiği kesilmemiştir." şerhi; 8. dönem (17 Haziran – 1 Temmuz) malikleri Canan Aydın (1/48) ve Hakan ÇELİK (1/48) hisseleri üzerinde kısıtlılığa sebebiyet vermektedir. Söz konusu şerhin; değerlemeye konu 69 no'lu bağımsız bölümdeki Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki dönemler üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (g) bendinde belirtilen hükümler çerçevesinde; mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler. Bu nedenle taşınmazlar üzerinde yer alan devre mülk hakkı sözleşmesi şerhlerinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili inşaat şekilleri uyumludur. Kat irtifakı kurulmuş olup, yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyetine geçilme aşamasına gelinmiştir. 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, dönem ve brüt alan bilgileri raporun "5.3. Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri" başlığı altında ayrıntılı bir tabloda belirtilmiştir.

Ayrıca yerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu 302, 303 ve 304 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 statüsüne zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptir. Bu tür basit imalatlar için bile olsa imar mevzuatı gereğince tadilat yapı ruhsatının alınması uygun olacaktır. 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 14.12.2017 tarihli imar durumu yazısı ile şifahen yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazların konumlandığı 404 ada, 1 no'lu parselin; 15.09.2014 tarihli 14843 sayı ile re'sen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı MEkansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Güre Termal Turizm Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı paftasında "**Tercihli Kullanım Alanı**" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir. Plan notlarında planlama alanının "**Turizm + 2. Konut Alanı**" olarak planlandığı belirtilmiştir. Bu alanlarda; turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelikte belirtilen asli konaklama tesisleri ve bu tesislerle birlikte termal kür tesisleri ve sosyal tesisler ile 2. konut yapılabilir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **İnşaat nizamı:** Ayrık nizam,
- **Bina yüksekliği (H_{max}):** 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, 16.02.2016 tarih ve 2-34 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatı ve 02.08.2017 tarih ve 9-50 sayılı yapı kullanma izin belgesi 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 tamamlanmış 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

Gerçekleştirilen 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 itibarıyla 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.

- 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 m² iken yeni oluşan 404 ada, 1 no'lu parselin yüzölçümü; 24.932,97 m² olmuştur.
- Son olarak; değerlendirme 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 imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanan iki adet değerlendirme raporu mevcut olup, rapora ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

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 4.795 adet devremülk ve 3 adet dükkandır.

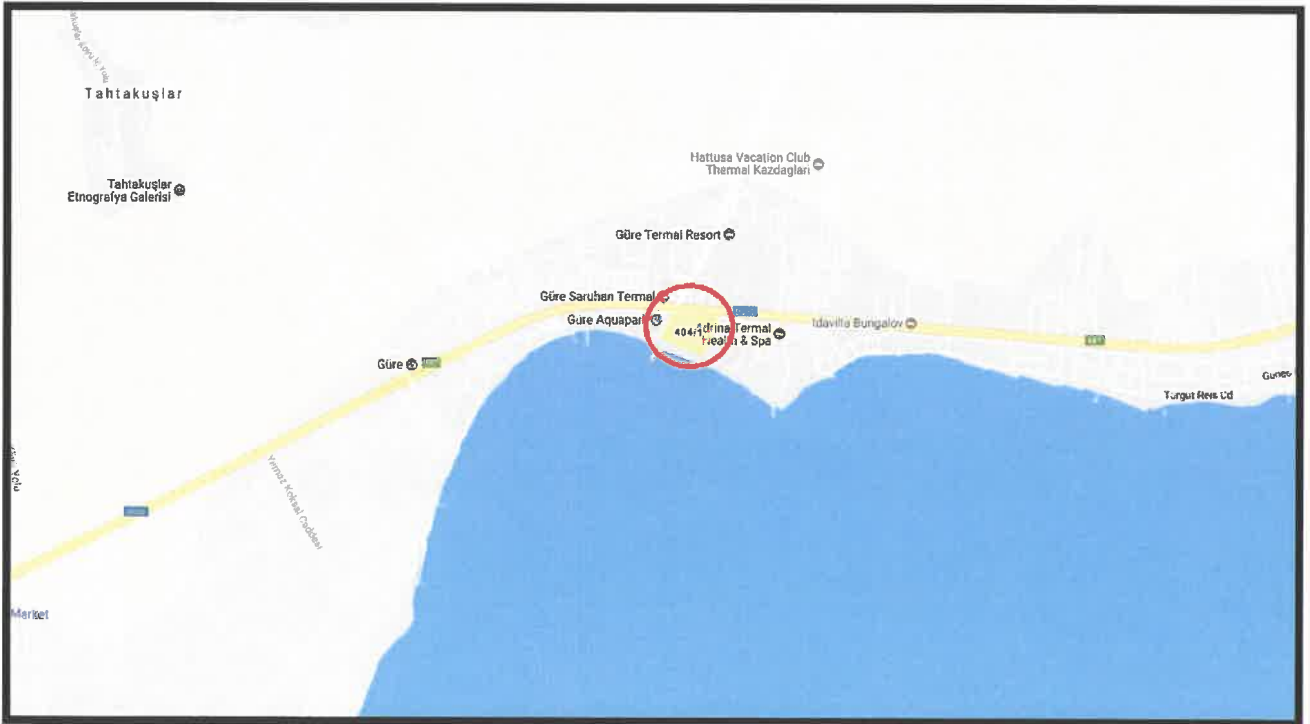
Değerlemeye konu devremülkler dönemlerine göre kısmen boş kısmen kiracıları tarafından, dükkanlar ise kiracıları tarafından kullanılmaktadır.

