

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**

**33 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
(32 ADET MESKEN, 1 ADET İŞ YERİ)
EDREMİT/BALIKESİR**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2024/1936

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 ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	0
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	1
4.3.1	İMAR DURUMU	1
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	2
4.3.4	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	2
4.3.5	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	3
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	3
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	9
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	9
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	10
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	10
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	12
6.3	BÖLGE ANALİZİ	12
6.3.1	BALIKESİR İLİ	12



6.3.2	EDREMİT İLÇESİ	13
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	14
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	14
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	16
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	16
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	17
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ,PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	17
8.1.1	SATILIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	18
8.1.2	KİRALIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	18
8.1.3	SATILIK İŞYERİ EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	19
8.1.4	KİRALIK İŞYERİ EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	20
8.1.5	ULAŞILAN SONUÇ	21
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	22
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	24
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	24
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	25
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	25
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	25
8.4.5	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	25
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	25
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	26



1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 23 Eylül 2024
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 30 Eylül 2024
Rapor Tarihi	: 05 Ekim 2024
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 984 - 2024/1936
Değerleme Konusu	: Hamidiye Mahallesi, Yeni Garaj Caddesi, 525. Sokak, No: 2, Blok: A, İç Kapı No: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 ile
Gayrimenkulün Adresi	: Hamidiye Mahallesi, 530. Sokak, No: 3, Blok: B, İç Kapı No: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19 Edremit/BALIKESİR
Tapu Bilgileri Özeti	: Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi, 677 ada 16 parsel no'lu, 2.339,75 m ² yüzölçümlü, "İki Adet Yedi Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesinde yer alan 33 adet bağımsız bölüm
İmar Durumu	: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret + Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmakta olup, yapılaşma şartları "Ayrık Nizam, KAKS: 3, TAKS: 0.50, Hmax: 18,50 m, (6 Kat)" şeklindedir.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

ADRA EDREMİT SİTESİNDEKİ 33 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	280.095.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	336.114.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Hasan ATAHAN (SPK Lisans Belge No:403245)	<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	: 09.11.2020
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 değerlendirilmeden 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 değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda 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 değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda 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

TAŞINMAZ ID	: Bkz. Tablo
SAHİBİ	: Bkz. Tablo
İLİ	: Balıkesir
İLÇESİ	: Edremit
MAHALLESİ	: Hamidiye
PAFTA NO	: 19L-İ-C
ADA NO	: 677
PARSEL NO	: 16
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: İki Adet Yedi Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 2.339,75 m ²
BLOK NO	: Bkz. Tablo
KAT NO	: Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Bkz. Tablo
ARSA PAYI	: Bkz. Tablo
YEVİMİYE NO	: Bkz. Tablo
CİLT NO	: Bkz. Tablo
SAHİFE NO	: Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ	: Bkz. Tablo



BLOK NO	KAT NO	BB NO	BB NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK
A	1	1	MESKEN	198/9728	40	3932	16.05.2023	14641	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	1	2	MESKEN	187/9728	40	3933	16.05.2023	14641	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	1	3	MESKEN	184/9728	40	3934	16.05.2023	14641	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	1	4	MESKEN	163/9728	40	3935	16.05.2023	14641	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	2	5	MESKEN	198/9728	40	3936	16.05.2023	14641	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	2	6	MESKEN	187/9728	40	3937	16.05.2023	14641	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	2	7	MESKEN	184/9728	40	3938	16.05.2023	14641	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	2	8	MESKEN	163/9728	40	3939	16.05.2023	14641	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	3	11	MESKEN	184/9728	40	3942	16.05.2023	14643	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	4	13	MESKEN	198/9728	40	3944	16.05.2023	14643	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	4	15	MESKEN	184/9728	40	3946	16.05.2023	14643	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	4	16	MESKEN	163/9728	40	3947	16.05.2023	14643	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	BEŞİNCİ ÇATI	17	ÇATI PİYESLİ MESKEN	298/9728	40	3948	16.05.2023	14649	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	BEŞİNCİ ÇATI	18	ÇATI PİYESLİ MESKEN	298/9728	40	3949	16.05.2023	14649	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	BEŞİNCİ ÇATI	19	ÇATI PİYESLİ MESKEN	288/9728	40	3950	16.05.2023	14649	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	BEŞİNCİ ÇATI	20	ÇATI PİYESLİ MESKEN	294/9728	40	3951	16.05.2023	14649	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	ZEMİN	21	İŞ YERİ	1353/9728	40	3952	6.05.2022	14580	OKULLU İNŞAAT A.Ş. ²
B	1	1	MESKEN	194/9728	40	3953	16.05.2023	14647	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B	1	2	MESKEN	175/9728	40	3954	16.05.2023	14647	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B	1	3	MESKEN	189/9728	40	3955	16.05.2023	14647	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

² Şirket unvan değişikliği sonrası Adra GYO A.Ş. olmuştur. 10737 sayılı 30.12.2022 tarihli TTSG'nin 1644 nolu sayfasında yayımlanmıştır.



B	1	4	MESKEN	192/9728	40	3956	16.05.2023	14647	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B	2	5	MESKEN	194/9728	41	3957	16.05.2023	14647	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B	2	7	MESKEN	189/9728	41	3959	16.05.2023	14647	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B	2	8	MESKEN	192/9728	41	3960	16.05.2023	14647	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B	3	9	MESKEN	194/9728	41	3961	16.05.2023	14648	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B	3	11	MESKEN	189/9728	41	3963	16.05.2023	14648	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B	3	12	MESKEN	192/9728	41	3964	16.05.2023	14648	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B	4	13	MESKEN	194/9728	41	3965	16.05.2023	14648	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B	4	15	MESKEN	189/9728	41	3967	16.05.2023	14648	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B	4	16	MESKEN	192/9728	41	3968	16.05.2023	14648	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B	BEŞİNCİ ÇATI	17	ÇATI PİYESLİ MESKEN	363/9728	41	3969	16.05.2023	14645	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B	BEŞİNCİ ÇATI	18	ÇATI PİYESLİ MESKEN	292/9728	41	3970	16.05.2023	14645	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B	BEŞİNCİ ÇATI	19	ÇATI PİYESLİ MESKEN	307/9728	41	3971	16.05.2023	14645	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden 25.09.2024 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: 03.01.2023 / Yevmiye No: 146)
- Yönetim Planı Değişikliği: 16.06.2022 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih: 16.06.2022 / Yevmiye No: 19946)

A Blok, 21 Nolu Bağımsız Bölümün Şerhler Hanesinde;

- 12000000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (10 yıl süre ile Bim Birleşik Mağazalar A.Ş. lehine kira şerhi) (Tarih: 01.12.2022 / Yevmiye No: 38457)

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkuller üzerinde kat mülkiyeti ve yönetim planı beyanı ile A Blok, 21 nolu bağımsız bölüm üzerinde kira şerhi bulunmakta olup bu takyidatlar taşınmazların alım-satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 30. Maddesinde "(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik cümle: RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) (Ek: RG-17/1/2017-29951) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet



invest

2023/162

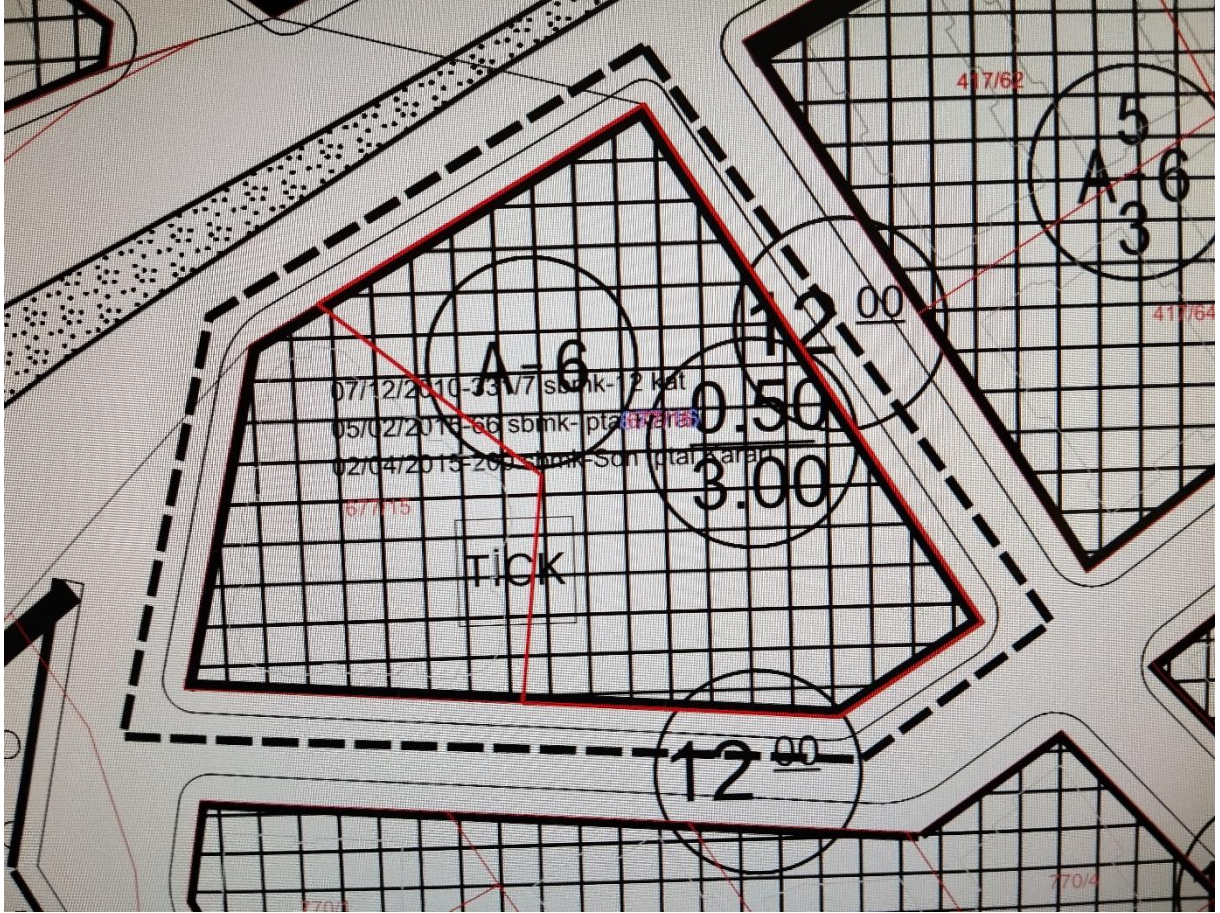
verebilirler. (3) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmazların GYO portföyünde “BİNALAR” başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir engel 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 “**Ticaret+Konut Alanı**” olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının Ayrık Nizam, KAKS(Emsal): 3, TAKS: 0.50, Hmax: 18.50 m (6 Kat) 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 aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

