

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**

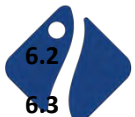
**27 ADET DAİRE
EDREMİT/BALIKESİR**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/1619

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	TAPU KAYITLARI	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ	0
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	0
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA ENGEL Mİ?	0
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	0
4.3.1	İMAR DURUMU	0
4.3.2	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	1
4.3.3	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	1
4.3.4	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	2
4.3.5	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	2
4.3.6	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	3
4.3.7	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	3
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	3
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	3
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	3
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	4
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	4
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	4
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	5
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	13
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	13
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	13
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	13
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	15
6.3	BÖLGE ANALİZİ	15



6.3.1	BALIKESİR İLİ.....	15
6.3.2	EDREMİT İLÇESİ.....	16
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	17
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	17
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	19
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	19
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	19
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	19
8.1.1	SATILIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	20
8.1.2	KİRALIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	21
8.1.3	ULAŞILAN SONUÇ	22
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	23
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	25
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	25
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	26
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	26
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	26
8.4.5	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	26
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	26
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	27

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 22 Temmuz 2025
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 01 Ağustos 2025
Rapor Tarihi	: 07 Ağustos 2025
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 984 - 2025/1619
	İskele Mahallesi, Büyük Önder Atatürk Caddesi, Adra Yalı Sitesi, No:142/1, Blok: A, Daire No: 7, 8, No:142/2, Blok: B, Daire No: 7, No:142/3, Blok: C, Daire No: 6, No:142/5, Blok: E, Daire No: 7, 8, No:142/6, Blok: F-1, Daire No: 7, 8, No:142/9, Blok: G-1, Daire No: 7, 8, No:142/8, Blok: G-2, Daire No: 7, 8, No:142/11, Blok: I-1, Daire No: 7, 8, No:142/12, Blok: I-2, Daire No: 8, No:142/15, Blok: K, Daire No: 6, No:142/18, Blok: N, Daire No: 2, 5, 6, No:142/20, Blok: P-1, Daire No: 2, 7, No:142/21, Blok: P-2, Daire No: 1, 2, 3, 4, 5, 6 Edremit/BALIKESİR Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, 800 ada 1 parsel no'lu, 13.250,11 m ² yüzölçümlü, "Dört Katlı Onaltı Blokluk Betonarme Apartman Ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesinde yer alan 27 adet BB 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede ve yapılaşma şartları "KAKS:1.20, TAKS: 0.40, Hmax: 9,50 m" şeklindedir. Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin 30.06.2025 tarihindeki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	
Tapu Bilgileri Özeti	
İmar Durumu	
Raporun Konusu	

ADRA YALI SİTESİNDEKİ 27 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	575.823.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	690.987.600,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> İbrahim Enis ERGÜN (SPK Lisans Belge No:917035)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51A, Torbalı/İZMİR
TELEFON NO	: 0 (232) 999 11 80
KURULUŞ TARİHİ	: 15.12.2022
KAYITLI SERMAYE	: 1.100.000.000,-TL
FAALİYET TÜRÜ	: Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule 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 mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 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 mülklerle 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 mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi V
İLİ	: Balıkesir
İLÇESİ	: Edremit
MAHALLESİ	: Altınoluk
PAFTA NO	: I17-C-16-D-2-D
ADA NO	: 800
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Dört Katlı Onaltı Bloklu Betonarme Apartman Ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 13.250,11 m ²
BLOK NO	: Bkz. Tablo
GİRİŞ NO	: Bkz. Tablo
KAT NO	: Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Bkz. Tablo
ARSA PAYI	: Bkz. Tablo
YEVMIYE NO	: Bkz. Tablo
CİLT NO	: Bkz. Tablo
SAHİFE NO	: Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ	: 15.05.2023



BLOK NO	GİRİŞ NO	BB NO	KAT NO	BB NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMIYE NO
A	-	7	İKİNCİ + ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	309/27754	303	29902	14426
A	-	8	İKİNCİ + ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	309/27754	303	29903	14426
B	-	7	İKİNCİ + ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	309/27754	303	29910	14426
C	-	6	İKİNCİ + ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	309/27754	303	29917	14426
E	-	7	İKİNCİ + ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	309/27754	303	29932	14427
E	-	8	İKİNCİ + ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	309/27754	303	29933	14427
F	F1	7	İKİNCİ + ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	281/27754	303	29940	14432
F	F1	8	İKİNCİ + ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	268/27754	303	29941	14432
G	G1	7	İKİNCİ + ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	281/27754	303	29956	14502
G	G1	8	İKİNCİ + ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	268/27754	303	29957	14502
G	G2	7	İKİNCİ + ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	281/27754	303	29964	14508
G	G2	8	İKİNCİ + ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	268/27754	303	29965	14508
I	I1	7	2.ÇATI	MESKEN	281/27754	303	29980	14510
I	I1	8	2.ÇATI	MESKEN	268/27754	303	29981	14510
I	I2	8	2.ÇATI	MESKEN	268/27754	303	29989	14522
K	-	6	2.ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	214/27754	304	30011	14434
N	-	2	ZEMİN	MESKEN	75/27754	304	30027	14423
N	-	5	1	MESKEN	234/27754	304	30030	14423
N	-	6	2.ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	324/27754	304	30031	14423
P	P1	2	ZEMİN	MESKEN	78/27754	304	30041	14433
P	P1	7	2.ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	311/27754	304	30046	14433
P	P2	1	ZEMİN	MESKEN	78/27754	304	30047	14430
P	P2	2	ZEMİN	MESKEN	102/27754	304	30048	14430
P	P2	3	1	MESKEN	78/27754	304	30049	14430
P	P2	4	1	MESKEN	102/27754	304	30050	14430
P	P2	5	2.ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	192/27754	304	30051	14430
P	P2	6	2	MESKEN	102/27754	304	30052	14430

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden 20.07.2025 tarihinde temin edilen Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgeleri ekte sunulmuştur.

Tüm Bağımsız Bölümlerin Beyanlar Hanesinde;

- KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (Tarih: 27.01.2022 / Yevmiye No: 2639)
- Yönetim Planı : 11/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih: 24.08.2021 / Yevmiye No: 22483)

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkuller üzerinde kat mülkiyeti ve yönetim planı beyanı bulunmaktadır. Kat mülkiyeti ve yönetim planı beyanları kat mülkiyeti kanunu kapsamında konulan beyanlardır. Taşınmazların alım-satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

4.2.2 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA ENGEL Mİ?

Gayrimenkuller üzerinde Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin iktisabını kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmazların GYO portföyünde "BİNALAR" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1 İMAR DURUMU

Edremit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde kurulan temaslarda rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının Ayrık Nizam, KAKS(Emsal): 1.20, TAKS: 0.40, Hmax: 9.50 m (3 Kat), Ön Bahçe Mesafesi: 5 m, Yan Bahçe Mesafesi: 3 m" şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.





4.3.2 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazlar Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

4.3.3 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Edremit Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait onaylı mimari projelerinin yanı sıra aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

- A, B, C, E, F-1, G-1, G-2, I-1, I-2, K, N, P-1, P-2 Bloklar için ayrı ayrı düzenlenmiş, 26.01.2016 tarih, 1-25 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,
- N, P-1, P-2 Blok düzenlenmiş, 09.02.2016 tarih, 1-139 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- A, B, C, E, F-1, G-1, G-2, I-1, I-2, K, N, P-1, P-2 Bloklar için ayrı ayrı düzenlenmiş, 18.03.2019 tarih, 2-49 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- A, B, C, E, F-1, F-2, G-1, G-2 Bloklar için ayrı ayrı düzenlenmiş 22.03.2019 tarih, 3-3 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- B, N Blok için düzenlenmiş, 13.05.2019 tarih, 3-33 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- F-1 Blok için düzenlenmiş, 10.05.2019 tarih, 3-31 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- G-1, G-2 Blok düzenlenmiş, 19.06.2019 tarih, 4-2 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- P-1, P-2 Blok düzenlenmiş, 4.03.2019 tarih, 3-2 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- K, N, P-1, P-2 Blok düzenlenmiş, 25.03.2019 tarih, 3-7 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- A, B, C, E, K Bloklar için ayrı ayrı düzenlenmiş, 16.05.2019 tarih, 3-36 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- A, B, C, E, F-1, G-1, G-2, I-1, I-2, K Bloklar için ayrı ayrı düzenlenmiş, 07.01.2020 tarih, 1-18 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- F-1, F-2 Blok için düzenlenmiş, 10.05.2019 tarih, 3-31 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- P-1, P-2 Blok için düzenlenmiş 27.03.2020 tarih ve 5-2 sayılı Tadilat Ruhsatı,

- A, B, C, E, F-1, G-1, G-2, I-1, I-2, K, N, P-1, P-2 Bloklar için ayrı ayrı düzenlenmiş, 22.06.2021 tarih, 1-103 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- I-1, I-2, N, P-1, P-2 Blok düzenlenmiş, 12.07.2021 tarih, 1-121 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- I-1, I-2 Blok düzenlenmiş, 09.08.2021 tarih, 1-135 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- I-1, I-2 Blok düzenlenmiş, 27.12.2021 tarih, 1-226 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- A, B, C, E, F-1, G-1, G-2, I-1, I-2, K, N, P-1, P-2 Bloklar için ayrı ayrı düzenlenmiş, 29.12.2021 tarih, 14-31 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Yanı sıra taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde olumsuz herhangi bir evraka rastlanmamıştır.

4.3.4 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Fevzipaşa-Vehbibey Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, 1. Sk. 2 Ara Sk. No:6, Ayvalık/BALIKESİR adresinde faaliyet gösteren Ayvalık Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bloklara ait aşağıda belirtilen Enerji Kimlik Belgesi incelenmiştir.

- A Blok; 17.08.2021 tarih, Y2210115A372A numaralı 1.089,57 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi,
- B Blok; 24.08.2021 tarih, Y221081329720 numaralı 1.147,33 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.
- C Blok; 24.08.2021 tarih, Y221057D74E1D numaralı 1.089,57 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.
- E Blok; 24.08.2021 tarih, Y2210EF306631 numaralı 1.147,33 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.
- F Blok 1 Nolu Giriş; 01.09.2021 tarih, Y2210989469E4 numaralı 2.120,68 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.
- G Blok 1 Nolu Giriş; 01.09.2021 tarih, Y22100FCE96BD numaralı 2.120,68 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.
- G Blok 2 Nolu Giriş; 01.09.2021 tarih, Y2210BE73FEC0 numaralı 2.120,68 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.
- I Blok 1 Nolu Giriş; 02.09.2021 tarih, Y2210CB4E0EE5 numaralı 2.120,68 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.

- I Blok 2 Nolu Giriş; 02.09.2021 tarih, Y221023F4D0C2 numaralı 2.120,68 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.
- K Blok; 07.09.2021 tarih, Y22101867F856 numaralı 1.153,69 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.
- N Blok; 24.09.2021 tarih, Y2210629FED19 numaralı 1.227,18 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.
- P Blok 1 Nolu Giriş; 27.09.2021 tarih, Y2210A6C286CB numaralı 1.649,91 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.
- P Blok 2 Nolu Giriş; 27.09.2021 tarih, Y221054872E07 numaralı 1.649,91 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.

4.3.6 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Adra Altınoluk Sitesi için düzenlenmiş ruhsat, iskan belgeleri ve ruhsat eki onaylı mimari projeler mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

4.3.7 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan proje için gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin mülkiyeti, 23.09.2021 tarih ve 25916 yevmiye nolu kat irtifakı tesisi işlemi ile Okullu İnşaat Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

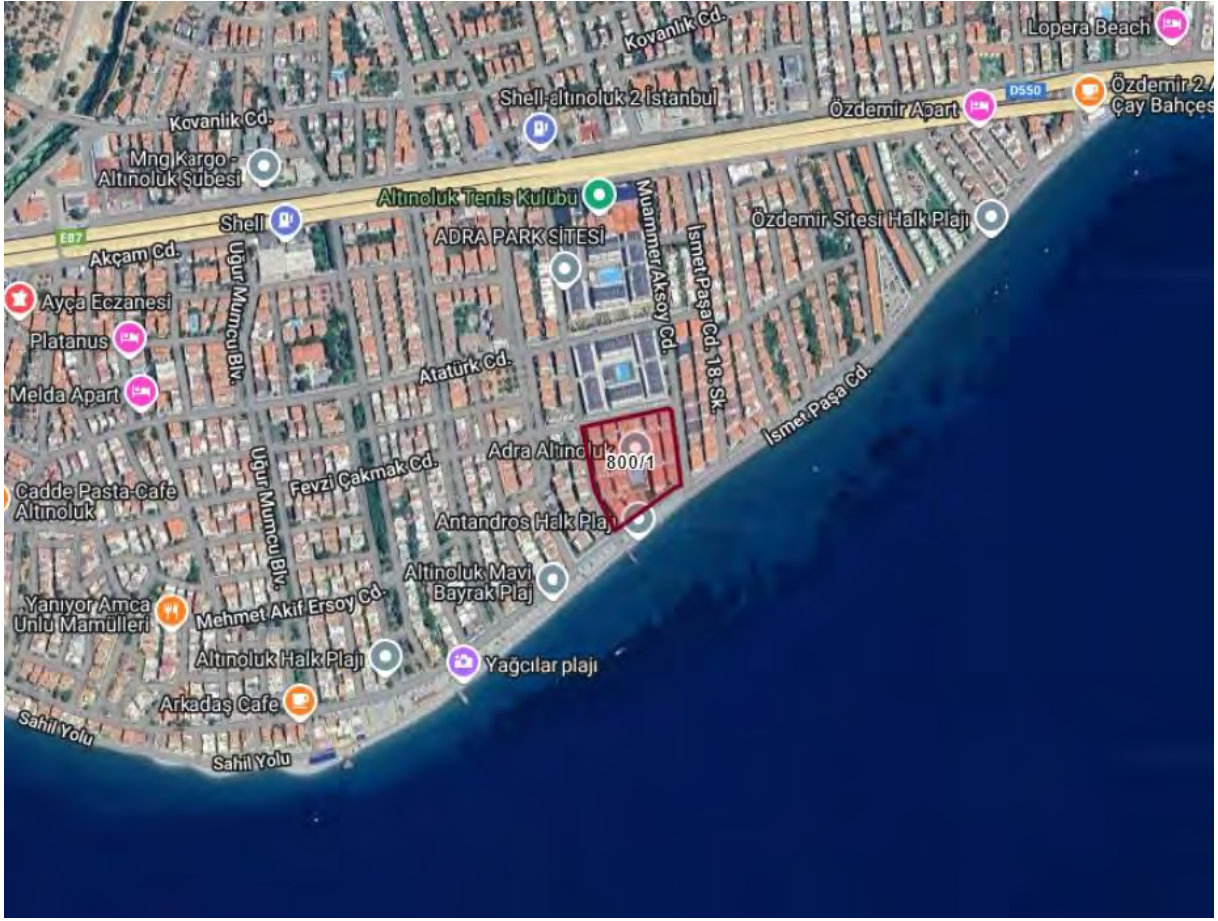
5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, Balıkesir İli, Edremit İlçesi, İskele Mahallesi, Büyük Önder Atatürk Caddesi üzerinde ve 800 ada 1 nolu parselde yer alan Adra Yalı Sitesi bünyesindeki 142/1 kapı nolu A Blok'un 2. normal ve çatı katlarında yer alan 7, 8; 142/2 kapı nolu B Blok'un 2. normal ve çatı katlarında yer alan 7; 142/3 kapı nolu C Blok'un 2. normal ve çatı katlarında yer alan 6; 142/5 kapı nolu E Blok'un 2. normal ve çatı katlarında yer alan 7, 8; 142/6 kapı nolu F Blok F1 Giriş'in 2. normal ve çatı katlarında yer alan 7, 8; 142/9 kapı nolu G Blok G1 Giriş'in 2. normal ve çatı katlarında yer alan 7, 8; 142/8 kapı nolu G Blok G2 Giriş'in 2. normal ve çatı katlarında yer alan 7, 8; 142/11 kapı nolu I Blok I1 Giriş'in 2. normal ve çatı katlarında yer alan 7, 8; 142/12 kapı nolu I Blok I2 Giriş'in 2. normal ve çatı katlarında yer alan 8; 142/15 kapı nolu K Blok'un 2. normal ve çatı katlarında yer alan 6; 142/18 kapı nolu N Blok'un zemin katında yer alan 2; 1. normal katında yer alan 5; 2. normal ve çatı katlarında yer alan 6; 142/20 kapı nolu P Blok P-1 Giriş'in zemin katında yer alan 2, 2. normal ve çatı katlarında yer alan 7; 142/21 kapı nolu P Blok P-2 Giriş'in zemin katında yer alan 1, 2; 1. normal katında yer alan 3, 4; 2. normal ve çatı katlarında yer alan 5; 2. normal katında yer alan 6 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 27 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazların yakın çevresinde aynı sitenin farklı etaplarının yanı sıra benzer veya daha kötü niteliklerde yazlık amaçlı kullanılan siteler, orta-üst gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan ayırık nizamda inşa edilmiş 4-6 katlı apartmanlar, sahil boyunca plaj ve beach kafeler ile eğitim ve sağlık kurumları bulunmaktadır.