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, Afrodit 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 edilmiş 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 m²'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 m²'dir.
- Tesis 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 bulunmaktadır.
- 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 bulunmaktadır.
- Tesisin hemen önünde güney tarafında yer alan sahil yaya yürüyüş aksı üzerinde, halk plajı ve iskele bulunmaktadır.

5.3. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu taşınmazlar; 1 ila 6, 9 ila 89, 92 ila 301 bağımsız bölüm no'lu meskenler bünyesinde bulunan 4.795 adet devremülk ve 302, 303 ve 304 bağımsız bölüm no'lu dükkanlardır.
- Konutlarda tüm iç mekan inşaat özellikleri benzer nitelikte olup, zeminler seramik ve laminat parke kaplı, duvarlar plastik boyalı veya fayans kaplı, tavanlar ise plastik boyalıdır.
- Pencere doğramaları pvcden mamul olup, çift camlıdır. Giriş kapıları çelik iç kapılar ise ahşap doğramadır.
- Mutfak içerisinde; bulaşık ve çamaşır makinesi, buzdolabı, fırın ve ocak bulunmakta olup tüm vitrifiyeleri tamdır. Banyolarda tüm vitrifiyeler tamdır. Her bağımsız bölüm içerisinde split tipi klimalar mevcuttur. Ayrıca bağımsız bölümler içerisinde oturma grupları ve yataklar da bulunmaktadır.

- 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 konutların; bağımsız bölüm, kat ve brüt alan bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Sıra No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Bürüt Alan (m ²)
1	1	Zemin	76
2	2	Zemin	55
3	3	Zemin	55
4	4	Zemin	55
5	5	Zemin	55
6	6	Zemin	55
7	9	Zemin	55
8	10	Zemin	55
9	11	Zemin	55
10	12	Zemin	55
11	13	Zemin + 1. bodrum	111
12	14	Zemin + 1. bodrum	111
13	15	Zemin + 1. bodrum	111
14	16	Zemin	55
15	17	Zemin	55
16	18	Zemin	55
17	19	Zemin	55
18	20	Zemin	55
19	21	Zemin	55
20	22	Zemin	55
21	23	Zemin	55
22	24	Zemin	55
23	25	Zemin	55
24	26	Zemin	55
25	27	Zemin	55
26	28	Zemin	55
27	29	Zemin	55
28	30	Zemin	55
29	31	Zemin	55
30	32	Zemin	55
31	33	Zemin	55
32	34	Zemin	55
33	35	Zemin	55
34	36	Zemin	55
35	37	Zemin	55
36	38	Zemin	55
37	39	Zemin	55
38	40	Zemin	55
39	41	Zemin	55
40	42	Zemin	55
41	43	Zemin	55
42	44	Zemin	55
43	45	Zemin	55
44	46	Zemin	55
45	47	Zemin	55
46	48	Zemin	55
47	49	Zemin	55
48	50	Zemin	62

Sıra No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Bürüt Alan (m ²)
49	51	Zemin	62
50	52	Zemin	55
51	53	Zemin	55
52	54	Zemin	55
53	55	Zemin	55
54	56	Zemin	55
55	57	Zemin	55
56	58	Zemin	62
57	59	Zemin	62
58	60	Zemin	62
59	61	Zemin	62
60	62	Zemin	62
61	63	Zemin	62
62	64	Zemin	55
63	65	Zemin	55
64	66	Zemin	55
65	67	Zemin	55
66	68	Zemin	55
67	69	Zemin	55
68	70	Zemin	55
69	71	Zemin	55
70	72	Zemin	55
71	73	Zemin	55
72	74	Zemin	55
73	75	Zemin	55
74	76	Zemin	55
75	77	Zemin	55
76	78	Zemin	55
77	79	Zemin	55
78	80	Zemin	55
79	81	Zemin	55
80	82	Zemin	55
81	83	Zemin + 1. bodrum	111
82	84	Zemin + 1. bodrum	111
83	85	Zemin + 1. bodrum	111
84	86	Zemin	55
85	87	Zemin	55
86	88	Zemin	55
87	89	Zemin	55
88	92	Zemin	55
89	93	Zemin	55
90	94	Zemin	55
91	95	Zemin	55
92	96	Zemin	55
93	97	Zemin	55
94	98	Zemin	62
95	99	Zemin	62
96	100	1. normal	76
97	101	1. normal	55
98	102	1. normal	55
99	103	1. normal	55
100	104	1. normal	55

