



KÖRFEZ GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Güre Körfez Termal Otel
Edremit / BALIKESİR
2023/KÖRFEZGYO/004

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	: 01.11.2023 tarih ve 004 kayıt no'lu
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi	: 22.12.2023
Rapor Tarihi	: 29.12.2023
Raporlama Süresi	: 5 iş günü
Rapor No	: 2023/KÖRFEZGYO/004
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam ve Hisseli Mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; Körfez GYO A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresleri bulunan 3.080 adet devremülk; 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, 3.080 adet devremülk ve 3 adet dükkan, Edremit / BALIKESİR
Tapu Bilgileri Özeti	: Balıkesir ili, Edremit ilçesi, Güre Mahallesi, I17-C-18-B-4-B pafta, İlcaalanı Mevkii, 404 adada kayıtlı 24.932,97 m ² yüzölçümlü 1 no'lu parsel üzerinde yer alan 3.080 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	46.962.420,-TL	56.354.904,-TL
Toplam Pazar Değeri	545.232.000,-TL	553.520.450,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	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	22
4.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN 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	23
4.4.	GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	23
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 DEĞERLEMLER 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 İLİŞKİN AÇIKLAMA	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	26

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	27
5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	27
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.....	27
5.6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	27
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	28
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	28
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	30
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	30
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ	31
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	32
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	32
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	34
7.3.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	34
7.4.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ.....	41
7.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	41
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	41
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	41
8.2.	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	42
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	42
8.4.	VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	42
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	42
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	42
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	42
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	42
9. BÖLÜM	SONUÇ	43
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	43
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	43

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası	: Bu değerleme raporu, Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihinde, 2023/KÖRFEZGYO/004 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	: Uğur AVCI – SPK Lisans No: 402175 (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerleme Tarihi	: Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 22.12.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını bitirmiş ve 29.12.2023 tarihi itibarı ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte 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 004 no'lu ve 01.11.2023 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 beş adet gayrimenkul değerleme raporu bulunmakta olup, son 3 rapora ait bilgiler ekte sunulmuştur.

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 itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla 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 problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Altunizade Mahallesi, Kısıklı Caddesi, Aköz İş Merkezi, Blok no: 14/1, İç kapı no: 5 Üsküdar/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 3.080 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.

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 kiralaayan 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, değerlendirme 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 değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı/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; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir 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.

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
MEVKİİ : Ilıcaalanı
PAFTA NO : 117-C-18-B-4-B
ADA NO : 404
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : 5 Katlı Betonarme Bina ve Arsası (**)
YÜZÖLÇÜMÜ : 24.932,97 m²
YEVMIYE 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	30	2865
2	2	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2866
3	3	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2867
4	4	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2868
5	5	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2869
6	6	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2870
7	7	Zemin	Mesken	23040 / 1993728	30	2871
8	8	Zemin	Mesken	17280 / 1993728	30	2872
9	9	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2873
10	10	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2874
11	11	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2875
12	12	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2876
13	13	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	9504 / 1993728	30	2877
14	14	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	9504 / 1993728	30	2878
15	15	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	9504 / 1993728	30	2879
16	16	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2880
17	17	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2881
18	18	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2882
19	19	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2883
20	20	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2884
21	21	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2885
22	22	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2886
23	23	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2887

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
24	24	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2888
25	25	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2889
26	26	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2890
27	27	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2891
28	28	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2892
29	29	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2893
30	30	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2894
31	31	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2895
32	32	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2896
33	33	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2897
34	34	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2898
35	35	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2899
36	36	Zemin	Mesken	5920 / 1993728	30	2900
37	37	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2901
38	38	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2902
39	39	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2903
40	40	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2904
41	41	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2905
42	42	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2906
43	43	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2907
44	44	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2908
45	45	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2909
46	46	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2910
47	47	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2911
48	48	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2912
49	49	Zemin	Mesken	5840 / 1993728	30	2913
50	50	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2914
51	51	Zemin	Mesken	5840 / 1993728	30	2915
52	52	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2916
53	53	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2917
54	54	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2918
55	55	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2919
56	56	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2920
57	58	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2922
58	59	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2923
59	60	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2924
60	61	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2925
61	62	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2926
62	63	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2927
63	70	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2934
64	71	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2935
65	72	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2936
66	73	Zemin	Mesken	5840 / 1993728	30	2937
67	74	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2938
68	75	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2939
69	76	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2940
70	77	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2941
71	78	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2942
72	79	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2943
73	80	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2944
74	81	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2945
75	82	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2946

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
76	83	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	9504 / 1993728	30	2947
77	84	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	9504 / 1993728	30	2948
78	85	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	9504 / 1993728	30	2949
79	86	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2950
80	87	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2951
81	88	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2952
82	89	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2953
83	90	Zemin	Mesken	17280 / 1993728	30	2954
84	91	Zemin	Mesken	23040 / 1993728	30	2955
85	92	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	30	2956
86	93	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	31	2957
87	94	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	31	2958
88	95	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	31	2959
89	96	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	31	2960
90	97	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	31	2961
91	98	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	31	2962
92	99	Zemin	Mesken	5760 / 1993728	31	2963
93	100	1. normal	Mesken	7488 / 1993728	31	2964
94	101	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2965
95	102	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	31	2966
96	103	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2967
97	104	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2968
98	105	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2969
99	106	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2970
100	107	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2971
101	108	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2972
102	109	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2973
103	110	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2974
104	111	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2975
105	112	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2976
106	113	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2977
107	114	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2978
108	115	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2979
109	116	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	31	2980
110	117	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2981
111	118	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2982
112	119	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2983
113	120	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2984
114	121	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2985
115	122	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2986
116	123	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2987
117	124	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2988
118	125	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2989
119	126	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2990
120	127	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2991
121	128	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2992
122	129	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2993
123	130	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2994
124	131	1. normal	Mesken	5920 / 1993728	31	2995
125	132	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2996
126	133	1. normal	Mesken	5920 / 1993728	31	2997
127	134	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	31	2998

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
128	135	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	2999
129	136	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3000
130	137	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3001
131	138	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3002
132	139	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3003
133	140	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3004
134	141	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3005
135	142	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3006
136	143	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3007
137	144	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	31	3008
138	145	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	31	3009
139	146	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3010
140	147	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3011
141	148	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	31	3012
142	149	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	31	3013
143	150	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3014
144	151	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3015
145	152	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3016
146	159	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3023
147	160	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3024
148	161	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3025
149	162	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3026
150	163	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3027
151	164	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3028
152	166	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	31	3030
153	169	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3033
154	171	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3035
155	172	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3036
156	173	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3037
157	174	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	31	3038
158	175	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3039
159	176	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3040
160	177	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3041
161	178	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3042
162	179	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3043
163	180	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3044
164	181	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3045
165	182	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3046
166	183	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3047
167	184	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3048
168	185	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3049
169	186	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3050
170	187	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3051
171	188	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3052
172	189	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3053
173	190	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3054
174	191	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	31	3055
175	192	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	32	3056
176	193	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3057
177	194	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3058
178	195	1. normal	Mesken	5840 / 1993728	32	3059
179	196	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3060

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
180	197	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3061
181	198	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3062
182	199	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3063
183	200	1. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3064
184	201	2. normal	Mesken	7488 / 1993728	32	3065
185	202	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3066
186	203	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3067
187	204	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3068
188	205	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3069
189	206	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3070
190	207	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3071
191	208	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3072
192	209	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3073
193	210	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3074
194	211	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3075
195	212	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3076
196	213	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3077
197	214	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3078
198	215	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3079
199	216	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3080
200	217	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3081
201	218	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3082
202	219	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3083
203	220	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3084
204	221	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3085
205	222	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3086
206	223	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3087
207	224	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3088
208	225	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3089
209	226	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3090
210	227	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3091
211	228	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3092
212	229	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3093
213	230	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3094
214	231	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3095
215	232	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3096
216	233	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3097
217	234	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3098
218	235	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3099
219	236	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3100
220	237	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3101
221	238	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3102
222	239	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3103
223	240	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3104
224	241	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3105
225	242	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3106
226	243	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3107
227	244	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3108
228	245	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3109
229	246	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3110
230	247	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3111
231	248	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3112