Bölgenin ana ulaşım yollarında İzmir - Çanakkale Yolu üzerinde Balıkesir (doğu) istikametinde ilerlerken sağ tarafta yer alan Altınoluk Otobüs Terminali'ni geçtikten yaklaşık 660 m, sağ tarafta yer alan 19016. Sokak'a, ardından 300 m sonra sol tarafta bulunan Büyük Önder Atatürk Caddesi'ne dönülür. Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Adra Altınoluk Sitesi sağ tarafta konumludur.

Taşınmazlar topografik olarak hafif eğimli bir bölgede yer almakta olup bölgede teknik altyapı tamamlanmıştır. Taşınmazlara ulaşım, toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.



5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Adra Yalı Sitesi, 13.250,11 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 800 ada 1 nolu parsel üzerinde, betonarme karkas yapı tarzında ve ayırık nizamda inşa edilmiş A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O ve P olmak üzere toplam 16 adet bloktan oluşmaktadır.
- Yanı sıra F, G, I, J ve P bloklar kendi aralarında F1-F2, G1-G2, I1-I2, J1-J2, P1-P2 olarak girişlere ayrılmışlardır
- Tüm bloklarda toplam 157 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Site bünyesinde kapalı otopark, açık yüzme havuzu, peyzaj ve sosyal alanlar ile güvenlik hizmeti mevcuttur.
- Tüm bloklar bodrum zemin, 2 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 5 katlıdır.
- Tüm blokların bodrum katları yaygın kitle şeklinde inşa edilmiş olup içerisinde kapalı otoparklar ve bina ortak alanları bulunmaktadır.
- A Blok, parselin kuzeybatı köşesinde, siteye Büyük Önder Atatürk Caddesi üzerinden bakıldığında en ön tarafta sağdan 1. sırada yer almakta olup bina girişi doğu cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- A Blok'un zemin katında bina girişi ve 4 adet daire; 1. normal katında 2 adet daire; 2. normal ve çatı katlarında ise 2 adet dupleks daire olmak üzere blokta toplam 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.



- A Blok 7 **nolu bağımsız bölüm**; binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve üç yöne (güney-doğu-batı) cephelidir.
- A Blok 7 **nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 134 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 80 m² (+75 m² teras) kullanım alanlı hol ve 5 adet depo hacimleri ile teras alanı olmak üzere toplam brüt 234 m² (+75 m² teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- A Blok 8 **nolu bağımsız bölüm**; binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve üç yöne (kuzey-doğu-batı) cephelidir.
- A Blok 8 **nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 134 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 80 m² (+75 m² teras) kullanım alanlı hol ve 5 adet depo hacimleri ile teras alanı olmak üzere toplam brüt 234 m² (+75 m² teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- B Blok, parselin kuzeybatısında, siteye Büyük Önder Atatürk Caddesi üzerinden bakıldığında en ön tarafta sağdan 2. sırada yer almakta olup bina girişi batı cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- B Blok'un zemin katında bina girişi ve 4 adet daire; 1. normal katında 2 adet daire; 2. normal ve çatı katlarında ise 2 adet dubleks daire olmak üzere blokta toplam 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- B Blok 7 **nolu bağımsız bölüm**; binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve üç yöne (kuzey-doğu-batı) cephelidir.
- B Blok 7 **nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 134 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 80 m² (+75 m² teras) kullanım alanlı hol ve 5 adet depo hacimleri ile teras alanı olmak üzere toplam brüt 234 m² (+75 m² teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- C Blok, parselin kuzey ortasında, siteye Büyük Önder Atatürk Caddesi üzerinden bakıldığında en ön tarafta sağdan 3. sırada yer almakta olup bina girişi güney cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- C Blok'un zemin katında bina girişi, 2 adet kapıcı dairesi ve 2 adet daire; 1. normal katında 2 adet daire; 2. normal ve çatı katlarında ise 2 adet dubleks daire olmak üzere blokta toplam 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- C Blok 6 **nolu bağımsız bölüm**; binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve üç yöne (kuzey-güney-doğu) cephelidir.
- C Blok 6 **nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 134 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 80 m² (+75 m² teras) kullanım alanlı

hol ve 5 adet depo hacimleri ile teras alanı olmak üzere toplam brüt 234 m² (+75 m² teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.