Sıra No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Bürüt Alan (m ²)
101	105	1. normal	55
102	106	1. normal	55
103	107	1. normal	55
104	108	1. normal	55
105	109	1. normal	55
106	110	1. normal	55
107	111	1. normal	55
108	112	1. normal	55
109	113	1. normal	55
110	114	1. normal	55
111	115	1. normal	55
112	116	1. normal	55
113	117	1. normal	55
114	118	1. normal	55
115	119	1. normal	55
116	120	1. normal	55
117	121	1. normal	55
118	122	1. normal	55
119	123	1. normal	55
120	124	1. normal	55
121	125	1. normal	55
122	126	1. normal	55
123	127	1. normal	55
124	128	1. normal	55
125	129	1. normal	55
126	130	1. normal	55
127	131	1. normal	55
128	132	1. normal	55
129	133	1. normal	55
130	134	1. normal	55
131	135	1. normal	55
132	136	1. normal	55
133	137	1. normal	55
134	138	1. normal	55
135	139	1. normal	55
136	140	1. normal	55
137	141	1. normal	55
138	142	1. normal	55
139	143	1. normal	55
140	144	1. normal	55
141	145	1. normal	55
142	146	1. normal	55
143	147	1. normal	55
144	148	1. normal	55
145	149	1. normal	55
146	150	1. normal	55
147	151	1. normal	55
148	152	1. normal	55
149	153	1. normal	55
150	154	1. normal	55
151	155	1. normal	55
152	156	1. normal	55

Sıra No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Bürüt Alan (m ²)
153	157	1. normal	55
154	158	1. normal	55
155	159	1. normal	55
156	160	1. normal	55
157	161	1. normal	55
158	162	1. normal	55
159	163	1. normal	55
160	164	1. normal	55
161	165	1. normal	55
162	166	1. normal	55
163	167	1. normal	55
164	168	1. normal	55
165	169	1. normal	55
166	170	1. normal	55
167	171	1. normal	55
168	172	1. normal	55
169	173	1. normal	55
170	174	1. normal	55
171	175	1. normal	55
172	176	1. normal	55
173	177	1. normal	55
174	178	1. normal	55
175	179	1. normal	55
176	180	1. normal	55
177	181	1. normal	55
178	182	1. normal	55
179	183	1. normal	55
180	184	1. normal	55
181	185	1. normal	55
182	186	1. normal	55
183	187	1. normal	55
184	188	1. normal	55
185	189	1. normal	55
186	190	1. normal	55
187	191	1. normal	55
188	192	1. normal	55
189	193	1. normal	55
190	194	1. normal	55
191	195	1. normal	55
192	196	1. normal	55
193	197	1. normal	55
194	198	1. normal	55
195	199	1. normal	55
196	200	1. normal	55
197	201	2. normal	76
198	202	2. normal	55
199	203	2. normal	55
200	204	2. normal	55
201	205	2. normal + çatı	122
202	206	2. normal + çatı	122
203	207	2. normal + çatı	122
204	208	2. normal + çatı	122

Sıra No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Bürüt Alan (m ²)
205	209	2. normal + çatı	120
206	210	2. normal + çatı	122
207	211	2. normal + çatı	122
208	212	2. normal + çatı	120
209	213	2. normal + çatı	122
210	214	2. normal + çatı	122
211	215	2. normal + çatı	122
212	216	2. normal + çatı	122
213	217	2. normal	55
214	218	2. normal	55
215	219	2. normal	55
216	220	2. normal	55
217	221	2. normal	55
218	222	2. normal	55
219	223	2. normal	55
220	224	2. normal	55
221	225	2. normal	55
222	226	2. normal	55
223	227	2. normal	55
224	228	2. normal	55
225	229	2. normal	55
226	230	2. normal	55
227	231	2. normal	55
228	232	2. normal	55
229	233	2. normal	55
230	234	2. normal	55
231	235	2. normal	55
232	236	2. normal	55
233	237	2. normal	55
234	238	2. normal	55
235	239	2. normal	55
236	240	2. normal	55
237	241	2. normal	55
238	242	2. normal	55
239	243	2. normal	55
240	244	2. normal	55
241	245	2. normal	55
242	246	2. normal	55
243	247	2. normal	55
244	248	2. normal	55
245	249	2. normal	55
246	250	2. normal	55
247	251	2. normal	55
248	252	2. normal	55
249	253	2. normal	55
250	254	2. normal	55
251	255	2. normal	55
252	256	2. normal	55
253	257	2. normal	55
254	258	2. normal	55
255	259	2. normal	55
256	260	2. normal	55