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
232	249	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3113
233	250	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3114
234	251	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3115
235	252	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3116
236	253	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3117
237	254	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3118
238	255	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3119
239	256	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3120
240	260	2. normal	Mesken	5840 / 1993728	32	3124
241	261	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3125
242	262	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3126
243	263	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3127
244	264	2. normal	Mesken	5840 / 1993728	32	3128
245	265	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3129
246	267	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3131
247	269	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3133
248	272	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3136
249	273	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3137
250	274	2. normal	Mesken	5840 / 1993728	32	3138
251	275	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3139
252	276	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3140
253	277	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3141
254	278	2. normal	Mesken	5840 / 1993728	32	3142
255	279	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3143
256	280	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3144
257	281	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3145
258	282	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3146
259	283	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	32	3147
260	284	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3148
261	285	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3149
262	286	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3150
263	287	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3151
264	288	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3152
265	289	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3153
266	290	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	32	3154
267	291	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	33	3155
268	292	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	33	3156
269	293	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	33	3157
270	294	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	33	3158
271	295	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	9504 / 1993728	33	3159
272	296	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	33	3160
273	297	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	33	3161
274	298	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	33	3162
275	299	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	33	3163
276	300	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	33	3164
277	301	2. normal	Mesken	5760 / 1993728	33	3165
278	302	Zemin	İşyeri	20160 / 1993728	33	3166
279	303	Zemin	İşyeri	28800 / 1993728	33	3167
280	304	Zemin	İşyeri	9504 / 1993728	33	3168

4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

21.11.2023 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Weptapu 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. (*)
- 29.12.2016/23.01.2017/22.02.2017/14.03.2017 tarihli devre mülk sözleşmesi vardır. (*)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Bakım dönemi: 25 Şubat – 1 Mart / 24 Şubat – 28 Şubat / 27 Şubat – 3 Mart / 26 Şubat – 2 Mart (*)
- Kanuni ön alım hakkı feragatı vardır. (*)

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

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)
- 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (16.05.2022 tarih ve 15691 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)

8 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Eklenti: BB-08-10 depo, BB08-06 depo, B-134 depo, B-135 depo, B-136 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)

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

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)

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 (m ²)
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	8	Zemin	Mesken	273,36
9	9	Zemin	Mesken	55,00
10	10	Zemin	Mesken	55,00
11	11	Zemin	Mesken	55,00
12	12	Zemin	Mesken	55,00
13	13	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	110,53
14	14	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	110,53
15	15	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	110,53
16	16	Zemin	Mesken	55,00
17	17	Zemin	Mesken	55,00
18	18	Zemin	Mesken	55,00
19	19	Zemin	Mesken	55,00
20	20	Zemin	Mesken	55,00
21	21	Zemin	Mesken	55,00
22	22	Zemin	Mesken	55,00
23	23	Zemin	Mesken	55,00
24	24	Zemin	Mesken	55,00
25	25	Zemin	Mesken	55,00
26	26	Zemin	Mesken	55,00
27	27	Zemin	Mesken	55,00
28	28	Zemin	Mesken	55,00

Sıra No	Bağ. Böl. No	Kat Adı	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı (m ²)
29	29	Zemin	Mesken	55,00
30	30	Zemin	Mesken	55,00
31	31	Zemin	Mesken	55,00
32	32	Zemin	Mesken	55,00
33	33	Zemin	Mesken	55,00
34	34	Zemin	Mesken	55,00
35	35	Zemin	Mesken	55,00
36	36	Zemin	Mesken	55,00
37	37	Zemin	Mesken	55,00
38	38	Zemin	Mesken	55,00
39	39	Zemin	Mesken	55,00
40	40	Zemin	Mesken	55,00
41	41	Zemin	Mesken	55,00
42	42	Zemin	Mesken	55,00
43	43	Zemin	Mesken	55,00
44	44	Zemin	Mesken	55,00
45	45	Zemin	Mesken	55,00
46	46	Zemin	Mesken	55,00
47	47	Zemin	Mesken	55,00
48	48	Zemin	Mesken	55,00
49	49	Zemin	Mesken	55,00
50	50	Zemin	Mesken	61,93
51	51	Zemin	Mesken	61,93
52	52	Zemin	Mesken	55,00
53	53	Zemin	Mesken	55,00
54	54	Zemin	Mesken	55,00
55	55	Zemin	Mesken	55,00
56	56	Zemin	Mesken	55,00
57	58	Zemin	Mesken	61,93
58	59	Zemin	Mesken	61,93
59	60	Zemin	Mesken	61,93
60	61	Zemin	Mesken	61,93
61	62	Zemin	Mesken	61,93
62	63	Zemin	Mesken	61,93
63	70	Zemin	Mesken	55,00
64	71	Zemin	Mesken	55,00
65	72	Zemin	Mesken	55,00
66	73	Zemin	Mesken	55,00
67	74	Zemin	Mesken	55,00
68	75	Zemin	Mesken	55,00
69	76	Zemin	Mesken	55,00
70	77	Zemin	Mesken	55,00
71	78	Zemin	Mesken	55,00
72	79	Zemin	Mesken	55,00
73	80	Zemin	Mesken	55,00
74	81	Zemin	Mesken	55,00
75	82	Zemin	Mesken	55,00
76	83	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	110,53
77	84	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	110,53
78	85	Zemin + 1. bodrum	Depolu mesken	110,53
79	86	Zemin	Mesken	55,00
80	87	Zemin	Mesken	55,00
81	88	Zemin	Mesken	55,00
82	89	Zemin	Mesken	55,00

Sıra No	Bağ. Böl. No	Kat Adı	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı (m ²)
83	90	Zemin	Mesken	275,46
84	91	Zemin	Mesken	493,71
85	92	Zemin	Mesken	55,00
86	93	Zemin	Mesken	55,00
87	94	Zemin	Mesken	55,00
88	95	Zemin	Mesken	55,00
89	96	Zemin	Mesken	55,00
90	97	Zemin	Mesken	55,00
91	98	Zemin	Mesken	61,93
92	99	Zemin	Mesken	61,93
93	100	1. normal	Mesken	76,21
94	101	1. normal	Mesken	55,00
95	102	1. normal	Mesken	55,00
96	103	1. normal	Mesken	55,00
97	104	1. normal	Mesken	55,00
98	105	1. normal	Mesken	55,00
99	106	1. normal	Mesken	55,00
100	107	1. normal	Mesken	55,00
101	108	1. normal	Mesken	55,00
102	109	1. normal	Mesken	55,00
103	110	1. normal	Mesken	55,00
104	111	1. normal	Mesken	55,00
105	112	1. normal	Mesken	55,00
106	113	1. normal	Mesken	55,00
107	114	1. normal	Mesken	55,00
108	115	1. normal	Mesken	55,00
109	116	1. normal	Mesken	55,00
110	117	1. normal	Mesken	55,00
111	118	1. normal	Mesken	55,00
112	119	1. normal	Mesken	55,00
113	120	1. normal	Mesken	55,00
114	121	1. normal	Mesken	55,00
115	122	1. normal	Mesken	55,00
116	123	1. normal	Mesken	55,00
117	124	1. normal	Mesken	55,00
118	125	1. normal	Mesken	55,00
119	126	1. normal	Mesken	55,00
120	127	1. normal	Mesken	55,00
121	128	1. normal	Mesken	55,00
122	129	1. normal	Mesken	55,00
123	130	1. normal	Mesken	55,00
124	131	1. normal	Mesken	55,00
125	132	1. normal	Mesken	55,00
126	133	1. normal	Mesken	55,00
127	134	1. normal	Mesken	55,00
128	135	1. normal	Mesken	55,00
129	136	1. normal	Mesken	55,00
130	137	1. normal	Mesken	55,00
131	138	1. normal	Mesken	55,00
132	139	1. normal	Mesken	55,00
133	140	1. normal	Mesken	55,00
134	141	1. normal	Mesken	55,00
135	142	1. normal	Mesken	55,00
136	143	1. normal	Mesken	55,00