- E Blok, parselin kuzeydoğu köşesinde, siteye Büyük Önder Atatürk Caddesi üzerinden bakıldığında en ön tarafta sağdan 5. sırada yer almakta olup bina girişi batı cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- E Blok'un zemin katında bina girişi ve 4 adet daire; 1. normal katında 2 adet daire; 2. normal ve çatı katlarında ise 2 adet dubleks daire olmak üzere blokta toplam 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- E Blok 7 **nolu bağımsız bölüm**; binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve üç yöne (kuzey-doğu-batı) cephelidir.
- E Blok 7 **nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 134 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 80 m² (+75 m² teras) kullanım alanlı hol ve 5 adet depo hacimleri ile teras alanı olmak üzere toplam brüt 234 m² (+75 m² teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- E Blok 8 **nolu bağımsız bölüm**; binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve üç yöne (güney-doğu-batı) cephelidir.
- E Blok 8 **nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 134 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 80 m² (+75 m² teras) kullanım alanlı hol ve 5 adet depo hacimleri ile teras alanı olmak üzere toplam brüt 234 m² (+75 m² teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- F Blok, parselin doğusunda, siteye Büyük Önder Atatürk Caddesi üzerinden bakıldığında en soldan arkaya doğru 2. sırada yer almakta olup bina girişleri batı cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- F Blok'un zemin katında F-1 ve F-2 bina girişleri ve iki girişte de 4'er adet daire; 1. normal katında 2'şer adet daire; 2. normal ve çatı katlarında ise 2'şer adet dubleks daire olmak üzere girişlerde toplam 8'er, blokta toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- F Blok F-1 **Giriş 7 nolu bağımsız bölüm**; binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve üç yöne (kuzey-doğu-batı) cephelidir.
- F Blok F-1 **Giriş 7 nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 116 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 78 m² (+75 m² teras) kullanım alanlı hol ve 4 adet depo hacimleri ile teras alanı olmak üzere toplam brüt 194 m² (+75 m² teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- F Blok F-1 **Giriş 8 nolu bağımsız bölüm**; binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve iki yöne (doğu-batı) cephelidir.

- F Blok F-1 **Giriş 8 nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 116 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 70 m² (+18 m² teras) kullanım alanlı hol ve 4 adet depo hacimleri ile teras alanı olmak üzere toplam brüt 186 m² (+18 m² teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- G Blok, parselin doğusunda, siteye Büyük Önder Atatürk Caddesi üzerinden bakıldığında soldan 2. sıradan arkaya doğru 2. sırada yer almakta olup bina girişleri doğu cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- G Blok'un zemin katında G-1 ve G-2 bina girişleri ve iki girişte de 4'er adet daire; 1. normal katında 2'şer adet daire; 2. normal ve çatı katlarında ise 2'şer adet dubleks daire olmak üzere girişlerde toplam 8'er, blokta toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- G Blok G-1 **Giriş 7 nolu bağımsız bölüm**; binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve üç yöne (güney-doğu-batı) cephelidir.
- G Blok G-1 **Giriş 7 nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 116 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 78 m² (+75 m² teras) kullanım alanlı hol ve 4 adet depo hacimleri ile teras alanı olmak üzere toplam brüt 194 m² (+75 m² teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- G Blok G-1 **Giriş 8 nolu bağımsız bölüm**; binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve iki yöne (doğu-batı) cephelidir.
- G Blok G-1 **Giriş 8 nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 116 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 70 m² (+18 m² teras) kullanım alanlı hol ve 4 adet depo hacimleri ile teras alanı olmak üzere toplam brüt 186 m² (+18 m² teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- G Blok G-2 **Giriş 7 nolu bağımsız bölüm**; binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve iki yöne (doğu-batı) cephelidir.
- G Blok G-2 **Giriş 7 nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 116 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 70 m² (+18 m² teras) kullanım alanlı hol ve 4 adet depo hacimleri ile teras alanı olmak üzere toplam brüt 186 m² (+18 m² teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- G Blok G-2 **Giriş 8 nolu bağımsız bölüm**; binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve üç yöne (kuzey-doğu-batı) cephelidir.
- G Blok G-2 **Giriş 8 nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 116 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 78 m² (+75 m² teras) kullanım

alanlı hol ve 4 adet depo hacimleri ile teras alanı olmak üzere toplam brüt 194 m² (+75 m² teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.

- I Blok, parselin batısında, siteye Büyük Önder Atatürk Caddesi üzerinden bakıldığında sağdan 2. sıradan arkaya doğru 2. sırada yer almakta olup bina girişleri batı cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- I Blok'un zemin katında I-1 ve I-2 bina girişleri ve iki girişte de 4'er adet daire; 1. normal katında 2'şer adet daire; 2. normal ve çatı katlarında ise 2'şer adet dubleks daire olmak üzere girişlerde toplam 8'er, blokta toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- I Blok I-1 **Giriş 7 nolu bağımsız bölüm**; binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve üç yöne (kuzey-doğu-batı) cephelidir.
- I Blok I-1 **Giriş 7 nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 116 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 78 m² (+75 m² teras) kullanım alanlı hol ve 4 adet depo hacimleri ile teras alanı olmak üzere toplam brüt 194 m² (+75 m² teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- I Blok I-1 **Giriş 8 nolu bağımsız bölüm**; binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve iki yöne (doğu-batı) cephelidir.
- I Blok I-1 **Giriş 8 nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 116 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 70 m² (+18 m² teras) kullanım alanlı hol ve 4 adet depo hacimleri ile teras alanı olmak üzere toplam brüt 186 m² (+18 m² teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- I Blok I-2 **Giriş 8 nolu bağımsız bölüm**; binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve üç yöne (güney-doğu-batı) cephelidir.
- I Blok I-2 **Giriş 8 nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 116 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 78 m² (+75 m² teras) kullanım alanlı hol ve 4 adet depo hacimleri ile teras alanı olmak üzere toplam brüt 194 m² (+75 m² teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- K Blok, parselin güneybatısında, siteye Büyük Önder Atatürk Caddesi üzerinden bakıldığında en sağdan arkaya doğru 3. sırada yer almakta olup bina girişi doğu cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- K Blok'un zemin katında bina girişi ve 3 adet daire; 1. normal katında 2 adet daire; 2. normal ve çatı katlarında ise 2 adet dubleks daire olmak üzere blokta toplam 7 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- K Blok 6 **nolu bağımsız bölüm**; binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve üç yöne (güney-doğu-batı) cephelidir.

- K Blok 6 **nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 132 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 82 m² (+18 m² teras) kullanım alanlı hol ve 4 adet depo hacimleri ile teras alanı olmak üzere toplam brüt 214 m² (+59 m² 2 adet teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- N Blok, parselin güneydoğusunda, siteye Büyük Önder Atatürk Caddesi üzerinden bakıldığında en soldan arkaya doğru 3. sırada (sahile cepheli) yer almakta olup bina girişi batı cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- N Blok'un zemin katında bina girişi ve 3 adet daire; 1. normal katında 2 adet daire; 2. normal ve çatı katlarında ise 2 adet dubleks daire olmak üzere blokta toplam 7 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- N Blok 2 **nolu bağımsız bölüm**; binanın zemin katında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve iki yöne (doğu-batı) cephelidir.
- N Blok 2 **nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 43 m² (+8 m² teras) kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, oda, banyo-WC hacimleri ve teras alanından oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- N Blok 5 **nolu bağımsız bölüm**; binanın 1. normal katında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve üç yöne (güney-doğu-batı) cephelidir.
- N Blok 5 **nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 134 m² kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, 2 adet ebv. banyosu, giysi odası ve balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- N Blok 6 **nolu bağımsız bölüm**; binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve tüm yönler (kuzey-güney-doğu-batı) cephelidir.
- N Blok 6 **nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 134 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile 2. normal katta brüt 90 m² (+59 m² teras) kullanım alanlı, hol ve 4 adet depo hacimleri ve 2 adet teras alanı olmak üzere toplam brüt 224 m² (+59 m² teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- P Blok, parselin güneybatısında, siteye Büyük Önder Atatürk Caddesi üzerinden bakıldığında en sağdan arkaya doğru 4. sırada (sahile cepheli) yer almakta olup bina girişi doğu cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- P Blok'un zemin katında P-1 ve P-2 bina girişleri ve P-1'de 3'er adet; P-2'de 2 adet daire; 1. normal katında 2'şer adet daire; 2. normal ve çatı katlarında ise P-1'de 2 adet, P-2'de 1 adet dubleks daire; 2 normal katta P-2'de 1 adet daire olmak üzere P-1 girişte 7, P-2 girişte 6 adet; blokta toplam 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- P Blok P-1 **Giriş 2 nolu bağımsız bölüm**; binanın zemin katında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve iki yöne (doğu-batı) cephelidir.

