

**KÖRFEZ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**BALIKESİR İLİ EDREMIT İLÇESİ GÜRE İSKELE  
MAHALLESİ'NDE  
YER ALAN 1 ADET ARSA**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	05.11.2014
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	05.11.2014
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	07.11.2014
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	31.11.2014
<b>RAPOR TARİHİ</b>	01.12.2014
<b>RAPOR NO</b>	KRF-1410003
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	BALIKESİR İLİ EDREMİT İLÇESİ GÜRE BÖLGESİNDE YER ALAN 1 ADET ARSA (KÖRFEZ TATİL SİTESİ)
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	İSKELE MAHALLESİ YENİ YOL CADDESİ NO:1 GÜRE- EDREMİT / BALIKESİR
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	<b>Eren KURT - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)</b> <b>A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)</b>

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya) - Plan notları
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5** - İNA Tablosu
- Ek 6** - Tapu Fotokopisi
- Ek 7** - 2014 Emlak Beyanı ve Rayiç Değer

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet hisseli arsanın, Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye ait olan hisselerinin değerlendirilme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Büyükdere Caddesi No:129/1 K:9 Esentepe – Şişli / İstanbul

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ' ye ait olan 24967/31152 (% 80,15 ) hisselerinin değerlendirilme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Eren KURT ve A.Ali YERTUT değerlendirilme işleminde görev almış olup, taşınmazların 1/1(tam) hisselerinin toplam değeri 32.420.000.-TL'dir. (KDV hariç); raporun nihai değeri olan, taşınmazın Körfez GYO AŞ'ye ait olan 24967/31152 (%80,15) hisselerinin toplam değeri ise 25.980.000.- TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirilme raporu hazırlanmamıştır.

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

151 ADA 2 PARSEL	
İli	: BALIKESİR
İlçesi	: EDREMİT
Köyü	: GÜRE
Mevkii	: ILICA ALANI
Pafta No	: 21KLIV
Ada No	: 151
Parsel No	: 2
Alanı	: 24.934,24 m <sup>2</sup>
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: 24967/31152* (%80,15)
KÖRFEZ GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan	: 19.983,73 m <sup>2</sup>
Yevmiye No	: 17014
Cilt No	: 53
Sayfa No	: 5176
Tapu Tarihi	: 19.09.2014

*\*Taşınmazların diğer malik ve hisse bilgileri ekte sunulmuştur.*

### 2.2 - Takyidat Bilgileri

Edremit Tapu Müdürlüğü'nden 15.10.2014 tarihinde alınmış olan belgeye göre taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

#### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Edremit Tapu Müdürlüğü'nden 15.10.2014 tarihinde alınmış olan belgeye istinaden değerlendirme konusu taşınmaza ait toplam 211 adet bağımsız bölümde 19.09.2014 tarih 17014 yevmiye ile 6306 sayılı kanun gereğince resen devre mülk hakkı terkin, kat mülkiyeti terkin ve cins değişikliği işlemleri yapılmış olup, taşınmazın cinsi Arsa'ya dönüştürülmüştür. Kat mülkiyeti de terkin edildiğinden son 3 yıldaki pasif kaydı gözükmemektedir. Ana taşınmazın daha önceki niteliği "33 Blok 199 Mesken 1 Otel 2 Havuz 1 Hamam 8 İşyeri" olup bu nitelik kat mülkiyetinin terkin edilmesi sonucunda "Arsa" olarak değişmiştir. Kat mülkiyeti Toplam 211 adet bağımsız bölümün edinim tarihi 30.12.2013 olup A17 Blok 1. Kat 3 numaralı bağımsız bölümün edinim tarihi 13.01.2014 olup tüm bağımsız bölümler terkin edilmek sureti ile taşınmaz hisseli olarak ana gayrimenkul niteliğine dönmüştür.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Edremit Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan bilgiye göre taşınmaz 23.08.2007 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Güre Termal Turizm Merkezi Revizyon İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

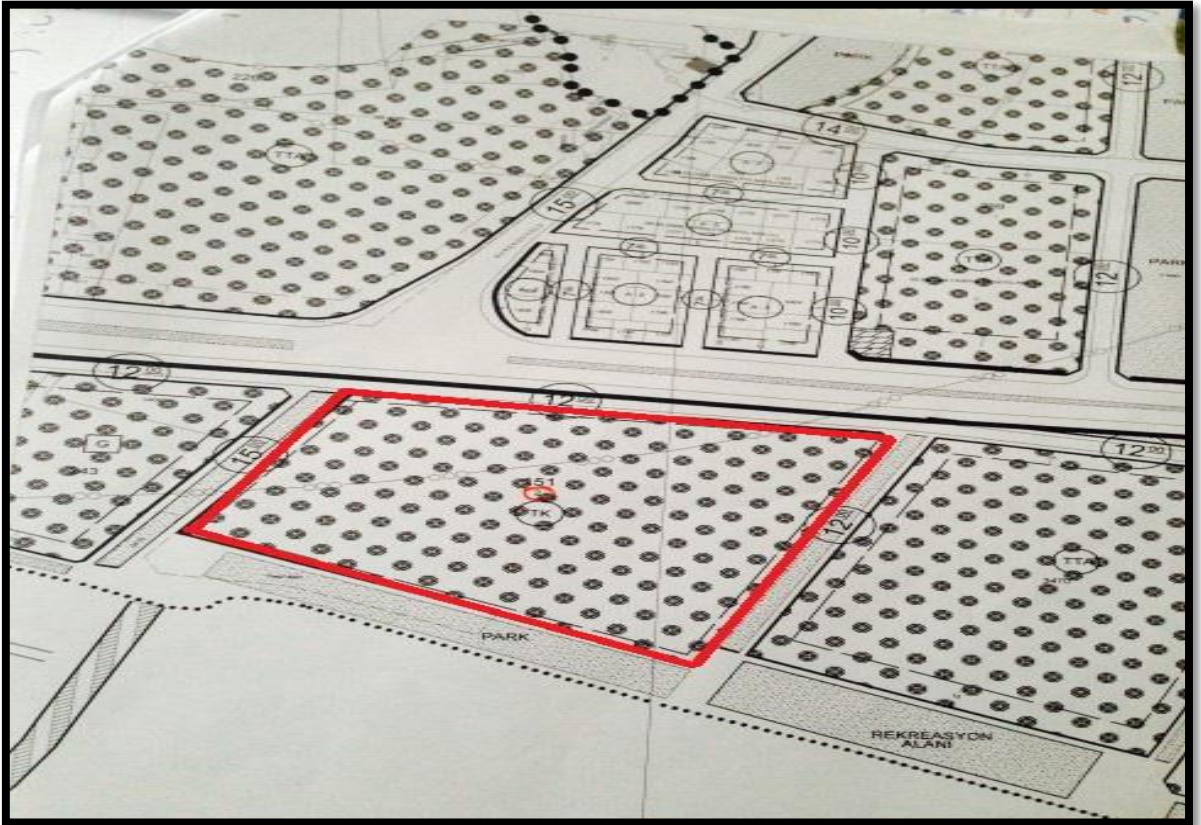
Alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz;

Orta yoğun turizm ve 2. konut yerleşme alanında kalmaktadır. (175kişi/ha)

“Turizm+2. Konut Alanı”nda kalmaktadır.