Sıra No	Bağ. Böl. No	Kat Adı	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı (m ²)
137	144	1. normal	Mesken	55,00
138	145	1. normal	Mesken	55,00
139	146	1. normal	Mesken	55,00
140	147	1. normal	Mesken	55,00
141	148	1. normal	Mesken	55,00
142	149	1. normal	Mesken	55,00
143	150	1. normal	Mesken	55,00
144	151	1. normal	Mesken	55,00
145	152	1. normal	Mesken	55,00
146	159	1. normal	Mesken	55,00
147	160	1. normal	Mesken	55,00
148	161	1. normal	Mesken	55,00
149	162	1. normal	Mesken	55,00
150	163	1. normal	Mesken	55,00
151	164	1. normal	Mesken	55,00
152	166	1. normal	Mesken	55,00
153	169	1. normal	Mesken	55,00
154	171	1. normal	Mesken	55,00
155	172	1. normal	Mesken	55,00
156	173	1. normal	Mesken	55,00
157	174	1. normal	Mesken	55,00
158	175	1. normal	Mesken	55,00
159	176	1. normal	Mesken	55,00
160	177	1. normal	Mesken	55,00
161	178	1. normal	Mesken	55,00
162	179	1. normal	Mesken	55,00
163	180	1. normal	Mesken	55,00
164	181	1. normal	Mesken	55,00
165	182	1. normal	Mesken	55,00
166	183	1. normal	Mesken	55,00
167	184	1. normal	Mesken	55,00
168	185	1. normal	Mesken	55,00
169	186	1. normal	Mesken	55,00
170	187	1. normal	Mesken	55,00
171	188	1. normal	Mesken	55,00
172	189	1. normal	Mesken	55,00
173	190	1. normal	Mesken	55,00
174	191	1. normal	Mesken	55,00
175	192	1. normal	Mesken	55,00
176	193	1. normal	Mesken	55,00
177	194	1. normal	Mesken	55,00
178	195	1. normal	Mesken	55,00
179	196	1. normal	Mesken	55,00
180	197	1. normal	Mesken	55,00
181	198	1. normal	Mesken	55,00
182	199	1. normal	Mesken	55,00
183	200	1. normal	Mesken	55,00
184	201	2. normal	Mesken	76,21
185	202	2. normal	Mesken	55,00
186	203	2. normal	Mesken	55,00
187	204	2. normal	Mesken	55,00
188	205	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
189	206	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
190	207	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95

Sıra No	Bağ. Böl. No	Kat Adı	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı (m ²)
191	208	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
192	209	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	120,15
193	210	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
194	211	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
195	212	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	120,15
196	213	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
197	214	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
198	215	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
199	216	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
200	217	2. normal	Mesken	55,00
201	218	2. normal	Mesken	55,00
202	219	2. normal	Mesken	55,00
203	220	2. normal	Mesken	55,00
204	221	2. normal	Mesken	55,00
205	222	2. normal	Mesken	55,00
206	223	2. normal	Mesken	55,00
207	224	2. normal	Mesken	55,00
208	225	2. normal	Mesken	55,00
209	226	2. normal	Mesken	55,00
210	227	2. normal	Mesken	55,00
211	228	2. normal	Mesken	55,00
212	229	2. normal	Mesken	55,00
213	230	2. normal	Mesken	55,00
214	231	2. normal	Mesken	55,00
215	232	2. normal	Mesken	55,00
216	233	2. normal	Mesken	55,00
217	234	2. normal	Mesken	55,00
218	235	2. normal	Mesken	55,00
219	236	2. normal	Mesken	55,00
220	237	2. normal	Mesken	55,00
221	238	2. normal	Mesken	55,00
222	239	2. normal	Mesken	55,00
223	240	2. normal	Mesken	55,00
224	241	2. normal	Mesken	55,00
225	242	2. normal	Mesken	55,00
226	243	2. normal	Mesken	55,00
227	244	2. normal	Mesken	55,00
228	245	2. normal	Mesken	55,00
229	246	2. normal	Mesken	55,00
230	247	2. normal	Mesken	55,00
231	248	2. normal	Mesken	55,00
232	249	2. normal	Mesken	55,00
233	250	2. normal	Mesken	55,00
234	251	2. normal	Mesken	55,00
235	252	2. normal	Mesken	55,00
236	253	2. normal	Mesken	55,00
237	254	2. normal	Mesken	55,00
238	255	2. normal	Mesken	55,00
239	256	2. normal	Mesken	55,00
240	260	2. normal	Mesken	55,00
241	261	2. normal	Mesken	55,00
242	262	2. normal	Mesken	55,00
243	263	2. normal	Mesken	55,00
244	264	2. normal	Mesken	55,00

Sıra No	Bağ. Böl. No	Kat Adı	Niteliği	Brüt Kullanım Alanı (m ²)
245	265	2. normal	Mesken	55,00
246	267	2. normal	Mesken	55,00
247	269	2. normal	Mesken	55,00
248	272	2. normal	Mesken	55,00
249	273	2. normal	Mesken	55,00
250	274	2. normal	Mesken	55,00
251	275	2. normal	Mesken	55,00
252	276	2. normal	Mesken	55,00
253	277	2. normal	Mesken	55,00
254	278	2. normal	Mesken	55,00
255	279	2. normal	Mesken	55,00
256	280	2. normal	Mesken	55,00
257	281	2. normal	Mesken	55,00
258	282	2. normal	Mesken	55,00
259	283	2. normal	Mesken	55,00
260	284	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
261	285	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
262	286	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
263	287	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
264	288	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	120,15
265	289	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
266	290	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
267	291	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	120,15
268	292	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
269	293	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
270	294	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
271	295	2. normal + çatı	Çatı piyesli mesken	121,95
272	296	2. normal	Mesken	55,00
273	297	2. normal	Mesken	55,00
274	298	2. normal	Mesken	55,00
275	299	2. normal	Mesken	55,00
276	300	2. normal	Mesken	55,00
277	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 (m ²)
302	Zemin	İşyeri	9,05
	Bodrum	B-40 Depo	80,00
	Bodrum	B-42 Depo	189,72
	Bodrum	B-59 Fuaye	204,10
BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m ²)
303	Zemin	İşyeri	10,65
	Bodrum	B-76a Depo	66,00
	Bodrum	B-76b Depo	66,50
	Bodrum	B-76 Sosyal İşletme-2	53,80
304	Zemin	İşyeri	9,90
	Bodrum	B-72a Depo	23,95
	Bodrum	B-72b Depo	54,77
	Bodrum	B-72 Sosyal İşletme-3	14,88

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

BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	TAHSİSLİ/EKLENTİLİ ALANLAR	KULLANIM ALANI (m ²)
302	Bodrum	B-40 Depo	80,00
	Bodrum	B-42 Depo	191,42
	Bodrum	B-59 Fuaye	204,11
	Bodrum	B-41 Sosyal İşletme 1	65,75
	Bodrum	Açık Alan	148,04
303	Bodrum	B-76a Depo	66,00
	Bodrum	B-76b Depo	66,50
	Bodrum	B-76 Sosyal İşletme-2	53,80
	Bodrum	Açık Alan	1.697,00
	Zemin	Kafe	55,30
	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 (m ²)
Restoran	302	Bodrum	B-40 Depo	80,00
	302	Bodrum	B-42 Depo	191,42
	302	Bodrum	B-59 Fuaye	204,11
	302	Bodrum	B-41 Sosyal İşletme 1	65,75
	302	Bodrum	Açık Alan	148,04
TOPLAM				689,32