- Taşınmazın tamamı için düzenlenmiş, 28.09.2014 tarih, 3-3 sayılı yeni yapı ruhsatı,
- Taşınmazın tamamı için düzenlenmiş, 06.08.2020 tarih, 9-26 sayılı isim değişikliği ruhsatı,
- A Blok için düzenlenmiş, 06.09.2016 tarih, 8-24 sayılı yeni yapı ruhsatı,
- A Blok için düzenlenmiş, 06.09.2018 tarih, 9-16 sayılı yenileme ruhsatı,
- A Blok için düzenlenmiş, 11.08.2020 tarih, 9-23 sayılı tadilat ruhsatı,
- A Blok için düzenlenmiş, 23.09.2020 tarih, 11-2 sayılı tadilat ruhsatı,
- A Blok için düzenlenmiş, 07.09.2021 tarih, 2021-475 sayılı isim değişikliği ruhsatı,
- A Blok için düzenlenmiş, 14.04.2022 tarih, 1-104 sayılı tadilat ruhsatı,
- A Blok için düzenlenmiş, 15.09.2022 tarih, 11-34 sayılı kısmi yapı kullanma izni belgesi, (1 adet işyeri ve 1.158,00 m² inşaat alanı),
- A Blok için düzenlenmiş, 30.12.2022 tarih, 16-25 sayılı tadilat için alınmış yapı kullanma izni belgesi, (20 adet mesken ve 1 adet işyeri ve 5.481,65 m² inşaat alanı)
- A Blok için düzenlenmiş, 25.10.2023 tarih, 1-205 sayılı mekanik tesisat için alınmış yapı ruhsatı,
- B Blok için düzenlenmiş, 06.09.2016 tarih, 8-24 sayılı yeni yapı ruhsatı,
- B Blok için düzenlenmiş, 06.09.2018 tarih, 9-16 sayılı yenileme ruhsatı,
- B Blok için düzenlenmiş, 10.08.2020 tarih, 9-32 sayılı isim değişikliği ruhsatı,
- B Blok için düzenlenmiş, 11.08.2020 tarih, 9-23 sayılı tadilat ruhsatı,
- B Blok için düzenlenmiş, 23.09.2020 tarih, 11-2 sayılı tadilat ruhsatı,
- B Blok için düzenlenmiş, 07.09.2021 tarih, 2021-475 sayılı isim değişikliği ruhsatı,
- B Blok için düzenlenmiş, 14.04.2022 tarih, 1-104 sayılı tadilat ruhsatı,
- B Blok için düzenlenmiş, 30.12.2022 tarih, 16-25 sayılı tadilat için alınmış yapı kullanma izni belgesi, (20 adet mesken ve 4.246,70 m² inşaat alanı)
- B Blok için düzenlenmiş, 25.10.2023 tarih, 1-205 sayılı mekanik tesisat için alınmış Yapı Ruhsatı,

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 Soğanyemez Mahallesi, 509-1. Sokak Banker Alibey Apartmanı, No: 11, İç Kapı No: 12, Eedremit/BALIKESİR adresinde faaliyet gösteren Körfezde Zirve Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmiştir.



4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

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

- A Blok; Y2210D7BE6CA2 numaralı "C" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi,
- B Blok; Y221087EE2128 numaralı "C" 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 taşınmazlardan A Blok, 21 nolu bağımsız bölümün mülkiyeti, 06.05.2022 tarihinde kat irtifakı tesisi işlemi ile Okullu İnşaat Anonim Şirketi adına, diğer bağımsız bölümlerin tamamı ise 16.05.2023 tarihinde tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işlemi ile Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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

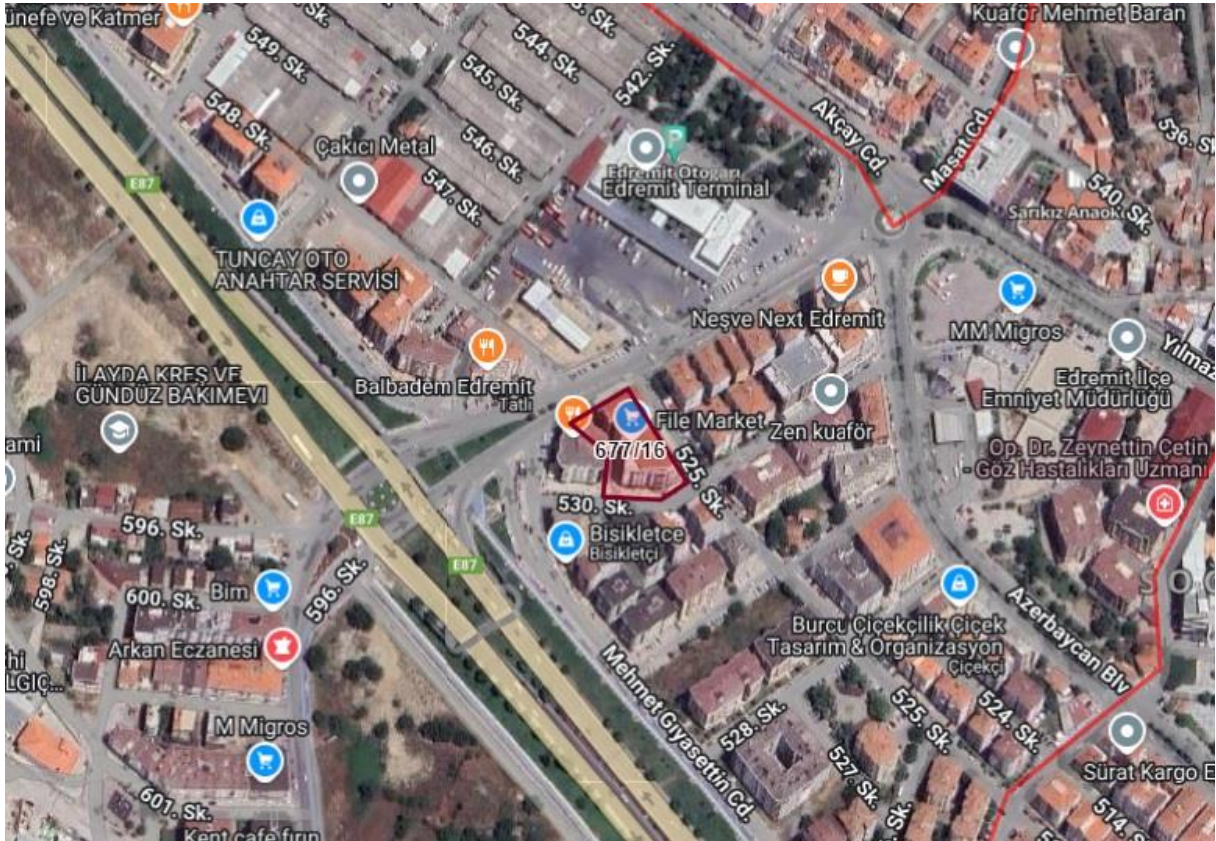
Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.