Tercihli kullanıma istinaden konut fonksiyonlu proje yapılması durumunda Emsal: 0.50, H:6.50 m

Turizm fonksiyonlu proje yapılması durumunda Emsal: 0.60, H:9.50 m yapılanma şartları bulunmaktadır.



Taşınmazlara ait plan notları ekte sunulmuştur. Son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmadığı görülmüştür.

### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parsel için hali hazırda onaylanmış ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

### 2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın üzerinde önceden yer alan Körfez Tatil Köyü Tesisinin yıkılmış olup, tapu tescilinde de cins tahsisi yapılarak arsaya dönüştürülmüş olduğu gözlemlenmiştir.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre Beldesi'nde yer alan 24.934,24 m<sup>2</sup> alanlı arsa nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz hisseli mülkiyete sahiptir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu olan parsel Edremit İlçesi'nin kuzeyinde konumlu olan Güre Beldesi sınırları dahilinde yer almaktadır. Güre Beldesi, Akçay ile Altınoluk arasında kalan bir beldedir. Değerlemesi yapılan taşınmaz, İzmir Çanakkale Yolu üzerinde Güre Beldesi sınırları içerisinde deniz tarafında konumlu bulunan boş arsadır. Taşınmaz bölgenin ana ulaşım aksı olan İzmir Çanakkale Yolu'na cepheli konumdadır. Parsel ana yoldan sahile kadar uzanmaktadır. Tesisin plajda kullanım alanı ve iskelesi mevcuttur. Adrina Hotel ile Aquapark arasında kalan eski Körfez Tatil Köyü Devre mülk tesisinin bulunduğu yerdir. Konum olarak kuzeyinde İzmir Çanakkale yolu, güneyinde Ege denizini bulunan arsa, yol ve deniz arasında konumludur. Deniz ile arazi arasında yaklaşık 20 m derinliğinde kumsal ve park alanı bulunmaktadır. Yakın çevresinde termal turizm tesisleri, müstakil ve az katlı konut olarak kullanılan apartman tarzında yapılar bulunmaktadır. Adrina hotel, Saruhan Termal Hotel, Afrodite Hotel, Hattuşa Termal Devre mülk Tesisi, Güre Termal Resort yakınında bulunan turizm tesisleridir. Ayrıca İzmir Çanakkale yolu üzerinde ticari kullanımlı dükkan, işyerleri bulunmaktadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir Çanakkale yolu üzerinde konumlu olup, parselin kuzeyinde İzmir Çanakkale yoluna yaklaşık 185 m cephesi bulunmaktadır, güneyinde Ege denizine yaklaşık 180 m cephesi bulunmaktadır, batısında Aquapark havuz ve plajı, doğusunda 18.000 m<sup>2</sup> turizm imarlı boş arazi ve yanında 5 yıldızlı Adrina Otel bulunmaktadır. Parselin batı ve doğu cephesinde de yollar bulunmaktadır. Bölgeye ulaşım Edremit tarafından Altınoluk istikametine giderken Akçay'ı geçtikten sonra Güre ışıklarından sağa girip u dönüşü yaparak karşıya geçmek suretiyle sağlanır. Taşınmaz sol tarafta (deniz tarafında) bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Akçay beldesine 3 km, Edremit merkeze 12 km, Altınoluk beldesine 12 km mesafe uzaklıktadır. Edremit Körfez Havaalanına 26 km mesafededir.







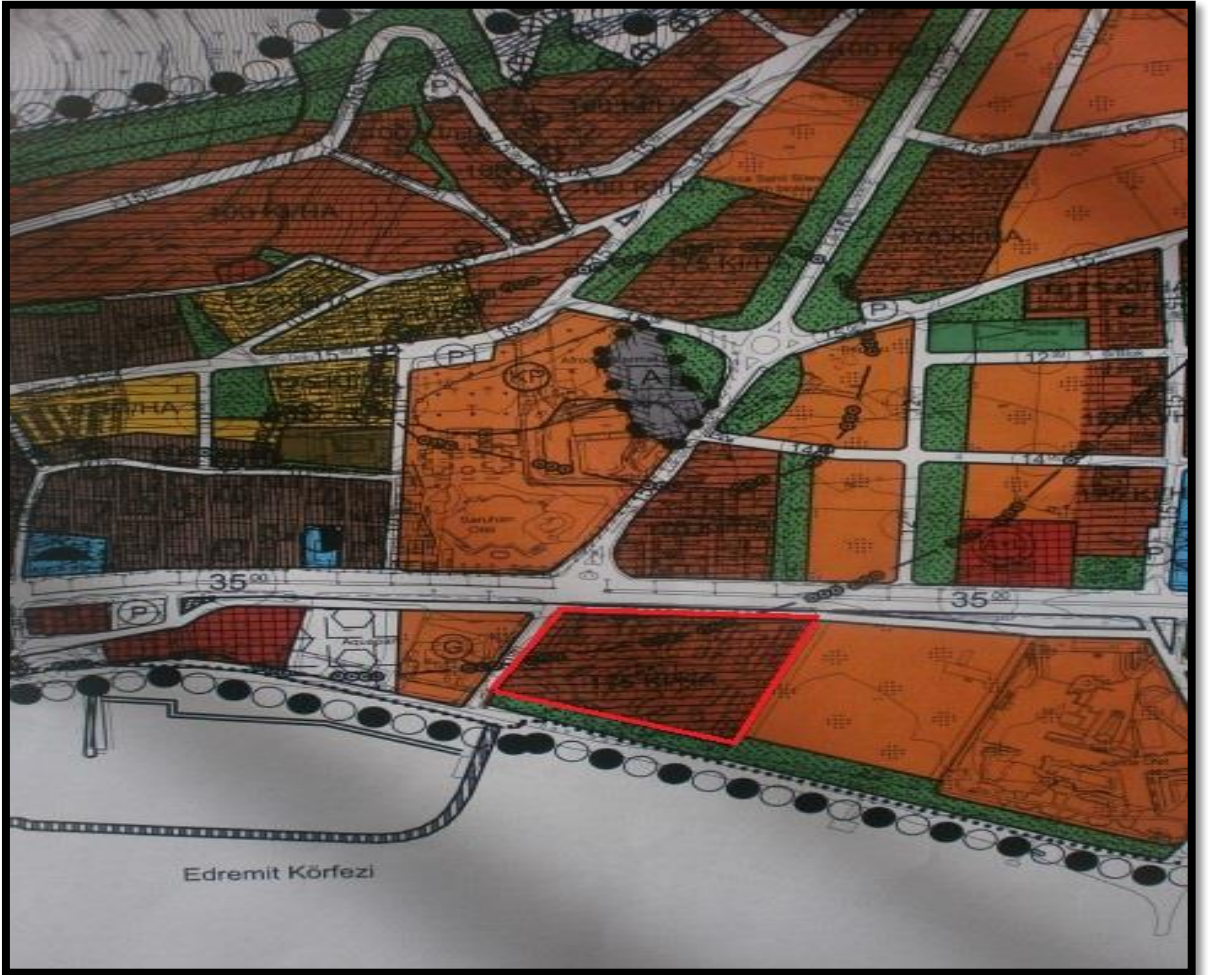
### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme söz konusu parsel Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre Beldesi' Ilıca Mevkiinde yer alan 151 Ada 2 Parselde kaim 24.934,24 m<sup>2</sup> alana sahip hisseli mülkiyetli arsa nitelikli taşınmazdır.