KULLANIM FONKSİYONU	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	TAHSİSLİ/EKLENTİLİ ALANLAR	KULLANIM ALANI (m ²)
Kafe	303	Bodrum	B-76a Depo	66,00
	303	Bodrum	B-76b Depo	66,50
	303	Bodrum	B-76 Sosyal İşletme-2	53,80
	303	Bodrum	Açık Alan	1.697,00
	302	Zemin	302 no'lu bağ. böl.	9,05
	303	Zemin	303 no'lu bağ. böl.	10,65
	304	Zemin	304 no'lu bağ. böl.	9,90
	303	Zemin	Kafe	55,30
	303	Zemin	Açık Alan	536,60
	303	Çatı	Açık Alan	350,99
TOPLAM				2.855,79

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

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

İŞYERİ ADI	KİRAYA ESAS KAPALI BRÜT ALAN (m ²)	KİRAYA ESAS AÇIK TERAS ALANI (m ²)	KİRAYA ESAS TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)
Restoran	541,28	148,04	689,32
Kafe	271,20	2.584,59	2.855,79
Market	93,60	0,00	93,60

4.1.4. KADASTRO İNCELEMESİ

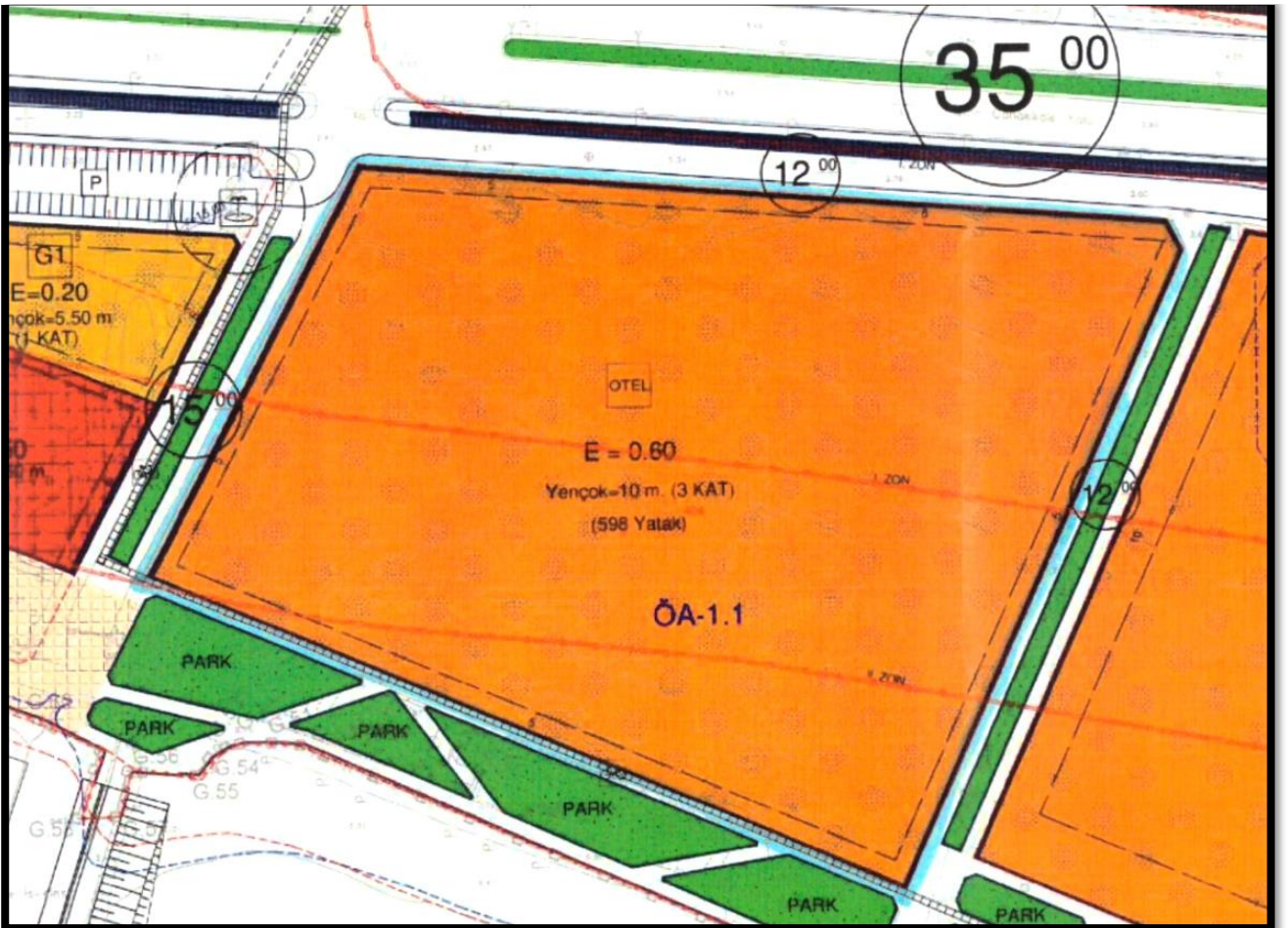
Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Edremit Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.5. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

Edremit Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 15.12.2023 tarih ve E-25991957-754-38519 sayılı imar durumu yazısına göre; rapor konusu taşınmazların konumlandığı 404 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 almaktadır.

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 değerlendirme tarihi itibari ile temin edilen değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parselde 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 (M ²)	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 (M ²)	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 kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı 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" iletilmediği 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 değerlendirme tarihi itibarıyla 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 SÖZLEŞMELERİ 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 değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlendirme 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.

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 3.080 adet devremülk ve 3 adet dükkandır.

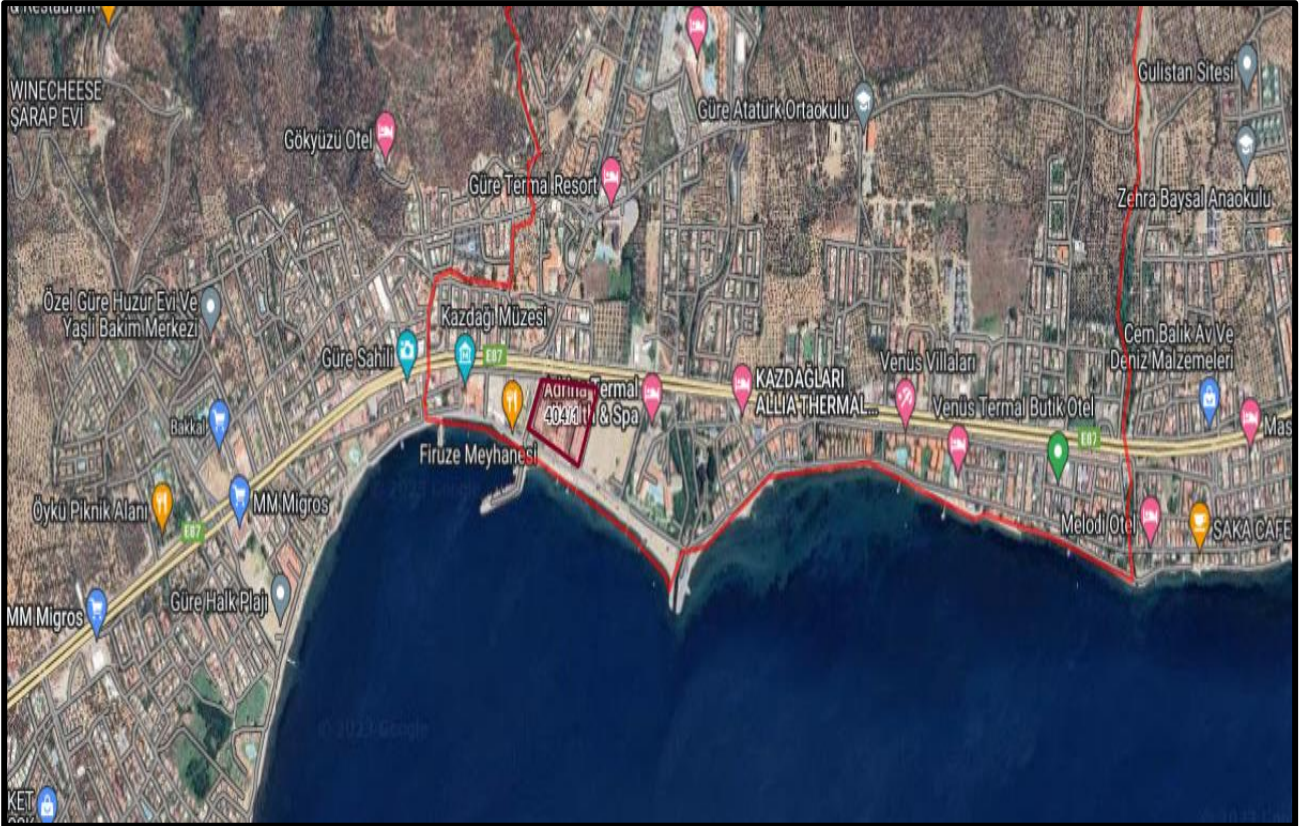
Değerlemeye konu devremülkler dönemlerine göre kısmen boş kısmen kiracıları tarafından, dükkanlar ise kiracıları tarafından kullanılmaktadır.