Sıra No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Bürüt Alan (m ²)
257	261	2. normal	55
258	262	2. normal	55
259	263	2. normal	55
260	264	2. normal	55
261	265	2. normal	55
262	266	2. normal	55
263	267	2. normal	55
264	268	2. normal	55
265	269	2. normal	55
266	270	2. normal	55
267	271	2. normal	55
268	272	2. normal	55
269	273	2. normal	55
270	274	2. normal	55
271	275	2. normal	55
272	276	2. normal	55
273	277	2. normal	55
274	278	2. normal	55
275	279	2. normal	55
276	280	2. normal	55
277	281	2. normal	55
278	282	2. normal	55
279	283	2. normal	55
280	284	2. normal + çatı	122
281	285	2. normal + çatı	122
282	286	2. normal + çatı	122
283	287	2. normal + çatı	122
284	288	2. normal + çatı	120
285	289	2. normal + çatı	122
286	290	2. normal + çatı	122
287	291	2. normal + çatı	120
288	292	2. normal + çatı	122
289	293	2. normal + çatı	122
290	294	2. normal + çatı	122
291	295	2. normal + çatı	122
292	296	2. normal	55
293	297	2. normal	55
294	298	2. normal	55
295	299	2. normal	55
296	300	2. normal	55
297	301	2. normal	55

- 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 dükkanların; katlara göre kullanım alanları ve projeye tescil edilmiş eklentili alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m ²)
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 ²)
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 dükkanlara 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 ²)
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
304	Zemin	Açık Alan	536,60
	Çatı	Açık Alan	350,99
	Bodrum	B-72a Depo	23,95
304	Bodrum	B-72b Depo	54,77
	Bodrum	B-72 Sosyal İşletme-3	14,88

- Mal sahibi firma yetkililerinden temin edilen değerlemeye konu dükkanların; 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 ²)
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
TOPLAM				689,32
KULLANIM FONKSİYONU	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	TAHSİSLİ/EKLENTİLİ ALANLAR	KULLANIM ALANI (m ²)
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
TOPLAM				2.855,79

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

- 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 ²)	KİRAYA ESAS AÇIK TERAS ALANI (m ²)	KİRAYA ESAS TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)
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 dükkanların bodrum katta yer alan kısımları güney taraftan (deniz tarafından) zemin kat seviyesindedir.

5.4. 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 kullanımudur. 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 hesaplarken 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 "devremülk" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Türkiye Ekonomisi, 2017 yılının birinci çeyrek döneminde beklentilerin üzerine çıkarak %5 oranında büyüme göstermiştir. Söz konusu büyüme 2017 yılının tümü için iyimser büyüme beklentisini desteklemiştir. 2010 - 2016 dönemindeki birinci çeyreklerle karşılaştırıldığında 2017 birinci çeyrek büyümesi beklentilerin üzerinde olsa da, bu dönemki ortalamaların altında gerçekleşmiştir.

Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'nın (GSYH) 2017 birinci çeyreğinde geçen senenin aynı dönemine göre ABD Doları bazında %8.8 oranında düştüğü hesaplanmıştır. Bu gelişme Türk Lirasının Amerikan Doları karşısında %25 değer kaybetmesi belirleyici oldu. Sonuç olarak GSYH, 840 milyar Amerikan Doları düzeyinde geriledi. Kişi başına düşen milli gelir ise yaklaşık 10.600 Amerikan Doları ile 2010 yılındaki düzeyinde gerçekleşti.

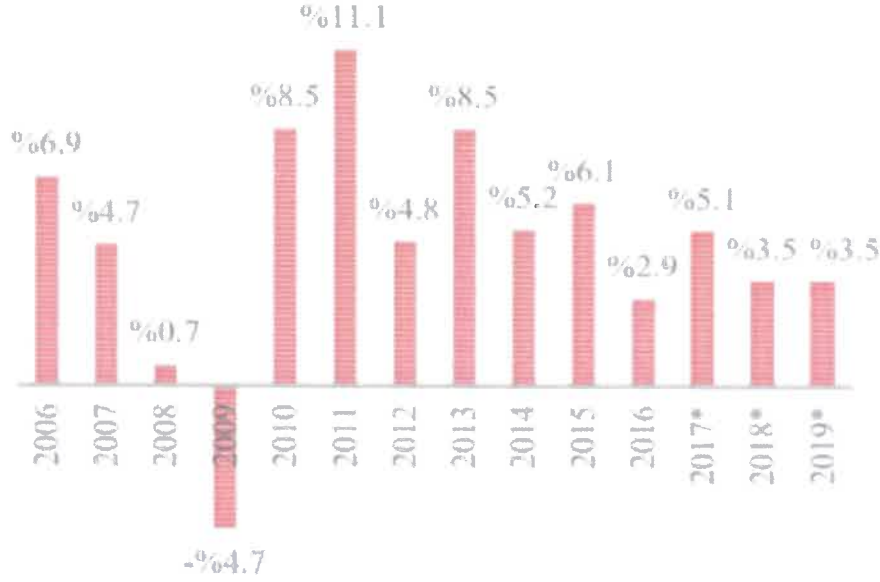
2017 birinci çeyrek dönemindeki beklentilerinin üzerinde olan büyümede, yatırım harcamalarındaki toparlanma rol oynadı. Yatırım harcamalarının alt kolları incelendiğinde, zincirlenmiş hacim indeksine göre yılın birinci çeyreğinde inşaat yatırımlarının yıllık bazda %10 arttığı tespit edildi.

Mayıs 2017'de gerçekleşen Fransa'daki Cumhurbaşkanlığı seçimini Macron'un kazanması sonucunun ardından Avrupa Birliği'nin geleceğine ilişkin endişelerin azalmasıyla birlikte Euro Alanı'nda ekonomik büyümeye ilişkin olumlu beklentiler güçlenmiştir. Söz konusu olumlu küresel iyileşmeye karşılık Trump sonrası ABD'de artan siyasi tansiyon ve FED'in faiz artırımlarına ilişkin beklentilerin piyasalarda belirsizlik yarattığı görüldü.

6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

2016 için GSYH büyüme oranı; 2009'dan bu yana en düşük seviye olan %2.9 olarak açıklanmıştır. Ancak IMF'nin Ekim 2017'de yayımladığı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Türkiye'nin 2017'de önemli bir büyüme oranı (%5.1) yakalayacağını öngörmektedir.

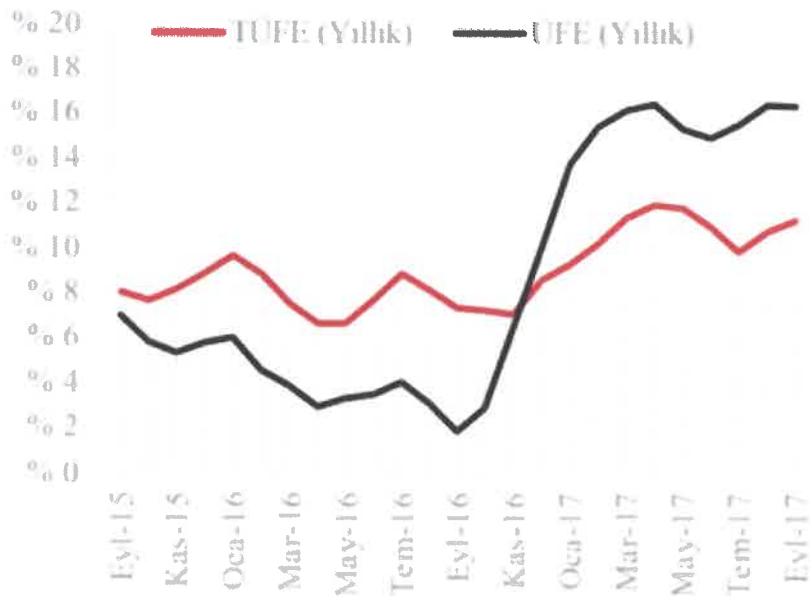
GSYH Büyüme Oranları



Kaynak: IMF, TÜİK, TCMB, Ekonomi Bakanlığı

6.1.2. ENFLASYON

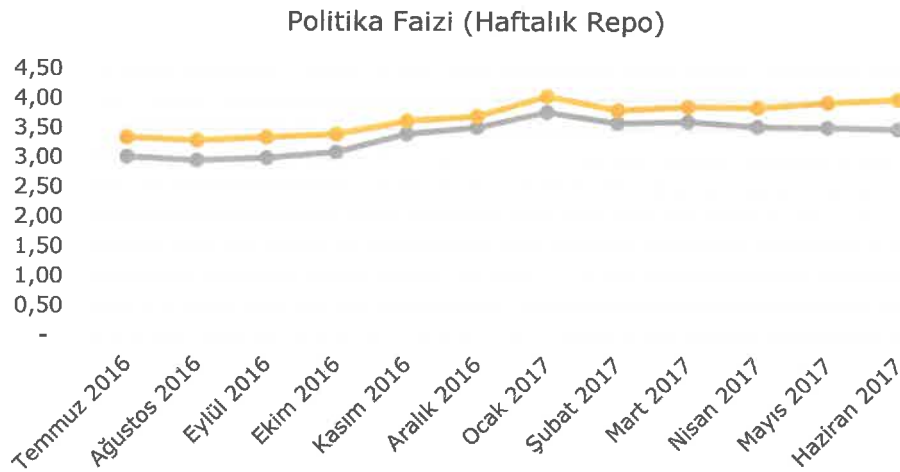
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından hazırlanan Enflasyon Raporu 2017- III'e göre, TL'nin döviz sepetine karşı yaklaşık %25 değer kaybetmesi, arz koşullarının yol açtığı gıda fiyatları artışları, artan petrol fiyatları ve daha önceki vergi düzenlemeleri nedeniyle tüketici enflasyonu Aralık ayından itibaren yükseliş eğilimi göstermiştir.