Parsel hisseli mülkiyetli olup, 24967/31152 hissesi (% 80,15) Körfez GYO A.Ş.' ye ait olup hisseye düşen alan 19.983,73 m<sup>2</sup> dir. Parsel üzerinde yapılaşma bulunmamakta olup daha önceden bulunan ve 211 adet bağımsız bölümden oluşan Körfez Tatil Sitesi'nin Riskli bina olarak tescil edildiği ve bu kapsamda yıkıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Geometrik form olarak dikdörtgen şeklini andırmaktadır.

Parsellerin yakın çevresinde termal-turizm tesisi olarak gelişme göstermiş otel-devre mülk-devre tatil ve müstakil ve az katlı konut olarak kullanılan apartman tarzında yapılar bulunmaktadır. Mevcutta parsel sınırları demir korkulukla çevrilerek kapatılmıştır.



## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - Balıkesir İli

Balıkesir ili, Türkiye Cumhuriyeti'nin Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde, topraklarının bir kısmı ise Ege Bölgesi'nde yer alan, hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyısı bulunan bir ildir. Türkiye genelinde ise iki deniz ile komşu olan sadece 6 il vardır.[1] İl, Kuzeybatı Anadolu'da bulunmaktadır. Doğusunda Bursa ve Kütahya illeri, güneyinde Manisa ve İzmir illeri ve batısında Çanakkale ili vardır. Ayvalık ilçesinden de Yunanistan'ın Midilli Adası'na komşudur.[3] Merkez ilçesi dahil 19 ilçeden oluşmaktadır. Yüzölçümü bakımından en büyük 12. il, 2009 nüfus sayımına göre de 1.140.085 kişiyle Türkiye'nin en kalabalık 17.ildir.Tarihte genellikle Misya ve Karesi adlarıyla bilinen Balıkesir yöresi, zamanla Roma, Bizans, Anadolu Selçuklu, Karesi Beyliği ve Osmanlı egemenliğinde kalmıştır. Temel geçim kaynağı tarım ve hayvancılık olup bamyaya, börülce, kavun, zeytin, zeytinyağı, kelle peyniri gibi zirai ürünleri ile ayrıca daha çok yerli turizmde öne çıkan sahil kasabalarıyla meşhurdur.

Yağcıbedir halısı, kolonyası, kaymaklısı, kozak üzümü, Ayvalık tostı, saçaklı mantısı ve hoşmerimi diğer bilinen yöresel ürünleridir. Türk Silahlı Kuvvetleri Hava Kuvvetleri Komutanlığı'nın ilk jet üssü olan 9. Ana Jet Üs Komutanlığı ile 6. Jet Üs Komutanlığı Balıkesir ilinde bulunmaktadır. Balıkesir tarımsal ekonomi merkezi olup oldukça işlek yolların kavşağında bulunan bir ulaşım merkezidir. İlçenin kuzeyinde Manyas ilçesi, doğusunda Susurluk ve Kepsut ilçeleri, batısında İvrindi ve Balya ilçeleri, güneybatısında Savaştepe ilçesi, güneydoğusunda Bigadiç ve Sındırgı ilçeleri ile güneyinde Manisa'nın Kırkağaç ilçesi bulunmaktadır.

Balıkesir merkez Marmara Bölgesi'nin Karesi yöresinde yer alan bir kenttir. Balıkesir Ovası'nın kenarında kurulmuştur. "Merkez ilçenin" izdüşüm yüzölçümü 1454 km2, olup 39 06" ve 40 39" kuzey enlemleri ile, 26 39" ve 28 58" doğu boylamları arasında yer almaktadır. Fazla engebeli olmayan Balıkesir toprakları dalgalı düzlüklerden oluşmaktadır. Balıkesir kenti çevresinde dağlık alan ve engebeli arazi yoktur. Balıkesir merkez ilçede dağlık arazi yoktur. Balıkesir çukur bir ovaya sahiptir. Balıkesir şehri, Balıkesir ovasının yanında kurulmuştur. Balıkesir ovası 140 km2 kadardır. Batı Anadolu'da Marmara'nın güneyinde Edremit-İvrindi ovalarıyla birlikte batı-doğu doğrultulu bir graben hattı üzerinde bulunan Balıkesir ovası, verimli bir ova olup kuzeydoğu-güneydoğu doğrultulu fay hattı üzerinde çöküntü ile meydana gelmiş ve tabanı kuvaterner birikintileriyle örtülmüştür. İlçe toprakları Susurluk vadisine ve kocaçay vadisine açılır. Balıkesir ovası denizden yükseklikleri 10 - 220m. arasında olup, birer çukurova niteliğindedir. En önemli su kaynağı, Susurluk çayıdır.