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 24.932,97 m²'dir.
- Tesisin ana taşıyıcı sistemi betonarme karkastır.
- Körfez Termal Devremülk Kompleksi; bünyesinde hem devremülk daire hem de işyerlerini barındıran bir tesistir.
- Tesis; devremülk daire niteliğindeki 301 adet bağımsız bölüm ve işyeri niteliğindeki 4 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 305 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Tesis, 2 bodrum, zemin, 2 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 6 katlıdır.
- Projesine göre 2. bodrum katta; havuz tesisat galerisi, 1. bodrum katta; teknik hacimler, depolar, ofisler, yemekhaneler, çamaşırhane, mescit, kütüphane ve WC'ler, zemin katında; teknik hacimler, 99 adet daire ve 4 adet işyeri, 1. normal katında; 101 adet daire, 2. normal katında; 101 adet daire, çatı katında ise; mutfak, asansör makine daireleri, açık havuzlar ve teras alanı bulunmaktadır. Zemin katta yer alan 10 adet daireye ait bodrum katta eklenti alanları bulunmaktadır. Ayrıca 2. normal katta yer alan 24 adet daire çatı katı ile irtibatlı olup dublektir.
- Projenin toplam inşaat alanı 16.03.2016 tarih ve 1-34 sayılı yapı ruhsatına göre 41.127,64 m²'dir.
- Tesis bünyesinde; restoran, bahçe, teras ve havuz başında bulunan 3 adet kafeterya alanı, mescit, çok amaçlı toplantı salonu, bay ve bayan ayrı olmak üzere sosyal tesis (kapalı havuzlar, termal havuzlar, çocuk havuzları, hamamlar, saunalar, dinlenme odaları ve buhar banyoları), bayanlara özel güneşlenme terası ve havuzu, içerisinde masaj salonları, vitamin bar ve kuaför bulunan spa & güzellik merkezi, çocuk kulübü ve ticari üniteler bulunmaktadır.
- Peyzaj alanında; yeşil alanlar, yürüyüş yolları, yeme-içme kort alanları, süs havuzları, gölgelikli dinlenme alanları, çocuk oyun alanı, araç park alanları, güvenlik noktaları ve teknik alanlar bulunmaktadır.
- Tesisin hemen önünde güney tarafında yer alan sahil yaya yürüyüş aksı üzerinde, halk plajı ve iskele bulunmaktadır.
- Projeye ait enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazlar; 1 ila 56, 58 ila 63, 70 ila 152, 159 ila 164, 166, 169, 171 ila 256, 260 ila 265, 267, 269, 272 ila 301 bağımsız bölüm no'lu meskenler bünyesinde bulunan 3.080 adet devremülk ve 302, 303 ve 304 bağımsız bölüm no'lu dükkanlardır.
- 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 BİLGİLER

Değerlemeye konu taşınmazlardan 7, 8, 13, 14, 15, 83, 84, 85, 90, 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 statğine 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 İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

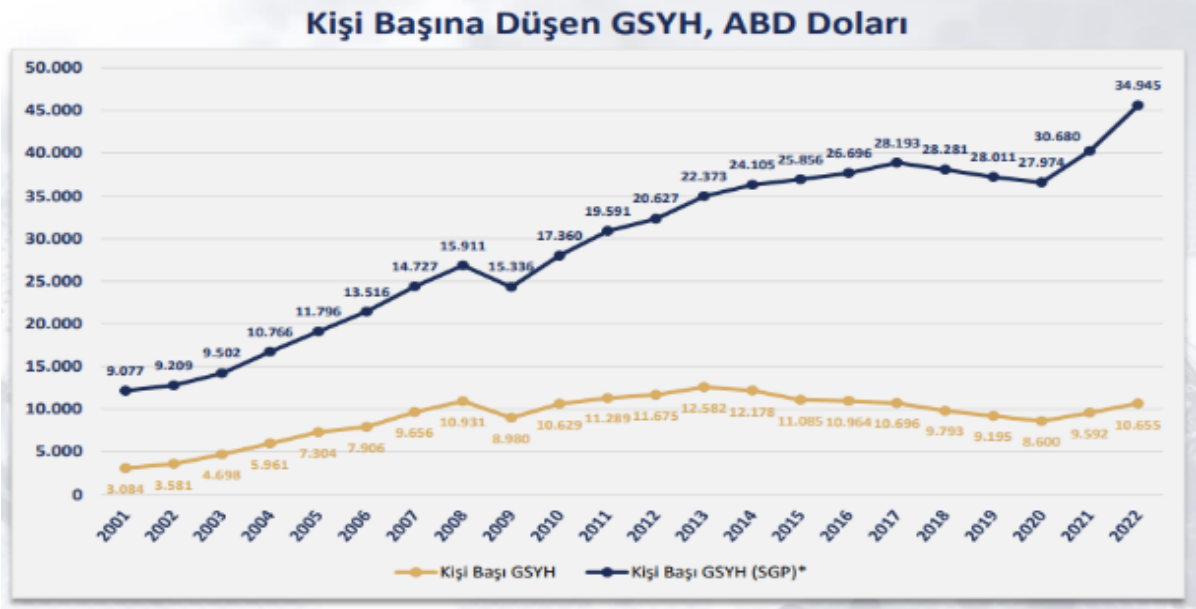
Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar, devremülk ve dükkan niteliğinde olup bu şekilde kullanılmaktadırlar.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

6.1.1. KİŞİ BAŞI GSYH

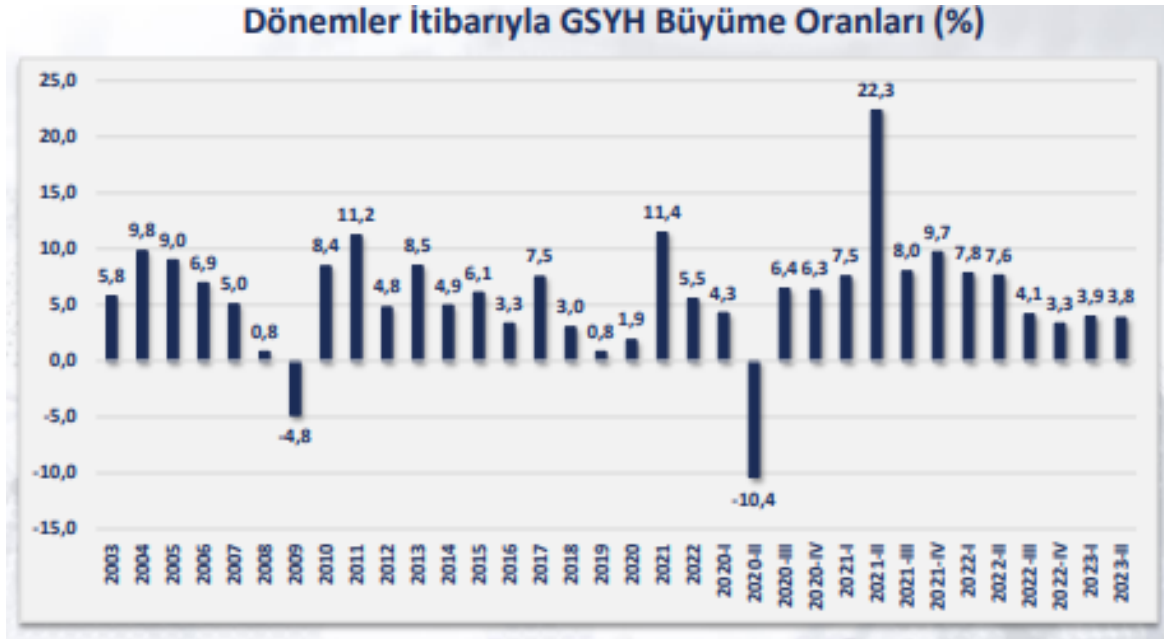
Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2022 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3 katına çıkarak 3.608 dolardan 10.659 dolara yükselmiştir. Satın Alma Gücü Paritesi (SGP) göre, 2022'de kişi başı GSYH, 34.945 dolar olmuştur.



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Haziran 2023 – Son Güncelleme Tarihi: 10.11.2023

6.1.2. GSYİH BÜYÜME ORANI

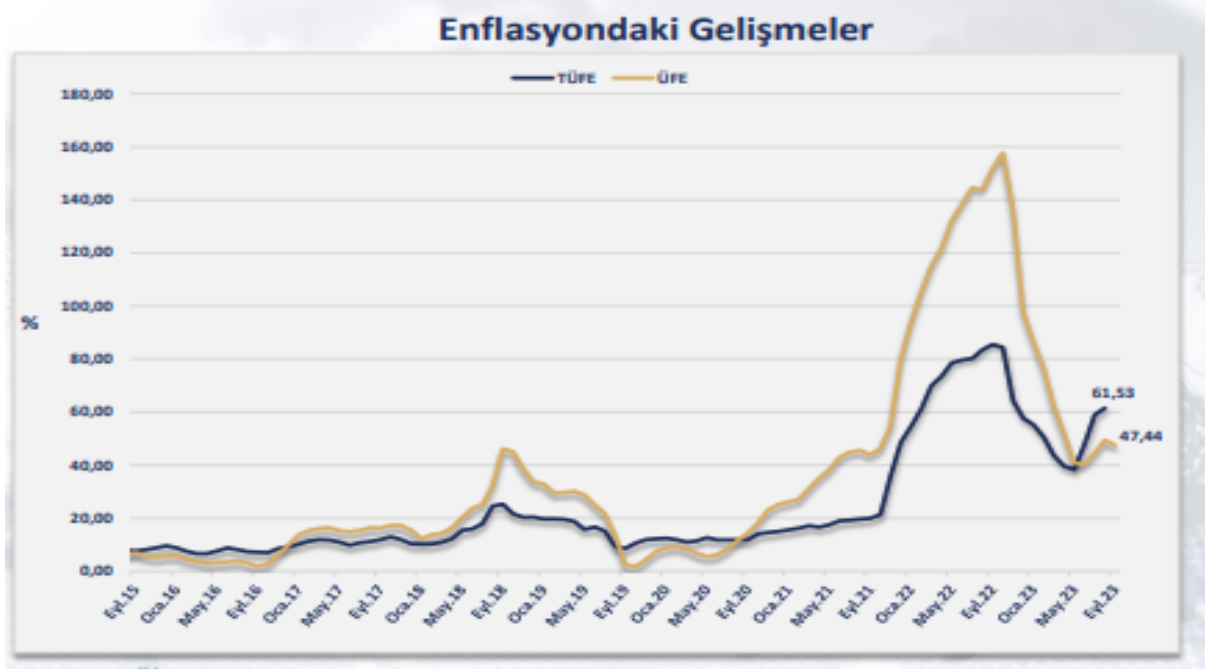
Türkiye ekonomisi 2023 yılının birinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre % 3,8 oranında büyümüştür. 2003-2022 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama % 5,6 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Haziran 2023 – Son Güncelleme Tarihi: 09.10.2023

6.1.3. ENFLASYON

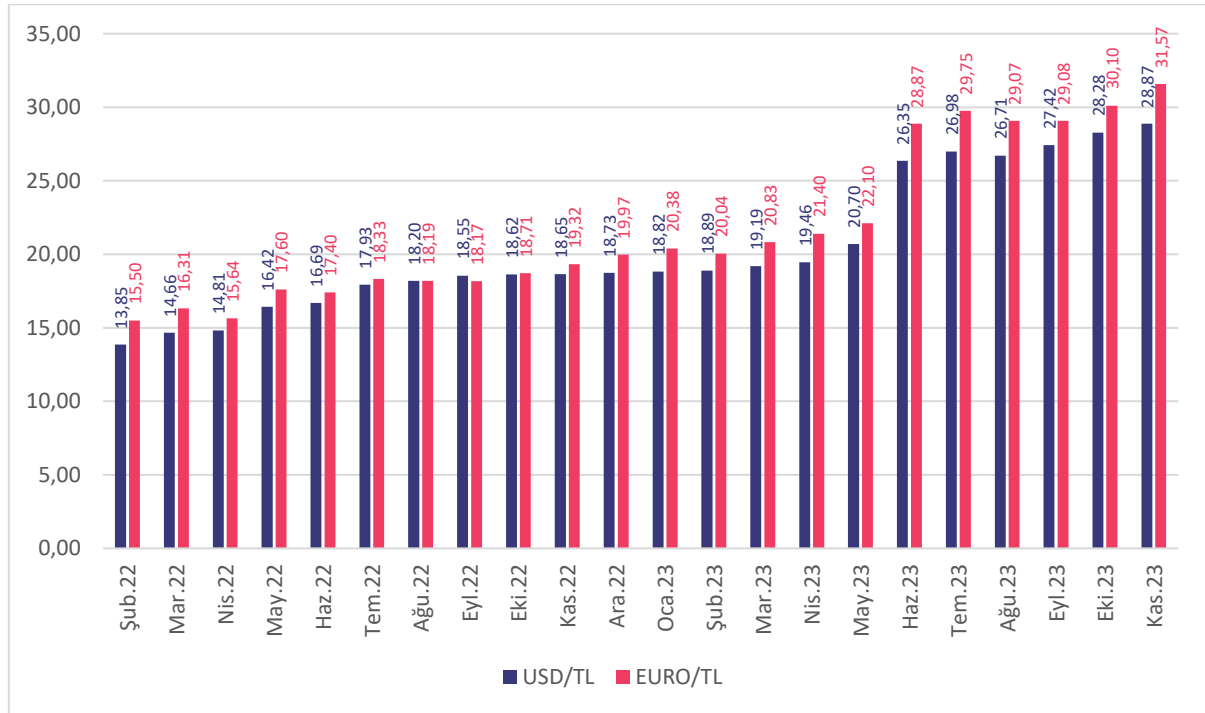
2023 yılı Eylül ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE’de % 61,53 oranında, Yİ-ÜFE’de ise % 47,44 oranında artış gerçekleşmiştir.



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Haziran 2023 – Son Güncelleme Tarihi: 10.11.2023

6.1.4. DÖVİZ KURLARI

2022 yılının 4. çeyreğini 18,73 TL ile kapatan Amerikan doları 2023 Kasım ayını 28,87 TL seviyesinde, 2022 yılının 4. çeyreğini 19,97 TL ile kapatan Euro ise; 2023 Kasım ayını 31,57 TL seviyesinde kapatmıştır.



Kaynak: TCMB

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. EDREMIT İLÇESİ

Edremit, Balıkesir ilinin batısında, Ege Denizi kıyısındaki ilçedir. Batıda Ege Denizi, Ayvacık ve Ezine ilçeleri, kuzeyde Bayramiç ve Yenice ilçeleri, doğuda Havran ilçesi, güneyde Burhaniye ilçesi ile çevrilidir. İlçe Ege Bölgesi'nde, Edremit Körfezi ile Kaz Dağı arasındaki sahaya yerleşmiştir. Edremit, Balıkesir ilinin üçüncü en büyük ilçesi olup zeytincilik ve Kazdağları ile bilinir. İç turizmin ilk önemli merkezlerinden olan Altınoluk ve Akçay bu ilçededir. İlçenin yüzölçümü 708 km²'dir.

Edremit, Antik Çağ'daki adı ile Adramytteion, MÖ 1443 yılında Pidasus adı ile Burhaniye İskelesi civarındaki Karataş Mevkiinde kurulmuş bir şehirdir. Truva-Bergama yolu üzerinde bulunmasından dolayı birçok baskınlara uğramış, harap bir halde Lidya Kralı Krezüs'ün eline geçmiştir. Kralın kardeşi bu şehri yeniden yaptırmış ve kendi adı olan Adramys ismini vermiştir. 1231 yılında, Türk akıncıları Edremit'e saldırmış ve Türk Komutanı Yusuf Sinan'a şehrin anahtarı teslim edilmiştir. 1336 yılında Karesi toprakları Osmanlı'ya katıldığından, Edremit'te Orhan Gazi tarafından Osmanlı hudutları içine alınmıştır. Kurtuluş Savaşı yıllarında; işgal kuvvetlerinin elindeydi. 797 gün işgal altında kalan Edremit 9 Eylül 1922 günü Türk ordusu tarafından kurtarılmıştır. Bu gün her yıl Kurtuluş Bayramı olarak kutlanmaktadır.

İlçe merkezi deniz seviyesinden 16 metre yükseklikte olup, ilçe sınırları içinde en yüksek dağ olan Kazdağı'nın Sarıkız Tepesi 1767 metre yüksekliktedir. Edremit Körfezi ile efsaneler dağı olan Kazdağı etekleri arasında oldukça geniş sayılabilecek verimli ve bereketli, sulanabilir Edremit Ovası vardır. İlçede nehir yoktur. Uzunluğu 6-10 Km arasında değişen Edremit-Zeytinli, Kızılköçili, 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; zeytinciliği, 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,
- Yeni inşa edilmiş olan bir proje içerisinde yer almaları,
- Devremülk projesi içerisinde konumlanmaları,
- İnşaat kalitesi,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Bölgedeki yaz sezonunun kısa sürmesi,
- Döviz kurlarındaki dalgalanma ve yüksek enflasyon oranı nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

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

Küresel ekonomik gelişmeler göz önüne alındığında 2022 yılından süre gelen enflasyonist baskılar ve bunları önlemek için alınan önlemlerin hâkim olduğu bir dönemi 2023 yılı ilk çeyreğinde de yaşanmıştır. Küresel kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmeye başlanmıştır. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünülündüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını da gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaya devam etmektedir. Yılın ilk çeyreğinde Fed'in aldığı önlemler ABD enflasyonunu geri çekmeye başlamış, istihdam ve büyüme kaybı ise beklenin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yıllık baz etkisi ve alınan makro ihtiyati tedbirler ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. 2023 yılı ilk üç aylık enflasyon yüzde 12,5 olurken bir önceki yılın aynı dönemine göre (Mart) yıllık, yüzde 50,5 düzeyinde gerçekleşmiştir

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı ilk çeyrek döneminde toplam 283 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 320 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 11,5'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk üç aylık döneminde 68 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 13,9'luk bir düşüş ile 58 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılının ilk çeyreğinde gerilemiştir. Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,8 azalarak 10 bin 926 olarak gerçekleşmiştir

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 141,5, reel olarak ise yüzde 56,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 20,493 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 31,802 TL olmuştur.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için 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 taşınmazın konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüleceği üzere istenen ve gerçekleşen satış bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölge genelinde gayrimenkul satış fiyatlarında bir önceki yıla göre enflasyon oranının üzerinde artış olduğu gözlenmiştir. Bölgede yer alan taşınmazlar konumları, mimari-inşaat özellikleri ile sahip oldukları manzara ve raporda "6.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler" bölümünde belirtilen özellikler dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme 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 karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, 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 karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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 karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. 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 değerlendirme 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 m² 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.

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, 1. normal katta konumlu, 21 Aralık - 04 Ocak dönemindeki, 55 m² alanlı, iç bahçe ve deniz manzaralı, 2+1 devremülk 15.400,-TL bedelle kiralıktır. (Dönem m² birim kira değeri ~ 280,-TL)
İrtibat telefonu: 0532 722 02 59
- 2) Körfez Termal Devremülk bünyesinde bulunan, 1. normal katta konumlu, 12 Ocak - 19 Ocak dönemindeki, 55 m² alanlı, dağ manzaralı, 2+1 devremülk 9.900,-TL bedelle kiralıktır. (Dönem m² birim kira değeri ~ 180,-TL)
İrtibat telefonu: 0533 969 47 78
- 3) Körfez Termal Devremülk bünyesinde bulunan, 1. normal katta konumlu, 28 Aralık - 11 Ocak dönemindeki, 55 m² alanlı, iç bahçe + deniz manzaralı, 2+1 devremülk 20.000,-TL bedelle kiralıktır. (Dönem m² birim kira değeri ~ 365,-TL)
İrtibat telefonu: 0535 941 61 16
- 4) Körfez Termal Devremülk bünyesinde bulunan, 2. normal katta konumlu, 05 Ocak - 19 Ocak dönemindeki, 55 m² alanlı, iç bahçe manzaralı, 2+1 devremülk 19.000,-TL bedelle kiralıktır. (Dönem m² birim kira değeri ~ 345,-TL)
İrtibat telefonu: 0532 416 75 76

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Taşınmaza yakın konumda yer alan, zemin katta konumlu, 130 m² alanlı dükkan 16.000,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim kira değeri ~ 125,-TL)
İrtibat telefonu: 0554 665 10 10
- 2) Taşınmaza yakın konumda yer alan, zemin katta konumlu, 65 m² alanlı dükkan 6.500,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim kira değeri ~ 100,-TL)
İrtibat telefonu: 0535 718 07 17
- 3) Taşınmaza yakın konumda yer alan, 150 m² zemin kat alanı ve 150 m² bodrum kat alanlı, zemine indirgenmiş alanı 180 m² olarak hesaplanan dükkan 30.000,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim kira değeri ~ 165,-TL)
İrtibat telefonu: 0546 837 71 00
- 4) Taşınmaza yakın konumda yer alan, zemin katta konumlu, 100 m² alanlı dükkan 17.000,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim kira değeri ~ 170,-TL)
İrtibat telefonu: 0535 478 62 36

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık devremülklere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Körfez Termal Devremülk bünyesinde bulunan, 1. normal katta konumlu, 17 Mayıs – 31 Mayıs dönemindeki, 55 m² alanlı, dağ manzaralı, 2+1 devremülk 390.000,-TL bedelle satılıktır. (Dönem m² birim satış değeri ~ 7.090,-TL)
İrtibat telefonu: 0546 571 34 53
- 2) Körfez Termal Devremülk bünyesinde bulunan, 1. normal katta konumlu, 01 Aralık – 15 Aralık dönemindeki, 76 m² alanlı, deniz manzaralı, 3+1 devremülk 400.000,-TL bedelle satılıktır. (Dönem m² birim satış değeri ~ 5.265,-TL)
İrtibat telefonu: 0546 837 71 00
- 3) Körfez Termal Devremülk bünyesinde bulunan, 1. normal katta konumlu, 28 Ekim – 11 Kasım dönemindeki, 55 m² alanlı, deniz manzaralı, 2+1 devremülk 600.000,-TL bedelle satılıktır. (Dönem m² birim satış değeri ~ 10.910,-TL)
İrtibat telefonu: 0532 219 14 02
- 4) Körfez Termal Devremülk bünyesinde bulunan, 1. normal katta konumlu, 14 Eylül – 28 Eylül dönemindeki, 55 m² alanlı, dağ manzaralı, 2+1 devremülk 580.000,-TL bedelle satılıktır. (Dönem m² birim satış değeri ~ 10.545,-TL)
İrtibat telefonu: 0532 335 40 60

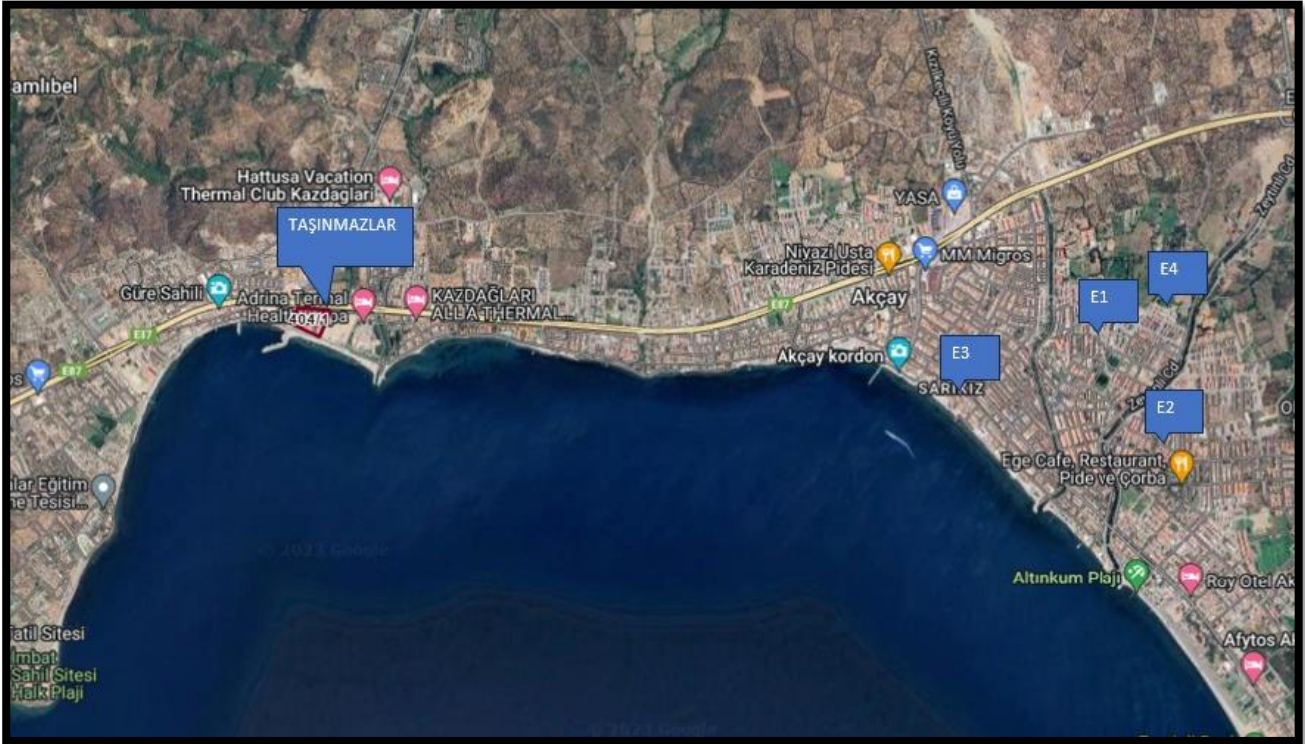
Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Edremit ilçesi, Akçay Mahallesi'nde ana yol üzerinde yer alan bir binanın zemin katında konumlu 650 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 15.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 23.845,-TL)
İrtibat telefonu: 0546 837 71 00
- 2) Edremit ilçesi, Akçay Mahallesi'nde ara yol üzerinde yer alan bir binanın zemin katında konumlu 390 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 4.800.000,-TL bedelle satılıktır. (Taşınmazın reklam kabiliyeti düşüktür.) (m² birim satış değeri ~ 12.310,-TL)
İrtibat telefonu: 0266 385 01 71
- 3) Edremit ilçesi, Akçay Mahallesi'nde ara cadde üzerinde yer alan bir binanın zemin katında konumlu 235 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 4.375.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 18.615,-TL)
İrtibat telefonu: 0541 507 07 53
- 4) Edremit ilçesi, Akçay Mahallesi'nde işlek ana cadde üzerinde yer alan bir binanın zemin katında konumlu 465 m² olarak pazarlanmakta olan kurumsal kiracılı dükkan 25.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 53.765,-TL)
İrtibat telefonu: 0532 207 85 65
- 5) Edremit ilçesi, Akçay Mahallesi'nde işlek ana cadde üzerinde yer alan bir binanın zemin katında konumlu 80 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 3.600.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 45.000,-TL)
İrtibat telefonu: 0532 207 85 65

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

[illegible]

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 m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Raporu 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 m² 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 m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Raporu 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 m² 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 Çıkarılmış, 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, m² birim pazar kira değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

KONUT PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Dönem	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	280	-25%	0%	0%	0%	0%	-40%	100
Emsal 2	180	0%	0%	0%	0%	0%	-50%	90
Emsal 3	365	-30%	0%	0%	0%	0%	-40%	110
Emsal 4	345	-30%	0%	0%	0%	0%	-40%	105
Ortalama								100

Not: Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde, değerlemeye konu devremülklere benzer çok sayıda pazarlanan devremülk olması, bölgedeki devremülk proje alternatiflerinin fazla olması 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 m² birim pazar kira değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

DÜKKAN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	125	-5%	0%	0%	0%	-15%	100
Emsal 2	100	10%	0%	0%	-5%	-10%	95
Emsal 3	165	-25%	0%	0%	5%	-15%	105
Emsal 4	170	-25%	0%	0%	0%	-15%	100
Ortalama							100

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 m² 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 m² 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 m² 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 m² birim pazar değerleri belirlenmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, 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, m² birim pazar değeri aşağıdaki tablolarda hesaplanmıştır.

KONUT PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Dönem	Büyüklük	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	7.090	0%	0%	0%	-35%	0%	1.065
Emsal 2	5.265	-30%	0%	0%	0%	5%	1.315
Emsal 3	10.910	-30%	0%	0%	-10%	0%	1.090
Emsal 4	10.545	0%	0%	0%	-35%	0%	1.055
Ortalama							1.130

Not: Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde, değerlemeye konu devremülklere benzer çok sayıda pazarlanan devremülk olması, bölgedeki devremülk proje alternatiflerinin fazla olması 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, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

DÜKKAN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	23.845	-20%	0%	0%	20%	-10%	21.460
Emsal 2	12.310	0%	30%	30%	10%	-10%	19.695
Emsal 3	18.615	0%	10%	10%	5%	-10%	21.405
Emsal 4	53.765	-40%	-5%	-5%	10%	-15%	24.195
Emsal 5	45.000	-40%	5%	5%	0%	-20%	22.500
Ortalama							21.850

7.4. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak 3.080 adet devremülk için takdir edilen toplam pazar kira değeri ile toplam pazar değeri, 10, 20 ve 30 yıllık uzun dönem toplam pazar kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Taşınmazların ayrı ayrı detaylı değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Devremülk	Toplam Pazar Kira Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (TL)	10 Yıllık Uzun Dönem Toplam Pazar Kira Değeri (TL)	20 Yıllık Uzun Dönem Toplam Pazar Kira Değeri (TL)	30 Yıllık Uzun Dönem Toplam Pazar Kira Değeri (TL)
3.080	46.892.720	530.305.000	302.365.000	434.848.000	493.498.000

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme 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	69.700	14.927.000

7.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer 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 değerlendirme 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 **46.962.420,-TL (Kırkaltımilyondokuzyüzaltmışikibindörtüyüzyirmi Türk Lirası)**, değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam pazar değeri için ise; **545.232.000,-TL (Beşyüzkırkbeşmilyonikiyüzotuzikibin 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.

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 itibarıyla 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 hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı 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 itibarıyla takdir olunan Türk lirası cinsinden toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
TOPLAM DÖNEMLİK/AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	46.962.420,-TL	56.354.904,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	545.232.000,-TL	553.520.450,-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. 29.12.2023

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 22.12.2023)

Saygılarımızla,

Uğur AVCI
SPK Lisans Belge No: 402175
Sorumlu 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 ve Pafta Görüntüsü
- 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