



**KÖRFEZ GYO A.Ş.**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Körfez Termal Devremülk 1 Adet Dükkan  
Edremit / BALIKESİR  
2017/KÖRFEZGYO/002

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: 29 Mart 2017 tarih ve 002 kayıt no'lu
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 09 Mayıs 2017
<b>Rapor Tarihi</b>	: 16 Mayıs 2017
<b>Raporlama Süresi</b>	: 4 iş günü
<b>Rapor No</b>	: 2017/KORFEZGYO/002
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Raporun Türü</b>	: Tesisin tamamlanarak faaliyete geçmesi durumundaki, değerlemeye konu taşınmazın pazar değeri tespiti

### GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: Güre Cumhuriyet Mahallesi, Millet Caddesi, No: 14, Körfez Termal Devremülk, 305 no'lu işyeri, Edremit / BALIKESİR
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Balıkesir ili, Edremit ilçesi, Güre Köyü, I17-C-18-B-4-B pafta, 404 adada kayıtlı 24.932,97 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 1 no'lu parsel üzerinde bulunan 305 no'lu bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Tesis natamam durumdadır.
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmakta olup, devrine, portföye alınmasına ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. Rapor / 4.3.1. İmar Durumu Bilgileri
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: İşyeri

### TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	6.300.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	---
Maliyet Yaklaşımı	---
<b>Nihai Değer Takdiri</b>	<b>6.300.000,-TL</b>

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

**İÇİNDEKİLER****SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI .....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	7
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	7
4.2.3.	MİMARİ PROJE İNCELEMESİ .....	8
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....	8
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ .....	8
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ .....	8
4.3.3.	İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	9
4.4.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	9
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	9
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	9
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER .....	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER .....	10
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	10
5.2.	ANA GAYRİMENKULÜN GENEL ÖZELLİKLERİ .....	11
5.3.	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GENEL ÖZELLİKLERİ .....	12
5.4.	EMSAL PAY ORANI .....	13
5.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	13
6.1.	MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	13
6.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	15
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	17
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	18
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	18
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	18
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	19
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ .....	20
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI VE ULAŞILAN SONUÇ.....	20
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	20
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	20
10. BÖLÜM	SONUÇ .....	21

## 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, 305 no'lu işyeri, Edremit / BALIKESİR
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 29 Mart 2017 tarih ve 002 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 09 Mayıs 2017
- RAPORUN TARİHİ** : 16 Mayıs 2017
- RAPORUN NUMARASI** : 2017/KÖRFEZGYO/002
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazın konumlandığı tesisin tamamlanarak faaliyete geçmesi durumundaki, değerlemeye konu taşınmazın pazar değeri tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 216 18 88
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 216 19 99
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 13 Ağustos 2014
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 350.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 934372
<b>SPK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
<b>BDDK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibariyle Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

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

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Müşteri; değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı tesisin tamamlanarak faaliyete geçmesi durumundaki, değerlemeye konu taşınmazın pazar değerini talep etmişlerdir.

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

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

**Pazar Değeri:** 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 kullanılacak 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.
- Değerleme raporundaki değer esası; serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

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

### 4.1. MÜLKİYET DURUMU

<b>SAHİBİ</b>	: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: Balıkesir
<b>İLÇESİ</b>	: Edremit
<b>KÖYÜ</b>	: Güre
<b>MEVKİİ</b>	: Ilıcaalanı
<b>PAFTA NO</b>	: 117-C-18-B-4-B
<b>ADA NO</b>	: 404
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: Arsa (*)
<b>ARSA ALANI</b>	: 24.932,97 m <sup>2</sup>
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ</b>	: İşyeri
<b>ARSA PAYI</b>	: 24240/1993728
<b>KAT NO</b>	: Zemin
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	: 305
<b>YEVMIYE NO</b>	: 19032
<b>CİLT NO</b>	: 33
<b>SAYFA NO</b>	: 3169
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 11.10.2016

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

### 4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

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

#### **Beyanlar Bölümü:**

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

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

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

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



### 4.2.3. MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

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

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

### 4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

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

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

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

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

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

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

#### 4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## 5. BÖLÜM GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz; Balıkesir ili, Edremit ilçesi, Güre Cumhuriyet Mahallesi, Millet Caddesi üzerinde 14 kapı numaralı yerde konumlu Körfez Termal Devremülk bünyesinde bulunan 305 no'lu işyerleridir.

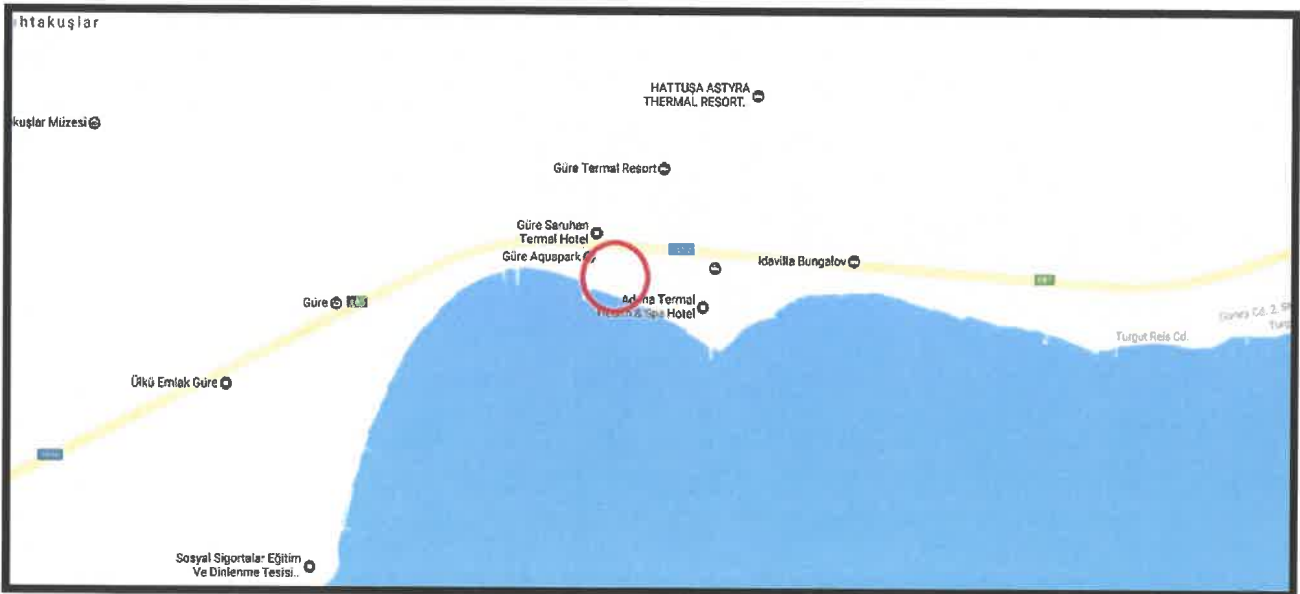
Değerlemeye konu bağımsız bölümün konumlandığı projenin inşaat işleri devam etmektedir.

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

Yanında Güre Aqua Tesisi bulunan taşınmazın 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. Taşınmazın konumlandığı Millet Caddesi'nin paralelinde yer alan İzmir – Çanakkale Karayolu yoğun bir araç trafiğine sahiptir.