5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi, Yeni Garaj Caddesi ile 525. Sokak kesişiminde bulunan 677 ada 16 nolu parselde yer alan Adra Edremit Sitesi bünyesindeki 2 kapı nolu A Blok'un zemin katında yer alan 21 nolu bağımsız bölüm, 1. katında yer alan 1, 2, 3, 4 nolu bağımsız bölümler, 2. katında yer alan 5, 6, 7, 8 nolu bağımsız bölümler, 3. katında yer alan 11 nolu bağımsız bölüm, 4. katında yer alan 13, 15, 16 nolu bağımsız bölümler, 5. kat + çatı katında yer alan 17, 18, 19, 20 nolu bağımsız bölümler ile 3 kapı nolu B Blok'un 1. katında yer alan 1, 2, 3, 4 nolu bağımsız bölümler, 2. katında yer alan 5, 7, 8 nolu bağımsız bölümler, 3. katında yer alan 9, 11, 12 nolu bağımsız bölümler, 4. katında yer alan 13, 15, 16 nolu bağımsız bölümler, 5. kat + çatı katında yer alan 17, 18, 19 nolu bağımsız bölümler olmak üzere toplam 33 adet bağımsız bölümdür.



Taşınmazların yakın çevresinde orta-üst gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan ayırık nizamda inşa edilmiş, 4-6 katlı apartmanlar, Balıkesir - Çanakkale Yolu, Edremit Belediyesi, İlçe Emniyet Müdürlüğü ve Otobüs Terminali bulunmaktadır.

Bölgenin ana ulaşım yollarından Balıkesir - Çanakkale Yolu üzerinden Çanakkale (kuzeybatı) istikametinde ilerlerken sağdaki Edremit ilçe merkezi istikametine doğru Yeni Garaj Caddesi'ne girilir. Bu cadde üzerinden yaklaşık 120 metre ilerdikten sonra sağdaki rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Adra Edremit Sitesi konumludur.



Taşınmazlar topografik olarak düz bir eğime sahip 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 Edremit Sitesi, 2.339,75 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 677 ada 16 nolu parsel üzerinde, betonarme karkas yapı tarzında ve ayırık nizamda inşa edilmiş A ve B olmak üzere toplam 2 adet bloktan oluşmaktadır.
- Site bünyesinde binaların bodrum katında kapalı otopark mevcuttur.
- Rapora konu taşınmazların yer aldığı A Blok, parselin kuzeyinde, B Blok ise parselin güneyinde konumludur.
- A ve B Blok'ların her biri; bodrum, zemin, 5 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 8 katlıdır.
- Projesine göre blokların bodrum ve zemin katları yaygın kitle şeklinde tasralanmış olup bodrum katında kapalı otopark, kazan dairesi, enerji odası, sığınak ve jeneratör odası; zemin katında A Blok bünyesinde tescil edilmiş 1 adet işyeri bulunmaktadır.
- A Blok'un zemin katında bina girişi ve 1 adet işyeri; 1 ila 4. normal katlarında 4'er adet daire; 5. normal ve çatı katlarında ise 4 adet dubleks daire olmak üzere blokta toplam 21 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- B Blok'un zemin katında bina girişi 1 ila 4. normal katlarında 4'er adet daire; 5. normal ve çatı katlarında ise 4 adet dubleks daire olmak üzere blokta toplam 20 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- A ve B bloklarda toplam 41 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- A Blok girişi, güneybatı cepheden, B Blok girişi ise güney cepheden sağlanmakta olup, her iki bloğa da giriş zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- Blok giriş kapısı demir doğrama, bina giriş holü ve merdiven zeminleri seramik kaplı ve merdiven korkulukları ise alüminyum doğramadır. Binada ayrıca asansör bulunmaktadır.
- **A Blok 1, 5, 9, 13 nolu bağımsız bölümler** sırasıyla binanın 1., 2., 3. Ve 4. normal katlarında, bina girişine göre sol ön tarafta konumlu ve iki yöne (kuzey-batı) cephelidir. Taşınmazların her biri onaylı mimari projesine göre, brüt 163 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 4 adet oda, kiler, banyo-WC, ebv. banyosu ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- **A Blok 2 ve 6 nolu bağımsız bölümler** sırasıyla binanın 1. ve 2. normal katlarında bina girişine göre sol arka tarafta konumlu ve iki yöne (kuzey-doğu) cephelidir. Taşınmazların her biri onaylı mimari projesine göre, brüt 154 m² kullanım alanlı; hol,



salon, mutfak, 4 adet oda, kiler, banyo-WC, ebv. banyosu ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.

- **A Blok 3, 7, 11 ve 15 nolu bağımsız bölümler** sırasıyla binanın 1., 2., 3. Ve 4. normal katlarında, bina girişine göre sağ arka tarafta konumlu ve iki yöne (güney-doğu) cephelidir. Taşınmazların her biri onaylı mimari projesine göre, brüt 151 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 4 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- **A Blok 4, 8, 16 nolu bağımsız bölümler** sırasıyla binanın 1., 2. vVe 4. normal katlarında, bina girişine göre sağ ön tarafta konumlu ve iki yöne (güney-batı) cephelidir. Taşınmazların her biri onaylı mimari projesine göre, brüt 134 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 3 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve 3 adet balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- **A Blok 17 nolu bağımsız bölüm;** binanın 5 normal + çatı katlarında, bina girişine göre sol ön tarafta konumlu ve iki yöne (kuzey-batı) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre normal katta brüt 158 m² kullanım alanlı hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve 2 adet balkon hacimleri ile çatı katında brüt 87 m² kullanım alanlı hol ve 6 adet depo hacimleri olmak üzere toplam brüt 245 m² (+60 m² teras hariç) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **A Blok 18 nolu bağımsız bölüm;** binanın 5 normal + çatı katlarında bina girişine göre sol arka tarafta konumlu ve iki yöne (kuzey-doğu) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre normal katta brüt 154 m² kullanım alanlı hol, salon, mutfak, 3 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve 2 adet balkon hacimleri ile çatı katında brüt 91 m² kullanım alanlı hol ve 7 adet depo hacimleri olmak üzere toplam brüt 245 m² (+54 m² teras hariç) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **A Blok 19 nolu bağımsız bölüm;** binanın 5 normal + çatı katlarında bina girişine göre sağ arka tarafta konumlu ve iki yöne (güney-doğu) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre normal katta brüt 149 m² kullanım alanlı hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve 2 adet balkon hacimleri ile çatı katında brüt 88 m² kullanım alanlı hol ve 6 adet depo hacimleri olmak üzere toplam brüt 237 m² (+50 m² teras hariç) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **A Blok 20 nolu bağımsız bölüm;** binanın 5 normal + çatı katlarında bina girişine göre sağ ön tarafta konumlu ve iki yöne (güney-batı) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre normal katta brüt 139 m² kullanım alanlı hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve 2 adet balkon hacimleri ile çatı katında brüt 103 m² kullanım alanlı hol ve 7 adet depo hacimleri olmak üzere toplam brüt 242 m² (+51 m² teras hariç) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.



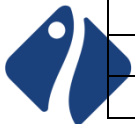
- **A Blok 21 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin katında bulunmakta olup, tek yöne (doğu) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 1.158 m² kullanım alanlı; tek hacimden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- **B Blok 1, 5, 9 ve 13 nolu bağımsız bölümler;** binanın sırasıyla 1., 2., 3. ve 4. normal katlarında, bina girişine göre sol ön tarafta konumlu ve üç yöne (kuzey-batı-güney) cephelidir. Taşınmazların her biri onaylı mimari projesine göre, brüt 160 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 4 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- **B Blok 2 nolu bağımsız bölüm;** binanın 1. normal katında bina girişine göre sol arka tarafta konumlu ve iki yöne (kuzey-batı) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 144 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 3 adet oda, kiler, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- **B Blok 3, 7, 11 ve 15 nolu bağımsız bölümler** sırasıyla binanın 1., 2., 3. ve 4. normal katlarında, bina girişine göre arka tarafta konumlu ve iki yöne (kuzey-doğu) cephelidir. Taşınmazların her biri onaylı mimari projesine göre, brüt 156 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 4 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- **B Blok 4, 8, 12 ve 16 nolu bağımsız bölümler** sırasıyla binanın ., 2., 3. ve 4 normal katlarında, bina girişine göre sağ arka tarafta konumlu ve iki yöne (güney-doğu) cephelidir. Taşınmazların her biri onaylı mimari projesine göre, brüt 157 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 4 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- **B Blok 17 nolu bağımsız bölüm;** binanın 5 normal + çatı katlarında, bina girişine göre sol ön tarafta konumlu ve üç yöne (kuzey-batı-güney) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre normal katta brüt 158 m² kullanım alanlı hol, salon, mutfak, 2 adet oda, WC, ebv. banyosu ve 2 adet balkon hacimleri ile çatı katında brüt 107 m² kullanım alanlı hol ve 4 adet depo hacimleri olmak üzere toplam brüt 265 m² (+26 m² alanlı 2 adet teras hariç) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **B Blok 18 nolu bağımsız bölüm;** binanın 5 normal + çatı katlarında, bina girişine göre sol arka tarafta konumlu ve iki yöne (kuzey-doğu) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre normal katta brüt 148 m² kullanım alanlı hol, salon, mutfak, 2 adet oda, kiler, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 128 m² kullanım alanlı hol ve 6 adet depo hacimleri olmak üzere toplam brüt 276 m² (+24 m² alanlı teras hariç) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **B Blok 19 nolu bağımsız bölüm;** binanın 5 normal + çatı katlarında bina girişine göre sağ arka tarafta konumlu ve iki yöne (güney-doğu) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre normal katta brüt 156 m² kullanım alanlı hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve 2 adet balkon hacimleri ile çatı katında brüt 97 m² kullanım



alanlı hol ve 6 adet depo hacimleri olmak üzere toplam brüt 253 m² (+54 m² alanlı teras hariç) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.

- Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazların enel olarak projeleri ile uyumlu inşa edildikleri tespit edilmiştir.
- A ve B Bloкта bulunan rapora konu mesken vasıflı taşınmazlarda salon ve odaların zeminleri ahşap parke olup, diğer iç zeminler ise seramik kaplamadır. Banyo ve WC duvarları seramik kaplı olup, diğer iç duvarlar ve tavanlar ise plastik boyalıdır. Banyolarda lavabo, klozet ve duşakabin mevcuttur. Mutfak dolapları laminat kaplama, tezgahı ise memerittir. Pencere ve balkon çıkış kapıları PVC doğramadır. Daire kapısı çelik kapı olup, iç kapılar ise Amerikan panel kapıdır. Meskenlerde doğalgaz yakıtlı kombili kalorifer sistemi mevcuttur.
- Yerinde yapılan incelemelerde A Bloкта bulunan rapora konu 21 nolu işyeri vasıflı taşınmazda zemin seramik kaplı olup, duvarlar plastik boyalıdır. Tavanlar ise asma tavadır.
- **Taşınmazların konumlu oldukları katlar, kullanım alanları ve cepheleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.**

BLOK NO	KAT NO	BB NO	YASAL ALAN (m ²)	CEPHE
A	1	1	163	K-B
A	1	2	154	K-D
A	1	3	151	G-D
A	1	4	134	G-B
A	2	5	163	K-B
A	2	6	154	K-D
A	2	7	151	G-D
A	2	8	134	G-B
A	3	11	151	G-D
A	4	13	163	K-B
A	4	15	151	G-D
A	4	16	134	G-B
A	5 + ÇATI	17	245+60 m ² teras	K-B
A	5 + ÇATI	18	245+54 m ² teras	K-D
A	5 + ÇATI	19	237+50 m ² teras	G-D
A	5 + ÇATI	20	242+51 m ² teras	G-B
A	ZEMİN	21	1.158	D
B	1	1	160	K-G-B
B	1	2	144	K-B
B	1	3	156	K-D
B	1	4	157	G-D
B	2	5	160	K-G-B
B	2	7	156	K-D
B	2	8	157	G-D
B	3	9	160	K-G-B
B	3	11	156	K-D



B	3	12	157	G-D
B	4	13	160	K-G-B
B	4	15	156	K-D
B	4	16	157	G-D
B	5 + ÇATI	17	265+26 m ² teras	K-G-B
B	5 + ÇATI	18	276+24 m ² teras	K-B
B	5 + ÇATI	19	253+54 m ² teras	K-D

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 değer 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 kullanılmalrı 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 dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfların konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasasındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.



Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım - satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep göreceği öngörülmektedir.



Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 yılının kalanında da daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

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 Aleksı 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 taşınmazlarla aynı bölgede 2 yıllık binada 2. katta konumlu, 200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 150 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 4+1 kullanımlı daire 4.750.000,-TL (**31.667,-TL/m²**) bedelle satılıktır. (Kayra Emlak Ofisi: 0535 935 11 62) Emsal konum olarak dezavantajlıdır.
2. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede yeni binada 2. katta konumlu, 140 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 140 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 3+1 kullanımlı daire 6.500.000,-TL (**46.428,-TL/m²**) bedelle satılıktır. (Gentaş İnşaat Ofisi: 0545 795 02 10) Taşınmazın yaklaşık 28.000,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.
3. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede yeni binada 3. katta konumlu, 130 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 130 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 3+1 kullanımlı daire 6.350.000,-TL (**48.846,-TL/m²**) bedelle satılıktır. (Rıza Bey: 0532 062 53 32)
4. Rapora konu taşınmazlarla aynı sitede, yeni binada 4. katta konumlu, 163 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 134 m² kullanım alanlı olduğu bilinen, 3+1 kullanımlı daire 5.600.000,-TL (**41.791,-TL/m²**) bedelle satılıktır. (Turyap Emlak Ofisi: 0541 374 01



5. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede 4 yıllık binada 3. katta konumlu, 160 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 145 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 3+1 kullanımlı daire acil olarak 3.950.000,-TL **(27.241,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Çovgun Emlak Ofisi: 0535 972 09 60)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Daire Emsalleri;

6. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede 4 yıllık binada 2. katta konumlu, 160 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 145 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 3+1 kullanımlı daire aylık 28.000,-TL **(193,-TL/m²)** bedelle kiralıktır. (Fatih Gayrimenkul Ofisi: 0505 976 81 12)
7. Rapora konu taşınmazlarla aynı sitede ve 2. katta konumlu, 175 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 160 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 3+1 kullanımlı daire aylık 27.000,-TL **(169,-TL/m²)** bedelle kiralıktır. (Han Gayrimenkul Ofisi: 0544 716 10 36)
8. Rapora konu taşınmazlarla aynı sitede B Blok, 2. Katta bulunan, 6 nolu bağımsız bölüm olan, 175 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 144 m² kullanım alanlı olduğu hesaplanan, 3+1 kullanımlı daire aylık 26.000,-TL **(181,-TL/m²)** bedelle kiralıktır. (Turyap Emlak Ofisi: 0541 374 01 61)
9. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, 2 yıllık binada, 4. Katta konumlu, 150 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 135 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 3+1 kullanımlı daire aylık 27.000,-TL **(200,-TL/m²)** bedelle kiralıktır. (Akçay Emlak Ofisi: 0506 801 69 84)

Bölgede Konumlu Olan Satılık İşyeri Emsalleri;

10. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, Balıkesir – Çanakkale Yolu'na cepheli, yaklaşık 10 yıllık binada, zemin katta konumlu, 150 m² bodrum, 250 m² zemin ve 50 m² açık alan olmak üzere toplam 450 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 400 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen işyeri 23.000.000,-TL **(57.500,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Mera Emlak Ofisi: 0505 105 11 51) (Bodrum kat 1/5 oranında zemine indirildiğinde 280 m² alan üzerinden zemin kat m² birim değeri 82.143,-TL/m² olarak hesaplanmıştır.)
11. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, yaklaşık 15 yıllık binada, zemin katta konumlu, 155 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 140 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen işyeri 12.000.000,-TL **(85.714,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (EU Gayrimenkul Ofisi: 0540 760 98 57)
12. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, daha kötü konumda olmasına rağmen cadde üzerinde yer alan yaklaşık 10 yıllık binada zemin katta konumlu, 120 m² zemin kat ve 80 m² asma katlı, toplam 200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 110 m² zemin kat ve 50 m² asma kat olmak üzere 160 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen işyeri 12.000.000,-TL **(75.000,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0542 352 62 49)



(Asma kat 1/3 oranında zemine indirildiğinde 127 m² alan üzerinden zemin kat m² birim değeri **94.488,-TL** olarak hesaplanmıştır.)

13. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, yaklaşık 10 yıllık binada, zemin katta konumlu, 200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 185 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen işyeri 9.500.000,-TL (**51.351,-TL/m²**) bedelle satılıktır. (FSM Gayrimenkul Ofisi: 0534 294 35 35) Emsal konum olarak dezavantajlıdır. Taşınmaz 30.000,-TL bedelle kiralıktır.

Bölgede Konumlu Olan Kiralık İşyeri Emsalleri;

14. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, yeni binada, zemin katta konumlu, 30 m² asma kat, 70 m² net kullanım alanı olmak üzere toplam 100 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, önünde 150 m² alanı olduğu beyan edilen işyeri aylık 60.000,-TL (**600,-TL/m²**) bedelle kiralıktır. (Sarıköz Emlak Ofisi: 0506 801 69 85) (Asma kat 1/3 oranında, ön kullanım alanı 1/10 oranında zemine indirildiğinde 95 m² alan üzerinden zemin kat m² birim değeri 631,TL olarak hesaplanmıştır.)
15. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, yeni binada, zemin katta konumlu, 250 m² zemin kat + 250 m² asma kat olmak üzere toplam 500 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 225+225 m² olmak üzere 450 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, işyeri aylık 130.000,-TL (**288,-TL/m²**) bedelle kiralıktır. (Gentaş İnşaat Ofisi: 0545 795 02 10) (Asma kat 1/3 oranında zemine indirildiğinde 300 m² alan üzerinden zemin kat m² birim değeri **433,-TL** olarak hesaplanmıştır.)
16. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, yeni binada, zemin katta konumlu, 800 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 600 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, işyeri aylık 150.000,-TL (**214,-TL/m²**) bedelle kiralıktır. (CHN İnşaat Ofisi: 0543 479 14 13)
17. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, yaklaşık 10 yıllık binada, zemin katta konumlu, 200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 185 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen işyeri aylık 30.000,-TL (**162,-TL/m²**) bedelle kiralıktır. (FSM Gayrimenkul Ofisi: 0534 294 35 35)

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 değerlerin 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/gayrimenkuller için 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

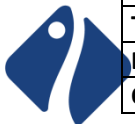
Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	150	140	130	134	145
İstenen Fiyat (TL)	4.750.000	6.500.000	6.350.000	5.600.000	3.950.000
Birim Değer (TL/m ²)	31.667	46.429	48.846	41.791	27.241
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	20%	-10%	-10%	0%	30%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	5%	0%	0%	0%	10%
Pazarlık Düzeltmesi (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-3%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	20%	-15%	-15%	-5%	37%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	38.000	39.464	41.519	39.701	37.321
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	39.200				

Emsallerin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir

- 1 nolu emsal ana caddeye oldukça uzak konumda yer alması, 5 nolu emsalin sanayi yapılarına yakın konumda yer alması sebebiyle sırasıyla %20 ve %30 düşük şerefiyeli olarak, 2 ve 3 nolu emsaller bina bünyesindeki cepheleri dikkate alındığında daha iyi konumda olduklarından %10 yüksek şerefiyeli, 4 nolu emsal ise aynı sitede benzer tipte daire olduğundan benzer şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
- Emsaller pazarlanırken alanları %20-25 yüksek beyan edilmekte olup rapor içeriğinde taşınmazların tahmin edilen alanları üzerinden analiz yapıldığından herhangi bir alan düzeltmesi yapılmamıştır.
- 1 ve 5 nolu emsallerin daha kötü inşai kalitede olmaları dikkate alındığında sırasıyla %5 ve %10 bina yapım kalitesi düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsallerden %3 ila 5 aralığında pazarlık payı düşülmüştür.

8.1.2 KİRALIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m ²)	145	160	144	135
İstenen Fiyat (TL)	28.000	27.000	26.000	27.000
Birim Değer (TL/m ²)	193	169	181	200
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	-10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Düzeltmesi (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-5%	-5%	-5%	-15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	183	160	172	170
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	170			



Emsallerin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir

- 6 nolu emsal aynı bölgede ve benzer niteliklerde olması sebebiyle, 7 ve 8 nolu emsaller aynı sitede yer almaları sebebiyle benzer şerefiyeli olarak, 9 nolu emsal ise dairenin bina bünyesindeki konumu ve cepheleri dikkate alındığında %10 yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
- Emsaller pazarlanırken alanları %20-25 yüksek beyan edilmekte olup rapor içeriğinde taşınmazların tahmin edilen alanları üzerinden analiz yapıldığından herhangi bir alan düzeltmesi yapılmamıştır.
- Emsaller benzer inşaat kalitesine sahip olduklarından herhangi bir düzeltme yapılmamıştır.
- Emsallerden %5 ila 15 aralığında pazarlık payı düşülmüştür.

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık konut emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum/alan düzeltmeleri yapılmış, yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak **39.200,-TL/m²** birim satış değeri; **170,-TL/m²** birim kira değeri hesaplanmıştır. Emsal analizi A Bloкта ara katta ve ara konumda yer alan sırasıyla 4 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış, diğer bağımsız bölümlerin, kat, alan ve cepheleri dikkate alınarak şerefiyelendirilmiştir.

8.1.3 SATILIK İŞYERİ EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	10	11	12	13
Kullanım Alanı (m ²)	280	140	127	185
İstenen Fiyat (TL)	23.000.000	12.000.000	12.000.000	9.500.000
Birim Değer (TL/m ²)	82.143	85.714	94.488	51.351
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	-20%	0%	0%	20%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	-25%	-45%	-45%	-30%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Düzeltmesi (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-40%	-40%	-40%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	49.286	51.429	56.693	48.784
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	51.550			

Emsallerin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir

- 10 nolu emsal Balıkesir – Çanakkale Yolu'na cepheli olması sebebiyle konum olarak %20 yüksek, 13 nolu emsal ise ticari potansiyeli düşük sokak üzerinde yer alması sebebiyle %20 düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir. 11 nolu emsal rapor konusu taşınmaz ile benzer sokak üzerinden yer aldığından, 12 nolu emsal ise ana bina daha kötü konumda olmasına rağmen cadde üzerinde yer alması sebebiyle benzer şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
- Alan büyüdükçe şerefiye küçülmekte, küçüldükçe büyümekte olup küçük alanlılara eksi (-) büyük alanlılara ise artı (+) düzeltme getirilmiştir. Emsallerin



alanları rapor konusu taşınmazlara göre oldukça küçük olduğundan %25 ila %45 aralığında alan düzeltmesi getirilmiştir.

- 10, 11, 12 ve 13 nolu emsallerin rapora konu taşınmazların konumlu oldukları binaya göre daha yaşlı binada konumlu olmaları dikkate alındığında her birine %10 bina yapım kalitesi düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsallerden %5 pazarlık payı düşülmüştür.

8.1.4 KİRALIK İŞYERİ EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	14	15	16	17
Kullanım Alanı (m ²)	95	300	600	185
İstenen Fiyat (TL)	60.000	130.000	150.000	30.000
Birim Değer (TL/m ²)	632	433	250	162
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	-10%	-25%	-10%	20%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	-50%	-20%	-10%	-30%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	-5%	-10%	-10%	10%
Pazarlık Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	-10%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-75%	-65%	-40%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	158	152	150	154
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	155			

Emsallerin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir

- 14, 15 ve 16 nolu emsaller ticari potansiyeli yüksek sokak üzerinde yer almaları sebebiyle sırasıyla %10, %25 ve %10 yüksek, 4 nolu emsal ise ticari potansiyeli düşük sokak üzerinde yer alması sebebiyle %20 düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
- Alan büyüdükçe şerefiye küçülmekte, küçüldükçe büyümekte olup küçük alanlılara eksi (-) büyük alanlılara ise artı (+) düzeltme getirilmiştir. Emsallerin alanları rapor konusu taşınmazlara göre oldukça küçük olduğundan %10 ila %50 aralığında alan düzeltmesi getirilmiştir.
- 14, 15 ve 16 nolu emsaller inşaatı yeni tamamlanmış yapıda yer almalarının yanı sıra inşaat kaliteleri sebebiyle %5 ila 10 aralığında yüksek, 17 nolu ise eski yapıda yer aldığından %10 düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
- 17 nolu emsalin ise inşai kalitesi dikkate alındığında %10 bina yapım kalitesi düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsallerden %5 ila 10 aralığında pazarlık payı düşülmüştür.

Rapora konu 21 nolu işyeri ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık işyeri emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum/alan düzeltmeleri yapılmış, yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak **51.550,-TL/m²** birim satış değeri; **155,-TL/m²** birim kira değeri hesaplanmıştır.



8.1.5 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme s¼reci 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.

Blok No	BB No	Kullanım Alanı (m ²)	Baz m ² Birim Satış Değeri (TL)	Baz m ² Birim Kira Değeri (TL)	Şerefiye Katsayısı	m ² Birim Satış Değeri (TL)	m ² Birim Kira Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)	Kira Değeri (TL)
A	1	163	39.200	170	1,05	41.160	179	6.710.000	29.000
A	2	154	39.200	170	1,10	43.120	187	6.640.000	29.000
A	3	151	39.200	170	1,05	41.160	179	6.215.000	27.000
A	4	134	39.200	170	1,00	39.200	170	5.255.000	23.000
A	5	163	39.200	170	1,07	41.944	182	6.835.000	29.500
A	6	154	39.200	170	1,12	43.904	190	6.760.000	29.500
A	7	151	39.200	170	1,07	41.944	182	6.335.000	27.500
A	8	134	39.200	170	1,02	39.984	173	5.360.000	23.000
A	11	151	39.200	170	1,07	41.944	182	6.335.000	27.500
A	13	163	39.200	170	1,07	41.944	182	6.835.000	29.500
A	15	151	39.200	170	1,07	41.944	182	6.335.000	27.500
A	16	134	39.200	170	1,02	39.984	173	5.360.000	23.000
A	17	245	39.200	170	0,90	35.280	153	8.645.000	37.500
A	18	245	39.200	170	0,95	37.240	162	9.125.000	39.500
A	19	237	39.200	170	0,90	35.280	153	8.360.000	36.500
A	20	242	39.200	170	0,85	33.320	145	8.065.000	35.000
A	21	1.158	51.550	155	1,00	51.550	155	59.695.000	179.500
B	1	160	39.200	170	1,00	39.200	170	6.270.000	27.000
B	2	144	39.200	170	0,98	38.416	167	5.530.000	24.000
B	3	156	39.200	170	1,05	41.160	179	6.420.000	28.000
B	4	157	39.200	170	1,10	43.120	187	6.770.000	29.500
B	5	160	39.200	170	1,02	39.984	173	6.395.000	27.500
B	7	156	39.200	170	1,07	41.944	182	6.545.000	28.500
B	8	157	39.200	170	1,12	43.904	190	6.895.000	30.000
B	9	160	39.200	170	1,02	39.984	173	6.395.000	27.500
B	11	156	39.200	170	1,07	41.944	182	6.545.000	28.500
B	12	157	39.200	170	1,12	43.904	190	6.895.000	30.000
B	13	160	39.200	170	1,02	39.984	173	6.395.000	27.500
B	15	156	39.200	170	1,07	41.944	182	6.545.000	28.500
B	16	157	39.200	170	1,12	43.904	190	6.895.000	30.000
B	17	265	39.200	170	0,85	33.320	145	8.830.000	38.500

B	18	276	39.200	170	0,83	32.536	141	8.980.000	39.000
B	19	253	39.200	170	0,90	35.280	153	8.925.000	38.500
TOPLAM								280.095.000	1.135.500

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 değerlendirme 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, değerlendirme; 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 değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen



yıllık faaliyet gelirin, 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.

Konutlar İçin Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

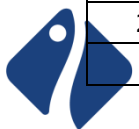
EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIK SONRASI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 4-8	28.000	336.000	6.400.000	0,052
Gayrimenkuller için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

İşyeri İçin Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIK SONRASI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 13-17	30.000	360.000	9.000.000	0,038
Dükkan için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

Bu yöntemle hesaplanan taşınmazların değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BB NO	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PAZAR DEĞERİ (TL)
1	29.000	348.000	0,052	6.690.000
2	29.000	348.000	0,052	6.690.000
3	27.000	324.000	0,052	6.230.000
4	23.000	276.000	0,052	5.310.000
5	29.500	354.000	0,052	6.810.000
6	29.500	354.000	0,052	6.810.000
7	27.500	330.000	0,052	6.345.000
8	23.000	276.000	0,052	5.310.000
11	27.500	330.000	0,052	6.345.000
13	29.500	354.000	0,052	6.810.000
15	27.500	330.000	0,052	6.345.000
16	23.000	276.000	0,052	5.310.000
17	37.500	450.000	0,052	8.655.000
18	39.500	474.000	0,052	9.115.000
19	36.500	438.000	0,052	8.425.000
20	35.000	420.000	0,052	8.075.000
21	179.500	2.154.000	0,038	56.685.000
1	27.000	324.000	0,052	6.230.000



2	24.000	288.000	0,052	5.540.000
3	28.000	336.000	0,052	6.460.000
4	29.500	354.000	0,052	6.810.000
5	27.500	330.000	0,052	6.345.000
7	28.500	342.000	0,052	6.575.000
8	30.000	360.000	0,052	6.925.000
9	27.500	330.000	0,052	6.345.000
11	28.500	342.000	0,052	6.575.000
12	30.000	360.000	0,052	6.925.000
13	27.500	330.000	0,052	6.345.000
15	28.500	342.000	0,052	6.575.000
16	30.000	360.000	0,052	6.925.000
17	38.500	462.000	0,052	8.885.000
18	39.000	468.000	0,052	9.000.000
19	38.500	462.000	0,052	8.885.000
TOPLAM	1.135.500	13.626.000	TOPLAM	277.305.000

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 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.

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	280.095.000
Gelir Yaklaşımı	277.305.000
Uyumlaştırılmış Değer	280.095.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark oluşmuştur.



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** alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **280.095.000,-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 VERİLMİYENLERİN 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 1.135.500,-TL, yıllık kira değeri ise 13.626.000,-TL'dir.

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

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.



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 günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADRA EDREMİT SİTESİNDEKİ 33 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	280.095.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	336.114.000,-TL

Buldukları 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. 05 Ekim 2024

(Ekspertiz tarihi: 30 Eylül 2024)

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

e-imzalıdır.

Hasan ATAHAN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403245)

e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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