Harita 1 - Balıkesir'in Konumu

Tarımsal üretim bakımından Balıkesir ovası tüm ilin önemli ovalarının başında gelmektedir. 1454 km<sup>2</sup>'lik merkez ilçede, buğday, arpa, mısır, tütün, pamuk, ayçiçeği, şekerpancarı, yem bitkileri, kavun, karpuz, domates; bakla, fasulye, börülce gibi sebzeler ağırlıkta üretilmektedir. Şehrin coğrafi avantajlarından kaynaklanan ürün çeşitliliği dikkati çekmektedir Balıkesir öncelikle bir tarım şehridir. Şehir ovada yetişen ürünlerini Bursa, İstanbul, İzmir gibi büyük metropollere satar. Yetişen tarım ürünlerini işleyerek katma değeri arttırmaya çalışır. Bunun için şehir ekonomisinde süt ve süt ürünleri, gazlı içecekler, salça, un ve yağ fabrikaları yoğunudur[31]. Bölgede tavukçuluk sektörünün gelişmesiyle merkez ilçede tavukçuluk ve yem-yumurta sektöründe büyük atılımlar yapılmıştır. Türkiye beyaz et üretiminde yüzde 25'lik pazar payı ile lider durumdaki Balıkesir, kırmızı etin yanı sıra, deniz ürünleri, sebze meyve üretimi, özellikle de zeytinyağı alanında ciddi potansiyel barındırmaktadır. Kentin verimli toprakları ve sulama imkânları ile tarımda büyümeye devam etmektedir. Balıkesir ili kırmızı et, yumurta ve beyaz et üretiminde lider illerden biridir. Bu yüzden Türkiye genelinde önemli kümes, küçükbaş ve büyükbaş hayvan varlığı bulundurma özelliği 1454 km<sup>2</sup>'lik merkez ilçe köylerinde de kendisini göstermektedir .

Balıkesir, birçok ilin aksine tek merkezli büyüme modeli (Kayseri ,Denizli , Manisa vb.) ile değil; bütün ilçeleriyle beraber dengeli büyüme modelini uygulamaktadır. Bu model uygulama açısından zorluklar içerse de ilin ekonomik kalkınmasında topyekûn ve dengeli bir ekonomik kalkınma modeli sunmaktadır. Bu nedenle yatırımlar başta Bandırma olmak üzere birçok ilçeye yönlendirilmektedir. Zira, ilçeleriyle beraber, Türkiye'nin 12. büyük ekonomisi özelliğine sahiptir. Balıkesir'de İstanbul Sanayi Odası'nın 2008'de açıkladığı rapora göre, Türkiye'nin en büyük 1000 fabrikasının 9'u Balıkesir kentindedir. Bunlar; Turyağ&Arıyağ, Set Çimento, Balıkesir Elektromekanik AŞ (BEST), Mar-Tüketim, İşbir Sentetik, Kula, Tellioglu, Bupiliç ve Yarış Kabin-Traktör.

#### **4.1.2 - Edremit İlçesi**

Tarihçiler Edremit in M.Ö.1443 yılında kurulduğunu yazarlar. İsmi Türk ansiklopedilerinde Adramyteion olarak bilinir. İlk çağlarda yöredeki en önemli yerleşim birimidir.

Pers egemenliği sırasında Kral Darius buraya gelmiş Yunanistan a sefer başlatmıştır. Daha sonraki devirlerde Büyük İskender şehri ziyaret etmiştir.

Perslerden sonra Romalıların eline geçen şehir daha sonra Karesi Beyliği'nin gemilerine liman olmuştur. Osmanlı döneminde donanmanın önemli tersaneleri buraya kurulmuştur. Yörenin insanları önceleri Akdeniz'de Türk korsanı olarak, daha sonra Osmanlı donanmasında önemli görevler üstlenmiştir. Tunus Beylerbeyi Salih Reis bunlardan birisidir.



İlçe Ege Bölgesinde, Edremit Körfezi ile Kaz Dağı arasındaki sahaya yerleşmiştir. Kuzey Yarımkürede, Asya Kıtasının en batı ucu olan Baba Burnu'ndan 85 Km. doğuda denizden 6 km içerde olup, 39 derece 35 dakika 30 saniye Kuzey Paraleli, 27 derece 2 dakika 48 saniye Doğu Meridyenlerinin üzerindedir. Batıda Ege Denizi ve Ayvacık ilçesi, kuzeyde Bayramiç ve Yenice ilçeleri, Doğuda Havran ilçesi, güneyde Burhaniye ilçesi ile çevrilidir. Edremit Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölgesi içinde Balıkesir İline bağlı , yüzölçümü 708 km<sup>2</sup> olan Edremit'in 15 Mahallesi, 5 beldesi ve 20 köyü vardır.

Kuzeyinde Kazdağı, Eybek Dağı ve Gürgen Dağı ile çevrilen şehir aynı adı taşıyan 10km. içerde kurulmuştur. İlçenin iskelesi Akçay Beldesinde olup şehre 9 Km. Uzaklıktadır. Etrafı geniş zeytinliklerle kaplı olan Edremit İlçesi her şeyden önce bir tarım merkezidir. Kaz Dağları'ndan kaynağını alan çay ve dereler, özellikle yaz aylarında piknik sahası olarak iç turizmin canlanmasında önemli pay sahibidir. Sıcak ve kurak geçen yaz ayları boyunca kuruyan çay ve dereler, kış aylarında taşkınlara neden olabilmektedir. Önemli derecede jeotermal kaynağa sahip olup, İlçe merkezinde 2742 ev bu sistemle ısıtılmaktadır.

### **Güre Beldesi**

Güre, Balıkesir'in Edremit ilçesine bağlı Edremit Körfezi'nde bulunan bir beldedir. Edremit'e 12 kilometre uzaklıktadır. Beldede yerleşim, MÖ 300'lü yıllara dayanmaktadır.[2] Güre Kaplıcası, Tahtakuşlar Etnografya Müzesi, Pınarbaşı ve Kazdağı Millî Parkı beldenin bilinen yerleridir. Bölge dünyanın en çok oksijen üreten ikinci yeri olan Kazdağı Millî Parkı'nın eteklerinde bulunması ve Ege Denizi'ne kıyısı olması sebebiyle turistler tarafından oldukça rağbet görmektedir. Ayrıca ülkemizin dört bir yanından sağlık turizmi için gelen insanlar da bulunmaktadır.

### **Bölge ve Termal Su Özellikleri**

- Fiziksel Özellikler: Renksiz, Berrak
- Kimyasal Özellikler: Sodyum:227.3 mg/l, Amonyum 9.39 mg/l, Co2:44 mg/l Kalsiyum:32.2 mg/l, Florür: 5,965 mg/l, Magnezyum:2,4 mg/l
- Fiziko Kimyasal Özellikler: Ph:6,78, Ec:1450 s, sertlik:19,5Frs, Salitine: %005, Bi-karbonat:29,3 mg/l, Demir:0,032 Nitrat:3,845 mg/l
- Toplam Mineralizasyon: 1007,235 Mg/l
- Oksijen oranının en yüksek ve nem oranının en düşük değerlerde astım, bronşit, şeker, romatizma, tansiyon hastalıklarına ilaçsız tedavi merkezi olmasıdır.
- Kaplıca suyunun cilt hastalıkları, romatizmal hastalıklar, kadın hastalıkları, üst solunum yolları astım, guatr, kireçlenmeler, sedef, böbrek taşı ve kumları ve karaciğer rahatsızlıklarına olumlu etkilerinin görülmesidir.

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.



2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faiz oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketleneceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu Akçay - Altınoluk bölgesi, Termal Turizm ile Yaz Turizmini bir arada barındıran özellikleri ile sektörde son yıllarda öne çıkan bir bölgedir.

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Akçay - Güre Bölgesi'nde denize ve karayoluna sıfır konumda olup ana yoldan algılanabilirliği fazladır.
- \* Bölgede termal su kaynakları bulunmaktadır.
- \* Bölgede denize sıfır konumda turizm tesisi yapılmasına uygun boş turizm imarlı arsa sayısı oldukça azdır.
- \* Bölgeye özellikle yaz döneminde çevre illerdeki nüfusun tatil olarak tercih ettiği bir bölgedir.
- \* Parsel üzerindeki yapılar 6306 sayılı kanun kapsamında yıkılmışlardır.
- \* Edremit Havaalanına yaklaşık 18 km mesafede konumludur.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Parsel, hisseli mülkiyet yapısına sahiptir.
- \* Parsel üzerinde yapılması planlanan inşaata ilişkin mimari projeler henüz hazırlanmamış ruhsat alınmamıştır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi, ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

#### Arsa Emsalleri

##### \* ÇEVREDEDEN

Tel

Altınoluk Yağcılar mevkiinde 13 adet toplam brüt 43.376 m<sup>2</sup> (bir miktar terki olduğu bilgisi alınmış olup detay verilmemiştir) konut ve turizm imarlı parseller 1 sene öncesine kadar 43.500.000.-TL istenilmekte olduğu bilgisi alınmış olup, sonradan satmaktan vazgeçildiği bilgisine ulaşılmıştır.

<b>SATILIK</b>	43376 .-M <sup>2</sup>	43.500.000 .-TL	1.003 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

##### \* SAHİBİNDEN

Tel 0532 272 78 58

Taşınmazın yanında yer alan deniz ve yol cepheli 18.000.-m<sup>2</sup> alana sahip Emsal:0.60, h:3 kat TTA (Turizm Tesis Alanı) imarlı arsa için 20.000.000.-USD istenilmektedir. (Değerinin üzerinde pazarlandığı düşünülmektedir.)

<b>SATILIK</b>	18000 .-M <sup>2</sup>	40.000.000 .-TL	2.222 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

##### \* SAHİBİNDEN

Tel 0505 566 60 03

Taşınmaza yakın konumda, karayolunun üst tarafında (kara tarafında) 5.250 m<sup>2</sup> alana sahip Emsal:0.60, h:3 kat TTA (Turizm Tesis Alanı) imarlı arsa için 5.775.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	5250 .-M <sup>2</sup>	5.775.000 .-TL	1.100 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

##### \* SAHİBİNDEN

Tel 0505 445 51 74

Taşınmaza yakın konumda, karayolunun alt tarafında (deniz tarafında) denize sıfır gibi konumda 200 m<sup>2</sup> alana sahip taks:0.25, h:6.50 m villa imarlı arsa için 215.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	200 .-M <sup>2</sup>	215.000 .-TL	1.075 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

**\* CENTRAL YAPI EMLAK**

Tel 0530 469 80 80

Taşınmaza yakın konumda, karayolunun alt tarafında (deniz tarafında) denize yakın konumda 150 m<sup>2</sup> alana sahip taks:0.25, h:6.50 m villa imarlı arsa için 160.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	150 .-M <sup>2</sup>	160.000 .-TL	1.067 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

**\* DEMİRCİ EMLAK**

Tel 0530 469 80 80

Taşınmaza yakın konumda, karayolunun alt tarafında (deniz tarafında) denize 2. parsel denize 50 mt mesafede 210 m<sup>2</sup> alana sahip taks:0.25, h:6.50 m villa imarlı arsa için 168.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	210 .-M <sup>2</sup>	168.000 .-TL	800 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

**\* ÜLKÜ EMLAK**

Tel 0535 395 32 50

Taşınmaza yakın konumda, karayolunun üst tarafında (kara tarafında) 990 m<sup>2</sup> alana sahip denize 300 mt mesafede 990 m<sup>2</sup> alana sahip taks:0.25, h:6.50 m villa imarlı arsa için 735.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	990 .-M <sup>2</sup>	735.000 .-TL	742 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

**\* ŞEKER EMLAK**

Tel 0266 396 12 54

Altınoluk bölgesinde denize sıfır 2000 m<sup>2</sup> arsa içinde eski 2 katlı yapı bulunan taks:0.20, 3 kat, turizm imarlı arsa 1.000.000.-USD (2.240.000.-TL) istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	2000 .-M <sup>2</sup>	2.240.000 .-TL	1.120 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

**\* AKÇAY EMLAK**

Tel 0266 385 32 37

Akçay bölgesinde denize 100 mt mesafede 500 m<sup>2</sup> alana sahip taks:0.25, h:6.50 m villa imarlı arsa için 550.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	500 .-M <sup>2</sup>	550.000 .-TL	1.100 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------


**\* ÇETİN EMLAK**


Tel 0266 396 81 06

Altınoluk bölgesinde denize sıfır mesafede 4700 m<sup>2</sup> alana sahip taks:0.20, h:6.50 m villa imarlı arsa için 4.700.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	4700 .-M <sup>2</sup>	4.700.000 .-TL	1.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

## Devre mülk Emsalleri

<b>Heramis Termal Tatil Köyü</b>				
Heramis Termal Tatil Köyünde devre mülk olarak faaliyet gösteren tesislerdir. (15 günlük sürelidir.)				
	2+1 (7-21 Eylül)	70	30.000	429
	1+1 (7-21 Ağustos)	50	30.000	600
	1+1 (8-22 Temmuz)	50	29.500	590
	1+1 (8-30 Ocak)	50	22.000	440
	1+1(5-19 Kasım)	50	20.000	400
	Ortalama			487

<b>Hattuşa Termal Resort</b>				
Hattuşa Termal Resort Tatil Köyünde devre tatil olarak faaliyet gösteren tesislerdir. (40 yıllık) (7-15 günlük sürelidir.)				
	1+1(1-7 Haziran)	63	25.800	410
	1+1 (20-26 Ocak)	63	20.000	317
	1+1(tüm yıl 15 gün)	63	36.250	575
	1+1 (26 Temmuz 2 Ağustos)	63	17.750	282
	1+0 (1-8 Mart)	29	7.500	259

### **Güre Saruhan Apart**

Güre Saruhan Apart 5 ve 10 yıllık sürelerde 7 ve 14 günlük olarak devre tatil satışı yapılmaktadır.



1+1 (10 yıl yaz dönemi 7 günlük)	50	5.300	106
1+1 (5 yıl yaz dönemi 7 günlük)	50	3.000	60
1+1 (10 yıl bahar dönemi 7 günlük)	50	3.900	78
1+1 (5 yıl bahar dönemi 7 günlük)	50	2.200	44
1+1 (10 yıl kış dönemi 7 günlük)	50	2.650	53
1+1 (5 yıl kış dönemi 7 günlük)	50	1.500	30

### **Güre Termal Resort**

Güre Termal Resort Tatil Köyünde devre tatil olarak faaliyet gösteren tesisdir. (40 yıllık) (15 günlük sürelidir.)



1+1 (Kış dönemi 15 günlük)	45	13.000	289
1+1 (Bahar dönemi 15 günlük)	45	17.500	389
1+1 (Yaz dönemi 15 günlük)	45	20.000	444
2+1 (Kış dönemi 15 günlük)	60	17.500	292
2+1 (Bahar dönemi 15 günlük)	60	19.500	325
2+1 (Yaz dönemi 15 günlük)	60	25.000	417

**Diğer Emsaller****\* DALGIÇ EMLAK**

Tel 0266 396 60 47

İzmir-Çanakkale yolu üzerinde Altınoluk-Akçay arasında Güre bölgesinde 1300 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 3 katlı toplam 3300 m<sup>2</sup> 48 odalı natamam bina 2.500.000.-USD istenilmektedir. (5.600.000.-TL)

<b>SATILIK</b>	3300 .-M <sup>2</sup>	5.600.000 .-TL	1.697 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

**\* İSTANBUL REALTY EMLAK**

Tel 0532 408 09 29

Taşınmaza yakın konumda İzmir-Çanakkale yolu üzerinde (Çanakkale istikametine giderken yolun solunda kara tarafında) 650 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 280 m<sup>2</sup> oturma alanlı 5 katlı toplam 1.220 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 27 odalı 90 adet yatak kapasiteli çalışan hotel 1.900.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	1220 .-M <sup>2</sup>	1.900.000 .-TL	1.557 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

**\* ÖZER EMLAK**

Tel 0266 412 83 97

Körfez bölgesinde içinde termali de buluna 16.000 m<sup>2</sup> arsa içerisinde 12.500 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 110 adet oda 480 adet yatak kapasiteli otel 20.000.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	12500 .-M <sup>2</sup>	20.000.000 .-TL	1.600 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

**\* MARMARA EMLAK**

Tel 0266 396 11 44

Güre bölgesinde denize uzak yeni 150 m<sup>2</sup> 3+1 villa 320.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	150 .-M <sup>2</sup>	320.000 .-TL	2.133 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------



**\* GÜNEŞ EMLAK**

Tel 0539 499 86 86

Güre bölgesinde yeni denize uzak 130 m<sup>2</sup> 2+1 villa tipi dubleks daire 220.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	130 .-M <sup>2</sup>	220.000 .-TL	1.692 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

**\* ÖZDOĞAN EMLAK**

Tel 0266 384 17 24

Güre bölgesinde yeni denize uzak 160 m<sup>2</sup> 4+1 müstakil havuzlu villa 350.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	160 .-M <sup>2</sup>	350.000 .-TL	2.188 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

**\* ÇETİNKAYA EMLAK**

Tel 0266 384 87 12

Güre bölgesinde İzmir-Çanakkale yolu üzerinde 2 dükkan ve üzerinde dairele bulunan 405 m<sup>2</sup> bina 1.000.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	405 .-M <sup>2</sup>	1.000.000 .-TL	2.469 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

**\* KÖRFEZ EMLAK**

Tel 0553 440 43 58

Akçay bölgesinde İzmir-Çanakkale yolu üzerinde 200 m<sup>2</sup> dükkan 450.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	200 .-M <sup>2</sup>	450.000 .-TL	2.250 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki (1/1 tam hisseli) arsa birim m<sup>2</sup> değerlerinin denize yakın, mesafesi, manzarası ve yapılaşma koşullarına göre değişiklik gösterebileceği ve ortalama değerlerin 750-1.400 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Bölgede yapılan emlakçı ve müteahhit görüşmelerinde deniz tarafında ortalama kat karşılığı oranlarının %45-50 civarında, kara tarafında %40 civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Sahibinden	Şeker Emlak	Çetin Emlak
SATIŞ FİYATI		5.775.000	2.240.000	4.700.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 15%	BENZER 10%	BENZER 10%
ALAN	24.934	5.250	2.000	4.700
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		1.100	1.120	1.000
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI	E: 0.50-T+K	E: 0,60 TTA	TAKS:0.20 TURİZM	TAKS:0.20 KONUT
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	KÖTÜ 20%
FONKSİYON				
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ÇOK KÖTÜ 30%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		TAM HİSSE BENZER 0%	TAM HİSSE BENZER 0%	TAM HİSSE BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-10%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		25%	0%	40%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>1.300</b>	<b>1.375</b>	<b>1.120</b>	<b>1.400</b>

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Malik	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
Körfez GYO	19.983,73	1.300	25.978.849,00	11.597.700,45
Diğer	4.950,51	1.300	6.435.663,00	2.873.063,84
TOPLAM DEĞER (.-TL)			32.414.512,00	14.470.764,29
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)			32.420.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)			14.480.000,00	

KÖRFEZ GYO A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU									
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Körfez GYO A.Ş. Hissesi		Körfez GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)	
151	2	24.934.024,00	24967	/	31152	19.983,73	1.300	25.978.849,00	11.597.700,45
TOPLAM DEĞER (.-TL)							25.978.849,00	11.597.700,45	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)							25.980.000,00		
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)							11.598.000,00		

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Yeniden İnşa Etme (ikame) Maliyet Yaklaşımı kapsamında parsel incelendiğinde, değerlendirme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı, onaylanmış ruhsat ve projenin bulunmaması nedenleri ile değerlendirme konusu parsel nezdinde Yeniden İnşa Etme (ikame) Maliyet Yaklaşımı yöntemi uygulanamamıştır.

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Parsel hisseli mülkiyetli olup diğer hissedarlardan izin alındığı kabul edilmiştir. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parselin toplam alanı 24.934,24 m<sup>2</sup> olup üzerlerinde inşa edilebilecek yapıların toplam alanı 25.000 m<sup>2</sup>, Devre mülk olarak inşa edilebilecek kısmın alanı 15.000 m<sup>2</sup> (Emsale dahil inşaat alanı 12.467 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış olup bu alanın ortak alan ve diğer ilave alanlarla birlikte 15.000 m<sup>2</sup> olacağı öngörülmektedir) , sosyal tesis ve teknik alanlar ise toplamda 10.000 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış olup değerler mevcut imar durumundan hesaplanmıştır. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazların devre mülk olarak projelendirileceği düşünülerek 1+1 ve 2+1 daire tiplerinden 14 günlük sürelerle kış-bahar-yaz dönemi olarak satışı gerçekleştirilebileceği düşünülmüştür. 1+1 ünitelerin yaklaşık 80 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olacağı ve toplam 100 adet olacağı, 2+1 ünitelerin yaklaşık 100 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olacağı ve toplam 170 adet olacağı öngörülmektedir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden ünitelerin 1.dönemde %45' unun , 2.dönemde %30' inin 3.dönemde ise %25' inin satışlarının gerçekleştirileceği, varsayılmıştır.

Devre mülklerden **1+1 satış birim değerlerinin kış döneminde 1.dönemde ortalama 20.000.-TL/M<sup>2</sup>** ile gerçekleştirileceği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

**2+1 satış birim değerlerinin kış döneminde 1.dönemde ortalama 24.000.-TL/M<sup>2</sup>** ile gerçekleştirileceği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

Devre mülklerden **1+1 satış birim değerlerinin bahar döneminde 1.dönemde ortalama 30.000.-TL/M<sup>2</sup>** ile gerçekleştirileceği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

**2+1 satış birim değerlerinin bahar döneminde 1.dönemde ortalama 36.000.-TL/M<sup>2</sup>** ile gerçekleştirileceği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

Devre mülklerden **1+1 satış birim değerlerinin yaz döneminde 1.dönemde ortalama 40.000.-TL/M<sup>2</sup>** ile gerçekleştirileceği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

**2+1 satış birim değerlerinin bahar döneminde 1.dönemde ortalama 50.000.-TL/M<sup>2</sup>** ile gerçekleştirileceği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Projeksiyonun amacı arsa değerinin tespitine yönelik olduğu için inşaat maliyeti ve diğer maliyetler dikkate alınmamıştır. Gelirler üzerinden bir projeksiyon geliştirilmiştir

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI			
Arsa Alanı	24.934,24m <sup>2</sup>	Emsal / KAKS	0,50
Toplam Emsal İnşaat Alanı	12.467,12m <sup>2</sup>		
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı	0,20		
Satışa Esas İnşaat Alanı	15.000		
Zemin Altı İnşa Edilecek Emsal Harici Alan	10.000		
Toplam İnşaat Alanı	25.000		

KULLANIM ALANLARI	
Devre Mülk Alanları	15.000
Sosyal Tesis-Teknik Alanlar	10.000
Toplam İnşaat Alanı	25.000

DEVRE MÜLK ÜNİTELER	1+1 DAİRE	2+1 DAİRE	TOPLAM
ADET	100	70	170
ORTALAMA ÜNİTE BÜYÜKLÜĞÜ (M2)	80	100	
İNŞAAT ALANI (M2)	8000	7000	15000

Devre Mülk Dönemleri	Dönem Sayısı	Dönemde Satılabilecek 1+1 Ünite Sayısı	Dönemde Satılabilecek 2+1 Ünite Sayısı
Kış Dönemi (Kasım Aralık Ocak Şubat Mart)	10	1000	700
Bahar Dönemi (Nisan Mayıs Eylül Ekim)	8	800	560
Yaz Dönemi (Haziran Temmuz Ağustos)	6	600	420
<b>TOPLAM</b>	<b>24</b>	<b>2400</b>	<b>1680</b>

<b>NAKİT AKIŞI</b>				
YATIRIM SÜRECİ	36			
KIŞ DÖNEMİ 1+1 SATILABİLİR ÜNİTE	1.000,00			
KIŞ DÖNEMİ 2+1 SATILABİLİR ÜNİTE	700,00			
BAHAR DÖNEMİ 1+1 SATILABİLİR ÜNİTE	800,00			
BAHAR DÖNEMİ 2+1 SATILABİLİR ÜNİTE	560,00			
YAZ DÖNEMİ 1+1 SATILABİLİR ÜNİTE	600,00			
YAZ DÖNEMİ 2+1 SATILABİLİR ÜNİTE	420,00			
TOPLAM SATILABİLİR ÜNİTE SAYISI	4.080,00			
				<b>TOPLAM</b>
		<b>1.dönem</b>	<b>2.dönem</b>	<b>3.dönem</b>
<b>NAKİT GİRİŞLERİ</b>				
<b>Satışların Yıllara Dağılım Oranı</b>		45,00%	30,00%	25,00%
<b>Satılan Adet (KIŞ DÖNEMİ 1+1 SATILABİLİR ÜNİTE)</b>	450	300	250	<b>1.000</b>
<b>Ortalama Ünite Birim Satış Fiyatı</b>	<b>20.000</b>	<b>21.000</b>	<b>22.050</b>	
<b>Satış Geliri (Konut)</b>	<b>9.000.000</b>	<b>6.300.000</b>	<b>5.512.500</b>	
<b>Satışların Yıllara Dağılım Oranı</b>		45,00%	30,00%	25,00%
<b>Satılan Adet (KIŞ DÖNEMİ 2+1 SATILABİLİR ÜNİTE)</b>	315	210	175	<b>700</b>
<b>Ortalama Ünite Satış Fiyatı</b>	<b>24.000</b>	<b>25.200</b>	<b>26.460</b>	
<b>Satış Geliri</b>	<b>7.560.000</b>	<b>5.292.000</b>	<b>4.630.500</b>	
<b>Satışların Yıllara Dağılım Oranı</b>		45,00%	30,00%	25,00%
<b>Satılan Adet (BAHAR DÖNEMİ 1+1 SATILABİLİR ÜNİTE)</b>	360	240	200	<b>800</b>
<b>Ortalama Birim Satış Fiyatı</b>	<b>30.000</b>	<b>31.500</b>	<b>33.075</b>	
<b>Satış Geliri</b>	<b>10.800.000</b>	<b>7.560.000</b>	<b>6.615.000</b>	
<b>Satışların Yıllara Dağılım Oranı</b>		45,00%	30,00%	25,00%
<b>Satılan Adet (BAHAR DÖNEMİ 2+1 SATILABİLİR ÜNİTE)</b>	252	168	140	<b>560</b>
<b>Ortalama Birim Satış Fiyatı</b>	<b>36.000</b>	<b>37.800</b>	<b>39.690</b>	
<b>Satış Geliri</b>	<b>9.072.000</b>	<b>6.350.400</b>	<b>5.556.600</b>	
<b>Satışların Yıllara Dağılım Oranı</b>		45,00%	30,00%	25,00%
<b>Satılan Adet (YAZ DÖNEMİ 1+1 SATILABİLİR ÜNİTE)</b>	270	180	150	<b>600</b>
<b>Ortalama Birim Satış Fiyatı</b>	<b>40.000</b>	<b>42.000</b>	<b>44.100</b>	
<b>Satış Geliri</b>	<b>10.800.000</b>	<b>7.560.000</b>	<b>6.615.000</b>	
<b>Satışların Yıllara Dağılım Oranı</b>		45,00%	30,00%	25,00%
<b>Satılan Adet (YAZ DÖNEMİ 2+1 SATILABİLİR ÜNİTE)</b>	189	126	105	<b>420</b>
<b>Ortalama Birim Satış Fiyatı</b>	<b>50.000</b>	<b>52.500</b>	<b>55.125</b>	
<b>Satış Geliri</b>	<b>9.450.000</b>	<b>6.615.000</b>	<b>5.788.125</b>	
<b>SATIŞ GELİRLERİ ( Toplam )</b>		56.682.000 TL	39.677.400 TL	34.717.725 TL
				<b>131.077.125 TL</b>
<b>Nakit Akım</b>		56.682.000 TL	39.677.400 TL	34.717.725 TL
				<b>131.077.125 TL</b>
<b>Net Bugünkü Değer (NPV)</b>	<b>110.404.271 TL</b>	<b>109.522.545 TL</b>	<b>108.653.234 TL</b>	
İNDİRGE ME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%	

### 6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %10,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da parselin toplam sonucunda **~109.522.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde kat karşılığı oranının %40 ila %50 civarında olduğu bu duruma mukabil hasılat paylaşım oranının %30 ila %40 civarında olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 İnin bugünkü arsa değeri olduğu ( bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)</b>	<b>109.522.000 .-TL</b>
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)</b>	<b>48.893.750 .-USD</b>

<b>HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ</b>	
<b>Toplam Satış Hasılatı</b>	<b>109.522.000 .-TL</b>
<b>Hasılat Payı Oranı</b>	<b>35%</b>
<b>Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)</b>	<b>38.332.700 .-TL</b>
<b>Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)</b>	<b>17.112.813 .-USD</b>
<b>Bugünkü Arsa Değeri (TL)</b>	<b>32.582.795 .-TL</b>
<b>Toplam Arsa Alanı</b>	<b>24.934,24 .-M<sup>2</sup></b>
<b>Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)</b>	<b>1.306,75 .-TL</b>

<b>TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)</b>					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
151	2	24.934,24	1.306,75	32.582.795,00	14.545.890,63
<b>TOPLAM DEĞER (.-TL)</b>				<b>32.582.795,00</b>	<b>14.545.890,63</b>
<b>YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)</b>				<b>32.583.000,00</b>	
<b>YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)</b>				<b>14.546.000,00</b>	

<b>KÖRFEZ GYO A.Ş.'NİN 24967/31152 (%80,15) HİSSESİ</b>					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
151	2	19.983,73	1.306,75	26.113.720,65	11.657.911,00
<b>TOPLAM DEĞER (.-TL)</b>				<b>26.113.720,65</b>	<b>11.657.911,00</b>
<b>YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)</b>				<b>26.114.000,00</b>	
<b>YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)</b>				<b>11.658.000,00</b>	



#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının, mevcut imar planı dahilinde Turizm Konut olarak kullanılması en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;  
Taşınmazın toplam değeri: **32.420.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.  
**Körfez GYO AŞ'ye ait 24967/31152 (% 80,15) hisselerin toplam değeri 25.980.000.-TL dir.**
- Gelir İndirgeme Yaklaşımına göre;  
Taşınmazın toplam değeri: **32.583.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.  
**Körfez GYO AŞ'ye ait 24967/31152 (% 80,15) hisselerin toplam değeri 26.114.000.-TL dir.**

İki değer arasında yakın farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Boş parsel olması nedeni ile arsa değeri takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

#### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

#### **Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

#### **6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmazın niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

#### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

#### **Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

#### **6.5.6 -**

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

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**7 - SONUÇ**

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, parsellerin mevcut imar durumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın **Körfez GYO AŞ'ye ait 24967/31152 (% 80,15) hisselerin**

01.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

**25.980.000** .-TL

**(Yirmi Beş Milyon Dokuz Yüz Seksen Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**30.656.400** .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

<b>TAŞINMAZLARIN KÖRFEZ GYO A.Ş.'YE AİT 24967/31152 (%80,15) HİSSELERİN TOPLAM DEĞERİ</b>			
<b>TL</b>	<b>USD</b>	<b>EURO</b>	<b>TL</b>
<b>( KDV HARİÇ )</b>	<b>( KDV HARİÇ )</b>	<b>( KDV HARİÇ )</b>	<b>( KDV DAHİL ) ( % 18 )</b>
<b>25.980.000</b>	<b>11.598.214</b>	<b>9.147.887</b>	<b>30.656.400 TL</b>

1 USD = 2,2400 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**A.Ali YERTUT**

Lisans No: 400544

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* 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.