Kaynak: IMF, TÜİK, TCMB, Ekonomi Bakanlığı

6.1.3. POLİTİKA FAİZİ

Para Politikası Kurulu, Haziran 2017 toplantısında faizini %8 oranında sabit tuttuğunu açıklamıştır. Politika faizi, Kasım 2016 yılında yapılan toplantıda %7,5'ten %8'e yükseltildi. Kurul, Haziran toplantısında %9.25 olan faiz koridorunun üst bandı ve %7.25 olan alt bandında değişiklik yapmadı. Geç likitide penceresi faiz oranında %12.25 olarak açıldı. Kurul tarafından yapılan açıklamada, son aylarda yaşanan maliyet yönlü gelişmeler ve gıda fiyatlarında beklenen kısmi düzeltmenin sınırlayıcı etkisi olduğu belirtilmiştir. Bu etkiye rağmen enflasyonun bulunduğu yüksek seviyeler fiyatlamaya davranışlarına dair risk oluşturduğu, bunun üzerine Kurul'un sıkı para politikası koruma kararı verdiğini beyan etmiştir.



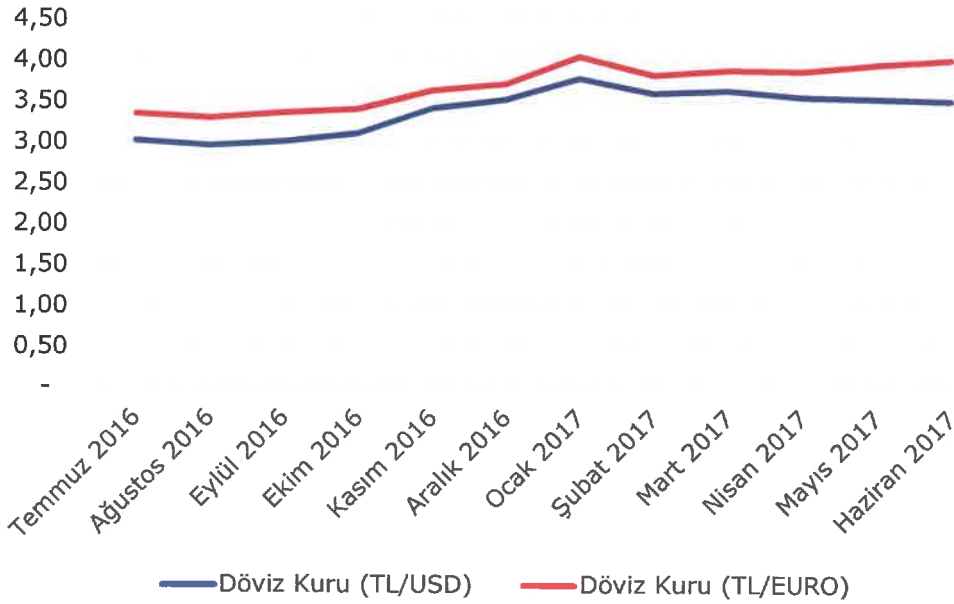
Kaynak: TCMB

6.1.4. DÖVİZ KURLARI

Türk Lirası 2016 yılının ilk yarısında daha istikrarlı bir görünüm sergilemiştir; fakat Temmuz ayındaki darbe girişimi yılın ikinci yarısında Türk Lirasının değerini olumsuz yönde etkileyen ilk faktör olmuştur. 23 Eylül'de açıklanan Moody's'in Türkiye'nin kredi notunu düşürme kararının ardından ise Türk Lirasında keskin düşüş eğiliminin başladığı görülmektedir. Donald Trump'ın seçim zaferi, FED'in Aralık ayında gerçekleştirdiği faiz artırımını, TCMB'nin bağımsızlığının sorgulanması, enerji fiyatlarının yükselmesi ve anayasa değişikliğine ilişkin müzakere süreci ile Türkiye için bir iç güvenlik meselesi haline gelen bölgesel krizler, 2016 yılının dördüncü çeyreğinde Türk Lirası üzerindeki aşağı yönlü baskının başlıca nedenleri arasında yer almaktadır.

Aylık ortalama döviz kuru bazında Türk Lirası, Aralık 2015 ile Aralık 2016 döneminde Euro (EUR) karşısında %16, Amerikan Doları (USD) karşısında ise %20 oranında değer kaybetmiştir. 2017 yılında Türk Lirasının yönünü belirleyecek unsurlar; anayasa referandumunu, erken seçim olasılığını, bölgesel ve yerel güvenlik konularına ilişkin endişeleri kapsayan siyasi gündem maddeleri ile FED'in yıl boyunca alacağı faiz kararları, TCMB'nin piyasaya müdahaleleri, zayıf ekonomik veriler gibi küresel ve yerel ekonomik gündem maddeleri olarak sıralanabilir.

Döviz Kurları (Aylık Ortalama)



Kaynak: TCMB

6.1.5. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2016 yılının Aralık ayında endeks, dördüncü çeyrekte artan ekonomik ve siyasi belirsizliklerin etkisiyle, Ekim 2015'ten bu yana en düşük seviye olan 63,4 olarak ölçülmüştür.

6.1.6. KONUT PİYASASI

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin (GYODER) yayınlamış olduğu "Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2017 3. Çeyrek Raporu"na göre; 2017 yılı ilk çeyreğinde nihai tüketiciye sağlanan teşviklerle birlikte konut satışlarında bir hareketlilik gözlenmiştir. 2017 yılı Mart ayı ortasında binde 20'den binde 15'e düşürülen tapu harcı uygulamasının Eylül ayı sonu itibarıyla son bulması ve sürenin uzatılmaması tapu tescillerinde önemli bir hareketliliğe sebep olmuştur. Bu hareketlilik ile birlikte 2017 yılı 3. çeyreği bir önceki çeyreğe göre %14,5, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %10 oranında bir büyüme yakalamıştır.

İlk kez satılan konutlarda, 3. çeyrek itibarıyla 2. çeyreğe göre %20'lik bir artış, ikinci el satışlarda ise %1,4 seviyesinde daralma söz konusu oldu. İpotekli satışlardaki azalma trendi ile birlikte değerlendirdiğimizde 3. çeyrekte konut piyasasının ipotekli olmayan ilk el satışlara yönelmiş olduğu söylenebilir. 2017 ilk yarısında görülen yeni konut satışlarındaki yavaşlamanın 3. çeyrek ile birlikte tekrar pozitif bir seyir izlediği söylenebilir. Ancak bu seyrde ağırlıklı olarak tapu harç indiriminden yararlanmak üzere yapılan satışların etkili olduğu düşünülmektedir.

TCMB verilerine göre; 2017 yılı 2. çeyreği ile birlikte konut fiyat endeksi artışının yavaşlama trendine geçtiği ve 3. çeyrekte de bu durumun artarak devam ettiği görülmüştür. Nisan ayında %13,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Ağustos ayında %11,31'e kadar

gerilemiştir. Başka bir deyişle, konut fiyatlarındaki artış yavaşlamıştır. Konut fiyatlarındaki artışın yavaşlama trendinde olmasının yatırım amaçlı yapılan konut satışlarında motivasyonu kaybettirici etki yaptığı söylenebilir.

Yabancıya konut satışları ise 2. çeyreğe göre yaklaşık %6, 2016 yılının aynı dönemine göre yaklaşık %47 artış ile 5.646 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. 3. çeyrekte, Suudi Arabistan ve Irak vatandaşlarına yapılan konut satışlarının yabancıya konut satışlarındaki payı yaklaşık %31 olarak gerçekleşmiştir. Yabancıya konut satışlarında uygulanan vergi muafiyeti ve vatandaşlık izni gibi teşviklerin etkisi olduğu düşünülmektedir.

2017 3. çeyrek konut satış istatistiklerine bakıldığında verilerin oldukça olumlu geldiği görünmektedir. İpotekli satışlarda önemli bir ivme kaybı bu çeyrekte gözlenirken, toplam satış rakamlarının bu denli yüksek gerçekleşmesinde en önemli nedeninin tapu harçlarındaki indirimden yararlanma motivasyonu olduğu düşünülmektedir.

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 km²'dir. 290,5 km'lik kıyı bandınının 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 devirlerinden 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 (Achiraus)'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. EDREMİT 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 km²'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 anahtarı 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; zeytincilik, 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. SATILIK DEVREMÜLKLER

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık devremüklere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Körfez Termal Devremülk bünyesinde bulunan, 2. normal katta konumlu, 15 Haziran – 29 Haziran dönemindeki, 55 m² alanlı, dağ + deniz manzaralı, 2+1 devremülk 53.000,-TL bedelle satılıktır. (Dönem m² birim satış fiyatı ~ 965,-TL)
İrtibat telefonu: 0530 829 89 22
- 2) Körfez Termal Devremülk bünyesinde bulunan, 2. normal katta konumlu, 29 Haziran – 13 Temmuz dönemindeki, 55 m² alanlı, deniz manzaralı, 2+1 devremülk 80.000,-TL bedelle satılıktır. (Dönem m² birim satış fiyatı ~ 1.455,-TL)
İrtibat telefonu: 0544 763 85 85

- 3) Körfez Termal Devremülk bünyesinde bulunan, 2. normal katta konumlu, 15 Haziran – 29 Haziran dönemindeki, 55 m² alanlı, deniz manzaralı, 2+1 devremülk 80.000,-TL bedelle satılıktır. (Dönem m² birim satış fiyatı ~ 1.455,-TL)
İrtibat telefonu: 0538 852 17 25
- 4) Körfez Termal Devremülk bünyesinde bulunan, 2. normal katta konumlu, 1 Temmuz – 15 Temmuz dönemindeki, 55 m² alanlı, deniz manzaralı, 2+1 devremülk 75.000,-TL bedelle satılıktır. (Dönem m² birim satış fiyatı ~ 1.365,-TL)
İrtibat telefonu: 0532 482 01 66

6.3.2. SATILIK DÜKKANLAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Edremit ilçesi, Akçay Mahallesi'nde ana caddelerin biri üzerinde yer alan bir binanın zemin katında konumlu 118 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 700.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 5.930,-TL)
İrtibat telefonu: 0266 373 20 20
- 2) Edremit ilçesi, Akçay Mahallesi'nde ara sokak üzerinde yer alan bir binanın zemin katında konumlu 96 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 299.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 3.110,-TL)
İrtibat telefonu: 0541 496 31 69
- 3) Edremit ilçesi, Akçay Mahallesi'nde ana caddelerin biri üzerinde yer alan bir binanın zemin katında konumlu 340 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 1.850.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 5.440,-TL)
İrtibat telefonu: 0266 385 12 00
- 4) Edremit ilçesi, Akçay Mahallesi'nde ana caddelerin biri üzerinde yer alan bir binanın zemin katında konumlu 450 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 1.350.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 3.000,-TL)
İrtibat telefonu: 0266 239 88 08

6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Yeni inşa edilmiş 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

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesine göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez."

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 geliri üzerinden belirli bir iskonto oranı ile pazar değeri hesaplanır. Değerlemeye konu taşınmazın yıllık pazar değeri tespit edileceğinden; değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan devremülklerin dönemlerine göre pazar değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı** kullanılacaktır.

8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu devremülklerin dönemleri için ve konu dükkanlar için m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Devremülklerin dönemleri ve dükkanların pazar değerlerinin tespitinde; piyasaya sunulan satılık devremülk sahipleri ve pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, dönem ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Konut emsalleri; değerlemeye konu 55 m² alanlı 217 no'lu bağımsız bölümün 30 Haziran – 14 Temmuz dönemi alanı için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, dönem ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer devremülkler ise 217 no'lu bağımsız bölümün 30 Haziran – 14 Temmuz dönemi esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

KONUTLARIN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Dönem	Büüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	965	5%	0%	0%	5%	0%	-15%	915
Emsal 2	1.455	-20%	0%	0%	0%	0%	-20%	875
Emsal 3	1.455	-20%	0%	0%	5%	0%	-20%	945
Emsal 4	1.365	-15%	0%	0%	0%	0%	-20%	885
Ortalama								905

Dükkan emsalleri; değerlemeye konu 93,60 m² alanlı 304 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer bağımsız bölümler ise bina içerisinde buldukları konum bakımından 304 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

DÜKKANLARIN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	5.930	-30%	5%	5%	0%	-10%	4.150
Emsal 2	3.110	20%	10%	10%	0%	-10%	4.040
Emsal 3	5.440	-20%	0%	0%	10%	-10%	4.350
Emsal 4	3.000	20%	10%	10%	15%	-10%	4.350
Ortalama							4.220

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu devremülklerin; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, dönem ve büyüklük kriterleri dikkate alınarak; değerlemeye konu devremülklerle dükkanların arsa payları dahil toplam pazar değeri için; **80.601.000,-TL** takdir edilmiştir.

Sonuç olarak, 4795 adet devremülk ve 3 adet dükkanın değerleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Gayrimenkul Adı	Toplam Pazar Değeri (TL)
4.795 Adet Devremülk	77.691.000
3 Adet Dükkan	2.910.000
TOPLAM	80.601.000

Not: Devremülklerin dönemlerine göre; m² birim değerleri ile pazar değerleri ile dükkanların (301, 302 ve 303 no'lu bağımsız bölümlerin oluşturduğu restoran, kafe ve marketin) m² birim değerleri ile pazar değerlerini gösteren ayrıntılı tablo rapor ekinde sunulmuştur.

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan devremülklerin dönemlerine göre ve dükkanların pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre; devremülklerin dönemlerine göre ve dükkanların toplam pazar değeri için **80.601.000,-TL (Seksenmilyonaltıyüzbirbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen devremülklerin yerinde yapılan incelemesinde, konularına, inşaat kalitesine, mimari özelliklerine, dönemine, büyüklüklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle değerlemeye konu devremülklerin toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
PAZAR DEĞERİ	80.601.000	21.115.000	17.691.000

Not: 28.12.2017 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 3,8173 TL ve 1,-EURO = 4,5560'dir.

KDV dahil pazar değeri 95.109.180,-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. 29 Aralık 2017

(Değerleme tarihi: 26 Aralık 2017)



Uğur AVCI

Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Pazar Değerleri Tabloları
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Yapı Denetim Hakediş Raporu
- İmar Durum Belgesi
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri