

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BALIKESİR İLİ EDREMİT İLÇESİ'NDE YER ALAN
105 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ, KÖRFEZ
TERMAL DEVREMÜLK PROJESİNDEKİ
3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	08.04.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	30.04.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	18.05.2026
RAPOR TARİHİ	22.05.2026
RAPOR NO	KRF-2604023
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	BALIKESİR İLİ EDREMIT İLÇESİ GÜRE/CUMHURİYET MAHALLESİ 105 ADA 1 PARSELDE KONUMLU 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	Cumhuriyet Mahallesi, Barış Caddesi, Körfez Termal Devremülk Projesi, No: 44, İç kapı No: 302-303-404, Edremit, Balıkesir.
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Merve HARMAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:403519) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler
- Ek 3** - Takbis belgesi-(kopya)
- Ek 5** - Tapu Sureti
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)
Taşınmazların içerisinde bulunan makine, teçhizat, ekipman ve demirbaşlara ait
- Ek 7** - değerlendirme raporu

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre Cumhuriyet Mahallesi, 105 ada 1 nolu parseldeki Körfez Termal Devremülk Projesinde yer alan, 302, 3030 ve 304 nolu bağımsız bölümlerin ekspertiz tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Torun Center, D Blok, No:74D, İç Kapı No:54 Şişli, İstanbul.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre Cumhuriyet Mahallesi, 105 ada 1 nolu parseldeki Körfez Termal Devremülk Projesinde yer alan, 302, 303 ve 304 nolu bağımsız bölümlerin ekspertiz tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için KRF-2604023 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Merve HARMAN kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde 2 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KRF-2011015	KRF-2210057	
Rapor Tarihi	31.12.2020	30.12.2022	
Rapor Konusu	BALIKESİR İLİ EDREMIT İLÇESİ'NDE YER ALAN 4152 ADET DEVREMÜLK KİRA VE SATIŞ DEĞER TESPİTİ (GÜRE TATİL SİTESİ)	BALIKESİR İLİ EDREMIT İLÇESİ'NDE YER ALAN 3440 ADET DEVREMÜLK VE 3 ADET DÜKKAN KİRA VE SATIŞ DEĞER TESPİTİ (GÜRE TATİL SİTESİ)	
Raporu Hazırlayanlar	Metin EVLEK - Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT	Gizem GEREĞÜL EVLEK - Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	96.185.300	288.423.100	
Takdir Edilen Toplam Kira Değeri (TL) (KDV Hariç)	12.277.600	24.500.450	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

105 ADA 1 PARSEL

İli	:	Balıkesir
İlçesi	:	Edremit
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Güre/Cumhuriyet
Sokağı	:	
Mevkii	:	Ilıcaalanı
Pafta No	:	I17-C-18-B-4-B
Ada No	:	105 (Eski 404)
Parsel No	:	1
Alanı	:	24.932,79 m ²
Vasfı	:	5 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası
Sınırı	:	Planındadır
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Yevmiye No	:	
Tapu Tarihi	:	
Bağ. Böl. No	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	Bağımsız bölüm bilgileri Mülkiyet Listesinde sunulmuştur.
Arsa Payı	:	
Sahibi	:	
Sayfa No	:	
Cilt No	:	

MÜLKİYET LİSTESİ								
Sıra No	Bağ. Böl. No	Kat	Niteliği	Malik	Arsa Payı	Cilt No	Sayfa No	Tapudaki Eklenti
1	302	Zemin	İşyeri	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (1/1)	20160 / 1993728	4	340	B-40 depo, B-42 depo, B-59 fuaye
2	303	Zemin	İşyeri	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (1/1)	28800 / 1993728	4	341	B-76a depo, B-76b depo
3	304	Zemin	İşyeri	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (1/1)	9504 / 1993728	4	342	B-72a depo, B-72b depo

2.2 - Takyidat Bilgileri

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 14.05.2026 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Taşınmazlar üzerinde müştereken;

Beyan: KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM'ye Çevrilmiştir.) (07.11.2018 tarih ve 21380 yevmiye no ile)

Beyan: Yönetim Planı: 10.06.2016 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (11.10.2016 tarih ve 19032 yevmiye no ile)

302 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

* **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:

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

304 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

* **Eklenti:** B-72a depo, B-72b depo (11.10.2016 tarih ve 19032 yevmiye no ile)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazlar için 11.10.2016 tarih ve 19032 yevmiye numarası ile kat irtifakı tesis edilmiş olup, 07.11.2018 tarih ve 21380 yevmiye numarası ile kat mülkiyetine geçiş sağlanmıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı 105 ada, 1 no'lu parsel; Edremit Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ile 23.06.2025 tarihli E-25991957-757.01-20514 sayılı imar durum yazısına göre, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 21.11.2022 tarihinde onaylanan Edremit Güre Termal Turizm Merkezi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında "Otel Alanı" lejantında kalmakta iken, Balıkesir 2. İdare Mahkemesi'nin 2024/587 sayılı kararı doğrultusunda söz konusu imar planı iptal edilmiş olup, bahse konu parsel yeni bir plan onaylanıncaya kadar plansız durumdadır. Mevcut durumun iskanlı yapılar açısından herhangi bir olumsuzluk teşkil etmediği anlaşılmıştır.

İptal edilen imar planına ait plan notlarına göre yapılaşma koşulları; Emsal: 0,60 Bina Yüksekliği (Hmax)=10,00 m (3 kat) ve tüm yollardan çekme mesafeleri 5,00 m olarak belirlenmiştir.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde, son üç yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin imar durumunda meydana gelen değişiklikler aşağıda özetlenmiştir:

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 15.09.2014 tarih ve 14843 sayı ile re'sen onaylanan Güre Termal Turizm Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Tercihli Kullanım Alanı" lejantında kalmakta olup, plan notlarında söz konusu alanın "Turizm + 2. Konut Alanı" olarak planlandığı anlaşılmıştır. Bu kapsamda; Turizm Tesis Alanı olarak kullanılması halinde yapılaşma koşullarının Ayrık nizam, Hmax: 9,50 m (3 kat) ve Emsal (E): 0,60 olduğu; 2. konut kullanımında ise Ayrık nizam, Hmax: 6,50 m (2 kat) ve Emsal (E): 0,50 olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Devamında, söz konusu parsel; Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 21.11.2022 tarihinde onaylanan Edremit Güre Termal Turizm Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında "Otel Alanı" lejantında kalmış olup, bu plan doğrultusunda yapılaşma koşulları Emsal (E): 0,60, Bina yüksekliği (Hmax): 10,00 m (3 kat) ve tüm yollardan çekme mesafeleri 5,00 m olacak şekilde düzenlenmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlara ait ruhsat, iskan ve yapı kayıt belgesi evraklarına ilişkin bilgiler aşağıda yer alan tablolarda paylaşılmıştır.

TKGM Webtapu Portalında yapılan incelemede Yapı Kayıt Belgesi'ne esas 3194 sayılı Kanun'un 16. maddesi kapsamında düzenlenmiş projesine rastlanılmamış olup değerlemede kat irtifakına esas mimari proje üzerindeki alanlar dikkate alınmıştır.

Son üç yıllık dönemde değerlendirme konusu gayrimenkullerin konumlandığı parselin ada/parsel bilgisinin 404 ada, 1 parsel iken, 08.01.2024 tarihinde 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/A maddesi kapsamında gerçekleştirilen yenileme (kadastro güncelleme) çalışmaları sonucunda 105 ada, 1 parsel olarak değiştiği tespit edilmiştir.

RUHSAT BELGESİ				
TARİH	SAYI	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (m ²)	B. B. NİTELİĞİ VE SAYISI
10.09.2015	08-02	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	02-34	İsim Değişikliği	41.127,64	301 adet mesken, 4 adet ofis ve işyeri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				
TARİH	SAYI	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (m ²)	B. B. NİTELİĞİ VE SAYISI
02.08.2017	9-50	İskan	41.127,64	301 adet mesken, 4 adet ofis ve işyeri

YAPI KAYIT BELGESİ		
TARİH	SAYI	BELGEYE KONU BÖLÜM
07.12.2018	UMF8YPJT	302
07.12.2018	YLL2EU4G	303
07.12.2018	CAF7U6M1	304

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazlarının incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazların tarafımıza iletilen imar işlem dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne cins tashihleri yapılmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı Denetim kuruluşuna ilişkin bilgilere erişim sağlanamamıştır.

2.3.6 - Proje İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre/Cumhuriyet Mahallesi 105 ada 1 parsel numaralı, 24.932,79 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde yer alan '5 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası' nitelikli Körfez Termal Devremülk Projesi isimli taşınmazdır.

Söz konusu yapı mimari projesine göre ve yerinde 2 bodrum, zemin, 2 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 6 katlıdır. Mimari projesinde göre 2. bodrum katta; havuz tesisat galerisi, 1. bodrum katta; teknik hacimler, depolar, ofisler, yemekhaneler, çamaşırhane, mescit, kütüphane ve WC'ler, zemin katında; teknik hacimler, 99 adet daire ve 4 adet işyeri, 1. normal katında; 101 adet daire, 2. normal katında; 101 adet daire, çatı katında ise; mutfak, asansör makine daireleri, açık havuzlar ve teras alanı bulunmaktadır. Zemin katta yer alan 10 adet daireye ait bodrum katta eklenti alanları bulunmaktadır. Ayrıca 2. normal katta yer alan 24 adet daire çatı katı ile irtibatlı olup dublektir.

Projenin toplam inşaat alanı, 16.03.2016 tarih ve 1-34 sayılı yapı ruhsatı verilerine göre 41.127,64 m² olarak belirlenmiştir.

Tesis bünyesinde; restoran alanları, bahçe ve teras kullanım alanları ile havuz çevresinde konumlandırılmış üç adet kafeterya birimi yer almaktadır. Ayrıca mescit, çok amaçlı toplantı salonu ve bay-bayan ayrı planlanmış sosyal tesis bölümleri (kapalı yüzme havuzları, termal havuzlar, çocuk havuzları, Türk hamamları, saunalar, dinlenme alanları ve buhar odaları) bulunmaktadır. Bunun yanı sıra, kadın kullanıcılar için özel olarak tasarlanmış güneşlenme terası ve yüzme havuzu mevcuttur. Tesis içerisinde ayrıca masaj odaları, vitamin bar ve kuaför hizmetlerini içeren spa ve güzellik merkezi, çocuk kulübü ile çeşitli ticari üniteler konumlandırılmıştır.

Peyzaj düzenlemeleri kapsamında; geniş yeşil alanlar, yürüyüş yolları, açık alan yeme-içme birimleri, dekoratif süs havuzları, gölgelik dinlenme alanları, çocuk oyun parkları, araç otopark alanları, güvenlik noktaları ve teknik hizmet birimleri yer almaktadır. Tesisin güney cephesinde, sahil boyunca uzanan yaya promenade üzerinde halk plajı ve iskele erişimi bulunmaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul; Edremit ilçesi, Güre/Cumhuriyet Mahallesi, 105 ada 1 parsel üzerinde konumlu, 24.932,79 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan "5 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli Körfez Termal Devremülk Projesi'dir.

Söz konusu yapı, mimari projesine uygun olarak 2 bodrum, zemin, 2 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 6 katlı olarak inşa edilmiştir. Yapı içerisinde bodrum katlarda teknik hacimler, sosyal ve hizmet alanları; zemin ve normal katlarda ağırlıklı olarak konut birimleri ve sınırlı sayıda ticari alanlar yer almakta olup bazı bağımsız bölümler dubleks ve eklentili olarak planlanmıştır. Projenin toplam inşaat alanı, 16.03.2016 tarih ve 1-34 sayılı yapı ruhsatına göre 41.127,64 m²'dir.

Tesis bünyesinde restoran, kafeterya alanları, sosyal tesis birimleri (kapalı ve termal havuzlar, hamam, sauna vb.), spa ve güzellik merkezi, çocuk kulübü ve çeşitli ticari üniteler bulunmakta olup; peyzaj alanlarında yeşil alanlar, yürüyüş yolları, dinlenme alanları, otoparklar ve sosyal donatılar yer almaktadır. Ayrıca taşınmazın güney cephesinde sahil bandına ve halk plajına erişim imkânı bulunmaktadır.

Değerleme raporu kapsamında yer alan 302, 303 ve 304 numaralı işyeri niteliğindeki bağımsız bölümler parsel üzerinde konumlu ana taşınmazın zemin katında yer almaktadırlar.

Kat İrtifakına Esas Mimari Projeye Göre;

302, 303 ve 304 bağımsız bölüm numaralı, işyeri nitelikli taşınmazlar; mimari projeleri ve yönetim planı eklerinde yer alan kat planları doğrultusunda bodrum, zemin ve kısmen çatı katı seviyelerinde konumlanmaktadır.

302 bağımsız bölüm nolu işyeri; zemin katta ~9,05 m² kullanım alanına sahip işyeri birimi ile bodrum katta konumlu B-40 depo (~80,00 m²), B-42 depo (~191,42 m²), B-59 fuaye (~204,11 m²), B-41 sosyal işletme alanı (~65,75 m²) ve ~148,04 m² açık alan olmak üzere toplamda ~689,32 m² kullanım alanına sahiptir.

303 bağımsız bölüm nolu işyeri; zemin katta ~10,65 m² işyeri alanı ile birlikte bodrum katta B-76a depo (~66,00 m²), B-76b depo (~66,50 m²), B-76 sosyal işletme (~53,80 m²) ve ~1.697,00 m² açık alan, ayrıca zemin katta ~55,30 m² kafe alanı ve ~536,60 m² açık alan ile çatı katta ~350,99 m² açık alan kullanımına sahip olup toplamda ~2.855,79 m² kullanım alanı bulunmaktadır.

304 bağımsız bölüm nolu işyeri ise zemin katta ~9,90 m² işyeri alanı ile bodrum katta B-72a depo (~23,95 m²), B-72b depo (~54,77 m²) ve B-72 sosyal işletme (~14,88 m²) alanlarından oluşmakta olup toplam ~93,60 m² kullanım alanına sahiptir.

Taşınmazların mevcut kullanım fonksiyonları dikkate alındığında; 302 no.lu bağımsız bölümün restoran, 303 no.lu bağımsız bölümün kafe, 304 no.lu bağımsız bölümün ise market olarak kullanıldığı anlaşılmıştır. Yapılan incelemelerde açık alanların kapalı alanlara dahil edilmediği, ancak taşınmazların kullanım kabiliyeti ve ticari potansiyeline olumlu katkı sağladığı değerlendirilmiştir.

16.02.2016 tarih ve 2/34 sayılı yapı ruhsatına esas, kat irtifakı tesisine dayanak teşkil eden onaylı mimari proje üzerinde yapılan incelemeler doğrultusunda; değerlemeye konu dükkânların kat bazında kullanım alanları ile projede kendilerine tahsis edilmiş eklentili alanlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

B. B. No	Kat No	Nitelik	Kullanım Alanı (m ²)
302	Zemin	İşyeri	9,05
	Bodrum	B-40 Depo	80,00
	Bodrum	B-42 Depo	191,42
	Bodrum	B-59 Fuaye	204,11
303	Zemin	İşyeri	10,65
	Bodrum	B-76a Depo	66,00
	Bodrum	B-76b Depo	65,50
	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 numarası ile tapuya tescil edilmiş olan 10.06.2016 tarihli yönetim planı ekinde yer alan kat planları incelendiğinde; dükkânlara sonradan tahsis edilen alanlar ile birlikte kat irtifakı projesine kayıtlı eklentili alanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

B.B. No	Kat No	Eklenti Alanları	Tahsisli Alanlar	Kullanım Alanı (m ²)
302	Bodrum	B-40 Depo		80,00
	Bodrum	B-42 Depo		191,42
	Bodrum	B-59 Fuaye		204,11
	Bodrum		B-41 Sosyal İşletme 1	65,75
	Bodrum		Açık Alan	148,04
303	Bodrum	B-76a Depo		66,00
	Bodrum	B-76b Depo		66,50
	Bodrum		B-76 Sosyal İşletme-2	53,80
	Bodrum		Açık Alan	1.697,00
	Zemin		Kafe	55,30
	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

Müşteri tarafından tarafımızla paylaşılan bilgiler doğrultusunda, değerlemeye konu dükkânların kullanım fonksiyonları, buldukları katlar ile tahsisli ve eklentili alanları esas alınarak pazarlanan kullanım alanları belirlenmiş olup, söz konusu alanlar aşağıdaki tabloda sunulmuş ve değerlendirme çalışmasında dikkate alınmıştır.

Kullanım Fonksiyonu	B.B. No	Kat No	Tahsisli /Eklenti Alanları	Kullanım Alanı (m2)
Restoran	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
TOPLAM				689,32
Kafe	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	302 no'lu bağ. böl.	9,05
		Zemin	303 no'lu bağ. böl.	10,65
		Zemin	304 no'lu bağ. böl.	9,90
		Zemin	Kafe	55,30
		Zemin	Açık Alan	536,60
		Çatı	Açık Alan	350,99
TOPLAM				2.855,79
Market	304	Bodrum	B-72a Depo	23,95
		Bodrum	B-72b Depo	54,77
		Bodrum	B-72 Sosyal İşletme-3	14,88
TOPLAM				93,60

Sonuç olarak, kullanım fonksiyonları dikkate alınarak belirlenen kiraya esas kapalı ve açık brüt alanlar aşağıdaki tabloda özetlenmiş olup; değerlendirme çalışmasında açık teras alanları pozitif bir unsur olarak değerlendirilmiş, hesaplamalarda ise kiraya esas kapalı brüt alanlar esas alınmıştır.

Kullanım Fonksiyonu	Kiraya Esas Kapalı Brüt Alan (m2)	Kiraya Esas Açık Teras Alanı (m2)	Kiraya Esas Toplam Brüt Alan (m2)
Restoran	541,28	148,04	689,32
Kafe	271,20	2.584,59	2.855,79
Market	93,60	-	93,60

Ana Taşınmazın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	AYRIK
Yapı Sınıfı	:	IVA
Kullanım Amacı	:	İşyeri + Mesken
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Bağımsız Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Kiremit
Dış Cephe	:	Plastik Boya
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Cephesi	:	Cadde
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Mahallinde yapılan incelemelerde tarafımıza gösterilen taşınmazlar kiracı kullanımında kullanım ihtiyacı dahilinde bölümlendirilmiştir. Taşınmazların tüm zeminleri seramik kaplı, duvarları plastik boyalıdır.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21.Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

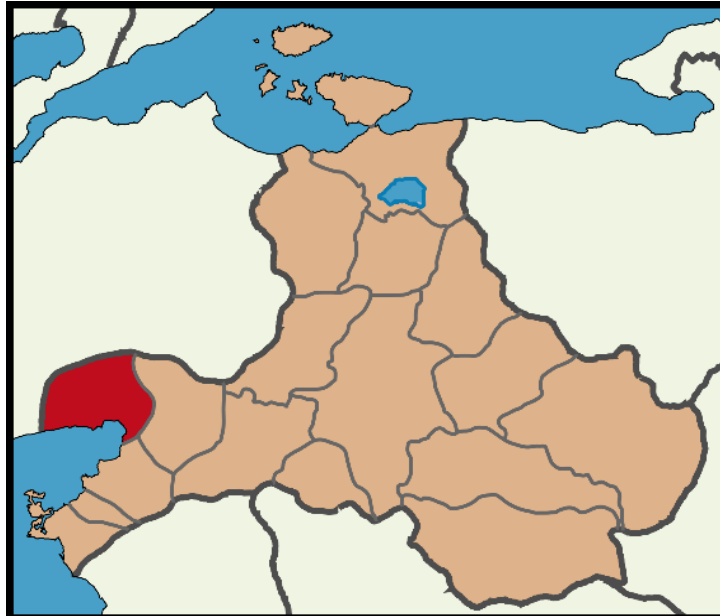
4.1.2 - Edremit İlçesi

Edremit; batısında ve güneyinde Ege Denizi (Edremit Körfezi), kuzeyinde Çanakkale ili (Yenice ve Ayvacık ilçeleri), doğusunda ise Balıkesir'in Havran ve Burhaniye ilçeleri ile çevrilidir. İlçe, Marmara ve Ege bölgeleri arasındaki geçiş güzergahında, Kaz Dağları ile deniz arasında uzanan verimli bir kıyı şeridinde yer almaktadır. Bölgede tipik Akdeniz iklimi hüküm sürmekte olup; yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise ılık ve yağışlı geçer. Özellikle kuzeyini kaplayan Kaz Dağları'nın etkisiyle, Edremit dünyanın en yüksek oksijen oranına sahip bölgelerinden biri olarak kabul edilen özel bir mikro klimaya sahiptir. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos (ortalama 26-28°C), en soğuk aylar ise Ocak ve Şubat (ortalama 7-9°C) olarak belirlenmiştir.

İlçenin en yüksek noktasını kuzey sınırını oluşturan Kaz Dağları silsilesi, en geniş düzlüğünü ise ilçeye adını veren ve bölgenin en verimli tarım alanlarından biri olan Edremit Ovası oluşturur. İlçenin en önemli su kaynaklarını Kaz Dağları'ndan doğan ve körfeze dökülen Edremit Çayı ile Zeytinli Çayı oluşturmaktadır. Edremit; Akçay, Altınoluk, Güre ve Zeytinli gibi turistik potansiyeli yüksek kıyı yerleşimlerinin yanı sıra, ilçe merkezi ile toplam 47 mahalleden oluşmaktadır. Balıkesir Koca Seyit Havalimanı'na ev sahipliği yapması, ilçeyi bölgenin ulaşım ve lojistik merkezi haline getirmektedir.

Edremit ekonomisi büyük ölçüde zeytincilik, turizm ve buna bağlı gelişen ticaret sektörlerine dayalıdır. İlçe, Türkiye'nin en kaliteli zeytinyağı üretim merkezlerinden biri olup, ekonominin lokomotifi "Edremit Tipi" zeytin yetiştiriciliğidir. Edremit ilçe genelinde toprakların yaklaşık %70'i zeytinliklerden oluşmaktadır. Son yıllarda konut sektörü ve gayrimenkul geliştirme faaliyetleri, özellikle Akçay ve Altınoluk aksındaki yoğun yazlık konut talebiyle birlikte hız kazanmıştır. Termal turizm (Güre bölgesi) ve doğa turizmi (Kaz Dağları), bölgenin 12 aya yayılan ekonomik hareketliliğini desteklemektedir.

İlçede sanayi faaliyetleri daha çok zeytinyağı işleme tesisleri, sabun fabrikaları ve gıda ambalajlama üzerine yoğunlaşmıştır. Ayrıca İzmir-Çanakkale otoyol güzergahında yer alması, perakende ticaretin ve hizmet sektörünün gelişimine büyük katkı sağlamaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) 2025 yılı sonuçlarına göre Edremit ilçesinin nüfusu yaklaşık 175.000 kişidir. Yaz aylarında turizm etkisiyle bu nüfusun 3 ile 5 katına çıktığı gözlemlenmektedir. İlçe, sunduğu sosyal imkanlar, gelişmiş ulaşım ağları ve zengin doğal kaynakları ile Balıkesir'in gayrimenkul piyasası açısından en hareketli ve yatırım değeri yüksek bölgelerinden biri olma özelliğini sürdürmektedir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Dünya ekonomisinde aktivitede 2025 yılının dördüncü çeyreğinde sınırlı bir yavaşlama görülse de, ekonomik aktivite genişleme bölgesinde kalmayı sürdürdü. Hizmet aktivitesinin imalata kıyasla görece dirençli görünümünü koruduğu görülüyor. Ekim sonunda ABD-Çin arasında tarife anlaşmazlıklarının bir sene süreyle ertelenmesini sağlayan bir mutabakat imzalandı. Böylece Ağustos ayı itibarıyla gerilemeye başlayan küresel ticaret politika belirsizlikleri düşüş eğilimini sürdürdü. Eylül ayında 2025 yılı içinde ilk faiz indirimine giden ABD Merkez Bankası (Fed), Ekim ve Aralık aylarında da 25 baz puanlık indirim serisini sürdürdü. Böylece azalan politika belirsizlikleri ve faiz indirimleri küresel risk iştahını destekledi. Öte yandan, yılın son çeyreğinde teknoloji şirketlerinin değerlemelerine yönelik artan endişeler nedeniyle finansal piyasalarda zaman zaman volatilitenin arttığı görüldü. 2025 yılı boyunca güçlü artış sergileyen değerli metal fiyatlarında son çeyrekte oynaklık yüksek olsa da, yukarı yönlü kuvvetli seyir sürdü.

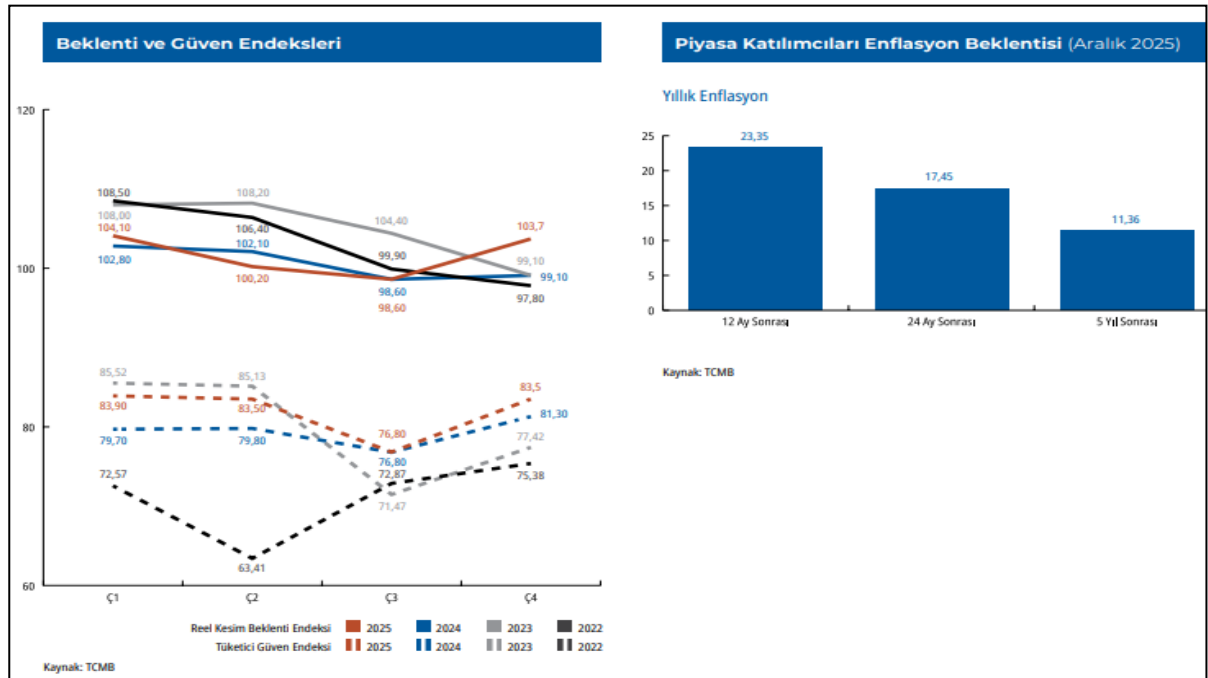
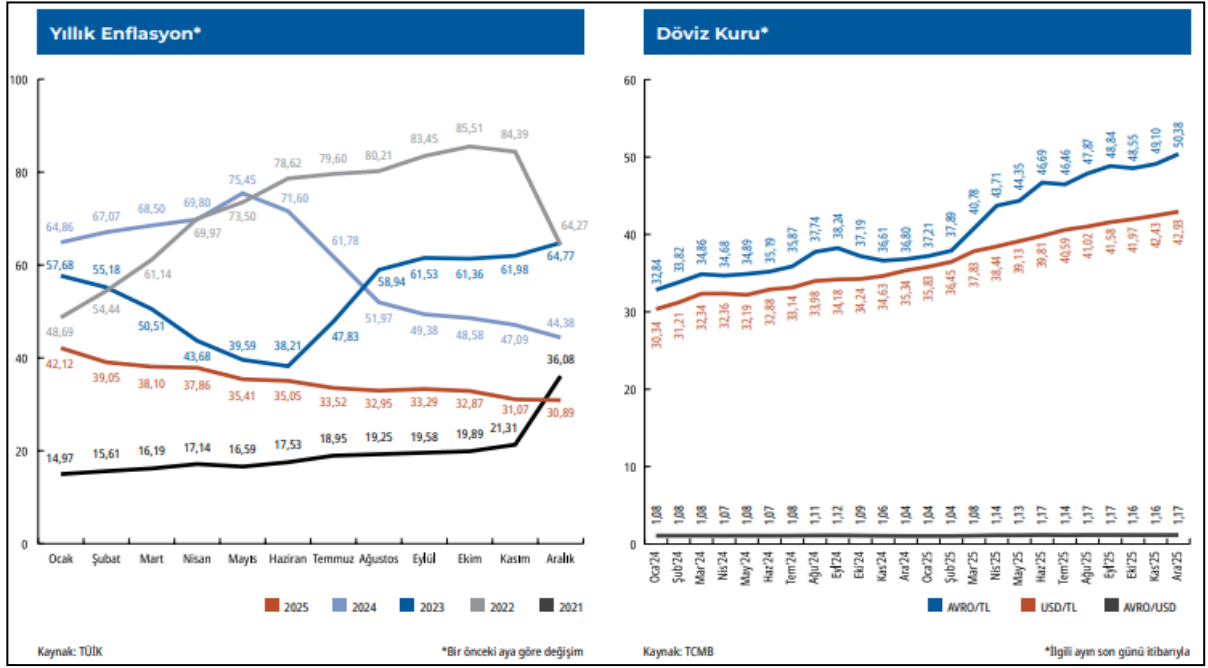
Türkiye ekonomisinde 2025 üçüncü çeyrekte yavaşlama görüldü ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. Üçüncü çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Yurtiçinde 2025 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede görece yatay bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayındaki 46,7 seviyesini takiben yükseliş kaydederek Aralık'ta 48,9 seviyesinden kapansa da daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise yılın son üç ayında sınırlı bir artış kaydederken, sektörel güven endekslerinin genelinde yukarı yönlü bir seyir vardı. Dördüncü çeyrekte dış dengede bir miktar bozulma görüldü. İhracatta USD bazında artış görülürken, ithalatta yeniden bir miktar ivmelenme gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2025 yılında ihracat bir önceki yıla göre %4,5 artarken, ithalatta ise %6,3 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 yılında 82,2 milyar USD olan dış ticaret açığı 2025'te 92,1 milyar USD'ye genişledi. Hizmet gelirlerindeki sınırlı iyileşmeye rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Eylül 2025'te 20,3 milyar USD olan 12 aylık toplam cari açık Kasım 2025'te 23,2 milyar USD'ye yükseldi.

Ana eğilim göstergeleri 2025 dördüncü çeyrekte dezenflasyonun sürdüğüne işaret etse de, hizmet enflasyonundaki katılık dikkat çekiyor. 2025 Eylül ayında %33,3 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayında %30,9 seviyesine indi. Öte yandan, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %26,6'dan %27,7'ye yükseldi.

Kasım ve Aralık ayında aylık enflasyon, hem tahminler hem de %1 seviyesinin altında gerçekleşse de, bu verilerin beklenti kanalına yansımalarının sınırlı kaldığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden başlattığı faiz indirim sürecini, Ekim ayında 100 baz puan ve Aralık ayında da 150 baz puanlık indirimlerle sürdürdü. 2026 yılı Ocak ayında ise faiz indirim adımlarını küçülttü ve 100 baz puanlık indirimle politika faizini %37,0'a çekti. Yeni yılın ilk aylarında özellikle gıda fiyatları kaynaklı aylık enflasyon üzerinde artan yukarı yönlü riskler ve beklentilerdeki katılık nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 42.Gösterge, 2025 4.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.537.940	-	346.926	-	2,50	-
Ç2'25	14.605.817	-	378.308	-	4,90	-
Ç3'25	17.424.718	-	432.880	-	3,70	-

Kaynak: TÜİK



(Kaynak: Gyoder 42.Gösterge, 2025 4.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine de katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi göçler ile yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerden dolayı sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar, özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış görünmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere çeşitli kurumlar, orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalarını devam ettirmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı on bir aylık döneminde toplam satışlar 1.434.133 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %13,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 207.519 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %53,5'lik bir artış işaret etmektedir. İlgili dönemde birinci el satışlar 444.096 adet, ikinci el satışlar ise 990.037 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

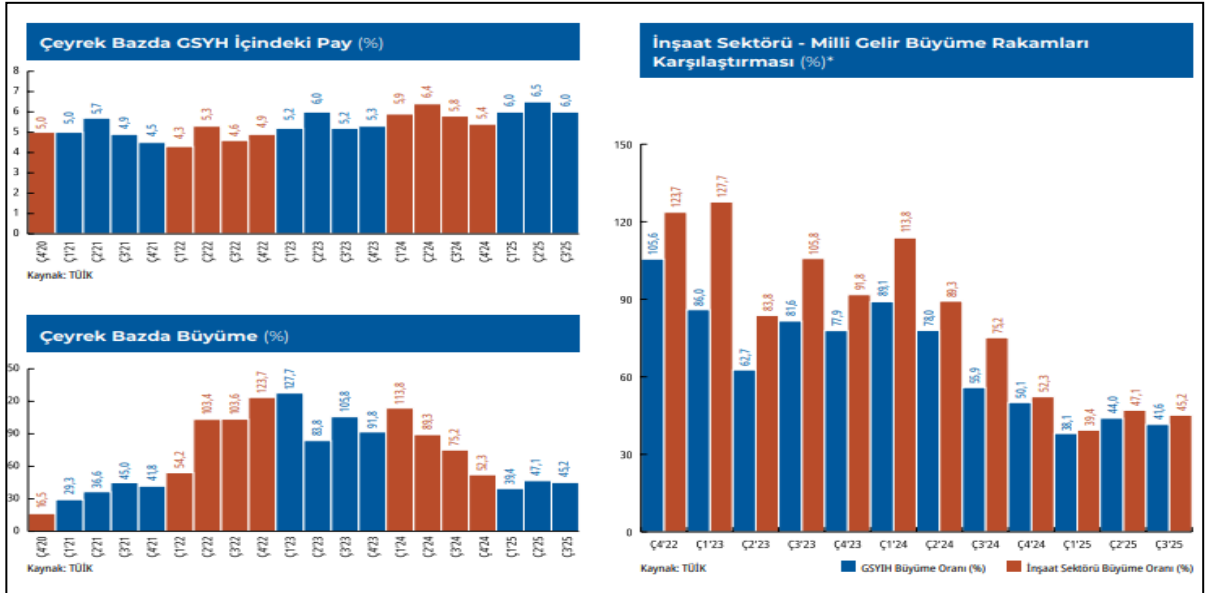
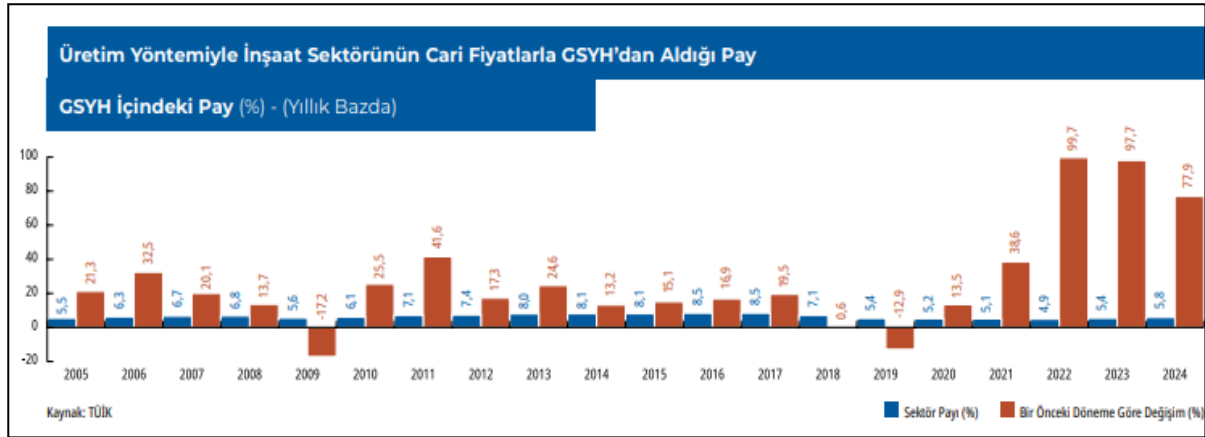
2025 yılı Kasım ayı itibarıyla gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen oldukça canlı bir görünüm sergilemiştir. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği, kentsel dönüşümün tekrar ivmelenmesi gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının on bir aylık döneminde aldığı konut adedi 18.993 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,1 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi oldu. Yabancı tabiiyetten gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması, konut fiyatlarının rekabet halinde olduğumuz ülkelere göre yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satma eğilimlerinin bulunmasıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'de yerleşiklerin yurtdışındaki gayrimenkul yatırımlarında son beş yılda oldukça hızlı bir artış yaşanmıştır. 2021 yılında 216 milyon dolar olan yıllık yatırım tutarı, Kasım 2025 itibarıyla 2 milyar 657 milyona yükselmiştir. Eğilim 2026 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır. Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz almalarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz almaları nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

Uygulanan ekonomi politikalarının etkisiyle inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarında başlayan düşüş 2025 yılı boyunca oldukça yatay seyretmiştir. TÜİK verilerine göre inşaat maliyet endeksi 2025 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,14 artmış; bir önceki yılın aynı ayına göre %23,93 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,70 artarken, işçilik endeksi %0,12 artmıştır. Aynı endeksler dönemsel olarak bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,48, işçilik endeksi %30,98 yükselmiştir. Tüm hizmet gruplarında olduğu gibi inşaat işçiliğinde de belli bir oranda enflasyonist eğilim katı bir tutum sergilemektedir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan (III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısı %22,3, daire sayısı %54 ve yüz ölçüm %42,6 oranında artmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izini verilen bina sayısı %5,6 daire sayısı %22,8 ve yüz ölçüm %22,8 oranında artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir. (Kaynak: Gyoder 42.Gösterge, 2025 4.Çeyrek)

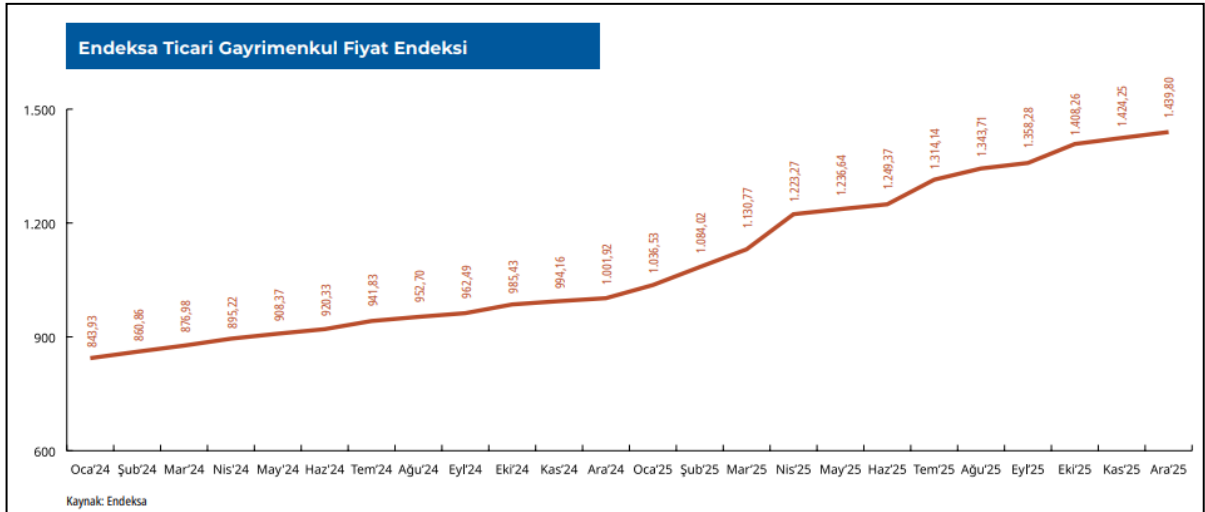


Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksine bakıldığında endeksin 2025 son çeyreğinde 2.351 puan seviyesinde olduğu görülmüştür. Satılık konut fiyatları geçen aya göre %2, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre ise %27 artmıştır. Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksine bakıldığında endeksin 2025 son çeyreği sonunda 2.786 puan seviyesinde olduğu görülmüştür. Kiralık konut fiyatları geçen aya göre sabit kalırken geçtiğimiz yılın aynı ayına göre ise %26 artmıştır. Satılık ve kiralık konut piyasasına baktığımızda kiralık konut piyasasının satılıktan daha hareketli olduğu görülmektedir. Kiralıkta pazarlama süresi satılığa göre daha kısa olmakla beraber aralarındaki bu farkın kapanmaya başladığı görülmektedir.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	70.617	80.645	88.548
İzmir	60.332	69.586	71.251
Bursa	46.279	53.839	47.754
Ankara	51.708	55.353	68.633
Antalya	59.594	64.632	67.632
Kocaeli	48.451	51.159	54.724
Adana	39.302	49.891	38.562

Kaynak: Endeksa



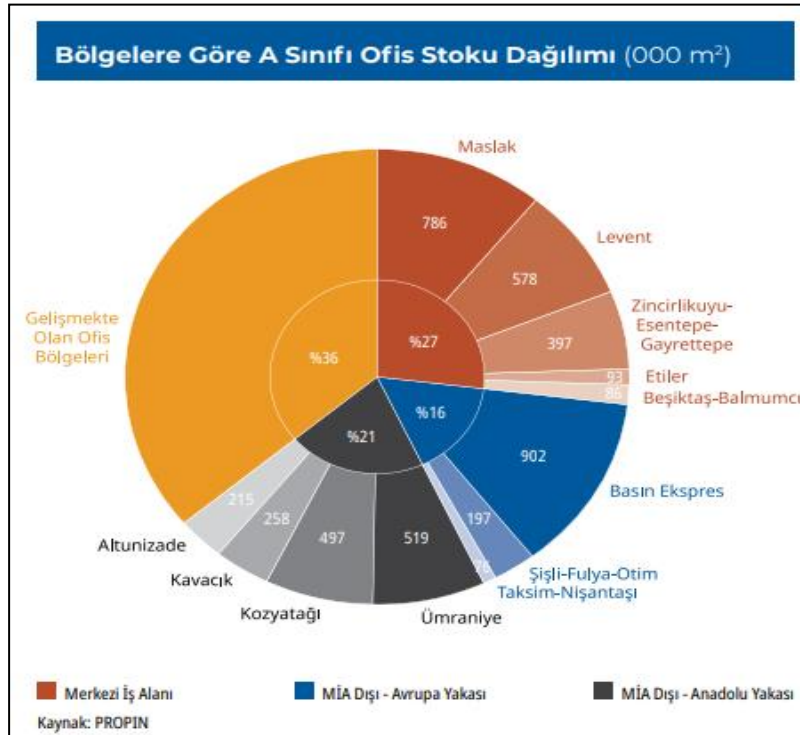
2025 yılının dördüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarı, sınırlı arz koşullarına rağmen A sınıfı ofislere yönelik güçlü talebini korumuştur. Özellikle Merkezi İş Alanı'nda (MİA) A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,0 seviyesinde yatay seyrederken, çeyrek boyunca gerçekleşen kiralama oranı önemli bir bölümü, mevcut kullanıcılar alanlarını boşaltmadan önce yeni kiracılarla yapılan ön anlaşmalar yoluyla tamamlanmıştır. Bu durum, boşluk ölçüm grafiklerine sınırlı hareketlilik olarak yansımış olsa da, nitelikli ofis stokuna yönelik güçlü talebin sürdüğünü ortaya koymuştur. Arz tarafında, ekonomik belirsizlikler, yüksek enflasyon, döviz kuru oynaklığı ve finansmana erişimde yaşanan zorluklar, yeni ofis yatırımlarını sınırlamaya devam etmiştir. 2025 yılı genelinde kiralanabilir ofis stokunda kayda değer bir artış yaşanmazken, geliştiricilerin yeni projelerden ziyade mevcut portföylerin verimliliğini artırmaya ve yapı kalitesini korumaya odaklandığı gözlemlenmiştir.

Talep cephesinde ise, dördüncü çeyrekte özellikle MİA ve MİA Dışı Asya Yakası'nda kiralama faaliyetleri görece canlı kalmıştır. Şirketlerin taşınma ve yeniden konumlanma kararları pazardaki hareketliliği desteklerken, sınırlı arz ve erken dönem kiralama, pazar dengesinin büyük ölçüde korunmasını sağlamıştır.

Kira seviyeleri açısından bakıldığında, 2025 yılının son çeyreğinde genel olarak istikrarlı bir görünüm hâkim olmuştur. MİA A sınıfı ofislerde ortalama kira seviyesi, yıl genelinde sınırlı artış göstererek 30,9 ABD Doları/m²/ay seviyesine ulaşmıştır. Levent başta olmak üzere bazı alt pazarlarda yüksek kira beklentileri korunurken, belirli lokasyonlarda proje bazlı revizyonlar da gözlemlenmiştir. Bu durum, kira seviyelerinin bölgesel dinamiklere bağlı olarak farklılaşmaya devam ettiğini göstermektedir.