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

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



## 5.2. ANA GAYRİMENKULÜN GENEL ÖZELLİKLERİ

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

### 5.3. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu bağımsız bölüm; 305 no'lu işyeri niteliğindeki bağımsız bölümdür.
- Edremit İlçesi Tapu Müdürlüğü arşivinde, değerlemeye konu taşınmaza ait; 16.02.2016 tarih ve 2/34 sayılı yapı ruhsatının eki olan kat irtifakına esas mimari proje üzerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazın; katlara göre kullanım alanları ve projeye tescil edilmiş eklentili alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )
305	Zemin	İşyeri	10,60
	Zemin	Z-23 Ön Ofis	13,15
	Zemin	Z-24 Bavul Odası	3,80
	Bodrum	B-96B Depo	10,29
	Bodrum	B-9 Personel Yemekhane	46,60
	Bodrum	B-10 Yemekhane	47,00
	Bodrum	B-11 Ofis	27,83
	Bodrum	B-13 Ofis	24,35
	Bodrum	B-14 Ofis	16,46
	Bodrum	B-28 Çok Amaçlı Salon Deposu	95,40
	Bodrum	B-34 Çamaşırhane	138,30
	Bodrum	B-51 Depo	119,29
	Bodrum	B-71 Kütüphane	34,50
	Bodrum	B-96a Güzellik Merkezi	38,40
<b>TOPLAM</b>			<b>625,97</b>

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

BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	TAHSİSLİ / EKLENTİLİ ALANLAR	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )
305	Bodrum	B-96B Depo	10,29
	Bodrum	B-9 Personel Yemekhane	46,60
	Bodrum	B-10 Yemekhane	47,00
	Bodrum	B-11 Ofis	27,83
	Bodrum	B-13 Ofis	24,35
	Bodrum	B-14 Ofis	16,46
	Bodrum	B-28 Çok Amaçlı Salon Deposu	95,40
	Bodrum	B-34 Çamaşırhane	138,30
	Bodrum	B-51 Depo	119,29
	Bodrum	B-71 Kütüphane	34,50
	Bodrum	B-96a Güzellik Merkezi	38,40
	Zemin	Zemin Kat Net Alan (M <sup>2</sup> )	10,60
	Zemin	Z-23 Ön Ofis	13,15
	Zemin	Z-24 Bavul Odası	3,80
	Zemin	Açık Alan	100,08
	Bodrum	B-12 ve Ortak Alan	40,00
	Bodrum	B-37 Çok Amaçlı Salon	201,65
	Bodrum	B-44-45-46	17,09
	Bodrum	Bay Spa	525,80
	Bodrum	Bay Havuz	646,74
	Bodrum	Bayan Spa	525,75
	Bodrum	Bayan Havuz	674,45
	Zemin	Z-26 Kısmi CCTV ve Güvenlik Odası	5,87
	Zemin	Kısmi Arkad	62,14
	1. Normal	1-24 Kısmi Bayan Mescit	165,05
	Çatı	Bayan Açık Havuz ve Terası	1.705,05
<b>TOPLAM</b>			<b>5.295,64</b>

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

BAĞ. BÖL. NO	KİRAYA ESAS KAPALI BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	KİRAYA ESAS AÇIK TERAS ALANI (m <sup>2</sup> )	KİRAYA ESAS TOPLAM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )
305	3.490,51	1.805,13	5.295,64

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

#### 5.4. EMSAL PAY ORANI

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

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

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "işyeri" olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

### 6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

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

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

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

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

Gayrimenkul sektörü özelinde hem arzı hem de talebi etkileyen pek çok unsur bulunmaktadır. Bu tip kıstasların en önemlileri arasında; projelerin konumu, mimarisi, sosyal

yaşam alanları ve ulaşım kolaylıkları gibi alıcının kararını etkileyen unsurlar da yer almaktadır. Ancak bunlarla birlikte gerek talep kararları açısından gerekse arzın satış kolaylığı yönünden, konutun finansmanında kolaylık sağlanması diğer şartlar ne olursa olsun önemli ölçüde alım kararını hızlandırmaktadır.

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

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

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

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

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

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

## 6.2. BÖLGE ANALİZİ

### 6.2.1. BALIKESİR İLİ

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

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

Edremit, Antik Çağ'daki adı ile Adramytteion, MÖ 1443 yılında Pidasus adı ile Burhaniye İskelesi civarındaki Karataş Mevkiinde kurulmuş bir şehirdir. Truva-Bergama yolu üzerinde bulunmasından dolayı birçok baskınlara uğramış, harap bir halde Lidya Kralı Krezüs'ün eline geçmiştir. Kralın kardeşi bu şehri yeniden yaptırmış ve kendi adı olan Adramys ismini vermiştir. 1231 yılında, Türk akıncıları Edremit'e saldırmış ve Türk Komutanı Yusuf Sinan'a şehrin anahtarını teslim edilmiştir. 1336 yılında Karesi toprakları Osmanlı'ya katıldığından, Edremit'te Orhan Gazi

tarafından Osmanlı hudutları içine alınmıştır. Kurtuluş Savaşı yıllarında; işgal kuvvetlerinin elindeydi. 797 gün işgal altında kalan Edremit 9 Eylül 1922 günü Türk ordusu tarafından kurtarılmıştır. Bu gün her yıl Kurtuluş Bayramı olarak kutlanmaktadır.

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

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan kiralık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1) Edremit ilçesi, Akçay Mahallesi'nde, Edremit Caddesi üzerinde yer alan bir binanın zemin katındaki 800 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan restorana uygun dükkan 1.930.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 2.415,-TL)

Etiket Emlak: 0266 385 20 30

2) Edremit ilçesi, Akçay Mahallesi'nde, merkezi konumda yer alan bir binanın zemin katında konumlu 330 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan 1.100.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 3.335,-TL)

İlker Emlak Ofisi: 0541 496 31 69

3) Edremit ilçesi, Akçay Mahallesi'nde, merkezi konumda yer alan bir binanın zemin katında konumlu 500 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan 1.200.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı 2.400,-TL)

Uygar Gayrimenkul: 0266 381 04 84

4) Edremit ilçesi, Akçay Mahallesi'nde, merkezi konumda yer alan bir binanın zemin katında konumlu 1.300 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan restoran olmaya uygun dükkan 1.850.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 1.425,-TL)

Olçay's Gayrimenkul Danışmanlık: 0266 384 45 35

5) Edremit ilçesi, Hamidiye Mahallesi'nde, merkezi konumda yer alan bir binanın zemin katında konumlu 800 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan restoran olmaya uygun dükkan 1.510.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 1.890,-TL)

Akçay Sarıkız Emlak: 0266 384 97 71

## 6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu faktörler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım kolaylığı,
- Yeni inşa edilmekte olan bir proje içerisinde yer alması,
- Devremülk projesi içerisinde konumlanması,
- Tesisin işletilmesi ile ilgili önemli bir konumda yer alması,
- İnşaat kalitesi,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

### Olumsuz faktörler:

- Bölgedeki yaz sezonunun kısa sürmesi,
- Dar bir alıcı kitlesine sahip olması,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

## 7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

#### 7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

#### 7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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

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

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

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

### **7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI**

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

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

### **7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ**

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

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılacaktır.

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

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

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

## 8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

### 8.1. PAZAR YAKLAŞIMI VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

#### 8.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsaller; değerlemeye konu taşınmaz için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m<sup>2</sup> birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	2.415	5%	10%	5%	-35%	-10%	1.810
Emsal 2	3.335	5%	0%	0%	-40%	-10%	1.835
Emsal 3	2.400	10%	10%	5%	-40%	-10%	1.800
Emsal 4	1.425	25%	15%	15%	-25%	-5%	1.780
Emsal 5	1.890	20%	10%	10%	-35%	-10%	1.795
<b>Ortalama</b>							<b>1.805</b>

Değerlemeye konu taşınmaz konum itibari ile bulunduğu tesisin işletmesinde büyük önem taşımaktadır. Bu durum emsal analizinde "mimari özellikler" bölümünde olumlu etken olarak dikkate alınmıştır.

#### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

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

PAZAR DEĞERİ			
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
305	3.490,51	1.805	<b>6.300.000</b>

## 9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Buna göre; tesisin tamamlanarak faaliyete geçmesi durumundaki, değerlemeye konu taşınmazın pazar değeri için **6.300.000,-TL (Altı milyonüçyüzbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

## 10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle tesisin tamamlanarak faaliyete geçmesi durumundaki, değerlemeye konu taşınmazın pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
<b>PAZAR DEĞERİ</b>	6.300.000	1.768.400	1.614.700

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

KDV dahil pazar değeri 7.434.000,-TL'dir. KDV oranı % 18'dir.

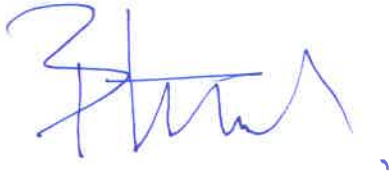
**Taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 16 Mayıs 2017

(Değerleme tarihi: 09 Mayıs 2017)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ  
Şehir Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK  
Jeoloji Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Ekler:**

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

## Uydu GörünüŖleri



**Fotoğraflar**  
--- Tesisin Genel Görünüşleri ---








--- 305 No'lu Bağımsız Bölüm ---



## Tapu Sureti

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	BALIKESİR	Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf		
	İlçesi	EDREMIT					
	Mahallesi						
	Köyü	GÜRE					
	Sokağı						
	Mevkii	İLİCAALANI					
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
117-C-18-B-44B		404	1	ARSA	ha	m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>	
Sınır		Planındadır		Zemin Sistem No : 941896			
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>	KAT İRTİFAKI		<input checked="" type="checkbox"/>	DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/>
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bim. No.
0.00		İŞYERİ		24240/1993728	-	ZEMİN	30
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebabi	Kat İrtifakı Tesisi İşleminde EKLENTİ : EK-B-96B Depo, B-9 Yatakhane, B-10 Yemekhane, B-11 Ofis, B-13 Ofis, B-14 Ofis, B-28 Depo, B-34 Çamaşhanesi, B-51 Depo, B-71 Kütüphane, B-96a Güzellik merkezi, Z-23 Ön Ofis, Z-24 Davut Çukru YÖN PLANI - Yoncaşın Planı : 10/06/2016					
	Sahibi	KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	19032	33	410		11/10/2016	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Satış bedeli peşin olarak tahsil edilmiştir. * Tapu Sicil Müdürlüğü Balıkesir İlçesi Edremit Köyü Güre Mahallesi İlçicaalanyolu 117-C-18-B-44B/1 Parsel No. 404/1 Tapu Sicil No. 24240/1993728							
DÖNER SÖZMÜŞE İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI BALIKESİR İLÇESİ EDREMIT KÖYÜ GÜRE MAHALLESİ İLÇİCAALANYOLU 117-C-18-B-44B/1 PARSEL NO. 404/1 TAPU SİCİL NO. 24240/1993728						Blok No. 199	

## Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgesi

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	29.03.2017 10:39:15	2017-8708	2017-03-29- 10.40.43.12.1528	18,25 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Katlıraklı	Yüzölçüm	24932,97000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	94389690	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: ) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: ) - (Bağ.Böl.No: 305)	
İl / İlçe	BALIKESİR / EDREMIT	Arsa Pay / Payda	24240/1993728	
Kurum Adı	Edremit(BALIKESİR) TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İŞYERİ	
Mahalle / Köy Adı	GÜRE Köyü	Mevkii	ILICAALANI	
Cilt / Sayfa No	33 / 3169	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	404 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	53 / 5176	
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar			
Beyan Yönetim Planı : 10/06/2016	Tarih - Yevmiye 11.10.2016 - 19032			
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1		Kat İrtifakı Tesisi - 11.10.2016 - 19032	

Rapor Tarihi / Saati : 29.03.2017 / 10:41

1

## Mimari Proje Kat Planları

### TAPU PROJESİ

M	PARSELİN YERİ					
	İLİ	MAHALLESİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	ALAN (M2)
	BALIKESİR	İSKELE	117-C-18-B4-B	404	1	24 934,24
	NUMARALI ADRESİ: GÜRE KÖYÜ İLİCA ALANI MEVKİİ MİLLET CADDESİ EDREMLİT/BALIKESİR					

BU PROJE ASAGIDA İMZASI ve MÜHRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR  
PROJENİN ORJİNALINI İMZALAMIS MİMARLAR ORTAK MUELLİFLİK HAKLARINA SAHİPTİRLER

<p style="text-align: center; font-weight: bold;">MİMARİ PROJE MUELLİFİ</p> <p>ADI - SOYADI: <b>Rahmi UYSALKAN</b></p> <p>TC. NUMARASI: <b>25525878248</b></p> <p>ODA. SİCİL NO: <b>34933</b></p> <p>YETKİ BELGESİ NO: <b>34-5035</b></p> <p>YETKİ RAPORU NO: <b>BEYKOZ-9000493129</b></p>	<p style="text-align: center; font-weight: bold;">MUELLİFİN MÜHÜRÜ</p> <p style="font-size: 0.8em;">BU PROJEDEKİ TASIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 3846 SAYILI FİKİR ve SANAT ESERLERİ GEREĞİNCE PROJE MUELLİFİ MİMARIN HABERİ ve ONAYI OLMADAN PROJEDE ve TASIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILMAZ.</p> <p style="font-size: 0.8em;">2863 SAYILI KÜLTÜR ve TABİAT YARLIĞLARINI KORUMA KANUNU, 3194 SAYILI İMAR KANUNU ve 3621 SAYILI KİYİ KANUNU İLE BU KANUNLARA DAYANARAK TÜHÜR LÜĞE KONULAN YÖNETİMELİK ve GENELGELERİN HUKUKLARI İLE İMAR PLANLARINA ve PLAN NOTLARI İLE 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNUNA ve BELEDİYEDEKİ AŞILARINA UYGUNDUR.</p>
--	---

<p style="font-weight: bold;">İSVEREN</p> <p>ADI - SOYADI: <b>Körfez G.Y.O.</b></p> <p>ADRES: <b>Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Büyükdere Caddesi No:129/1 K-9 Esentepe - Şişli / İstanbul</b></p>	<p>TELEFON: <b>0212 217 29 29</b></p> <p>VERGİ NO: <b>586 004 7467</b></p>
---	--

<p style="font-weight: bold;">TADİLAT OLURU VEREN MİMAR</p> <p>ADI - SOYADI: _____</p> <p>MZA: _____</p> <p>ADRES - TELEFON: _____</p>	<p>ODA SİCİL NO: _____</p> <p>YETKİ BELGE NO: _____</p> <p>VERGİ NO: _____</p>
--	--

MİMARLAR ODASI MESLEKİ DENETİM ONAYI

UYGULAMA DENETİMİ ONAYI

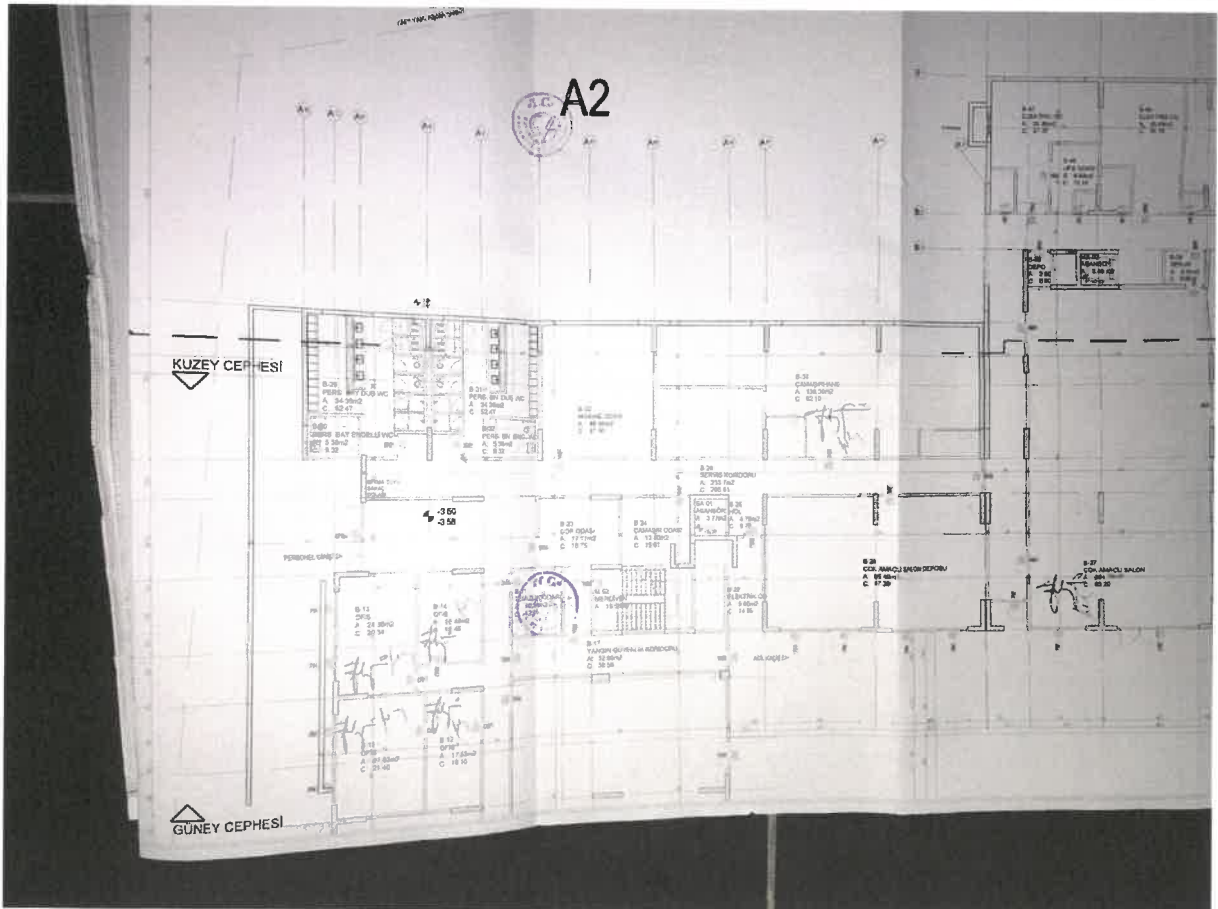
Mehmet KUKUL

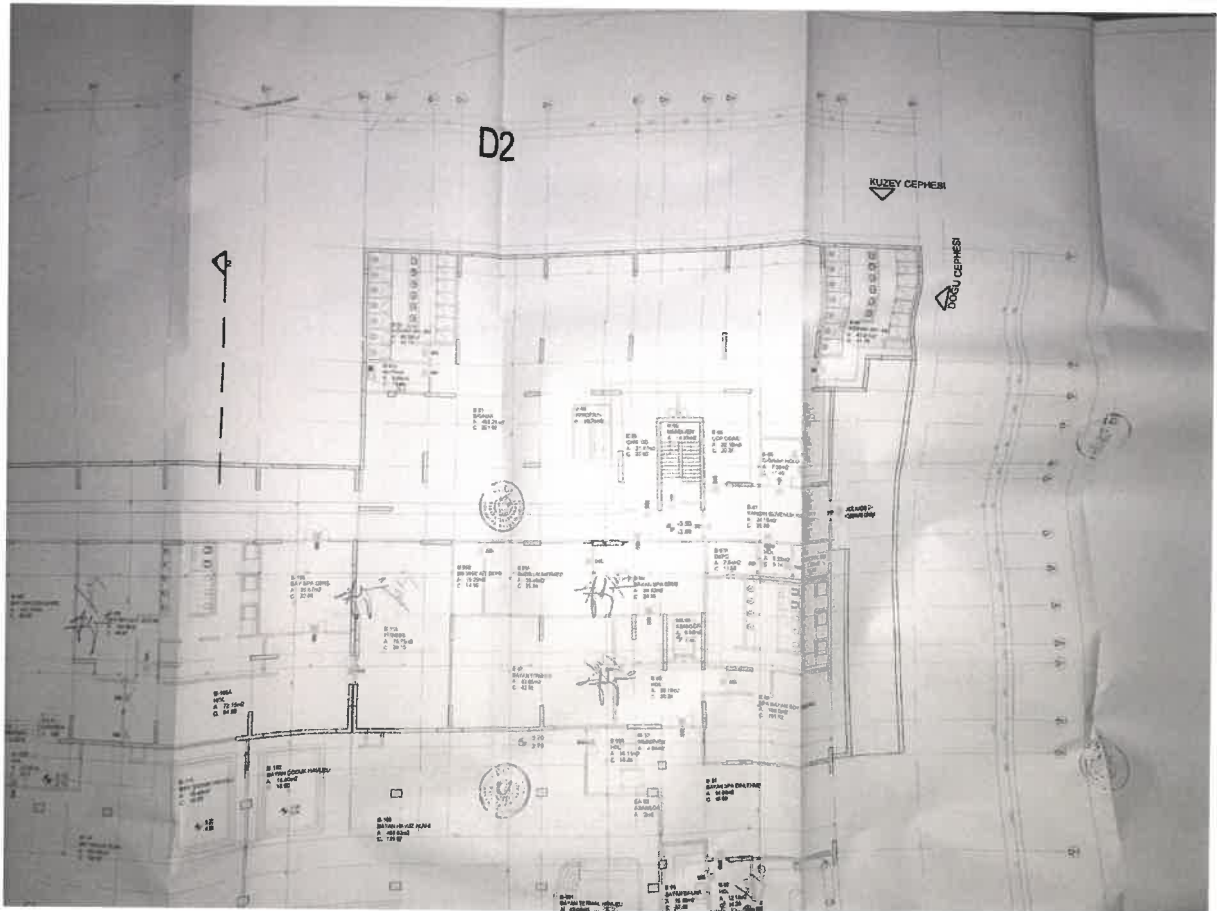
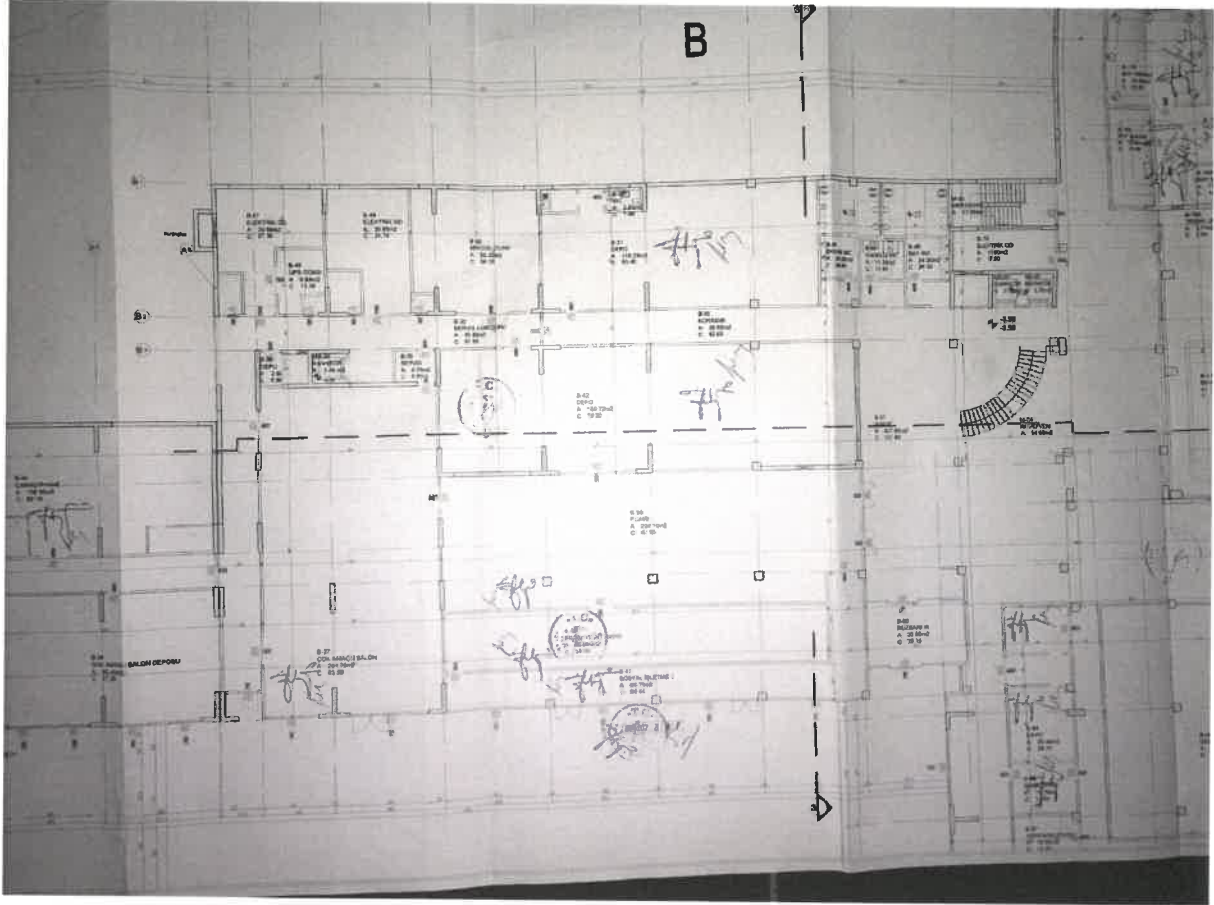
Mimar

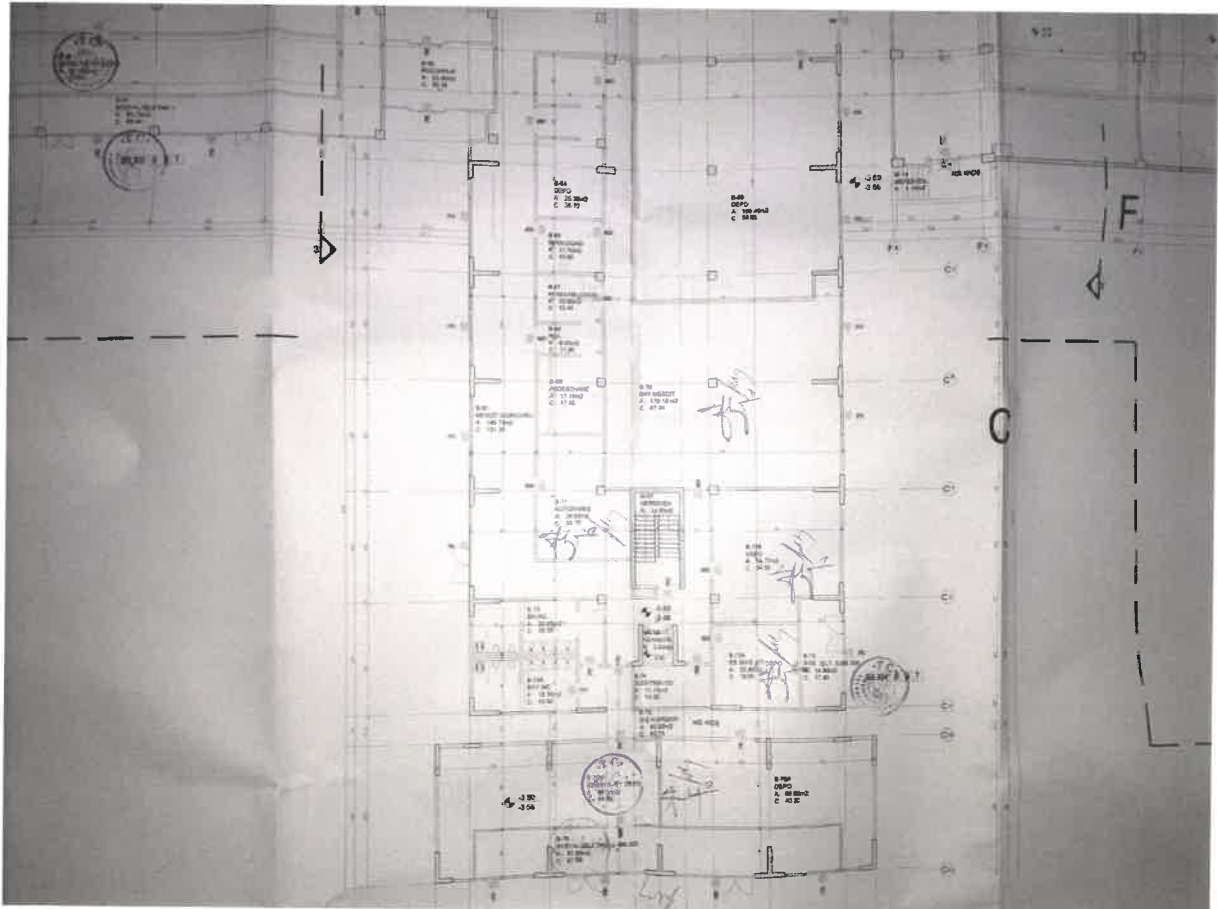
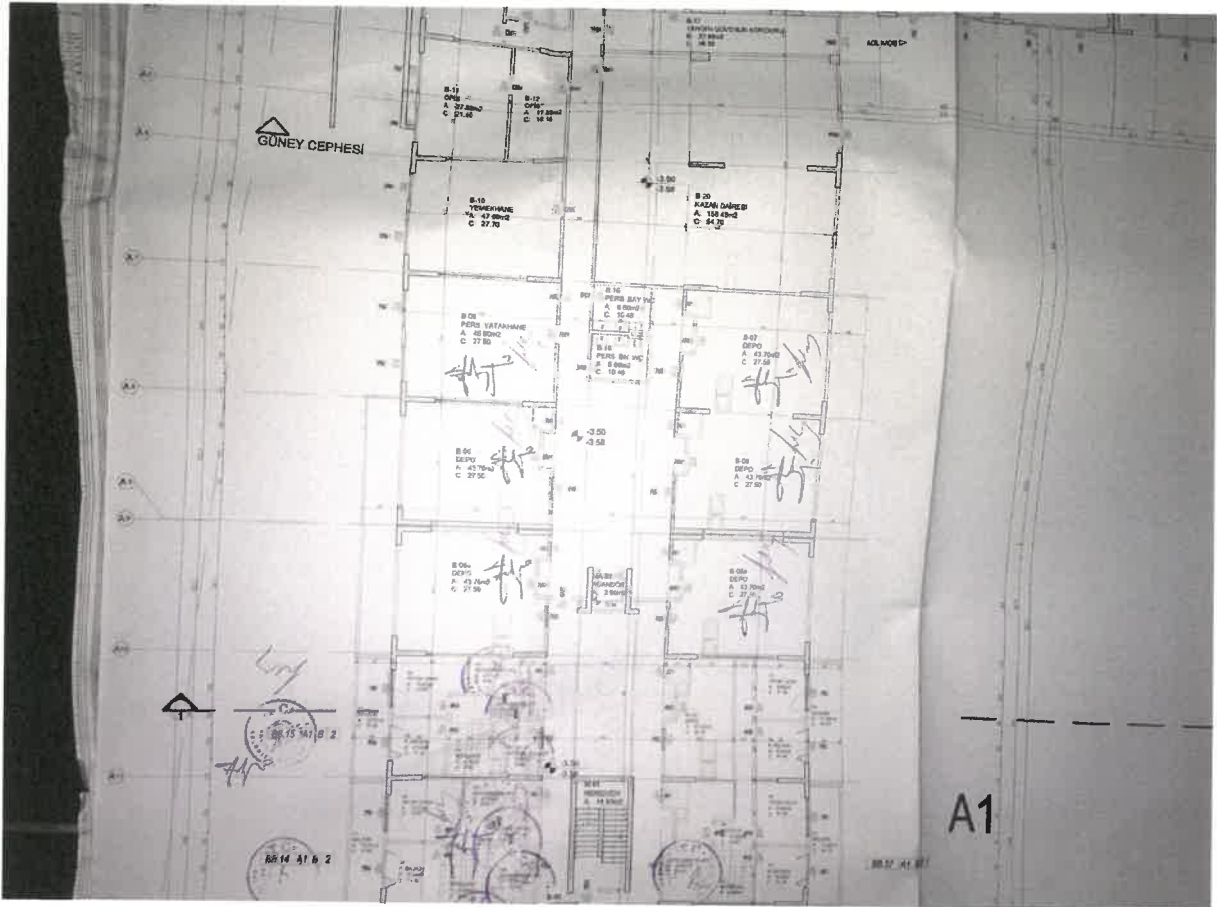
Sicil No: 7231

IDARE ONAYI

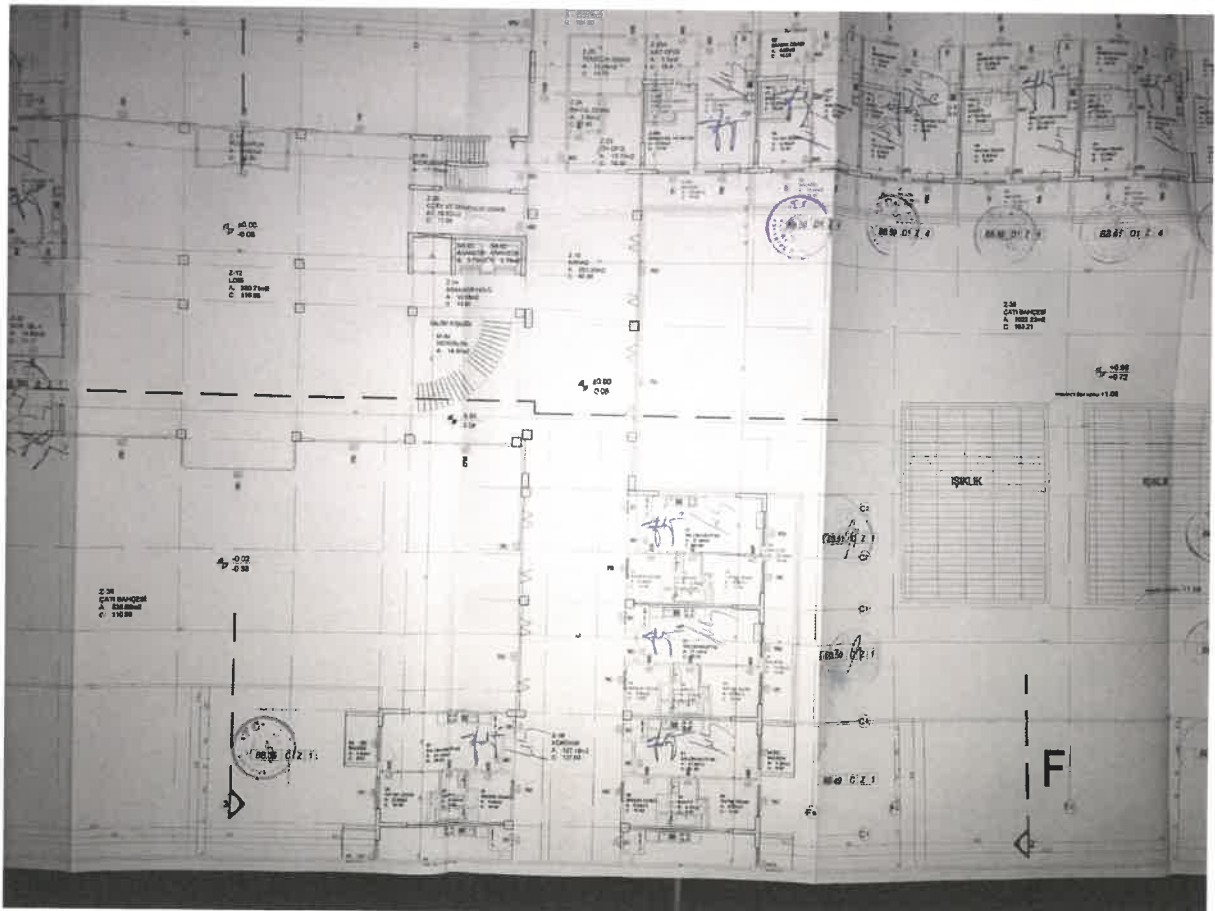
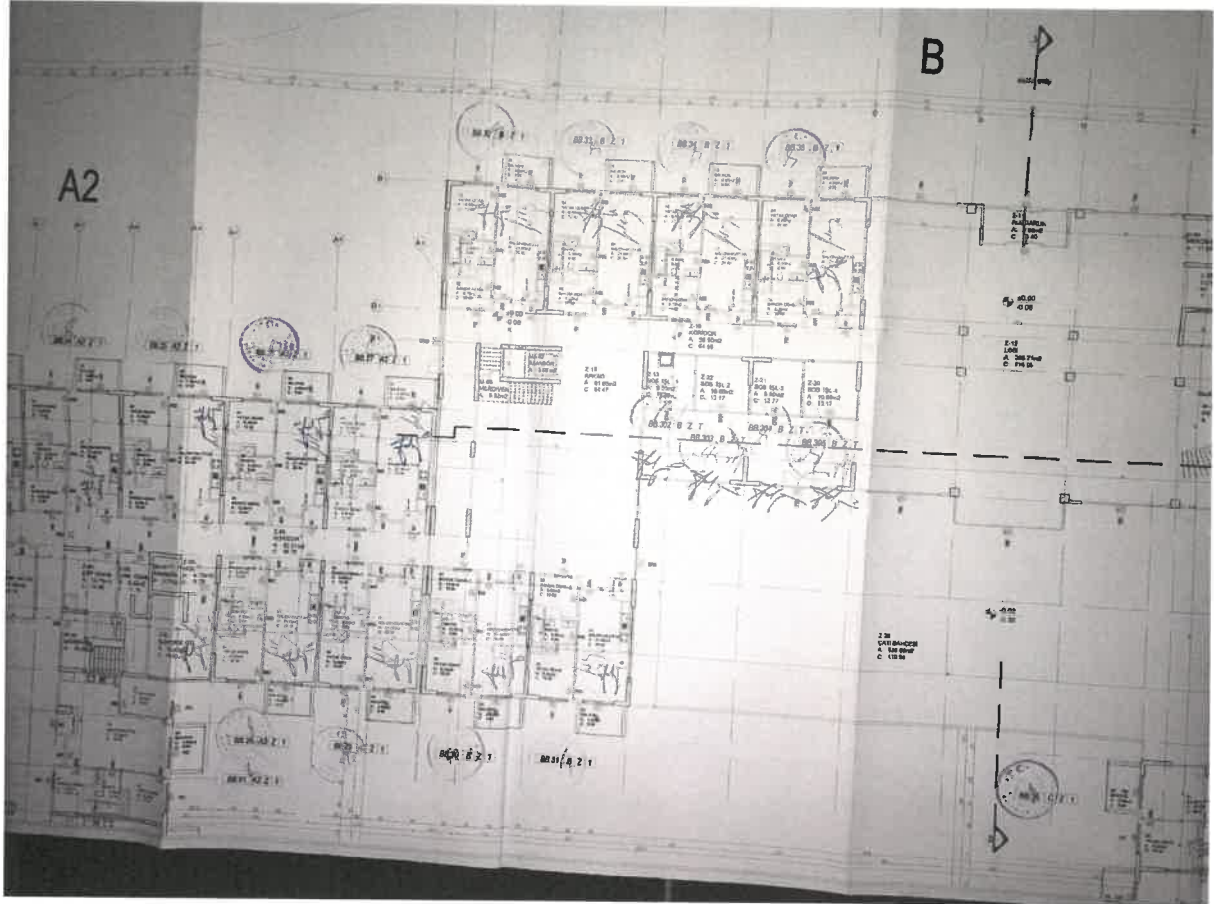
BU PROJE MUELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ - COĞALTILAMAZ - KULLANILAMAZ  
ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED

















## Yapı Denetim Hakediş Raporu

DENETİM HİZMET BEDELİNE AİT HAKEDİŞ RAPORU

Sayfa 1 / 1

### DENETİM HİZMET BEDELİNE AİT 4 NOLU HAKEDİŞ RAPORU

YİBF No : 1134153

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

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

1-01.08.2016 tarihi itibarıyla toplam gerçekleşme oranı:	60
2-14.03.2016 tarihli bir önceki hakediş raporundaki toplam gerçekleşme oranı minha	40
3-Bu hakedişte gerçekleşen toplam oran	20
3-a) Bu hakedişe esas oran	18,8
3-b) Bu hakedişteki Bakanlık ve İlgili İdare Payı oranı	1,2
4-Uygulama yılı yapı yaklaşık birim maliyeti	920
5-Yapı İnşaat alanı	41128
6-Yapı maliyeti	37.837.760
7-Bu hakedişte denetim hizmet bedeline esas tutar	7.567.552
8-Denetim hizmet bedeli oranı (gerektiğinde ilave hizmet bedeli oranı)	1,5
9-Bu hakedişte tahakkuk eden denetim hizmet bedeli	106.258,3
10-Ödenmesi gereken denetim hizmet bedeli tutarı (KDV dahil)	126.690,69
11-İlaveler ve Kesintiler (KDV dahil)	0
12-Bitirmeye Ayrılacak Tutar (KDV Dahil)	0
13-KDV	<del>20.432,35</del>
14-a) Yapı denetim kuruluşuna ödenecek tutar (KDV, Bakanlık ve İlgili İdare Payı KDV sı, Birim Fiyat Güncelleme Farkı Dahil))	<del>135.426,20</del>
14-b) Bakanlık Payı (KDV Hariç)	3.627,49
14-c) Bakanlık Payı (KDV)	652,95
14-d) İlgili İdare Payı (KDV Hariç)	3.627,49
14-e) İlgili İdare Payı (KDV)	652,95
14-f) Birim Fiyat Güncelleme Farkı (KDV Dahil)	8.775,60

2013,24  
108.301,54

**DÜZENLEYENLER**  
Yapı Denetim Kuruluşu Yetkilisi

**Tarafından Kontrol Edilmiştir.**  
İlgili İdare Yetkilisi ONAYLAYAN

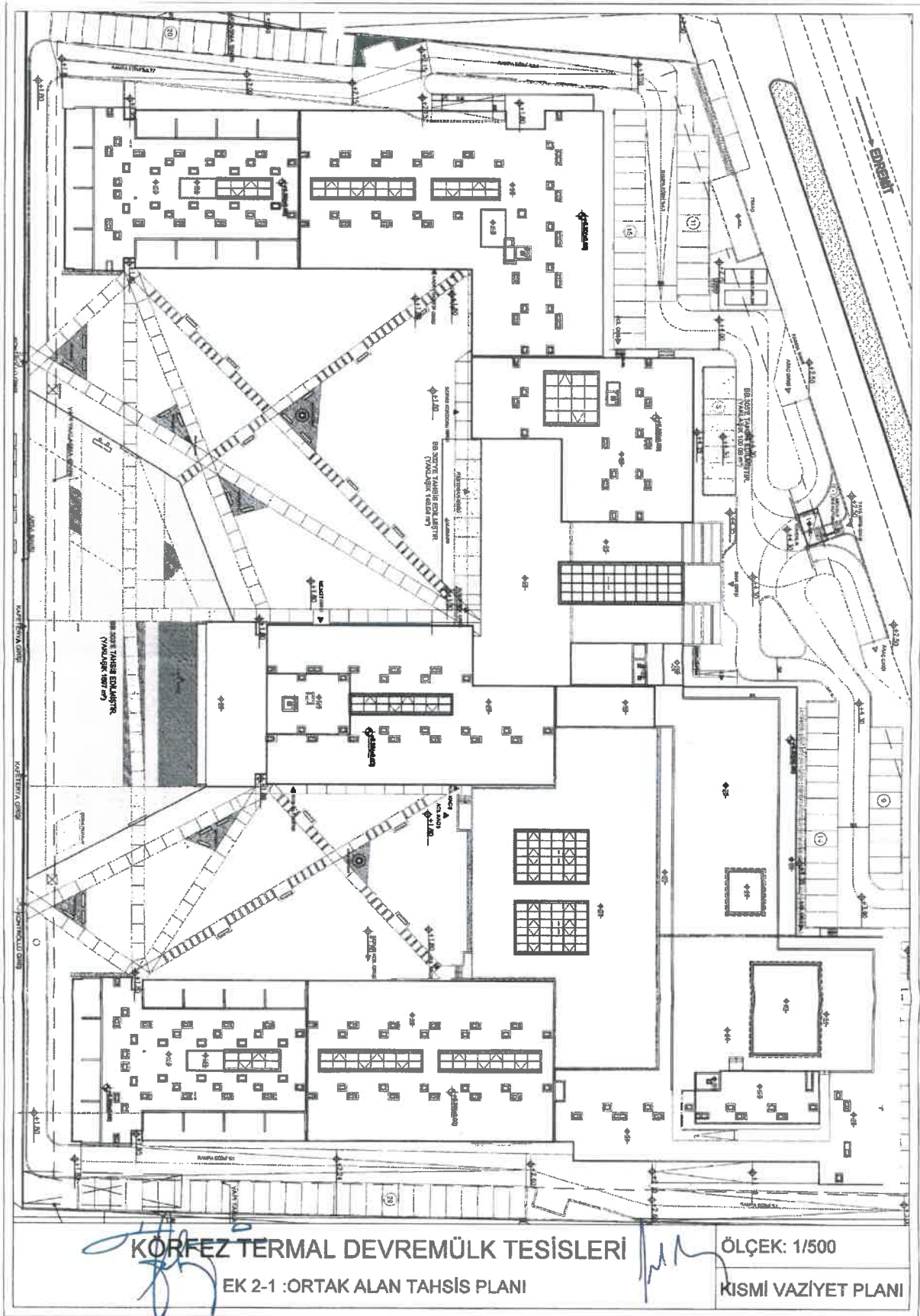
**EDREMIT BELEDİYESİ**  
İmar ve Şenircilik Müdürlüğü  
Berna ŞELALVCI  
İlgili İdare İta Amiri

Eki : Personel Bildirgesi

[http://uyds.yds.gov.tr/yds/rol/ydk/YH\\_H\\_Y\\_PH.jsf](http://uyds.yds.gov.tr/yds/rol/ydk/YH_H_Y_PH.jsf)

19.09.2016

**Yönetim Planı Tahsisli Alanlar Kat Planları**

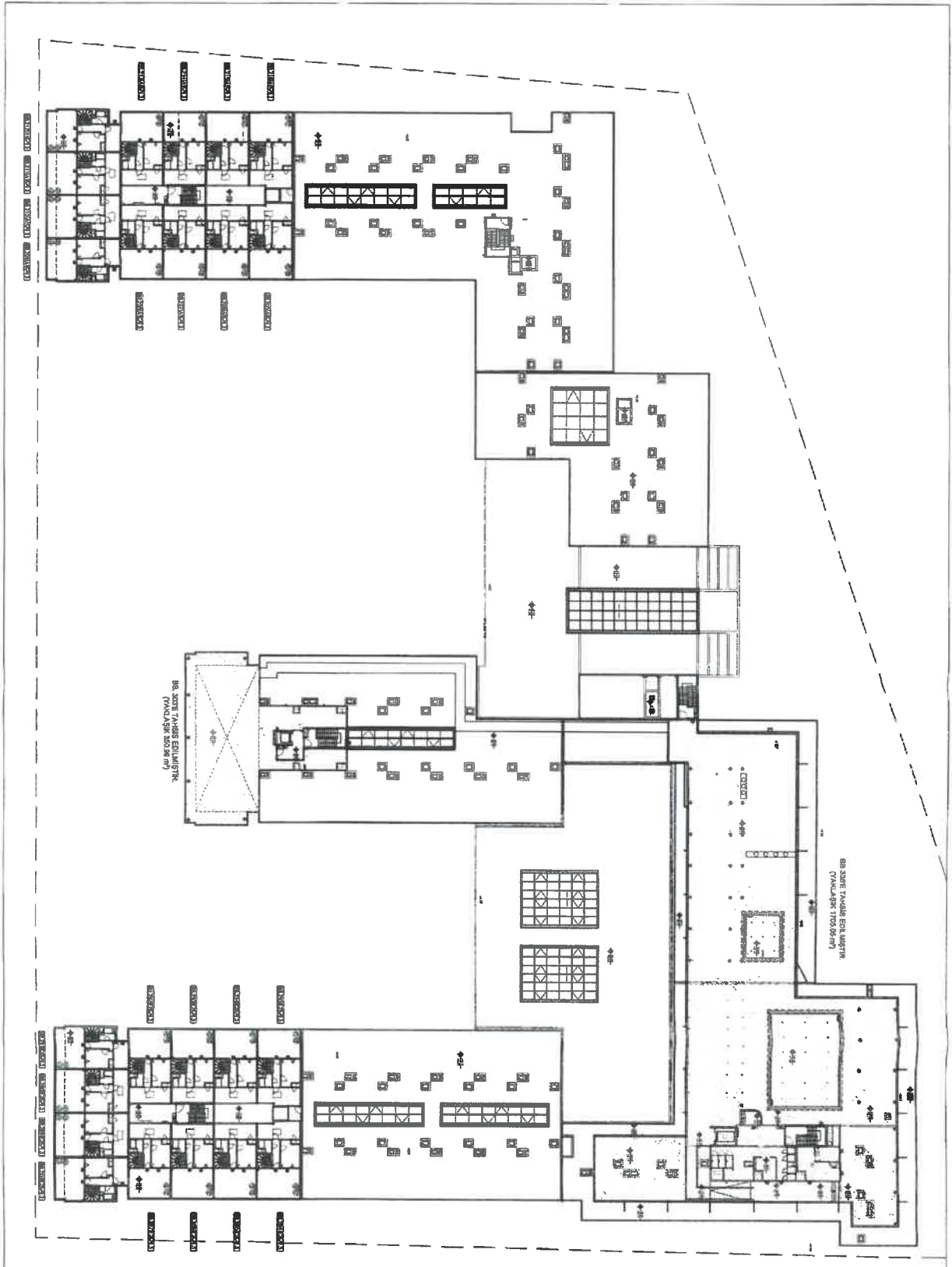












**KÖRFEZ TERMAL DEVREMÜLK TESİSLERİ**

EK 2-6 :ORTAK ALAN TAHSİS PLANI

ÖLÇEK: 1/500

ÇATI ARASI PLANI

## İmar Durum Belgesi



T.C.  
EDREMIT BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Etüt Proje Müdürlüğü

Sayı : 44019142/ 3325  
Konu : İmar durumu hk.

06/12/2016

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

İlgi : 02.12.2016 tarih ve 18131 evrak kayıtlı dilekçeniz.

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

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

Bilgilerinize rica ederim.

**Fatma ÖZGİRGİN**  
Belediye Başkanı a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

Eki:1 adet mesafe krokisi



**Raporu Hazırlayanları Tanıcı Bilgiler**

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



## ÖZGEÇMİŞ

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



## DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ

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

## DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

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

**SPK Lisans Belgeleri**



Tarih : 03.03.2015

No : 403692

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Batuhan BAŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 22.12.2011

No : 401814

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Nurettin KULAK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



K. Attila KÖKSAL  
BAŞKAN