- P Blok P-1 **Giriş 2 nolu bağımsız bölüm;** taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 45 m² (+9 m² teras) kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, oda, banyo-WC hacimleri ve teras alanından oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- P Blok P-1 **Giriş 7 nolu bağımsız bölüm;** binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve iki yöne (kuzey-doğu-batı) cephelidir.
- P Blok P-1 **Giriş 7 nolu bağımsız bölüm;** taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 116 m² kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 99 m² (+31 m² teras) kullanım alanlı hol ve 4 adet depo hacimleri ile teras alanı olmak üzere toplam brüt 215 m² (+31 m² teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- P Blok P-2 **Giriş 1 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin katında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve iki yöne (doğu-batı) cephelidir.
- P Blok P-2 **Giriş 1 nolu bağımsız bölüm;** taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 45 m² (+9 m² teras) kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, oda, banyo-WC hacimleri ve teras alanından oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- P Blok P-2 **Giriş 2 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin katında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve üç yöne (kuzey-doğu-batı) cephelidir.
- P Blok P-2 **Giriş 2 nolu bağımsız bölüm;** taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 56 m² (+14 m² teras) kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, 2 adet oda, banyo-WC hacimleri ve teras alanından oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- P Blok P-2 **Giriş 3 nolu bağımsız bölüm;** binanın 1. normal katında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve iki yöne (doğu-batı) cephelidir.
- P Blok P-2 **Giriş 3 nolu bağımsız bölüm;** taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 54 m² kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, 2 adet oda, banyo-WC ve balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- P Blok P-2 **Giriş 4 nolu bağımsız bölüm;** binanın 1. normal katında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve üç yöne (kuzey-doğu-batı) cephelidir.
- P Blok P-2 **Giriş 4 nolu bağımsız bölüm;** taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 71 m² kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, 2 adet oda, banyo-WC ve balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- P Blok P-2 **Giriş 5 nolu bağımsız bölüm;** binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve üç yöne (kuzey-doğu-batı) cephelidir.
- P Blok P-2 **Giriş 5 nolu bağımsız bölüm;** taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 54 m² kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, 2 adet oda, banyo-WC ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 79 m² (+53 m² teras) kullanım alanlı hol ve 4 adet depo hacimleri ile teras alanı olmak üzere toplam brüt 133 m² (+53 m² teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.



- P Blok P-2 **Giriş 6 nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 71 m² kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, 2 adet oda, banyo-WC ve balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- **Taşınmazların konumlu oldukları bloklar girişler, katlar, kullanım alanları ve cepheleleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.**

BLOK NO	GİRİŞ NO	BB NO	KAT NO	YASAL ALAN (m ²)	YASAL TERAS ALANI (m ²)	CEPHE
A	-	7	İKİNCİ + ÇATI	234	75	G-D-B
A	-	8	İKİNCİ + ÇATI	234	75	K-D-B
B	-	7	İKİNCİ + ÇATI	234	75	K-D-B
C	-	6	İKİNCİ + ÇATI	234	75	K-G-D
E	-	7	İKİNCİ + ÇATI	234	75	K-D-B
E	-	8	İKİNCİ + ÇATI	234	75	G-D-B
F	F1	7	İKİNCİ + ÇATI	194	75	K-D-B
F	F1	8	İKİNCİ + ÇATI	186	18	D-B
G	G1	7	İKİNCİ + ÇATI	194	75	G-D-B
G	G1	8	İKİNCİ + ÇATI	186	18	D-B
G	G2	7	İKİNCİ + ÇATI	186	18	D-B
G	G2	8	İKİNCİ + ÇATI	194	75	K-D-B
I	I1	7	2.ÇATI	194	75	K-D-B
I	I1	8	2.ÇATI	186	18	D-B
I	I2	8	2.ÇATI	194	75	G-D-B
K	-	6	2.ÇATI	214	59	G-D-B
N	-	2	ZEMİN	43	8	D-B
N	-	5	1	134		G-D-B
N	-	6	2.ÇATI	224	59	K-G-D-B
P	P1	2	ZEMİN	56	14	D-B
P	P1	7	2.ÇATI	215	31	K-D-B
P	P2	1	ZEMİN	45	9	D-B
P	P2	2	ZEMİN	56	14	K-D-B
P	P2	3	1	54		D-B
P	P2	4	1	71		K-D-B
P	P2	5	2.ÇATI	133	53	K-D-B
P	P2	6	2	71		K-D-B

- Taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde çatı katı bulunan dairelerde depo hacimlerinin oda ve banyo-WC olarak düzenlendiği ve bazı teras alanlarında değişiklikler yapıldığı, yanı sıra ekspertiz tarihi itibarıyla bazı bağımsız bölümlerin balkonlarının salon hacimlerine dahil edildiği ve bahse konu inşai faaliyetlerin devam etmekte olduğu tespit edilmiştir. Yapılan imalatların basit tadilat niteliğinde ve geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.



- Benzer iç mekan özelliklerine sahip olan taşınmazların salon ve odaların zeminleri laminat parke, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavanıdır.

ve mutfak zeminleri seramik, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavandır. Banyo-WC hacimlerinin zeminleri ve duvarları seramik, tavanları spot aydınlatmalı asma tavandır. Mutfak dolapları laminat kaplama, tezgahı ise polikordur. Banyo-WC`de dolaplı lavabo, klozet ve kabinli duş yeri bulunmaktadır. Pencere doğramaları PVC`den mamul ve çift camlıdır. Dairelerin kapısı çelik, iç kapıları ise lake kapıdır.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır."şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi kullanılmaları olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan süreç, diğer küresel ve yerel krizlerle birlikte tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da ciddi bir daralmaya yol açmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında önemli düşüşler yaşanmış, alım-satım işlemleri neredeyse durma noktasına gelmiştir.



2004-2007 yılları arasında ekonomik istikrarın sağlanmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü yeniden canlanmış, yüksek talep ve sınırlı arz nedeniyle fiyatlar hızla yükselmiştir. Ancak bu dengesiz büyüme, 2006 sonrasında piyasada sıkışmaya neden olmuş; 2008 küresel finansal krizinin etkisiyle birlikte sektör yeniden daralma sürecine girmiştir.

2009-2011 döneminde toparlanma çabaları görülse de, finansman kaynaklarına erişimdeki zorluklar sektörde seçici bir yatırım ortamı yaratmıştır. 2012-2015 yılları arasında düşük faiz oranları ve siyasi istikrar, özellikle yerli yatırımcıların gayrimenkule yönelmesini sağlamış; bu dönemde fiyatlar istikrarlı şekilde artmıştır.

2016 yılında yaşanan darbe girişimi ve jeopolitik gelişmeler, sektörde kısa süreli bir durgunluk yaratmış olsa da, konut satışları yüksek seviyelerde kalmıştır. Ancak 2018 yılında döviz kurlarındaki dalgalanma ve faiz oranlarındaki artış, sektörde yeniden daralmaya yol açmıştır. 2019 ve 2020'nin ilk çeyreği bu daralmanın etkisinde geçmiştir.

2020 yılının ikinci yarısında kamu bankalarının düşük faizli kredi kampanyalarıyla birlikte konut talebi artmış, fiyatlar yükselmiştir. Ancak bu artış, 2021 yılında döviz kurundaki yükselişin inşaat maliyetlerine yansısıyla daha da hızlanmış ve fiyatlar piyasa normallerinin üzerine çıkmıştır.

2022 yılında küresel krizler, savaşlar ve pandemi etkileriyle birlikte ekonomik belirsizlik artmış, inşaat maliyetleri yükselmiş ve gayrimenkul fiyatları erişilebilirliğin ötesine geçmiştir. 2023 yılında ise 6 Şubat depremleriyle birlikte konut ihtiyacı artmış, bu durum kiralar ve satış fiyatlarında yükselişe neden olmuştur. Ancak krediye erişimdeki zorluklar nedeniyle satışlar sınırlı kalmıştır.

2024 yılı ve 2025'in ilk çeyreği, ekonomik durgunluğun devam ettiği, yalnızca orta ve üst-orta gelir gruplarının erişebildiği gayrimenkullerin talep gördüğü bir dönem olmuştur. Ancak 2025'in ikinci yarısına girerken, Merkez Bankası'nın faiz indirimleri ve ekonomik istikrar sinyalleriyle birlikte sektörde hareketlenme beklenmektedir.

2025'in ikinci yarısında konut kredilerinde düşüş beklentisi ve kredili satışlarda buna bağlı artış beklenirken devam eden likidite sıkıntısı nakit alıcılar için fırsatlar oluşmaktadır. Lojistik depolar, veri merkezleri ve öğrenci yurtları gibi yeni segmentler öne çıkarken, 2025 yılı ve sonraki dönem için kentsel dönüşüm projelerinin hız kazanmasıyla bu projelerin sektöre ivme kazandıracağı bir dönem beklenmektedir.

Sonuç olarak, 2025 yılının kalanında Türkiye gayrimenkul piyasası, ekonomik istikrar, faiz indirimi beklentisi, genç nüfusun konut talebi ve kentsel dönüşüm gibi faktörlerle yeniden canlanma potansiyeli taşımaktadır. Ancak inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riski gibi zorluklar da göz ardı edilmemelidir. Bu dönemde, özellikle nakit gücü olan yerli ve yabancı yatırımcıların, erişilebilir fiyatlı ve proje özellikleriyle öne çıkan gayrimenkullere yönelmesi beklenmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- ABD-Çin ticaret savaşı, Rusya-Ukrayna çatışması ve Orta Doğu'daki istikrarsızlıklar gibi jeopolitik gelişmeler, yatırımcı güvenini zedeleyerek piyasalarda belirsizlik yaratmaktadır.
- Artan küresel faiz oranları ve yatırımcıların riskten kaçınma eğilimi, Türkiye'ye yönelik doğrudan yabancı yatırım girişlerini sınırlamaktadır.
- Türkiye'nin bulunduğu coğrafi konum nedeniyle jeopolitik risklere açık olması, uzun vadeli yatırım kararlarını olumsuz etkileyebilmektedir.
- Döviz kuru dalgalanmaları, enerji ve hammadde fiyatlarındaki yükseliş, inşaat maliyetlerini ciddi şekilde artırmakta ve proje fizibilitelerini zorlaştırmaktadır.
- Enflasyonun yüksek seyretmesi ve kredi faizlerinin hâlen yatırımcılar açısından erişilebilir olmaması, sektördeki büyümeyi sınırlamaktadır.
- Artan doğal afet riski, sigorta maliyetlerini yükseltmekte ve bazı bölgelerde sigorta edilebilirliği zorlaştırmaktadır.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul projeleri, mimari kalite, dijital altyapı ve sürdürülebilirlik açısından uluslararası yatırımcıların beklentilerini karşılayacak düzeye ulaşmış olması,
- Özellikle Körfez ülkeleri, Rusya ve Avrupa'dan gelen yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi 2025 itibarıyla yeniden artış göstermesi,
- Türkiye'nin genç nüfus yapısı, konut ve ticari gayrimenkul talebini uzun vadede desteklemeye devam etmesi,
- Akıllı bina teknolojileri, yeşil sertifikalı projeler ve dijital tapu süreçleri gibi yenilikler, sektörde rekabet avantajı sağlaması,
- Konut fiyatlarındaki artış, yatırımcıları arsa, lojistik depo, veri merkezi ve öğrenci yurdu gibi alternatif gayrimenkul türlerine yönlendirmektedir.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 BALIKESİR İLİ

Balıkesir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık on yedinci şehri. Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde, topraklarının bir kısmı ise Ege Bölgesi'nde yer alan ilin hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyısı bulunur. Türkiye genelinde ise iki deniz ile komşu olan sadece 6 il vardır. 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.



2020 Yılı verilerine göre nüfusu 1.240.285' dir. İlin yüzölçümü 14.583 m²'dir. İlde km²'ye 82 kişi düşmektedir. Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 254 kişi ile Karesi'dir. İlin denizden yüksekliği 145 metredir. 2016 yılında TÜİK verilerine göre 20 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1129 mahalle bulunmaktadır.

İlin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi'nde, geri kalan kısmı da Ege Bölgesi'ndedir. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. 290,5 km'lik kıyı bandının 115,5 km'si Ege Denizi'de, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir.

İlin Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası, Marmara Denizi'nde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır. Ovaların başlıcaları ise Gönen Ovası, Manyas Ovası, Balıkesir Ovası ve Körfez Ovaları'dır. Önemli gölleri Manyas ve Tabak Gölü'dür. İlin en yüksek noktası 2089 metre ile Dursunbey ilçesinde bulunan Akdağ tepesidir.

Ege kıyılarında, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Akdeniz iklimi etkilidir. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye gidildikçe Karasal iklim etkilidir. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk ve kar yağışlı geçmektedir. Marmara kıyılarında ise Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır.

Balıkesir'in sahil kesimlerinde zeytincilik, bağcılık ve balıkçılık yapılmaktadır. Buralarda turizm de gelişmiştir. İç kesimlerinde ise tarım, hayvancılık, ormancılık ve madencilik yapılmaktadır. İl, tek merkezli büyüme modeli yerine dengeli büyüme modelini seçerek bu kalkınma planına ilçeleri de dahil etmiştir. Balıkesir, devletin en fazla mülk sahibi olduğu ildir. İlin %40,77' si, Hazineye ait taşınmazlardan oluşmaktadır.

6.3.2 EDREMIT İLÇESİ

Edremit İlçesi, Ege Bölgesi'nin kuzeyinde, Çanakkale-İzmir karayolunun üstünde Edremit Körfezi'nden 8 km içerisinde kurulmuştur. İzmir'e 200 km ve Çanakkale'ye 135 km uzaklıktadır. Edremit bir ticaret merkezi olup zeytin ve zeytinyağı başta olmak üzere birçok ürün bulunmaktadır.

Eski Edremit; Adramut, Adramyttion, Landramytti, Edremittin gibi çeşitli adlarla anılmıştır. Kent Lidya Kralı Krezüs'ün eline geçtiğinde kardeşi Adremis tarafından yeniden yaptırılıp süslenir ve onun adını alır. Eski Edremit kenti, M.Ö.548'de Perslerin, 422'de Delolusların, 334'te İskender'in, 132'de Romalıların eline geçer. Burada yapılan tersanelerde büyük gemiler yapılır. M.S. 600 yılında Adli teşkilatın merkezi olur. 1076'da Selçuk Sultanı Süleyman Şah'ın hücumuna uğrar, halk çevreye dağılır. 1099'da Edremit ve civarı Bizans İmparatoru Aleksi Kommen'in eline geçer. Edremit'in Türklerin eline geçmesi üç ayrı koldan gerçekleştirilen mücadeleler sonucu olur. Sonuçta Türk akıncılarının komutanı Yusuf Sinan şehrin anahtarını alır ve bir hamam ile cami (Kurşunlu Camii) yaptırır. Osmanlı döneminde ise Edremit ve Akçay'daki tersanelerde, Kazdağlarından elde edilen kerestelerle gemiler yapılır. Midilli Adasının alınmasında Edremit Körfezi kıyılarında

birçok kahraman denizciler yetişmiştir. 9 Eylül 1922 tarihinde Edremit tam bağımsızlığına kavuşmuştur.

İlçede; Kızılkeçili Çayı, Zeytinli Çayı, Edremit Çayı bulunmaktadır. Deniz seviyesinden 500 m ye kadar genel olarak zeytin ağaçları sonra kızılçam ve sarıçam ormanları kaplıdır.

İlçede meyve ve sebze yetiştiriciliği gelişmiştir. Ayrıca pancar, mısır, buğday, elma ve pamuk yetiştirilir. Akçay ve Altınoluk 'da balıkçılık önemli yer tutar.

İlçe ekonomisinde Kazdağları Milli Parkı, Altınoluk, Güre, Zeytinli ve Akçay önemli bir turizm potansiyeline sahiptir.

Edremit Merkez ve Akçay otogarlarından yurdun çeşitli yörelerine otobüs ve minibüs ile ulaşım sağlanmaktadır. Edremit'ten yaklaşık 7 km uzaklıkta İzmir karayolu kenarında Kocaseyit Havaalanı bulunmakta ve İstanbul ve Ankara'ya uçak seferleri düzenlenmektedir.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Tercih edilen bir bölgede konumlu olmaları,
- Tamamlanmış altyapı,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Sosyal donatılara sahip site bünyesinde konumlu olmaları,
- Markalı projede konumlu olmaları,
- Yapı kullanma izin belgelerinin bulunması.

Olumsuz etken:

- Gayrimenkul piyasasındaki belirsizliklerin mevcudiyeti,
- Son dönemde para piyasalarında yaşanan alışla gelmişin dışındaki hareketlilik.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkuller aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Daire Emsalleri;

1. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde üst etapta yer alan, binanın 2. normal katında konumlu, 140 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 85 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 2+1 kullanımlı, şehir manzaralı daire 9.250.000,-TL (108.823,- TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0533 134 33 51)
2. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde üst etapta yer alan, binanın 2. normal ve çatı katlarında konumlu, 110 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 70 m² kullanım

- alanlı olduğu düşünölen, 2+1 kullanımlı, deniz ve dağ manzaralı dubleks daire 7.000.000,-TL (100.000,-**TL/m²**) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0533 134 33 51)
3. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde üst etapta yer alan, binanın zemin ve asma katlarında konumlu, 110 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 65 m² kullanım alanlı olduğu düşünölen, 1+1 kullanımlı, şehir manzaralı dubleks daire 7.000.000,-TL (107.692,-**TL/m²**) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0533 134 33 51)
4. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde üst etapta yer alan, binanın zemin katında konumlu, 55 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 50 m² kullanım alanlı olduğu düşünölen, 1+1 kullanımlı daire 5.200.000,-TL (104.000,-**TL/m²**) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0532 015 06 76)
5. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde, denize sıfır olan etapta yer alan, binanın zemin katında konumlu, 75 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 65 m² kullanım alanlı olduğu düşünölen, 1+1 kullanımlı, deniz ve havuz manzaralı daire 7.650.000,-TL (117.692,-**TL/m²**) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0534 66 28 95)
6. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde, denize sıfır olan etapta yer alan, binanın zemin katında konumlu, 80 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 60 m² kullanım alanlı olduğu düşünölen, 1+1 kullanımlı, deniz manzaralı daire 6.975.000,-TL (116.250,-**TL/m²**) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0534 666 28 95)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Daire Emsalleri;

7. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde denize sıfır etapta yer alan, binanın zemin katında konumlu, 65 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 55 m² kullanım alanlı olduğu düşünölen, 1+1 kullanımlı, havuz manzarası olmayan daire 35.000,-TL (636,-**TL/m²**) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0533 464 20 65) Benzer tipte dairelerin 7.400.000,-TL bedelle satıldığı görölmüştür.
8. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede müstakil denize sıfır apartman bünyesinde yer alan, binanın 3. normal katında konumlu, brüt 100 m², kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 80 m² kullanım alanlı olduğu düşünölen, 2+1 kullanımlı panoramik deniz manzaralı daire 40.000,-TL/ay (500,-**TL/m²**) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi: 0507 870 10 83)
9. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede müstakil denize 200 m mesafede apartman bünyesinde yer alan, binanın 3. normal katında konumlu, brüt 110 m², kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 80 m² kullanım alanlı olduğu düşünölen, 2+1 kullanımlı daire 32.000,-TL/ay (400,-**TL/m²**) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi: 0543 177 59 04)



7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **pazar yaklaşımı**, gelir **yaklaşımı**ve maliyet **yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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 değer 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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde Pazar **yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler

çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkulleriğin m² birim değeri belirlenmiştir.

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

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

8.1.1 SATILIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5	6
Kullanım Alanı (m ²)	85	70	65	50	65	60
İstenen Fiyat (TL)	9.250.000	7.000.000	7.000.000	5.200.000	7.650.000	6.975.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	9.000.000	6.800.000	6.800.000	5.000.000	7.450.000	6.800.000
Birim Değer (TL/m ²)	105.880	97.145	104.615	100.000	114.615	113.335
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	10%	15%	10%	15%	5%	5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	10%	15%	10%	15%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	116.468	111.717	115.077	115.000	120.346	119.002
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	116.270					

Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- 1 nolu emsal sahil yoluna 3. parseldeki etapta konumlu olmasına sebebiyle %15 düşük, şehir ve dağ manzarasının bulunması ve tüm hacimlerinin ara katta konumlu olması sebebiyle ise %5 yüksek şerefiyelidir. Bu sebeble totalde %10 düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve konum/şerefiye düzeltmesi getirilmiştir.
- 2 nolu emsal sahil yoluna 3. parseldeki etapta konumlu olmasına sebebiyle %15, düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve konum/şerefiye düzeltmesi uygulanmıştır.
- 3 nolu emsal sahil yoluna 3. parseldeki etapta konumlu olmasına sebebiyle %15 düşük, bahçe katında konumlu olması dikkate alındığında ise %5 yüksek şerefiyelidir. Bu sebeble totalde %10 düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve konum/şerefiye düzeltmesi getirilmiştir.

- 4 nolu emsal sahil yoluna 3. parseldeki etapta konumlu olmasına sebebiyle %15 düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve konum/şerefiye düzeltmesi uygulanmıştır.
- 5 ve 6 nolu emsal aynı parsel bünyesinde konumlu olmasına rağmen deniz manzaraları dikkate alındığında %5 düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve konum/şerefiye düzeltmesi uygulanmıştır.
- Emsallerden ortalama %3 ila 4 aralığında pazarlık payı düşülmüştür.

8.1.2 KİRALIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	7	8	9
Kullanım Alanı (m ²)	50	80	80
İstenen Fiyat (TL)	35.000	40.000	32.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	32.500	37.000	30.000
Birim Değer (TL/m ²)	650	465	375
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	-5%	35%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	40%	40%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	35%	75%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	650	628	656
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	645		

Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- 7 nolu emsal aynı parsel bünyesinde konumlu olması dikkate alındığında benzer şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
- 8 nolu emsal site bünyesinde konumlu olmaması dikkate alındığında düşük şerefiyeli olmasına rağmen, denize sıfır konumda ve panoramik deniz manzaralı olması sebebiyle yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %5 konum/şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.
- 8 ve 9 nolu emsal konumlu olduğu binaların inşai kalitesi açısından düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %40 bina yapım kalitesi/yaşı düzeltmesi yapılmıştır.
- 9 nolu emsal site bünyesinde konumlu olmaması dikkate alındığında düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %35 konum/şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.
- Emsallerden ortalama %6 ila 8 aralığında pazarlık payı düşülmüştür.

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık konut emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum/şerefiye düzeltmeleri yapılmış, yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak 116.270,-**TL/m²** birim satış değeri; 645,-**TL/m²** birim kira değeri hesaplanmıştır.

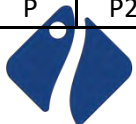
Emsal analizleri ortalama birim değer olarak hesaplanmış olup rapora konu taşınmazlar konumlu oldukları bloklarda ve site bünyesindeki konumları, konumlu oldukları katlar,

cephe görünümüleri, deniz ve havuz manzaraları dikkate alınmak suretiyle kendi aralarında şerefiyelendirilmiştir.

8.1.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve satışa esas kullanım alanları ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri, manzara faktörleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m² birim değerleri ile yuvarlatılmış toplam değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiş ve bağımsız bölüm bazında birim değerler bu şerefiye farkları dikkate alınarak tayin edilmiştir. Değerlemede taşınmazların toplam brüt alanları esas alınmıştır.

BLOK NO	GİRİŞ NO	BB NO	YASAL ALAN (m ²)	TERAS ALANI (m ²)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ KİRA DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
A	-	7	234	75	645	151.000	123.870	28.986.000
A	-	8	234	75	614	143.500	117.971	27.605.000
B	-	7	234	75	614	143.500	117.971	27.605.000
C	-	6	234	75	645	151.000	123.870	28.986.000
E	-	7	234	75	614	143.500	117.971	27.605.000
E	-	8	234	75	614	143.500	123.870	28.986.000
F	F1	7	194	75	645	125.000	123.870	24.031.000
F	F1	8	186	18	584	108.500	117.971	21.943.000
G	G1	7	194	75	614	119.000	132.718	25.747.000
G	G1	8	186	18	645	120.000	129.769	24.137.000
G	G2	7	186	18	614	114.500	129.769	24.137.000
G	G2	8	194	75	584	113.000	135.667	26.319.000
I	I1	7	194	75	584	113.000	132.718	25.747.000
I	I1	8	186	18	614	114.500	129.769	24.137.000
I	I2	8	194	75	676	131.000	135.667	26.319.000
K	-	6	214	59	691	148.000	135.667	29.033.000
N	-	2	43	8	676	29.000	141.566	6.087.000
N	-	5	134	-	676	90.500	153.363	20.551.000
N	-	6	224	59	706	158.000	147.464	33.032.000
P	P1	2	56	14	691	38.500	135.667	7.597.000
P	P1	7	215	31	676	145.500	141.566	30.437.000
P	P2	1	45	9	706	32.000	129.769	5.840.000
P	P2	2	56	14	614	34.500	129.769	7.267.000
P	P2	3	54	-	676	36.500	129.769	7.008.000
P	P2	4	71	-	706	50.000	129.769	9.214.000
P	P2	5	133	53	737	98.000	135.667	18.044.000
P	P2	6	71	-	799	56.500	132.718	9.423.000
TOPLAM						2.851.500		575.823.000



8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Bu çalışmada residence dairelerin değerine ulaşmak için "direkt kapitalizasyon yöntemi" kullanılmıştır.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler.



Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	PAZARLIK SONRASI AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIK SONRASI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 7	35.000	420.000	7.050.000	0,060
Gayrimenkuller için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı		0,060		

Bu yöntemle hesaplanan taşınmazların değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BLOK NO	GİRİŞ NO	BB NO	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PAZAR DEĞERİ (TL)
A	-	7	151.000	1.812.000	0,06	30.200.000
A	-	8	143.500	1.722.000	0,06	28.700.000
B	-	7	143.500	1.722.000	0,06	28.700.000
C	-	6	151.000	1.812.000	0,06	30.200.000
E	-	7	143.500	1.722.000	0,06	28.700.000
E	-	8	143.500	1.722.000	0,06	28.700.000
F	F1	7	125.000	1.500.000	0,06	25.000.000
F	F1	8	108.500	1.302.000	0,06	21.700.000
G	G1	7	119.000	1.428.000	0,06	23.800.000
G	G1	8	120.000	1.440.000	0,06	24.000.000
G	G2	7	114.500	1.374.000	0,06	22.900.000
G	G2	8	113.000	1.356.000	0,06	22.600.000
I	I1	7	113.000	1.356.000	0,06	22.600.000
I	I1	8	114.500	1.374.000	0,06	22.900.000
I	I2	8	131.000	1.572.000	0,06	26.200.000
K	-	6	148.000	1.776.000	0,06	29.600.000
N	-	2	29.000	348.000	0,06	5.800.000
N	-	5	90.500	1.086.000	0,06	18.100.000
N	-	6	158.000	1.896.000	0,06	31.600.000
P	P1	2	38.500	462.000	0,06	7.700.000
P	P1	7	145.500	1.746.000	0,06	29.100.000
P	P2	1	32.000	384.000	0,06	6.400.000
P	P2	2	34.500	414.000	0,06	6.900.000
P	P2	3	36.500	438.000	0,06	7.300.000
P	P2	4	50.000	600.000	0,06	10.000.000
P	P2	5	98.000	1.176.000	0,06	19.600.000
P	P2	6	56.500	678.000	0,06	11.300.000
TOPLAM			2.851.500	34.218.000		570.300.000

8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

Kat irtifakı kurulmuş yapı bünyesinde yer alan gayrimenkuller için arsa payı değeri kestiriminin çok zor olması sebepleriyle yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	575.823.000
Gelir Yaklaşımı	570.300.000
Uyumlaştırılmış Değer	575.823.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak pazar yaklaşımı ile bulunan değerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı 575.823.000,-TL olarak takdir olunmuştur.

8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR



Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların içerisine girilemediğinden müşterek ya da bölünmüş kısımları tespit edilememiştir.

8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.4.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmazlar için hesaplanan KDV hariç toplam aylık kira değeri 2.851.500,-TL, yıllık kira değeri ise 34.218.000,-TL'dir.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde 1 adet SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmaktadır, bilgileri aşağıdaki gibidir;

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.10.2024	2024/1939 ²	669.875.000	İ Enis ERGÜN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

² Toplam 42 adet bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.



10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre 30.06.2025 tarihi itibarıyla takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADRA YALI SİTESİNDEKİ 27 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	575.823.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	690.987.600,-TL

Bulundukları bölge, konumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı %20 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 07 Ağustos 2025

(Ekspertiz tarihi: 01 Ağustos 2025)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

İ. Enis ERGÜN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No:917035)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



invest

2025/1619