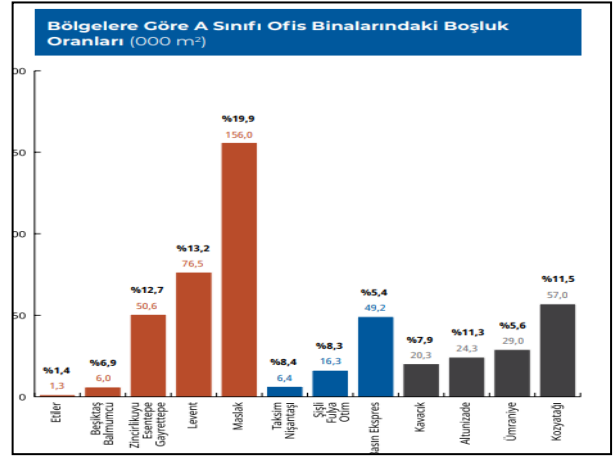
Önümüzdeki dönemlerde; A sınıfı ofis pazarında hızlı bir toparlanmadan ziyade, seçici talebin belirleyici olmaya devam ettiği denge arayışı eğilimleri öne çıkacak gibi duruyor:

- Nitelikli ve ESG uyumlu binaların pazardaki konumunu güçlendirmesi,
- Kiracıların uzun vadeli maliyetleri ve işletme verimliliğini daha fazla dikkate alması,
- Mevcut A sınıfı ofis stokunda iyileştirme ve yeniden konumlandırma yatırımlarının artması beklenen başlıklar arasında yer alıyor. (Kaynak: Gyoder 42.Gösterge, 2025 4.Çeyrek)



A Sınıfı En Yüksek Kira (USD)	
Etiler	30,0
Beşiktaş Balmumcu	41,0
Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe	50,0
Levent	55,0
Maslak	45,0
Taksim-Nişantaşı	28,0
Şişli-Fulya-Otim	28,0
Basın Ekspres	16,0
Kavacık	17,0
Altunizade	30,0
Ümraniye	26,0
Kozyatağı	42,0

Kaynak: PROPIN



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Altyapısı tamamlanmış bölgede konumlandıkları.
- * Ticari ve turizm olarak hareketli olan bölgede yer almaktadır.
- * İzmir Çanakkale Yolu üzerinde yer almaktadırlar.
- * Merkezi ulaşım imkanları kolay bölgede konumlandır.
- * Talep edilen bölgede yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Emlak piyasasında durgunluk yaşanmaktadır.
- * Taşınmazların ticari kabiliyeti kompleks ile sınırlıdır.
- * Bölgenin yaz sezonunun kısa olması nedeniyle mevsimsel hareketlilik sınırlı düzeyde gerçekleşmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında taşınmazın değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 REMAX EKİNOX

Tel 0 (543) 696 74 91

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Akçay Mahallesi'nde İzmir-Çanakkale Yolu üzerinde 16-20 yıllık binanın zemin katında konumlu 90 m2 zemin 66 m2 bodrum kat kullanımlı toplamda 156 m2 ve 90 m2 zemin kat kullanımlı aynı binadaki 2 adet ayrı tapulu bitişik dükkan kullanımları 14.000.000.-TL bedelle satılıktır. Değerleme konu taşınmazlar yapı yaşı olarak daha yüksek şerefiyeye sahiptir.

Taşınmaza zemin indirgemesi yapılmış olup birim hesabında dikkate alınmıştır. (Zemin kat indirgemesi: 1. Dükkan; 90 m2 + 66*0.4 m2= 116 + 2. Dükkan 90 m2 =206 m2)

SATILIK	206 .-M ²	14.000.000 .-TL	67.961 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 SAHİBİNDEN

Tel 0 (507) 544 26 52

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Sarıkız Mahallesi'nde denize yakın konumlu 5-10 yıllık binanın zemin katında konumlu 110 m2 kullanım alanına sahip mevcutta birleştirilerek kullanıldığı öğrenilen 2 adet ayrı tapulu dükkan kullanımları 9.500.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazların açık kullanım alanı olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	110 .-M ²	9.500.000 .-TL	86.364 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 PRESTİJ GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI A.Ş

Tel 0 (533) 213 26 30

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Sarıkız Mahallesi'nde İzmir-Çanakkale Yolu üzerinde 5-10 yıllık binanın zemin katında konumlu 235 m2 zemin, 130 m2 bodrum, 235 m2 asma kat kullanımlı toplamda 600 m2 ve 110 m2 zemin katta bahçe kullanımı olduğu beyan edilen dükkan kullanımı 31.000.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazlara benzer şerefiyededir.

Taşınmaza zemin indirgemesi yapılmış olup birim hesabında dikkate alınmıştır. (Zemin kat indirgemesi: 235 m2 + 235*0.3 m2+ 130*0.4 m2= 357 m2)

SATILIK	357 .-M ²	31.000.000 .-TL	86.835 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

4 PRESTİJ GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI A.Ş

Tel 0 (533) 213 26 30

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Sarıkız Mahallesi'nde İzmir-Çanakkale Yolu üzerinde 5-10 yıllık binanın zemin katında konumlu 150 m2 zemin, 35 m2 asma kat kullanımlı toplamda 185 m2 kullanımı olduğu beyan edilen dükkan 15.000.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazlara benzer şerefilyededir.

Taşınmaza zemin indirgemesi yapılmış olup birim hesabında dikkate alınmıştır. (Zemin kat indirgemesi: $150 \text{ m}^2 + 35 \cdot 0.3 \text{ m}^2 + 35 \cdot 0.3 \text{ m}^2 = 160 \text{ m}^2$)

SATILIK	160 .-M ²	15.000.000 .-TL	93.750 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 PRESTİJ GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI A.Ş

Tel 0 (533) 213 26 30

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Sarıkız Mahallesi'nde İzmir-Çanakkale Yolu üzerinde 5-10 yıllık binanın zemin katında konumlu 145 m2 zemin, 75 m2 bodrum, 130 m2 asma kat kullanımlı toplamda 350 m2 dükkan 20.000.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazlara benzer şerefilyededir.

Taşınmaza zemin indirgemesi yapılmış olup birim hesabında dikkate alınmıştır. (Zemin kat indirgemesi: $145 \text{ m}^2 + 130 \cdot 0.3 \text{ m}^2 + 75 \cdot 0.4 \text{ m}^2 = 214 \text{ m}^2$)

SATILIK	214 .-M ²	20.000.000 .-TL	93.458 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

6 UĞURLU GAYRİMENKUL

Tel 0 (542) 819 10 10

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Sarıkız Mahallesi'nde denize yakın konumlu 16-20 yıllık binanın zemin katında konumlu 100 m2 kullanım alanına sahip dükkan kullanımı 8.450.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazların açık kullanım alanı olduğu beyan edilmiştir. Değerleme konu taşınmazlar yapı yaşı olarak daha yüksek şerefilyeye sahiptir.

SATILIK	100 .-M ²	8.450.000 .-TL	84.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

7 ANKA EMLAK GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI

Tel 0 (553) 338 18 48

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Sarıkız Mahallesi'nde denize yakın konumlu 26-30 yıllık binanın zemin katında konumlu 50 m2 kullanım alanına sahip dükkan kullanımı 4.750.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 40 m2 açık kullanım alanı olduğu beyan edilmiştir. Taşınmazların açık kullanım alanı olduğu beyan edilmiştir. Değerleme konu taşınmazlar yapı yaşı olarak daha yüksek şerefilyeye sahiptir.

SATILIK	50 .-M ²	4.750.000 .-TL	95.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

8 JET EMLAK AKÇAY

Tel 0 (542) 508 05 38

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Altinkum Mahallesi'nde, cadde üzerinde yer alan binanın zemin katında konumlu 40 m2 alanlı dükkan 22.500.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	40 .-M ²	22.500 .-TL	563 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

9 SAYGIN GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 364 90 19

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Akçay Mahallesi'nde İzmir-Çanakkale Yolu üzerinde 11-15 yıllık binanın zemin katında konumlu 100 m² zemin, 97 m² bodrum kat kullanımlı toplamda 600 m² ve 197 m² zemin katta bahçe kullanımı olduğu beyan edilen dükkan kullanımı 13.000.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazlara benzer şerefiyededir. Taşınmaza zemin indirgemesi yapılmış olup birim hesabında dikkate alınmıştır. (Zemin kat indirgemesi: 100 m² + 97*0.4 m²= 138 m²)

SATILIK	138 .-M ²	13.000.000 .-TL	94.203 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

10 AKÇAY POYRAZ GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 307 85 44

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Altinkum Mahallesi'nde 16-20 yıllık binanın zemin katında konumlu 60 m² alanlı dükkan kullanımı 30.000.-TL bedelle kiralıktır. Değerleme konu taşınmazlar yapı yaşı olarak daha yüksek şerefiyeye sahiptir.

KİRALIK	60 .-M ²	30.000 .-TL	500 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

11 AKÇAY BEST EMLAK GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI

Tel 0 (530) 138 09 30

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda İkizçay Mahallesi'nde 11-15 yıllık binanın zemin katında konumlu 40 m² alanlı dükkan kullanımı 22.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	40 .-M ²	22.000 .-TL	550 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

12 PRESTİJ GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI A.Ş

Tel 0 (533) 213 26 30

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Sarıkız Mahallesi'nde İzmir-Çanakkale Yolu üzerinde 5-10 yıllık binanın zemin katında konumlu 185 m² zemin, 80 m² bodrum, 160 m² asma kat kullanımlı toplamda 350 m² dükkan 150.000.-TL bedelle kiralıktır. Taşınmazlara benzer şerefiyededir.

Taşınmaza zemin indirgemesi yapılmış olup birim hesabında dikkate alınmıştır. (Zemin kat indirgemesi: 185 m² + 160*0.3 m²+ 80*0.4 m²= 265 m²)

KİRALIK	265 .-M ²	150.000 .-TL	566 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

13 SAHİBİNDEN

Tel 0 (538) 351 00 00

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Sarıkız Mahallesi'nde 5-10 yıllık cadde üzerinde yer alan binanın zemin katında konumlu 300 m² alanlı dükkan kullanımı 200.000.-TL bedelle kiralıktır. Taşınmazın 240 m² açık kullanım alanı olduğu beyan edilmiştir.

KİRALIK	300 .-M ²	200.000 .-TL	667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olacaktır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - 302 NOLU B.B. - SATILIK						
	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (6)	EMSAL (9)
SATIŞ FİYATI		31.000.000	15.000.000	20.000.000	8.450.000	13.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	9.05 m2 (Eklenti Dahil Alan 541.28 m2)	357	160	214	100	138
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		86.835	93.750	93.458	84.500	94.203
		BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK
		20%	10%	15%	10%	10%
NİTELİK	Depolu Dükkan	Depolu Asma Katlı Dükkan	Asma Katlı Dükkan	Depolu Asma Katlı Dükkan	Dükkan	Depolu Dükkan
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	İYİ	BENZER
		-10%	-5%	-10%	-15%	0%
MANZARA	Tesis İçi	Cadde	Cadde	Cadde	Sokak	Cadde
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	İYİ	İYİ	ORTA İYİ	İYİ
		-15%	-15%	-15%	-5%	-21%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	yapım yılı 2017	5-10 yıllık	5-10 yıllık	5-10 yıllık	16-20 yıllık	11-15 yıllık
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
		0%	0%	0%	10%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-15%	-15%	-5%	-16%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	79.410	78.151	79.688	79.439	80.275	79.479

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Verilerin Analizi

Yukarıdaki karşılaştırma tabloları değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tabloda değerlendirilmesi yapılan bağımsız bölümün özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Taşınmazların niteliği, manzara, konum vb. durumuna göre (+), (-) oranında şerefiye oranında değer takdirinde bulunulmaya çalışılmıştır.

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

B.B. NO	TAŞINMAZIN BRÜT ALANI	M ² BİRİM DEĞERİ	TAŞINMAZIN DEĞERİ
302	541,28	19.047	10.310.000 TL
303	271,2	162.961	44.195.000 TL
304	93,6	24.306	2.275.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)			56.780.000 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - 302 NOLU B.B. - KİRALIK						
	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (8)	EMSAL (10)	EMSAL (11)	EMSAL (12)	EMSAL (13)
KİRALIK FİYATI		22.500	30.000	22.000	150.000	200.000
KİRALAMA TARİHİ		MEVCUT KİRA	KİRALIK	MEVCUT KİRA	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	9.05 m2 (Eklenti Dahil Alan 541.28 m2)	40	60	40	265	300
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		563	500	550	566	667
		ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	BÜYÜK	BÜYÜK
		5%	10%	5%	15%	20%
NİTELİK	Depolu Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Depolu Asma Katlı Dükkan	Dükkan
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	İYİ	İYİ	ORTA İYİ	İYİ
		-15%	-15%	-15%	-10%	-15%
MANZARA	Tesis İçi	Cadde	Sokak	Sokak	Cadde	Cadde
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	İYİ	İYİ
		-20%	-10%	-10%	-20%	-20%
KONUM		ORTA İYİ	İYİ	ORTA İYİ	İYİ	ÇOK İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-20%	-10%	-15%	-25%
DİĞER BİLGİLER	yapım yılı 2017	5-10 yıllık	16-20 yıllık	11-15 yıllık	5-10 yıllık	5-10 yıllık
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	10%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-38%	-30%	-35%	-35%	-45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	358	349	350	358	368	367

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Kira Verilerin Analizi

Yukarıdaki karşılaştırma tabloları değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tabloda değerlemesi yapılan bağımsız bölümün özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Taşınmaza bire bir emsal teşkil edebilecek alan/konum vb. özellikte kiralık emsallere rastlanmamış olup, toplam alan üzerinden karşılaştırma yapılmış, paçal birim m² değeri hesaplanmıştır.

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

B.B. NO	TAŞINMAZIN BRÜT ALANI	KİRA M ² BİRİM DEĞERİ	TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ
302	541,28	85	46.000 TL
303	271,2	734	199.000 TL
304	93,6	107	10.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)			255.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumu, büyüklüğü ve nitelikleri de dikkate alındığında mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

3 Adet Taşınmazın Değeri (-TL)	56.780.000 TL
---------------------------------------	----------------------

Taşınmazların değeri takdir edilirken Pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Taşınmazların içerisinde yer alan makine, teçhizat, ekipman ve demirbaşların listesi tarafımıza ibraz edilmiş olup, bu listeye göre değerlendirme yapılmış ve iş bu raporun ekinde sunulan raporda detayları belirtilmiştir. Bu değerlendirme sürecinde Maliyet Yöntemi ile Pazar Yaklaşımı Yöntemleri benimsenmiştir. Ancak, bazı değerlendirme konusu makine ve teçhizata emsal teşkil edebilecek tatminkar ölçüde satış örneklerine rastlanmamıştır. Bu nedenle ve doğal olarak bazı makine ve teçhizatın değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kısmen doğrudan uygulanamamış, değerlendirme; söz konusu makine parkına benzer üretim yapan imalatçılar ile yapmış olduğumuz görüşmelerden edinilen "sıfır değer" ve "ikinci el değer" görüş alışverişlerimiz esas alınmak suretiyle, başka bir ifade ile, Maliyet Yöntemi ile tamamlanmıştır. Makine, hat ve ekipmanlar aracılığıyla elde edilen gelirin varlık bazında ayrıştırılması zor olduğu için makine, hat ve ekipman değerlemesinde "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır. Bu açıklamalar ve rapor içeriğinde detayları açıklanmış olan varsayımlar ve kategorizasyonlar neticesinde makine, teçhizat, ekipman ve demirbaşlar için toplam 13.520.720 TL takdir edilmiştir.

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Taşınmazın değer takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, bulunduğu kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı alınmış ve kat irtifakı kurulmak sureti ile bağımsız bölüm tescili yapılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi alınarak yasal süreç tamamlanmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu bağımsız bölüme ilişkin mevcut durumda kullanılması halinde öngörülen aylık toplam net kira geliri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

Taşınmazın Aylık Kira Değeri (-.TL)	255.000 TL
-------------------------------------	------------

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup
Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
6.5.9 - Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı
Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-b maddesinde "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Ek olarak taşınmazın mevcut hali için yapı kayıt belgesi alınmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 3 adet taşınmazın;

22.05.2026 tarihli toplam değeri için ;

56.780.000 .-TL

(Elli Altı Milyon Yedi Yüz Seksen Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

68.136.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Çiğden HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Merve HARMAN

Lisans No: 403519

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.