Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TERRA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME

KÖRFEZ GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Güre Körfez Termal Otel
Edremit / BALIKESİR
2025/KÖRFEZGYO/2

MURAT SEHIRALTI
Bu belge ********** kimlik numarali MURAT SEHIRALTI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 30/06/2025 11:34

NURETTIN KULAK
Bu belge ********** kimlik numarali NURETTIN KULAK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 30/06/2025 11:48

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 26.05.2025 tarih ve 2 kayıt no'lu
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi	: 23.06.2025
Rapor Tarihi	: 30.06.2025
Raporlama Süresi	: 5 iş günü
Rapor No	: 2025/KÖRFEZGYO/2
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam ve Hisseli Mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; Körfez GYO A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresleri bulunan 2.595 adet devremülkün; dönemlerine göre pazar kira değeri ve pazar değeri ile 10, 20 ve 30 yıllık uzun dönem pazar kira değeri, 3 adet dükkanın ise; aylık pazar kira değerinin ve pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Güre Cumhuriyet Mahallesi, Millet Caddesi, No: 14, Körfez Termal Devremülk, 2.595 adet devremülk ve 3 adet dükkan, Edremit / BALIKESİR
Tapu Bilgileri Özeti	: Balıkesir ili, Edremit ilçesi, Güre Mahallesi, I17-C-18-B-4-B pafta, Ilıcaalanı Mevkii, 105 adada kayıtlı 24.932,79 m² yüzölçümlü 1 no'lu parsel üzerinde yer alan 2.595 adet devremülk ve 3 adet dükkan
Sahibi	: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (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

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER

	KDV Hariç	KDV Dahil
Toplam Dönemlik/Aylık Pazar Kira Değeri	**82.408.080,-TL**	**98.889.696,-TL**
Toplam Pazar Değeri	**1.005.356.000,-TL**	**1.021.579.050,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Murat ŞEHİRALTI (SPK Lisans Belge No: 403935)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER **SAYFA NO**

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ 4
2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 5
2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER..... 5
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 5
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI 5
3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI 6
3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 6
3.2. UYGUNLUK BEYANI 6
4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER..... 7
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ..... 7
4.1.1. MÜLKİYET DURUMU 7
4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ 13
4.1.3. KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ.....14
4.1.4. KADASTRO İNCELEMESİ 21
4.1.5. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ 21
4.1.6. GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....22
4.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 23
4.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULUN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ 23
4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 23
4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 23
4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 23
4.3.4. HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 24
4.4. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....24
4.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR 24
4.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER 24
4.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TA VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 24
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DEETİMLER HAKKINDA BİLGİ 24
4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİNAÇIKLAMA 24
4.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ...24
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 25
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....25
5.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....25

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER **SAYFA NO**

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER....26
5.4. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER....26
5.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ....26
5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARİYLE HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ....26
6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER....27
6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM....27
6.2. BÖLGE ANALİZİ....29
6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER....29
6.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ....30
7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ....31
7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI....31
7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ....33
7.3. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR....33
7.4. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ....39
7.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ....40
8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ....40
8.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI....40
8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ....40
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ....40
8.4. VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ....40
8.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ....41
8.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ....41
8.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ....41
8.8. GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ....41
9. BÖLÜM SONUÇ....42
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ....42
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ....42

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası	:	Bu değerleme raporu, Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.06.2025 tarihinde, 2025/KÖRFEZGYO/2 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	:	Murat ŞEHİRALTI – SPK Lisans No: 40393 (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerleme Tarihi	:	Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 23.06.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını bitirmiş ve 30.06.2025 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	:	Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2 no'lu ve 26.05.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	:	Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde 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. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanan sekiz adet gayrimenkul değerleme raporu bulunmakta olup son 3 rapora ait bilgiler ekte sunulmuştur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	:	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Küçükbakkalköy Mahallesi, Sevda Sokak, No: 1, Seven Tower, K: 5 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	:	+90 (216) 784 41 10
FAKS NO	:	+90 (216) 784 41 20
KURULUŞ TARİHİ	:	13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	:	1.000.000,-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 değerlemesi" 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 problemli durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	:	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Torun Center, D Blok, No:74D, İç Kapı No:54 Şişli/İSTANBUL
TELEFON NO	:	+90 (216) 400 90 00
TESCİL TARİHİ	:	29.12.2011
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.

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI

Bu rapor, Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, Türk Lirası cinsinden; değerlemeye konu 2.595 adet devremülkün; dönemlerine göre pazar kira değeri ve pazar değeri ile 10, 20 ve 30 yıllık uzun dönem pazar kira değeri, 3 adet dükkanın ise; aylık pazar kira değerinin ve pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı/kiracı ve satıcı/kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım/kiralanması işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerleme tarihi itibariyle belirlenmiş olup değerleme 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 ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ

4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (*)

İLİ : Balıkesir

İLÇESİ : Edremit

MAHALLESİ : Güre/Cumhuriyet

MEVKİİ : Ilıcaalanı

PAFTA NO : 117-C-18-B-4-B

ADA NO : 105

PARSEL NO : 1

ANA GAYRİMENKULÜN

NİTELİĞİ : 5 Katlı Betonarme Bina ve Arsası (**)

YÜZÖLÇÜMÜ : 24.932,79 m²

YEVMİYE NO : (*)

TAPU TARİHİ : (*)

(*) Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetindeki gayrimenkullerin devremülk dönemleri, yevmiye numaraları ve tapu tarihleri; rapor ekinde sunulan "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri"'nde yer almaktadır.

(**) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	1	Zemin	Mesken	7488 / 1993728	1	33
2	2	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	34
3	3	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	35
4	4	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	36
5	5	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	37
6	6	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	38
7	7	Zemin	Mesken	23040 / 1993728	1	39
8	9	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	41
9	10	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	42
10	11	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	43
11	12	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	44
12	13	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	9504 / 1993728	1	45
13	14	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	9504 / 1993728	1	46
14	15	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	9504 / 1993728	1	47
15	16	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	48
16	17	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	49
17	18	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	50
18	19	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	51
19	20	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	52
20	21	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	53
21	22	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	54
22	23	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	55

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
23	24	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	56
24	25	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	57
25	26	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	59
26	27	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	60
27	28	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	61
28	29	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	62
29	30	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	63
30	31	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	64
31	32	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	65
32	33	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	66
33	34	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	67
34	35	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	68
35	36	Zemin	Mesken	5920 / 1993728	1	69
36	37	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	70
37	38	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	71
38	39	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	72
39	40	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	73
40	41	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	74
41	42	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	75
42	43	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	76
43	44	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	77
44	45	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	78
45	46	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	79
46	47	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	80
47	48	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	81
48	49	Zemin	Mesken	5840 / 1993728	1	82
49	50	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	83
50	51	Zemin	Mesken	5840 / 1993728	1	84
51	52	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	85
52	53	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	86
53	54	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	88
54	55	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	89
55	56	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	90
56	58	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	92
57	59	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	93
58	60	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	94
59	61	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	95
60	62	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	96
61	63	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	1	97
62	70	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	2	104
63	71	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	2	105
64	72	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	2	106
65	73	Zemin	Mesken	5840 / 1993728	2	107
66	74	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	2	108
67	75	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	2	109
68	76	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	2	110
69	77	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	2	111
70	78	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	2	112
71	79	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	2	113
72	80	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	2	114

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
73	81	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	2	115
74	82	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	2	116
75	83	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	9504 / 1993728	2	117
76	84	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	9504 / 1993728	2	118
77	85	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	9504 / 1993728	2	119
78	86	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	2	120
79	87	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	2	121
80	88	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	2	122
81	89	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	2	123
82	91	Zemin	Mesken	23040 / 1993728	2	125
83	92	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	2	126
84	93	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	2	127
85	94	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	2	128
86	95	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	2	129
87	96	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	2	130
88	97	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	2	131
89	98	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	2	132
90	99	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	2	133
91	100	1. normal	Mesken	7488 / 1993728	2	134
92	101	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	135
93	102	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	2	136
94	103	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	137
95	104	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	138
96	105	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	139
97	106	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	140
98	107	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	141
99	108	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	142
100	109	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	143
101	110	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	144
102	111	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	145
103	112	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	146
104	113	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	147
105	114	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	148
106	115	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	149
107	116	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	2	150
108	117	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	151
109	118	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	152
110	119	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	153
111	120	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	154
112	121	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	155
113	122	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	156
114	123	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	157
115	124	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	158
116	125	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	159
117	126	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	160
118	127	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	161
119	128	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	162
120	129	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	163
121	130	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	164
122	131	1. normal	Mesken	5920 / 1993728	2	165

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
123	132	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	166
124	133	1. normal	Mesken	5920 / 1993728	2	168
125	134	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	2	169
126	135	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	170
127	136	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	171
128	137	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	172
129	138	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	173
130	139	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	174
131	140	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	175
132	141	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	176
133	142	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	177
134	143	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	179
135	144	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	2	180
136	145	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	2	181
137	146	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	182
138	147	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	183
139	148	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	2	184
140	149	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	2	185
141	150	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	186
142	151	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	187
143	152	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	188
144	159	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	195
145	160	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	196
146	161	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	197
147	162	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	198
148	163	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	199
149	164	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	2	200
150	166	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	3	202
151	171	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	207
152	172	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	208
153	173	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	209
154	174	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	3	210
155	175	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	211
156	176	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	212
157	177	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	213
158	178	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	214
159	179	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	215
160	180	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	216
161	181	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	217
162	182	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	218
163	183	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	219
164	184	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	220
165	185	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	221
166	186	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	222
167	187	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	223
168	188	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	224
169	189	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	225
170	190	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	226
171	191	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	227
172	192	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	3	228

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
173	193	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	229
174	194	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	230
175	195	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	3	231
176	196	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	232
177	197	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	233
178	198	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	234
179	199	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	235
180	200	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	236
181	201	2. normal	Mesken	7488 / 1993728	3	236
182	202	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	237
183	203	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	238
184	204	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	239
185	205	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	3	240
186	206	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	3	241
187	207	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	3	242
188	208	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	3	243
189	209	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	3	244
190	210	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	3	245
191	211	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	3	246
192	212	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	3	247
193	213	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	3	248
194	214	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	3	249
195	215	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	3	250
196	216	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	3	251
197	217	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	252
198	218	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	253
199	219	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	254
200	220	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	255
201	221	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	256
202	222	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	257
203	223	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	258
204	224	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	259
205	225	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	260
206	226	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	261
207	227	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	262
208	228	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	263
209	229	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	264
210	230	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	265
211	231	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	266
212	232	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	268
213	233	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	269
214	234	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	270
215	235	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	271
216	236	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	272
217	237	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	273
218	238	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	274
219	239	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	275
220	240	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	276
221	241	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	277

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
222	242	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	278
223	243	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	279
224	244	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	280
225	245	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	281
226	246	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	282
227	247	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	283
228	248	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	284
229	249	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	285
230	250	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	286
231	251	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	287
232	252	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	288
233	253	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	289
234	254	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	290
235	255	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	292
236	256	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	294
237	260	2. normal	Mesken	5840 / 1993728	3	298
238	261	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	299
239	262	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	3	300
240	263	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	4	301
241	264	2. normal	Mesken	5840 / 1993728	4	302
242	265	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	4	303
243	267	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	4	305
244	269	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	4	307
245	272	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	4	310
246	273	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	4	311
247	274	2. normal	Mesken	5840 / 1993728	4	312
248	275	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	4	313
249	276	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	4	314
250	277	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	4	315
251	278	2. normal	Mesken	5840 / 1993728	4	316
252	279	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	4	317
253	280	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	4	318
254	281	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	4	319
255	282	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	4	320
256	283	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	4	321
257	284	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	4	322
258	285	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	4	323
259	286	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	4	324
260	287	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	4	325
261	288	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	4	326
262	289	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	4	327
263	290	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	4	328
264	291	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	4	329
265	292	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	4	330
266	293	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	4	331
267	294	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	4	332
268	295	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	4	333
269	296	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	4	334
270	297	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	4	335

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
271	298	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	4	336
272	299	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	4	337
273	300	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	4	338
274	301	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	4	339
275	302	Zemin	İşyeri	20160 / 1993728	4	340
276	303	Zemin	İşyeri	28800 / 1993728	4	341
277	304	Zemin	İşyeri	9504 / 1993728	4	342

4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

27.05.2025 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre, rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

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

Beyanlar Bölümü:

- Bu mesken üzerinde devre mülk hakkı tesis edilmiştir. (*)
- Devre mülk sözleşmesi vardır. (*)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Bakım dönemi: (*)
- Kanuni ön alım hakkı feragatı vardır. (*)

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müştereken:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 10.06.2016 tarihli. (11.10.2016 tarih ve 19032 yevmiye no ile)
- KM ne çevrilmiştir. (07.11.2018 tarih ve 21380 yevmiye no ile)

7 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Eklenti: B-06 depo, B-06a depo, B-07 depo, B-08 depo, B-08a depo, B-131 depo, Z-25a kat ofisi, Z-29 (a-b-c) bahçıvan dairesi, I-11 (a-b-c-d) Çocuk oyun adası, 2-12 (a-b-c-d) çocuk oyun odası, BB07-12 depo (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)

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)

(*) Ayrıntılar rapor ekinde sunulan "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerinde mevcuttur.

Not: Körfez GYO A.Ş. hisseleri üzerindeki kayıtlar belirtilmiş olup farklı hissedarlara ait kayıtlar rapor ekinde sunulan "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri"'nde yer almaktadır.

4.1.3. KAT İRTİFAKINA ESAS 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 üzerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu konutların; bağımsız bölüm, kat, nitelik ve brüt alan bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Sıra No	Bağ. Böl. No	Kat Adı	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı (m²)
1	1	Zemin	Mesken	76,21
2	2	Zemin	Mesken	55,00
3	3	Zemin	Mesken	55,00
4	4	Zemin	Mesken	55,00
5	5	Zemin	Mesken	55,00
6	6	Zemin	Mesken	55,00
7	7	Zemin	Mesken	509,80
8	9	Zemin	Mesken	55,00
9	10	Zemin	Mesken	55,00
10	11	Zemin	Mesken	55,00
11	12	Zemin	Mesken	55,00
12	13	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	110,53
13	14	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	110,53
14	15	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	110,53
15	16	Zemin	Mesken	55,00
16	17	Zemin	Mesken	55,00
17	18	Zemin	Mesken	55,00
18	19	Zemin	Mesken	55,00
19	20	Zemin	Mesken	55,00
20	21	Zemin	Mesken	55,00
21	22	Zemin	Mesken	55,00
22	23	Zemin	Mesken	55,00
23	24	Zemin	Mesken	55,00
24	25	Zemin	Mesken	55,00
25	26	Zemin	Mesken	55,00
26	27	Zemin	Mesken	55,00
27	28	Zemin	Mesken	55,00
28	29	Zemin	Mesken	55,00
29	30	Zemin	Mesken	55,00
30	31	Zemin	Mesken	55,00
31	32	Zemin	Mesken	55,00
32	33	Zemin	Mesken	55,00

Sıra No	Bağ. Böl. No	Kat Adı	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı (m²)
33	34	Zemin	Mesken	55,00
34	35	Zemin	Mesken	55,00
35	36	Zemin	Mesken	55,00
36	37	Zemin	Mesken	55,00
37	38	Zemin	Mesken	55,00
38	39	Zemin	Mesken	55,00
39	40	Zemin	Mesken	55,00
40	41	Zemin	Mesken	55,00
41	42	Zemin	Mesken	55,00
42	43	Zemin	Mesken	55,00
43	44	Zemin	Mesken	55,00
44	45	Zemin	Mesken	55,00
45	46	Zemin	Mesken	55,00
46	47	Zemin	Mesken	55,00
47	48	Zemin	Mesken	55,00
48	49	Zemin	Mesken	55,00
49	50	Zemin	Mesken	61,93
50	51	Zemin	Mesken	61,93
51	52	Zemin	Mesken	55,00
52	53	Zemin	Mesken	55,00
53	54	Zemin	Mesken	55,00
54	55	Zemin	Mesken	55,00
55	56	Zemin	Mesken	55,00
56	58	Zemin	Mesken	61,93
57	59	Zemin	Mesken	61,93
58	60	Zemin	Mesken	61,93
59	61	Zemin	Mesken	61,93
60	62	Zemin	Mesken	61,93
61	63	Zemin	Mesken	61,93
62	70	Zemin	Mesken	55,00
63	71	Zemin	Mesken	55,00
64	72	Zemin	Mesken	55,00
65	73	Zemin	Mesken	55,00
66	74	Zemin	Mesken	55,00
67	75	Zemin	Mesken	55,00
68	76	Zemin	Mesken	55,00
69	77	Zemin	Mesken	55,00
70	78	Zemin	Mesken	55,00
71	79	Zemin	Mesken	55,00
72	80	Zemin	Mesken	55,00
73	81	Zemin	Mesken	55,00
74	82	Zemin	Mesken	55,00
75	83	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	110,53
76	84	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	110,53
77	85	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	110,53
78	86	Zemin	Mesken	55,00
79	87	Zemin	Mesken	55,00
80	88	Zemin	Mesken	55,00
81	89	Zemin	Mesken	55,00
82	91	Zemin	Mesken	493,71
83	92	Zemin	Mesken	55,00
84	93	Zemin	Mesken	55,00
85	94	Zemin	Mesken	55,00
86	95	Zemin	Mesken	55,00

Sıra No	Bağ. Böl. No	Kat Adı	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı (m²)
87	96	Zemin	Mesken	55,00
88	97	Zemin	Mesken	55,00
89	98	Zemin	Mesken	61,93
90	99	Zemin	Mesken	61,93
91	100	1. normal	Mesken	76,21
92	101	1. normal	Mesken	55,00
93	102	1. normal	Mesken	55,00
94	103	1. normal	Mesken	55,00
95	104	1. normal	Mesken	55,00
96	105	1. normal	Mesken	55,00
97	106	1. normal	Mesken	55,00
98	107	1. normal	Mesken	55,00
99	108	1. normal	Mesken	55,00
100	109	1. normal	Mesken	55,00
101	110	1. normal	Mesken	55,00
102	111	1. normal	Mesken	55,00
103	112	1. normal	Mesken	55,00
104	113	1. normal	Mesken	55,00
105	114	1. normal	Mesken	55,00
106	115	1. normal	Mesken	55,00
107	116	1. normal	Mesken	55,00
108	117	1. normal	Mesken	55,00
109	118	1. normal	Mesken	55,00
110	119	1. normal	Mesken	55,00
111	120	1. normal	Mesken	55,00
112	121	1. normal	Mesken	55,00
113	122	1. normal	Mesken	55,00
114	123	1. normal	Mesken	55,00
115	124	1. normal	Mesken	55,00
116	125	1. normal	Mesken	55,00
117	126	1. normal	Mesken	55,00
118	127	1. normal	Mesken	55,00
119	128	1. normal	Mesken	55,00
120	129	1. normal	Mesken	55,00
121	130	1. normal	Mesken	55,00
122	131	1. normal	Mesken	55,00
123	132	1. normal	Mesken	55,00
124	133	1. normal	Mesken	55,00
125	134	1. normal	Mesken	55,00
126	135	1. normal	Mesken	55,00
127	136	1. normal	Mesken	55,00
128	137	1. normal	Mesken	55,00
129	138	1. normal	Mesken	55,00
130	139	1. normal	Mesken	55,00
131	140	1. normal	Mesken	55,00
132	141	1. normal	Mesken	55,00
133	142	1. normal	Mesken	55,00
134	143	1. normal	Mesken	55,00
135	144	1. normal	Mesken	55,00
136	145	1. normal	Mesken	55,00
137	146	1. normal	Mesken	55,00
138	147	1. normal	Mesken	55,00
139	148	1. normal	Mesken	55,00
140	149	1. normal	Mesken	55,00

Sıra No	Bağ. Böl. No	Kat Adı	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı (m²)
141	150	1. normal	Mesken	55,00
142	151	1. normal	Mesken	55,00
143	152	1. normal	Mesken	55,00
144	159	1. normal	Mesken	55,00
145	160	1. normal	Mesken	55,00
146	161	1. normal	Mesken	55,00
147	162	1. normal	Mesken	55,00
148	163	1. normal	Mesken	55,00
149	164	1. normal	Mesken	55,00
150	166	1. normal	Mesken	55,00
151	171	1. normal	Mesken	55,00
152	172	1. normal	Mesken	55,00
153	173	1. normal	Mesken	55,00
154	174	1. normal	Mesken	55,00
155	175	1. normal	Mesken	55,00
156	176	1. normal	Mesken	55,00
157	177	1. normal	Mesken	55,00
158	178	1. normal	Mesken	55,00
159	179	1. normal	Mesken	55,00
160	180	1. normal	Mesken	55,00
161	181	1. normal	Mesken	55,00
162	182	1. normal	Mesken	55,00
163	183	1. normal	Mesken	55,00
164	184	1. normal	Mesken	55,00
165	185	1. normal	Mesken	55,00
166	186	1. normal	Mesken	55,00
167	187	1. normal	Mesken	55,00
168	188	1. normal	Mesken	55,00
169	189	1. normal	Mesken	55,00
170	190	1. normal	Mesken	55,00
171	191	1. normal	Mesken	55,00
172	192	1. normal	Mesken	55,00
173	193	1. normal	Mesken	55,00
174	194	1. normal	Mesken	55,00
175	195	1. normal	Mesken	55,00
176	196	1. normal	Mesken	55,00
177	197	1. normal	Mesken	55,00
178	198	1. normal	Mesken	55,00
179	199	1. normal	Mesken	55,00
180	200	1. normal	Mesken	55,00
181	201	2. normal	Mesken	76,21
182	202	2. normal	Mesken	55,00
183	203	2. normal	Mesken	55,00
184	204	2. normal	Mesken	55,00
185	205	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
186	206	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
187	207	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
188	208	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
189	209	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	120,15
190	210	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
191	211	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
192	212	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	120,15
193	213	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
194	214	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95

Sıra No	Bağ. Böl. No	Kat Adı	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı (m²)
195	215	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
196	216	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
197	217	2. normal	Mesken	55,00
198	218	2. normal	Mesken	55,00
199	219	2. normal	Mesken	55,00
200	220	2. normal	Mesken	55,00
201	221	2. normal	Mesken	55,00
202	222	2. normal	Mesken	55,00
203	223	2. normal	Mesken	55,00
204	224	2. normal	Mesken	55,00
205	225	2. normal	Mesken	55,00
206	226	2. normal	Mesken	55,00
207	227	2. normal	Mesken	55,00
208	228	2. normal	Mesken	55,00
209	229	2. normal	Mesken	55,00
210	230	2. normal	Mesken	55,00
211	231	2. normal	Mesken	55,00
212	232	2. normal	Mesken	55,00
213	233	2. normal	Mesken	55,00
214	234	2. normal	Mesken	55,00
215	235	2. normal	Mesken	55,00
216	236	2. normal	Mesken	55,00
217	237	2. normal	Mesken	55,00
218	238	2. normal	Mesken	55,00
219	239	2. normal	Mesken	55,00
220	240	2. normal	Mesken	55,00
221	241	2. normal	Mesken	55,00
222	242	2. normal	Mesken	55,00
223	243	2. normal	Mesken	55,00
224	244	2. normal	Mesken	55,00
225	245	2. normal	Mesken	55,00
226	246	2. normal	Mesken	55,00
227	247	2. normal	Mesken	55,00
228	248	2. normal	Mesken	55,00
229	249	2. normal	Mesken	55,00
230	250	2. normal	Mesken	55,00
231	251	2. normal	Mesken	55,00
232	252	2. normal	Mesken	55,00
233	253	2. normal	Mesken	55,00
234	254	2. normal	Mesken	55,00
235	255	2. normal	Mesken	55,00
236	256	2. normal	Mesken	55,00
237	260	2. normal	Mesken	55,00
238	261	2. normal	Mesken	55,00
239	262	2. normal	Mesken	55,00
240	263	2. normal	Mesken	55,00
241	264	2. normal	Mesken	55,00
242	265	2. normal	Mesken	55,00
243	267	2. normal	Mesken	55,00
244	269	2. normal	Mesken	55,00
245	272	2. normal	Mesken	55,00
246	273	2. normal	Mesken	55,00
247	274	2. normal	Mesken	55,00
248	275	2. normal	Mesken	55,00

Sıra No	Bağ. Böl. No	Kat Adı	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı (m²)
249	276	2. normal	Mesken	55,00
250	277	2. normal	Mesken	55,00
251	278	2. normal	Mesken	55,00
252	279	2. normal	Mesken	55,00
253	280	2. normal	Mesken	55,00
254	281	2. normal	Mesken	55,00
255	282	2. normal	Mesken	55,00
256	283	2. normal	Mesken	55,00
257	284	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
258	285	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
259	286	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
260	287	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
261	288	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	120,15
262	289	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
263	290	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
264	291	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	120,15
265	292	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
266	293	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
267	294	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
268	295	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
269	296	2. normal	Mesken	55,00
270	297	2. normal	Mesken	55,00
271	298	2. normal	Mesken	55,00
272	299	2. normal	Mesken	55,00
273	300	2. normal	Mesken	55,00
274	301	2. normal	Mesken	55,00

- 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 (m²)
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 (m²)**
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 (m²)
302	Bodrum	B-40 Depo	80,00
	Bodrum	B-42 Depo	191,42
	Bodrum	B-59 Fuaye	204,11
	Bodrum	B-41 Sosyal İşletme 1	65,75
	Bodrum	Açık Alan	148,04
303	Bodrum	B-76a Depo	66,00
	Bodrum	B-76b Depo	66,50
	Bodrum	B-76 Sosyal İşletme-2	53,80
	Bodrum	Açık Alan	1.697,00
	Zemin	Kafe	55,30
	Zemin	Açık Alan	536,60
	Çatı	Açık Alan	350,99
304	Bodrum	B-72a Depo	23,95
	Bodrum	B-72b Depo	54,77
	Bodrum	B-72 Sosyal İşletme-3	14,88

- Mal sahibi firma yetkililerinden temin edilen değerlemeye konu 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 (m²)
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 (m²)
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 (m²)
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 (m²)	KİRAYA ESAS AÇIK TERAS ALANI (m²)	KİRAYA ESAS TOPLAM BRÜT ALAN (m²)
Restoran	**541,28**	148,04	689,32
Kafe	**271,20**	2.584,59	2.855,79
Market	**93,60**	0,00	93,60

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.1.4. KADASTRO İNCELEMESİ

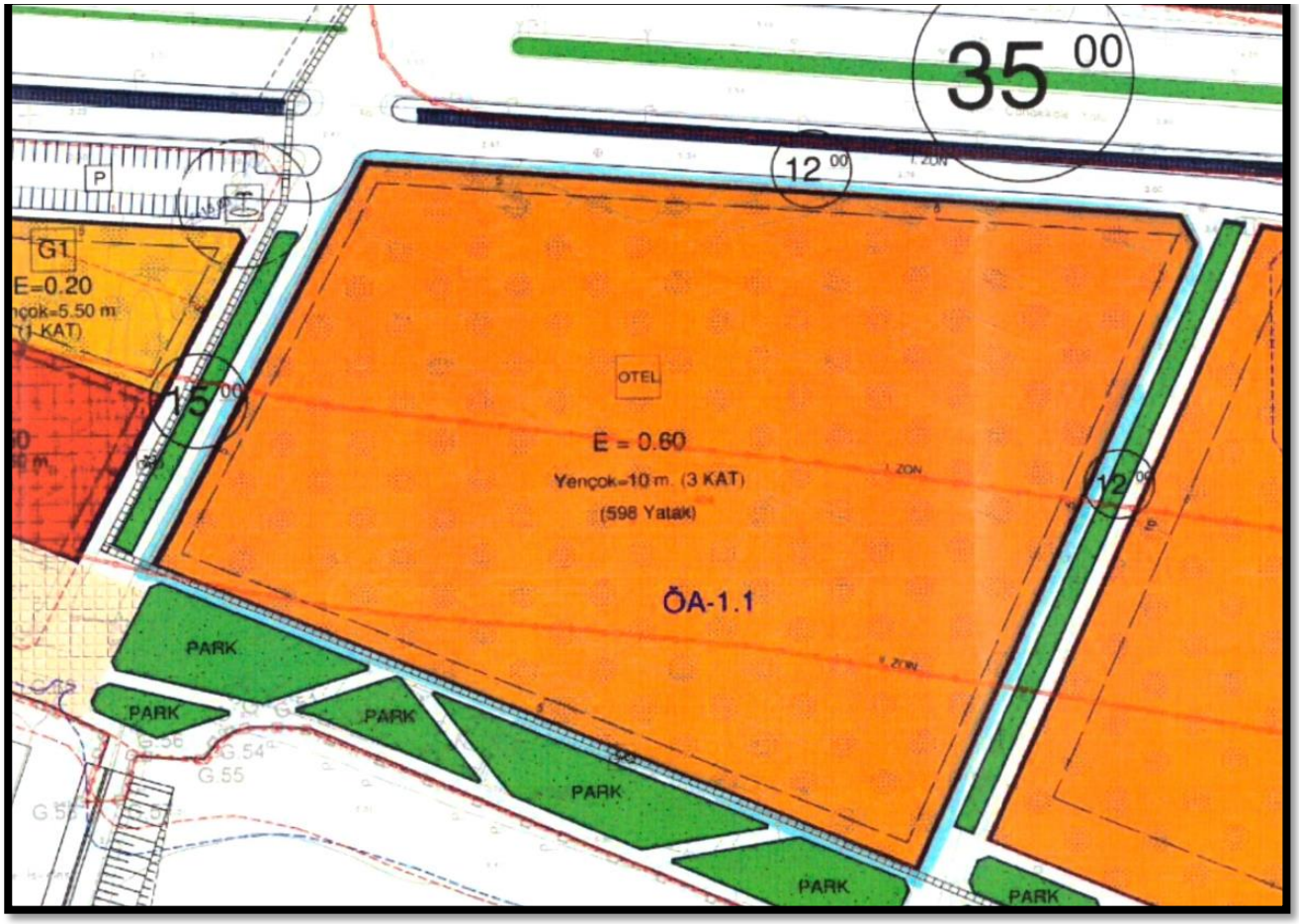
Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Edremit Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve https://parselsorgu.tkgm.gov.tr online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.5. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

Edremit Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere ve 23.06.2025 tarihli E-25991957-757.01-20514 sayılı imar durum yazısına göre; rapor konusu taşınmazların konumlandığı 105 ada, 1 no'lu parselin; Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca 21.11.2022 tarihinde onaylanan Edremit Güre Termal Turizm Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında **"Otel Alanı"** lejantında yer almakta iken Balıkesir 2. İdare Mahkemesi'nin 2024/587 sayılı kararı ile 2022 yılında onaylanan imar planı iptal edilmiş olup bahse konu parsel yeni bir plan yapılıncaya kadar plansız durumdadır. Söz konusu durum iskanlı yapılar için olumsuzluk teşkil etmemektedir.

İptal edilen imar planına ait plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **Emsal (E):** 0,60
- **Bina yüksekliği (H_{max}):** 10,00 m. (3 kat),
- **Çekme Mesafeleri:** Tüm yollardan 5,00 m.



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.

4.1.6. GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Edremit Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden değerleme tarihi itibari ile temin edilen değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsele ait dijital arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazların yer aldığı yapıya ait yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (M²)	B. B. NİTELİĞİ VE SAYISI
10.09.2015	8-2	Yeni Yapı	41.127,64	301 adet mesken, 4 adet ofis ve işyeri
16.11.2015	10-10	İsim Değişikliği	41.127,64	301 adet mesken, 4 adet ofis ve işyeri
16.02.2016	2-34	İsim Değişikliği	41.127,64	301 adet mesken, 4 adet ofis ve işyeri

- Taşınmazların yer aldığı bloğa ait yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (M²)	B. B. NİTELİĞİ VE SAYISI
02.08.2017	9-50	İskan	41.127,64	301 adet mesken, 4 adet ofis ve işyeri

Taşınmazların dijital arşiv dosyası içerisinde yer almayan tarafımıza müşteri tarafından iletilen ve Çevre ve şehircilik Bakanlığı'nda sorgulamaları yapılarak geçerlilikleri kontrol edilen yapı kayıt belgeleri aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BELGE TARİHİ	BELGE NO	BELGEYE KONU BÖLÜM
07.12.2018	FEZ3EN85	7
07.12.2018	FE2E5767F	8
07.12.2018	JHP5K4ZA	13
07.12.2018	94FCPRMD	14
07.12.2018	997TDJUL	15
07.12.2018	8HEJPYK2	83
07.12.2018	56HSA3DY	84
07.12.2018	GMHE28BU	85
07.12.2018	E7UD3PPH	90
07.12.2018	DKGPKSJC	91
07.12.2018	UMF8YPJT	302
07.12.2018	YLL2EU4G	303
07.12.2018	CAF7U6M1	304

- Tapu Müdürlüğü'nde yapı kayıt belgelerine esas imar barışı projesi bulunmadığından, yapı kayıt belgelerinin hangi alana yönelik olduğu tespit edilememiş, bu nedenle değerlemede kat irtifakına esas mimari proje üzerindeki alanlar dikkate alınmıştır.
- Taşınmazların dijital arşiv dosyası içerisinde yapı kullanma izin belgesinden sonra düzenlenmiş cezai içerikli herhangi belgeye rastlanılmamıştır.

4.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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.

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 kullanım şekilleri uyumludur. Tapu kaydı incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULUN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin ada parsel bilgisinin 404/1 iken 08.01.2024 tarihli 3402 Sayılı Yasa'nın 22/A Maddesi gereğince yenilemenin tescili işleminden 105/1 olarak değiştiği tespit edilmiştir.

4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu taşınmazların bir kısmında farklı devremülk tarihleri için alım satım işlemleri gerçekleşmiş ve mülkiyet durumlarında değişiklik olduğu "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı" belgelerinden anlaşılmakta olup tarafımıza müşteri/mal sahibi tarafından "aktif/pasif kaydını gösteren tapu kaydı örneği" iletilemediği için taşınmazlar üzerindeki mülkiyet değişikliği ile ilgili detaylı bilgi edinilememiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar için 11.10.2016 tarih 19032 yevmiye ile kat irtifakı kurulmuştur. 07.11.2018 tarih ve 21380 yevmiye no ile kat mülkiyetine geçilmiştir.

4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin imar durumundaki değişiklikler aşağıdaki gibidir.

- 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 plan notlarında planlama alanının **"Turizm + 2. Konut Alanı"** olarak planlandığı belirtilmiş olup, Turizm Tesis Alanı yapılması halinde; "**İnşaat nizamı: Ayrık nizam, Bina yüksekliği (H_{max}): 9,50 m. (3 kat) ve Emsal (E): 0,60"**, 2. Konut yapılması halinde ise; "**İnşaat nizamı: Ayrık nizam, Bina yüksekliği (H_{max}): 6,50 m. (2 kat) ve Emsal (E): 0,50"** yapılaşma koşullarına sahiptir.
- Daha sonra, değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parsel; Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca 21.11.2022 tarihinde onaylanan Edremit Güre Termal Turizm Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında **"Otel Alanı"** lejantında yer almakta olup, **"Emsal (E): 0,60, Bina yüksekliği (H_{max}): 10,00 m. (3 kat) ve Çekme Mesafeleri: Tüm yollardan 5,00 m."** yapılaşma koşullarına sahip olmuştur.

4.3.4. HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Taşınmazların hukuki durumu ile ilgili herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmazların bulunduğu parselin imar durumu **"Otel Alanı"**'dır. Taşınmazların konumlu olduğu bölge genellikle Konut, Ticaret + Konut Alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

4.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Taşınmazların bulunduğu binayla alakalı olarak değerleme tarihi itibariyle herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı da bulunmamaktadır.

4.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

4.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun "4.1.6. Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi alındığından proje tamamlanmış olup taşınmazlar binalar başlığı altında yer almaktadır. Bu nedenle yapı denetimle bir ilişkileri kalmamıştır.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerleme çalışması kapsamında, proje değerleme yapılmamıştır.

4.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 30.03.2015 tarih ve S34CD09E3BA31 numaralı C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmazlar; Balıkesir ili, Edremit ilçesi, Güre Cumhuriyet Mahallesi, Millet Caddesi üzerinde 14 kapı numaralı yerde konumlu Körfez Termal Devremülk bünyesinde bulunan 2.595 adet devremülk ve 3 adet dükkandır.

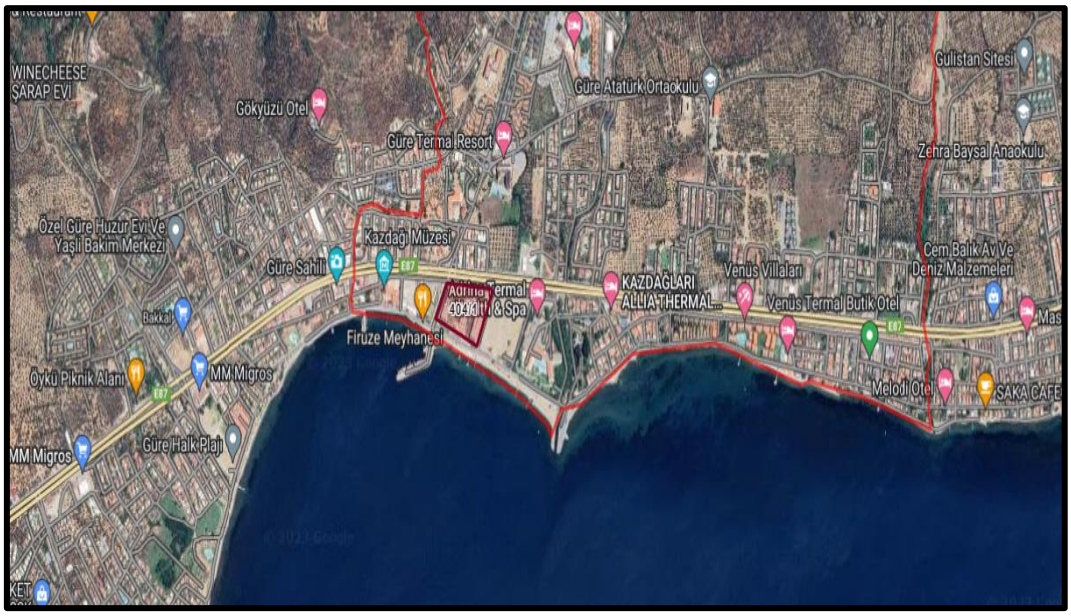
Değerlemeye konu devremülkler dönemlerine göre kısmen boş kısmen kiracıları tarafından, dükkanlar ise kiracıları tarafından kullanılmaktadır.

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. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.2.1. PROJE VE BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İLE İLGİLİ GENEL ÖZELLİKLER

- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselin yüzölçümü 24.932,79 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 dublekstir.

- Projenin toplam inşaat alanı 16.03.2016 tarih ve 1-34 sayılı yapı ruhsatına göre 41.127,64 m^2'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.
- Projeye ait enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.
- Konutlarda tüm iç mekan inşaat özellikleri benzer nitelikte olup, zeminler seramik ve laminant parke kaplı, duvarlar plastik boyalı veya fayans kaplı, tavanlar ise plastik boyalıdır.
- Pencere doğramaları PVC den 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.
- Değerlemeye konu taşınmazların bağımsız bölüm, kat ve brüt alan bilgileri raporun **"4.1.3. Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi"** başlığı altında yer almaktadır.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGILER

Değerlemeye konu taşınmazlardan 7, 13, 14, 15, 83, 84, 85, 91, 302, 303, 304 numaralı bağımsız bölümlerin tapu kaydında belirtilen eklenti alanlarında kullanıma yönelik proje hilafı uygulamalar tespit edilmiştir.

İç mekanda yapılan bu imalatlar basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup gerektiğinde binanın statiğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptir. Bu imalatlar sadece taşınmazı kiralamak veya daha kullanışlı hala getirmek amacıyla yapılmış olup kiralama sonunda ve/veya istenildiği takdirde kolayca eski hallerine dönüştürülebilecek niteliktedir.

Proje hilafı uygulamalar için 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde kapsamında yapı kayıt belgeleri alınmıştır. Tapu Müdürlüğü'nde yapı kayıt belgelerine esas imar barışı projesi bulunmadığından, yapı kayıt belgelerinin hangi alana yönelik olduğu tespit edilememiş, bu nedenle değerlemede kat irtifakına esas mimari proje üzerindeki alanlar dikkate alınmıştır.

5.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgelerinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARİYLE HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme tarihi itibariyle taşınmazlar, devremülk ve dükkan niteliğinde olup bu şekilde kullanılmaktadırlar.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

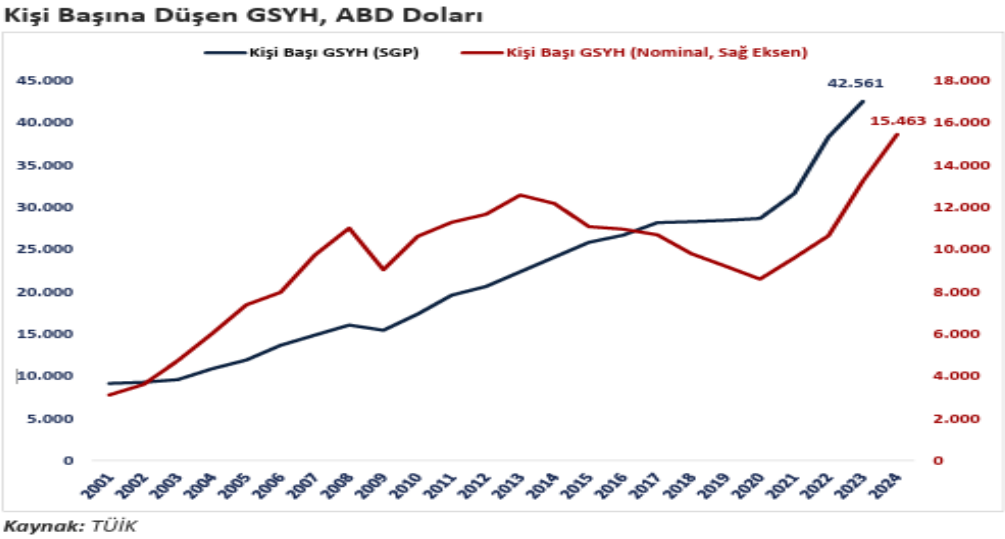
6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

6.1.1. KİŞİ BAŞI GSYH

Kişi başına düşen Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2024 yılında 15.463 dolara yükselerek 2002 yılı seviyesinin 4,3 katına ulaşmıştır.

Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2023'te kişi başına düşenGSYH42.561 dolarolmuştur.



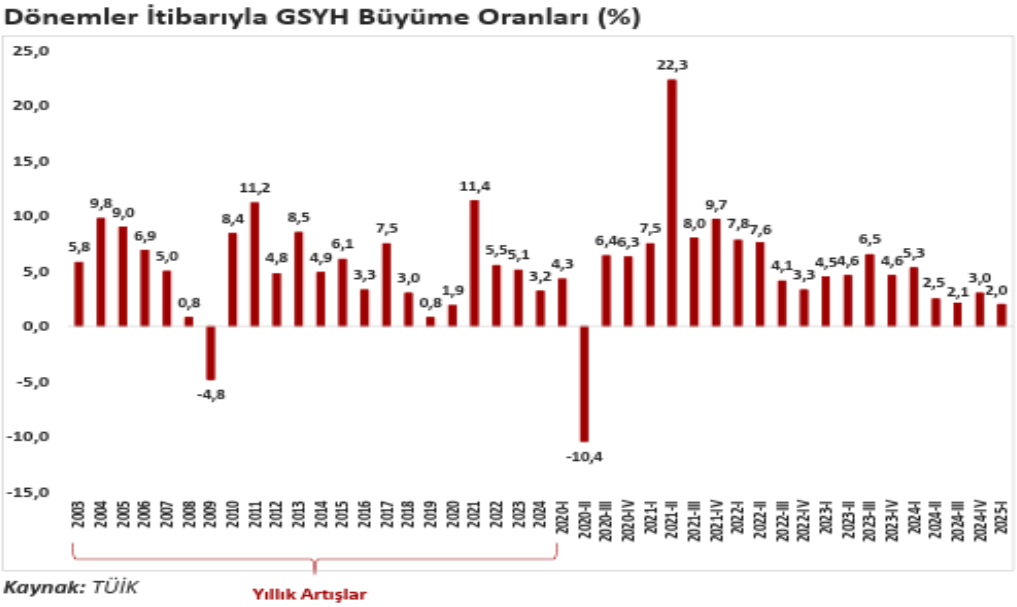
Kaynak: *T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2025 – Son Güncelleme Tarihi: 04.06.2025*

6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

Türkiye ekonomisi 2025 yılının birinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,0 oranında büyümüştür.

Türkiye ekonomisi 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %3,2 oranında büyümüştür.

Türkiye ekonomisi 2003-2024döneminde ise yıllık ortalama %5,3 oranında büyümüştür.



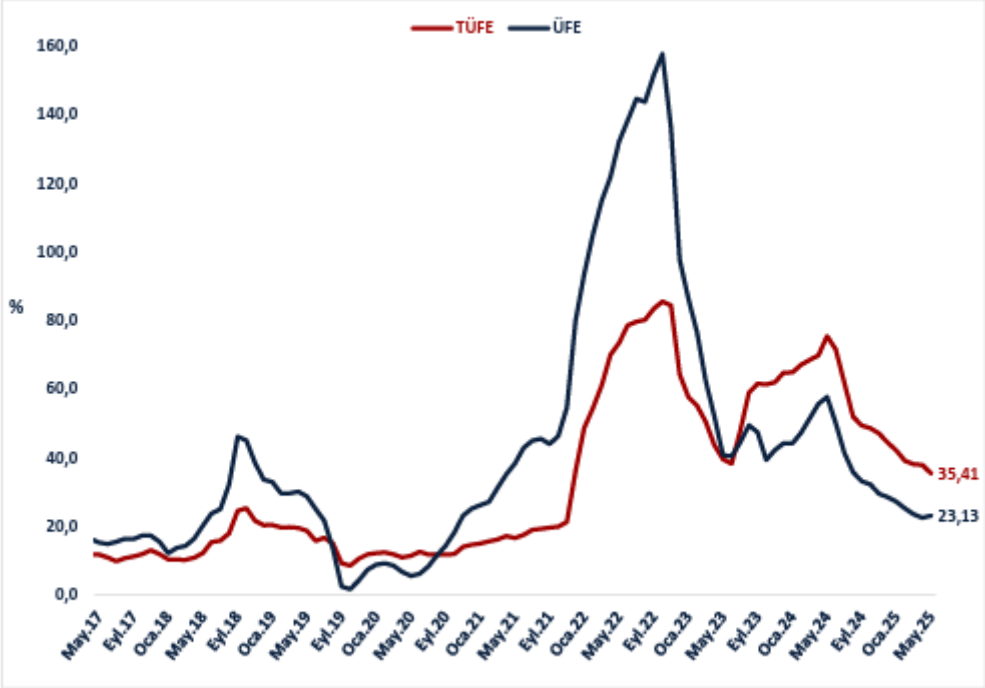
Kaynak: *T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2025 – Son Güncelleme Tarihi: 04.06.2025*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.1.2. ENFLASYON

2025 yılı Mayıs ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre TÜFE'de %35,41, Yİ-ÜFE'de ise %23,13 oranında artış gerçekleşmiştir.

Enflasyondaki Gelişmeler

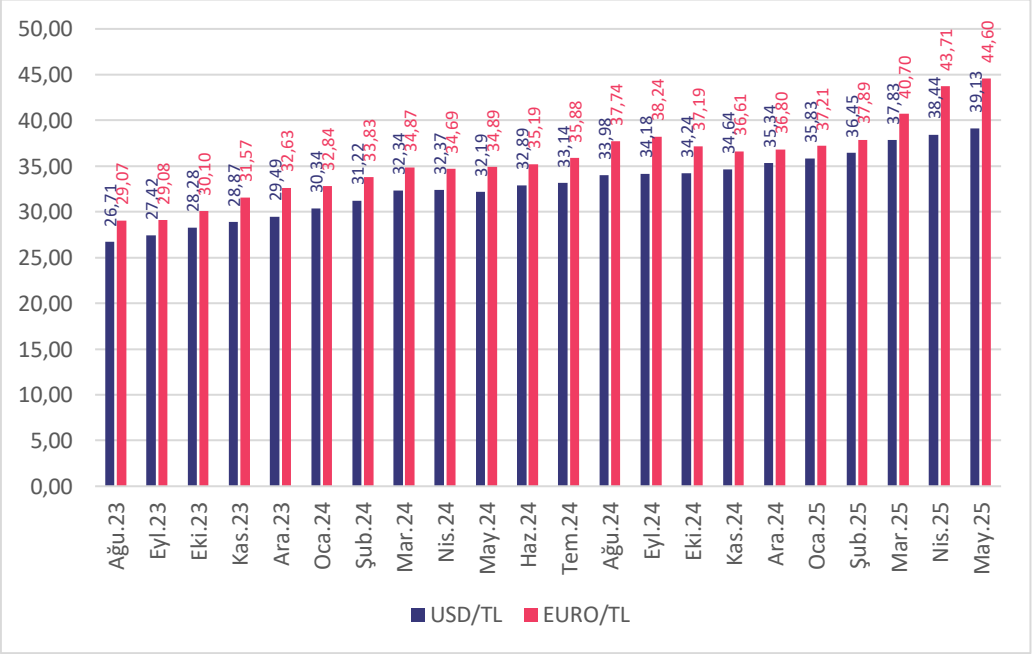


***Kaynak:** TÜİK*

Kaynak: *T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Kasım 2025 – Son Güncelleme Tarihi: 04.06.2025*

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

2025 yılının 1. çeyreğini 34,18 TL ile kapatan Amerikan doları 2025 mayıs ayını 39,13 TL seviyesinde, 2025 yılının 1. çeyreğini 38,24 TL ile kapatan Euro ise; 2025 mayıs ayını 44,35 TL seviyesinde kapatmıştır.



Kaynak: TCMB

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. 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 Çag'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, Kızılkeçili, 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; zeytinciliki, turizm faaliyetleri ve diğer tarımsal faaliyetler (incir, sebze, meyve vb.) şeklindedir.

6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Devremülk projesi içerisinde konumlanmaları,
- İnşaat kalitesi,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.
- Güney bölgelerde artan fiyatlar nedeni ile turizm ziyaretlerinin taşınmazların olduğu bölgeye doğru artış göstermesi.

Olumsuz faktörler:

- Bölgedeki yaz sezonunun kısa sürmesi,
- Yüksek enflasyon oranı nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da artığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda 'köpüklerin' sönümlenmesine neden olmaya başlamış reel olarak konut fiyatları gerilemiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle birkaç çeyrek sürmesi beklenebilir.

İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre yıllık olarak %70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde %54,82, işçilik maliyetlerinin de %108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.

Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.

Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.

İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Bu bilgiler doğrultusunda bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüleceği üzere istenen ve gerçekleşen satış bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölgede yer alan taşınmazların emsal analizinde sunulan şerefiye kriterleri ve değerleme konusu taşınmazların raporda "6.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler" bölümünde belirtilen özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen 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 değerleme yaklaşımlarına 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 değerin 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 görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 değerleme 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 değerin, 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 karşılanamadığı 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 ağırlıklandırılamayacağını 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 "çeşitlendirmeyle 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 değerin 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı 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 ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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. maddesinde; "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 değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez." ifadesi bulunmaktadır.

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 indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Son dönemde ülkemizde yaşanan döviz kurlarındaki hareketlilik, ekonomik verilerdeki olumsuz değişiklikler dikkate alınarak değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitinde ise **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

7.3. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

7.3.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar Yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder." şeklindedir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m^2 birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlara emsal olabilecek satılık işyeri/ofis emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7.3.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık devremülklere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1) Körfez Termal Devremülk bünyesinde bulunan, 3. normal katta konumlu, 29 Ağustos-12 Eylül dönemindeki, 55 m^2 alanlı, deniz manzaralı, 2+1 devremülk 110.000,-TL bedelle kiralıktır. (Dönem m^2 birim kira değeri ~ 2.000,-TL)
   İrtibat telefonu: 0532 566 69 86
2) Körfez Termal Devremülk bünyesinde bulunan, 15-29 Temmuz dönemindeki, 55 m^2 alanlı, deniz manzaralı, 2+1 devremülk 119.000,-TL bedelle kiralıktır. (Dönem m^2 birim kira değeri ~ 2.165,-TL)
   İrtibat telefonu: 0545 247 23 93
3) Körfez Termal Devremülk bünyesinde bulunan, 14-28 Temmuz dönemindeki, 55 m^2 alanlı, iç bahçe + deniz manzaralı, 2+1 devremülk 110.000,-TL bedelle kiralıktır. (Dönem m^2 birim kira değeri ~ 2.000,-TL)
   İrtibat telefonu: 0533 696 84 85
4) Körfez Termal Devremülk bünyesinde bulunan, 17-31 Temmuz dönemindeki, 55 m^2 alanlı, deniz manzaralı, 2+1 devremülk 120.000,-TL bedelle kiralıktır. (Dönem m^2 birim kira değeri ~ 2.180,-TL)
   İrtibat telefonu: 0532 599 99 08

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1) Taşınmaza benzer konumda yer alan, zemin katta konumlu, 105 m^2 alanlı dükkan 20.000,-TL bedelle kiralıktır. (m^2 birim kira değeri ~ 190,-TL)
   İrtibat telefonu: 0543 241 00 05
2) Taşınmaza benzer konumda yer alan, zemin katta konumlu, 125 m^2 alanlı dükkan 30.000,-TL bedelle kiralıktır. (m^2 birim kira değeri ~ 240,-TL)
   İrtibat telefonu: 0545 498 95 09
3) Taşınmaza benzer konumda yer alan, zemin katta konumlu, 120 m^2 alanlı dükkan 29.000,-TL bedelle kiralıktır. (m^2 birim kira değeri ~ 240,-TL)
   İrtibat telefonu: 0531 422 56 02
4) Taşınmaza benzer konumda yer alan, zemin katta konumlu, 125 m^2 alanlı dükkan 25.000,-TL bedelle kiralıktır. (m^2 birim kira değeri ~ 200,-TL)
   İrtibat telefonu: 0541 293 61 91

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık devremülklere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1) Körfez Termal Devremülk bünyesinde bulunan, 14-28 Aralık dönemindeki, 55 m^2 alanlı, deniz manzaralı, 2+1 devremülk 380.000,-TL bedelle satılıktır. (Dönem m^2 birim satış değeri ~ 6.910,-TL)
   İrtibat telefonu: 0537 437 14 91
2) Körfez Termal Devremülk bünyesinde bulunan, 14-29 Ekim dönemindeki, 55 m^2 alanlı, dağ manzaralı, 2+1 devremülk 270.000,-TL bedelle satılıktır. (Dönem m^2 birim satış değeri ~ 4.910,-TL)
   İrtibat telefonu: 0532 613 28 52
3) Körfez Termal Devremülk bünyesinde bulunan, 2-16 Haziran dönemindeki, 55 m^2 alanlı, dağ manzaralı, 2+1 devremülk 450.000,-TL bedelle satılıktır. (Dönem m^2 birim satış değeri ~ 8.180,-TL)
   İrtibat telefonu: 0532 644 52 69
4) Körfez Termal Devremülk bünyesinde bulunan, 7-21 Kasım dönemindeki, 55 m^2 alanlı, dağ manzaralı, 2+1 devremülk 406.000,-TL bedelle satılıktır. (Dönem m^2 birim satış değeri ~7.380,-TL)
   İrtibat telefonu: 0536 783 49 45

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1) Taşınmaza benzer konumda yer alan bir binanın zemin katında konumlu 100 m^2 olarak pazarlanmakta olan dükkan 5.550.000,-TL bedelle satılıktır. (m^2 birim satış değeri ~ 55.500,-TL)
   İrtibat telefonu: 0532 596 10 24
2) Taşınmaza benzer konumda yer alan bir binanın zemin katında konumlu 60 m^2 olarak pazarlanmakta olan dükkan 3.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m^2 birim satış değeri ~ 50.000,-TL)
   İrtibat telefonu: 0545 907 10 35
3) Taşınmaza benzer konumda yer alan bir binanın zemin katında konumlu 105 m^2 olarak pazarlanmakta olan dükkan 5.250.000,-TL bedelle satılıktır. (m^2 birim satış değeri ~ 50.000,-TL)
   İrtibat telefonu: 0537 330 28 88
4) Taşınmaza benzer konumda yer alan bir binanın zemin katında konumlu 136 m^2 olarak pazarlanmakta olan dükkan 10.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m^2 birim satış değeri ~ 75.330,-TL)
   İrtibat telefonu: 0544 906 30 67

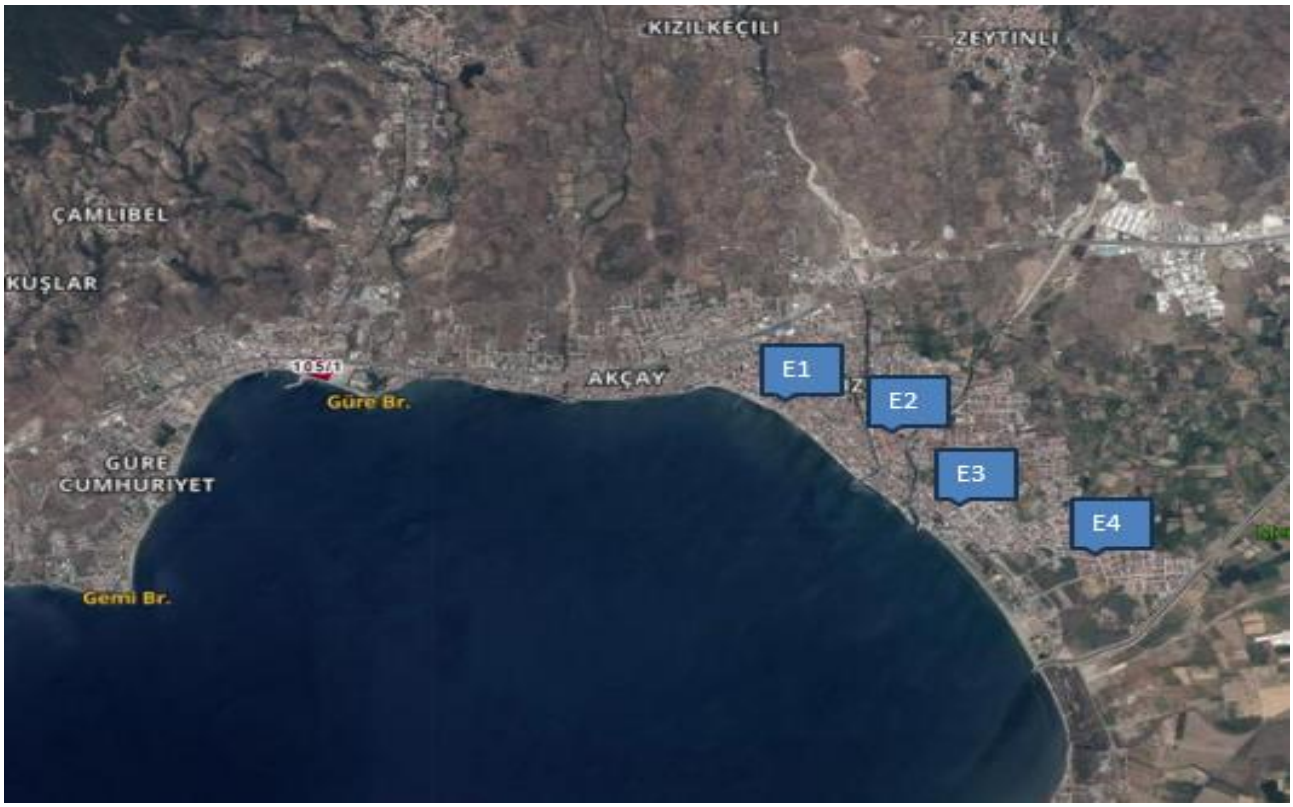
7.3.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu taşınmazlara yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.

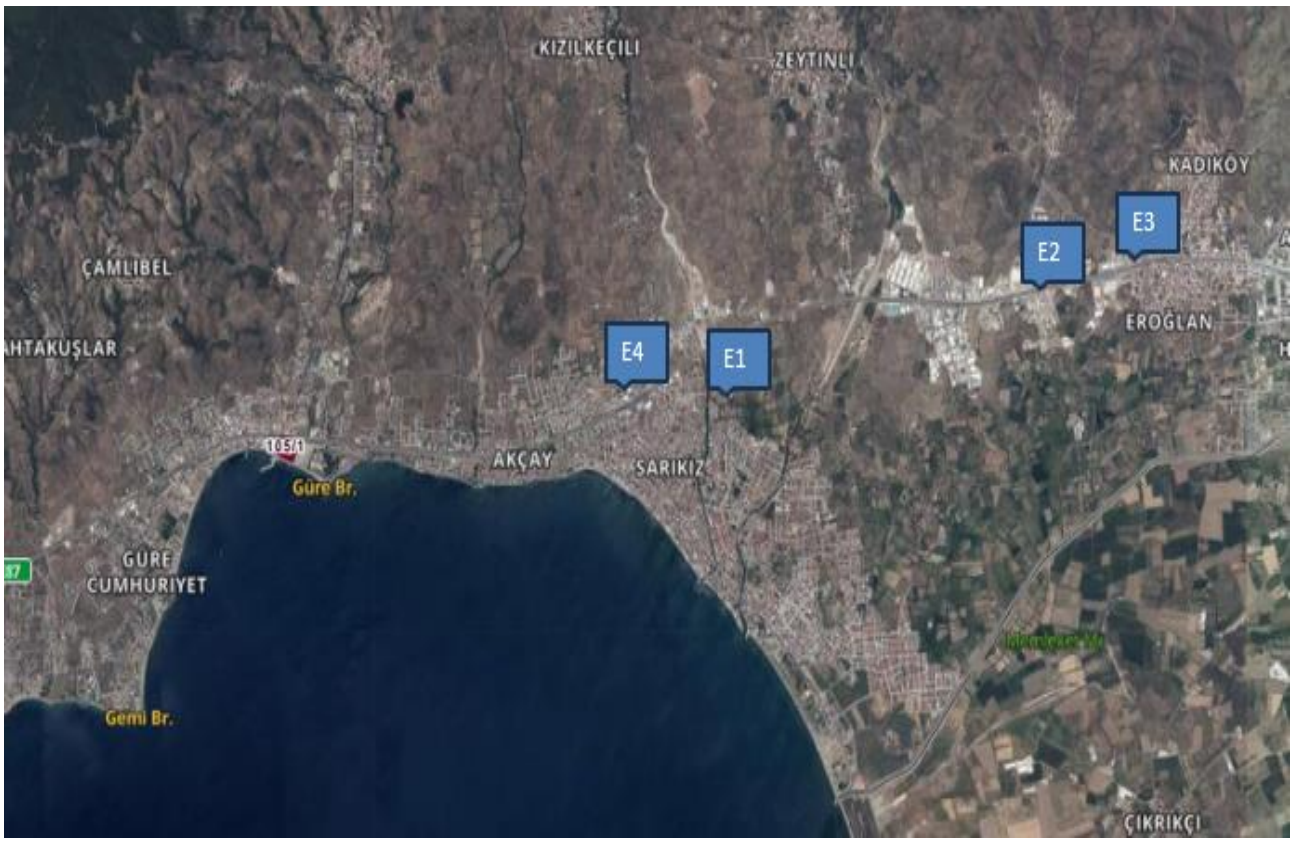
<u>Satılık ve Kiralık Konutlar</u>

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Satılık Dükkanlar



Kiralık Dükkanlar



7.3.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

7.3.4.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

Rapor konusu taşınmazların pazar değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan devremülk ve işyerleri araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı/kiralaması gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık/kiralık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazlarla fiziksel özellikleri (ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.3.4.2. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Kiralık konut emsalleri; değerlemeye konu 22 no'lu bağımsız bölümün 10 Şubat – 24 Şubat dönemi için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, dönem, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m^2 birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Rapora konu konut niteliğindeki diğer bağımsız bölümler ise kendi aralarında 22 no'lu bağımsız bölümün 10 Şubat – 24 Şubat dönemi ile proje içerisindeki konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler ile dönem kriteri dahilinde karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması sonucu bağımsız bölüm bazında m^2 birim pazar kira değerleri belirlenmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

Kiralık dükkan emsalleri; değerlemeye konu 304 no'lu bağımsız bölüm için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış aylık m^2 birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Rapora konu dükkan niteliğindeki diğer bağımsız bölümler ise kendi aralarında 304 no'lu bağımsız bölüm ile proje içerisindeki konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması sonucu bağımsız bölüm bazında aylık m^2 birim pazar kira değerleri belirlenmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, tadilat ihtiyacı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin dönem kriterinde; emsallerin devremülk dönemleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Konut kiralık emsalleri; konum, inşaat kalitesi, mimari özellikler, büyüklük, dönem ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m^2 birim pazar kira değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

KONUT PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	**M² Fiyatı (TL)**	**Konum**	**İnşaat Kalitesi**	**Mimari Özellik**	**Dönem**	**Büyüklük**	**Pazarlık Payı**	**Emsal Değer (TL)**
Emsal 1	2.000	-15%	0%	0%	-40%	0%	-30%	300
Emsal 2	2.165	-15%	0%	0%	-40%	0%	-35%	215
Emsal 3	2.000	-15%	0%	0%	-40%	0%	-35%	200
Emsal 4	2.180	-15%	0%	0%	-40%	0%	-35%	220
							Ortalama	**235**

Not: Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde, değerlemeye konu devremülklere benzer çok sayıda pazarlanan devremülk olması, bölgedeki devremülk proje alternatiflerinin fazla olması, yaz sezonu olmasından dolayı talebin artışı ve yüksek enflasyondan dolayı istenilen fiyatların abartılı söylenmesi durumları göz önünde bulundurularak pazarlık paylarının yüksek olduğu bilgisi edinilmiştir.

Dükkan kiralık emsalleri; konum, inşaat kalitesi, mimari özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, aylık m^2 birim pazar kira değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

DÜKKAN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	**M² Fiyatı (TL)**	**Konum**	**İnşaat Kalitesi**	**Mimari Özellik**	**Büyüklük**	**Pazarlık Payı**	**Emsal Değer (TL)**
Emsal 1	190	10%	0%	0%	0%	-5%	200
Emsal 2	240	5%	0%	0%	0%	-10%	230
Emsal 3	240	0%	0%	0%	0%	-10%	215
Emsal 4	200	10%	0%	0%	0%	-5%	210
						Ortalama	**215**

7.3.4.3. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Satılık konut emsalleri; değerlemeye konu 22 no'lu bağımsız bölümün 10 Şubat – 24 Şubat dönemi için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, dönem, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m^2 birim pazar değeri hesaplanmıştır. Rapora konu konut niteliğindeki diğer bağımsız bölümler ise kendi aralarında 22 no'lu bağımsız bölümün 10 Şubat – 24 Şubat dönemi ile proje içerisindeki konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler ile dönem kriteri dahilinde karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması sonucu bağımsız bölüm bazında m^2 birim pazar değerleri belirlenmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

Satılık dükkan emsalleri; değerlemeye konu 304 no'lu bağımsız bölüm için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m^2 birim pazar değeri hesaplanmıştır. Rapora konu dükkan niteliğindeki diğer bağımsız bölümler ise kendi aralarında 304 no'lu bağımsız bölüm ile proje içerisindeki konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması sonucu bağımsız bölüm bazında m^2 birim pazar değerleri belirlenmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin dönem kriterinde; emsallerin devremülk dönemleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Konut satılık emsalleri; konum, inşaat kalitesi, mimari özellikler, büyüklük, dönem ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m^2 birim pazar değeri aşağıdaki tablolarda hesaplanmıştır.

KONUT PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	**M² Fiyatı (TL)**	**Konum**	**İnşaat Kalitesi**	**Mimari Özellik**	**Dönem**	**Büyüklük**	**Pazarlık Payı**	**Emsal Değer (TL)**
Emsal 1	6.910	-15%	0%	0%	-5%	0%	-40%	2.765
Emsal 2	4.910	0%	0%	0%	0%	0%	-40%	2.945
Emsal 3	8.180	0%	0%	0%	-40%	0%	-30%	2.455
Emsal 4	7.380	-5%	0%	0%	-15%	0%	-40%	2.950
							Ortalama	**2.780**

Not: Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde, değerlemeye konu devremülklere benzer çok sayıda pazarlanan devremülk olması, bölgedeki devremülk proje alternatiflerinin fazla olması, yaz sezonu olmasından dolayı talebin artışı ve yüksek enflasyondan dolayı istenilen fiyatların abartılı söylenmesi durumları göz önünde bulundurularak pazarlık paylarının yüksek olduğu bilgisi edinilmiştir.

Dükkan satılık emsalleri; konum, inşaat kalitesi, mimari özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m^2 birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

DÜKKAN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	**M² Fiyatı (TL)**	**Konum**	**İnşaat Kalitesi**	**Mimari Özellik**	**Büyüklük**	**Pazarlık Payı**	**Emsal Değer (TL)**
Emsal 1	55.500	0%	0%	0%	0%	-15%	47.175
Emsal 2	50.000	0%	0%	0%	0%	-5%	47.500
Emsal 3	50.000	0%	0%	0%	0%	-5%	47.500
Emsal 4	73.530	-20%	0%	0%	0%	-15%	47.795
						Ortalama	**47.495**

7.4. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak 2.773 adet devremülk için takdir edilen toplam pazar kira değeri ile toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Taşınmazların ayrı ayrı detaylı değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Devremülk	Toplam Pazar Kira Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (TL)
2.595	**82.259.880**	**972.885.000**

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak 3 adet dükkan için takdir edilen toplam aylık pazar kira değeri ile toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Taşınmazların ayrı ayrı detaylı değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Dükkan	Toplam Aylık Pazar Kira Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (TL)
3	**148.200**	**32.471.000**

7.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerleme konusu taşınmazların konum, büyüklük, mimari özellik, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **"Devremülk ve Dükkan"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre değerlemeye konu taşınmazlardan konut/devremülk nitelikli olanların dönemlik pazar kira değeri ile dükkanların aylık pazar kira değeri için toplam **82.408.080,-TL (Seksenikimilyondörtyüzsekizbinseksen Türk lirası)**, değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam pazar değeri için ise; **1.005.356.000,-TL (Birmilyarbeşmilyonüçyüzellialtıbin Türk lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

8.4. VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ

Rapor konusu taşınmazlar devremülk ve işyeri niteliğindedir.

8.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmazlarda üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

8.8. GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9. BÖLÜM SONUÇ

9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan Türk lirası cinsinden toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
TOPLAM DÖNEMLİK/AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	82.408.080,-TL	98.889.686,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	1.005.356.000,-TL	1.021.579.050,-TL

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 30.06.2025

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 23.06.2025)

Saygılarımızla,

Murat ŞEHİRALTI
SPK Lisans Belge No: 403935
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Nurettin KULAK
SPK Lisans Belge No: 401814
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Değer Tabloları
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Yapı Kayıt Belgeleri
- İmar Durum Belgesi
- Enerji Kimlik Belgesi
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri