

**ADRA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**

**17 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM  
(1 ADET MESKEN, 14 ADET ASMA  
KATLI İŞ YERİ, 2 ADET İŞYERİ)  
EDREMİT/BALIKESİR**

**DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2024/1937**

## 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.....	9
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ .....	9
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
4.3.1	İMAR DURUMU .....	10
4.3.2	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.3.3	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER .....	10
4.3.4	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER .....	11
4.3.5	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ .....	11
4.3.6	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	11
4.3.7	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	11
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	12
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	12
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	12
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER .....	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	13
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	13
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR .....	14
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....	18
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	18
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	18
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	18
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER .....	20
6.3	BÖLGE ANALİZİ .....	21
6.3.1	BALIKESİR İLİ .....	21



6.3.2	EDREMİT İLÇESİ .....	22
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	22
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI .....	23
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	24
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....	24
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	25
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	25
8.1.1	SATILIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ .....	25
8.1.2	KİRALIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	26
8.1.3	ULAŞILAN SONUÇ .....	27
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	28
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	29
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	30
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....	30
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	30
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	31
8.4.5	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	31
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	31
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	32



## 1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: İntest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi</b>	: 23 Eylül 2024
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam Mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 30 Eylül 2024
<b>Rapor Tarihi</b>	: 05 Ekim 2024
<b>Raporun Türü:</b>	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 984 - 2024/1937
<b>Değerleme Konusu</b>	: İskele Mahallesi, İsmetpaşa Caddesi, 19016. Sokak, Adra Altınoluk Sitesi,
<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: No:6/4, Blok: D, Daire: 7, Kat: 1, No:6/5, Blok: E, İç Kapı No: 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, Kat: Zemin, Edremit/BALIKESİR
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, 798 ada 5 parsel no'lu, 10.903,51 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, "Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman İki Katlı Kapıcı Dairesi Ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesinde yer alan 17 adet bağımsız bölüm
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret+Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmakta olup yapılaşma şartları "Ayrık Nizam, KAKS:1.25, TAKS: 0.40, Hmax: 9,50 m, (3 Kat)" şeklindedir.
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>1</sup>

ADRA ALTINOLUK SİTESİNDEKİ 17 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>104.325.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>125.190.000,-TL</b>

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)

<sup>1</sup> 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

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

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51A, Torbalı/İZMİR
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (232) 999 11 80
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 09.11.2020
<b>KAYITLI SERMAYE</b>	: 1.100.000.000,-TL
<b>FAALİYET TÜRÜ</b>	: 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

<b>TAŞINMAZ ID</b>	: Bkz. Tablo
<b>SAHİBİ</b>	: Okullu İnşaat Anonim Şirketi V
<b>İLİ</b>	: Balıkesir
<b>İLÇESİ</b>	: Edremit
<b>MAHALLESİ</b>	: Altınoluk
<b>PAFTA NO</b>	: -
<b>ADA NO</b>	: 798
<b>PARSEL NO</b>	: 5
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman İki Katlı Kapıcı Dairesi Ve Arsası
<b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	: 10.903,21 m <sup>2</sup>
<b>BLOK NO</b>	: Bkz. Tablo
<b>KAT NO</b>	: Bkz. Tablo
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	: Bkz. Tablo
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ</b>	: Bkz. Tablo
<b>ARSA PAYI</b>	: Bkz. Tablo
<b>YEVMIYE NO</b>	: 25916
<b>CİLT NO</b>	: 306
<b>SAHİFE NO</b>	: Bkz. Tablo
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 23.09.2021

BLOK NO	KAT NO	BB NO	BB NİTELİĞİ	ARSA PAYI	SAHİFE NO
D	1	7	MESKEN	135/31540	30210
E	ZEMİN+ASMA	28	ASMA KATLI İŞ YERİ	109/31540	30273
E	ZEMİN+ASMA	29	ASMA KATLI İŞ YERİ	109/31540	30274
E	ZEMİN+ASMA	30	ASMA KATLI İŞ YERİ	174/31540	30275
E	ZEMİN	31	İŞ YERİ	69/31540	30276
E	ZEMİN+ASMA	32	ASMA KATLI İŞ YERİ	174/31540	30277
E	ZEMİN+ASMA	33	ASMA KATLI İŞ YERİ	106/31540	30278
E	ZEMİN+ASMA	34	ASMA KATLI İŞ YERİ	107/31540	30279
E	ZEMİN+ASMA	35	ASMA KATLI İŞ YERİ	100/31540	30280
E	ZEMİN+ASMA	36	ASMA KATLI İŞ YERİ	100/31540	30281
E	ZEMİN+ASMA	37	ASMA KATLI İŞ YERİ	107/31540	30282
E	ZEMİN+ASMA	38	ASMA KATLI İŞ YERİ	106/31540	30283
E	ZEMİN+ASMA	39	ASMA KATLI İŞ YERİ	174/31540	30284
E	ZEMİN	40	İŞ YERİ	69/31540	30285
E	ZEMİN+ASMA	41	ASMA KATLI İŞ YERİ	174/31540	30286
E	ZEMİN+ASMA	42	ASMA KATLI İŞ YERİ	109/31540	30287
E	ZEMİN+ASMA	43	ASMA KATLI İŞ YERİ	109/31540	30288



## 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: 07.12.2022 / Yevmiye No: 38987)
- Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliği Talebinden dolayı red kararı vardır ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (Tarih: 27.05.2022 / Yevmiye No: 17251)
- Yönetim Planı : 31/08/2021( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih: 23.09.2021 / Yevmiye No: 25916)

### **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 bulunmakta olup 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 verebilirler. (3) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir." denilmektedir.

Taşınmazların GYO portföyünde "Bina" 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): 1.20, TAKS: 0.40, Hmax: 9.50 m (3 Kat), Ön Bahçe Mesafesi: 5 m, Yan Bahçe Mesafesi: 3 m" şeklinde olduğu 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.

- D Blok için düzenlenmiş, 06.02.2020 tarih, 2-32 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,
- D Blok için düzenlenmiş, 20.05.2021 tarih, 1-78 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- D Blok için düzenlenmiş, 04.08.2021 tarih, 1-132 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- D Blok için düzenlenmiş, 07.09.2022 tarih, 1-218 sayılı Tadilat Ruhsatı,



- D Blok için düzenlenmiş, 30.11.2022 tarih, 14-44 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (26 adet mesken, 16 adet ofis ve işyeri ve 5.390,95 m<sup>2</sup> inşaat alanı)
- D Blok için düzenlenmiş, 07.09.2022 tarih ve 1-218 nolu kat irtifakına esas onaylı mimari proje.
- E Blok için düzenlenmiş, 06.02.2020 tarih, 2-32 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,
- E Blok için düzenlenmiş, 20.05.2021 tarih, 1-78 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- E Blok için düzenlenmiş, 07.09.2022 tarih, 1-218 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- E Blok için düzenlenmiş, 30.11.2022 tarih, 14-44 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (27 adet mesken, 17 adet ofis ve işyeri ve 5.254 m<sup>2</sup> inşaat alanı)
- E Blok için düzenlenmiş, 07.09.2022 tarih ve 1-218 nolu kat irtifakına esas onaylı mimari proje.

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, Talatpaşa Caddesi, No:68, İç Kapı No: 11, Ayvalık/BALIKESİR adresinde faaliyet gösteren Ar-Teknik 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.

- D Blok; 13.07.2022 tarih, Y221000170E29 numaralı 4.447,80 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi,
- E Blok; 13.07.2022 tarih, Y2210460D6034 numaralı 4.447,80 m<sup>2</sup> 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, İsmet Paşa Caddesi, 19016. Sokak üzerinde ve 798 ada 5 nolu parselde yer alan Adra Altınoluk Sitesi bünyesindeki 6/4 kapı nolu D Blok'un 1. normal katında yer alan 7 nolu bağımsız bölüm ile 6/5 kapı nolu E Blok'un zemin ve asma katlarında yer alan 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43 nolu bağımsız bölümler, zemin katında yer alan 31 ve 40 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 17 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 dönülür. Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Adra Altınoluk Sitesi 80 m ileride sol tarafta konumlandırılır.



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 Altınoluk Sitesi, 10.903,51 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip 798 ada 5 nolu parsel üzerinde, betonarme karkas yapı tarzında ve ayırık nizamda inşa edilmiş A, B, C, D, E ve F olmak üzere toplam 6 adet bloktan oluşmaktadır.
- A, B, C, D, E ve F bloklarda toplam 256 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Site bünyesinde kapalı otopark, açık yüzme havuzu, peyzaj ve sosyal alanlar ile güvenlik hizmeti mevcuttur.
- Rapora konu taşınmazların yer aldığı D Blok, parselin güneydoğu köşesinde, siteye 19016. Sokak üzerinden bakıldığında sağ taraftan arkaya doğru 3. sırada, E Blok, parselin güneyinde, siteye 19016. Sokak üzerinden sağ taraftan arkaya doğru 2. sırada yer alan bloktur.
- D Blok; bodrum, zemin, asma, 2 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 6 katlıdır.
- Projesine göre bodrum katlar yaygın kitle olarak tasarlanmış olup içerisinde kapalı otopark ve bina ortak alanları; zemin katında bina girişi, 1 adet işyeri, 15 adet asma katlı işyeri; asma katında zemin kattaki iş yerlerine ait mahaller; 1. normal katında 10 adet daire; 2. normal ve çatı katlarında ise 1 adet daire ve 15 adet dubleks daire olmak üzere binada toplam 42 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- D Blok girişi, batı cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- **D Blok 7 nolu bağımsız bölüm;** binanın 1. normal katında bina girişine göre sağ arka köşe tarafta konumlu ve iki yöne (güney-doğu) cephelidir.
- Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 91 m<sup>2</sup> kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- İlgilisinin talebi üzerine D Blok - 7 nolu bağımsız bölümün içerisine girilmemiştir. Ekspertiz raporu, taşınmazın yerinde ve fakat dışarıdan yapılan incelemelerinin yanı sıra kat irtifakına esas onaylı mimari projesi incelenmek suretiyle hazırlanmıştır. Taşınmazın vaziyet planına ve mimari projesine göre yerindeki konumu tespit edilmiş, ancak içerisine girilemediğinden mimari projesine uygunluğu ile ilgili herhangi bir tespit yapılamamış, yanı sıra iç malzeme ve işçiliklerin standart olduğu kabul edilmiştir.
- E Blok; bodrum, zemin, asma, 2 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 6 katlıdır.
- Projesine göre bodrum katlar yaygın kitle olarak tasarlanmış olup içerisinde kapalı otopark ve bina ortak alanları; zemin katında bina girişi, 2 adet işyeri, 15 adet asma katlı işyeri; asma katında zemin kattaki iş yerlerine ait mahaller; 1. normal katında 10 adet daire; 2. normal ve çatı katlarında ise 2 adet daire ve 15 adet dubleks daire olmak üzere binada toplam 44 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- E Blok girişi, kuzey cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.



- **E Blok 28 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre sol ön tarafta ve tek yöne (kuzey) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 35 m<sup>2</sup> (+7 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı işyeri, banyo-WC hacimler ve teras alanı ile asma katta brüt 31 m<sup>2</sup> kullanım alanlı iş yeri ve banyo-WC hacimleri olmak üzere toplam brüt **66 m<sup>2</sup> (+7 m<sup>2</sup> teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 29 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre sol ön tarafta ve tek yöne (kuzey) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 35 m<sup>2</sup> (+7 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı işyeri, banyo-WC hacimler ve teras alanı ile asma katta brüt 31 m<sup>2</sup> kullanım alanlı iş yeri ve banyo-WC hacimleri olmak üzere toplam brüt **66 m<sup>2</sup> (+7 m<sup>2</sup> teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 30 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre sol ön köşe tarafta ve iki yöne (kuzey-doğu) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 50 m<sup>2</sup> (+9 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı hol, işyeri, WC hacimleri ve teras alanı ile asma katta brüt 59 m<sup>2</sup> kullanım alanlı hol, iş yeri ve banyo-WC hacimleri olmak üzere toplam brüt **109 m<sup>2</sup> (+9 m<sup>2</sup> teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 31 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin katında, bina girişine göre sol tarafta ve tek yöne (doğu) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, **brüt 41 m<sup>2</sup> (+5 m<sup>2</sup> teras)** kullanım alanlı 2 adet işyeri, mutfak nişi, banyo-WC hacimleri ve teras alanı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 32 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre sol arka köşe tarafta ve iki yöne (güney-doğu) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 50 m<sup>2</sup> (+9 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı hol, işyeri, WC hacimleri ve teras alanı ile asma katta brüt 59 m<sup>2</sup> kullanım alanlı hol, iş yeri ve banyo-WC hacimleri olmak üzere toplam brüt **109 m<sup>2</sup> (+9 m<sup>2</sup> teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 33 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre sol arka tarafta ve tek yöne (güney) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 35 m<sup>2</sup> (+7 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı işyeri, banyo-WC hacimler ve teras alanı ile asma katta brüt 30 m<sup>2</sup> kullanım alanlı iş yeri ve banyo-WC hacimleri olmak üzere toplam brüt **65 m<sup>2</sup> (+7 m<sup>2</sup> teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 34 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre sol arka tarafta ve tek yöne (güney) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 35 m<sup>2</sup> (+7 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı işyeri, banyo-WC hacimler ve teras alanı ile asma katta brüt 30 m<sup>2</sup> kullanım alanlı iş yeri ve banyo-WC hacimleri





olmak üzere toplam brüt **65 m<sup>2</sup> (+7 m<sup>2</sup> teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.

- **E Blok 35 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre orta arka tarafta ve tek yöne (güney) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 37 m<sup>2</sup> (+5 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı işyeri, banyo-WC hacimleri ve teras alanı ile asma katta brüt 27 m<sup>2</sup> kullanım alanlı iş yeri ve banyo-WC hacimleri olmak üzere toplam brüt **64 m<sup>2</sup> (+5 m<sup>2</sup> teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 36 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre orta arka tarafta ve tek yöne (güney) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 37 m<sup>2</sup> (+5 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı işyeri, banyo-WC hacimleri ve teras alanı ile asma katta brüt 27 m<sup>2</sup> kullanım alanlı iş yeri ve banyo-WC hacimleri olmak üzere toplam brüt **64 m<sup>2</sup> (+5 m<sup>2</sup> teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 37 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre sağ arka tarafta ve tek yöne (güney) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 35 m<sup>2</sup> (+7 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı işyeri, banyo-WC hacimler ve teras alanı ile asma katta brüt 30 m<sup>2</sup> kullanım alanlı iş yeri ve banyo-WC hacimleri olmak üzere toplam brüt **65 m<sup>2</sup> (+7 m<sup>2</sup> teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 38 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre sağ arka tarafta ve tek yöne (güney) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 35 m<sup>2</sup> (+7 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı işyeri, banyo-WC hacimler ve teras alanı ile asma katta brüt 30 m<sup>2</sup> kullanım alanlı iş yeri ve banyo-WC hacimleri olmak üzere toplam brüt **65 m<sup>2</sup> (+7 m<sup>2</sup> teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 39 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre sağ arka köşe tarafta ve iki yöne (güney-batı) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 50 m<sup>2</sup> (+9 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı hol, işyeri, WC hacimleri ve teras alanı ile asma katta brüt 59 m<sup>2</sup> kullanım alanlı hol, iş yeri ve banyo-WC hacimleri olmak üzere toplam brüt **109 m<sup>2</sup> (+9 m<sup>2</sup> teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 40 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin katında, bina girişine göre sağ tarafta ve tek yöne (batı) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, **brüt 41 m<sup>2</sup> (+5 m<sup>2</sup> teras)** kullanım alanlı 2 adet işyeri, mutfak nişi, banyo-WC hacimleri ve teras alanı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 41 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre sağ ön köşe tarafta ve iki yöne (kuzey-batı) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 50 m<sup>2</sup> (+9 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı hol, işyeri, WC



hacimleri ve teras alanı ile asma katta brüt 59 m<sup>2</sup> kullanım alanlı hol, iş yeri ve banyo-WC hacimleri olmak üzere toplam brüt **109 m<sup>2</sup> (+9 m<sup>2</sup> teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.

- **E Blok 42 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre sağ ön tarafta ve tek yöne (kuzey) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 35 m<sup>2</sup> (+7 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı işyeri, banyo-WC hacimler ve teras alanı ile asma katta brüt 31 m<sup>2</sup> kullanım alanlı iş yeri ve banyo-WC hacimleri olmak üzere toplam brüt **66 m<sup>2</sup> (+7 m<sup>2</sup> teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 43 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre sağ ön tarafta ve tek yöne (kuzey) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 35 m<sup>2</sup> (+7 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı işyeri, banyo-WC hacimler ve teras alanı ile asma katta brüt 31 m<sup>2</sup> kullanım alanlı iş yeri ve banyo-WC hacimleri olmak üzere toplam brüt **66 m<sup>2</sup> (+7 m<sup>2</sup> teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **Taşınmazların konumlu oldukları katlar, kullanım alanları ve cepheleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.**

BLOK NO	KAT NO	BB NO	YASAL ALAN (m <sup>2</sup> )	CEPHE
D	1	7	91	G-D
E	ZEMİN+ASMA	28	66 m <sup>2</sup> (+7 m <sup>2</sup> teras)	K
E	ZEMİN+ASMA	29	66 m <sup>2</sup> (+7 m <sup>2</sup> teras)	K
E	ZEMİN+ASMA	30	109 m <sup>2</sup> (+9 m <sup>2</sup> teras)	K-D
E	ZEMİN	31	41 m <sup>2</sup> (+5 m <sup>2</sup> teras)	D
E	ZEMİN+ASMA	32	109 m <sup>2</sup> (+9 m <sup>2</sup> teras)	G-D
E	ZEMİN+ASMA	33	65 m <sup>2</sup> (+7 m <sup>2</sup> teras)	G
E	ZEMİN+ASMA	34	65 m <sup>2</sup> (+7 m <sup>2</sup> teras)	G
E	ZEMİN+ASMA	35	64 m <sup>2</sup> (+5 m <sup>2</sup> teras)	G
E	ZEMİN+ASMA	36	64 m <sup>2</sup> (+5 m <sup>2</sup> teras)	G
E	ZEMİN+ASMA	37	65 m <sup>2</sup> (+7 m <sup>2</sup> teras)	G
E	ZEMİN+ASMA	38	65 m <sup>2</sup> (+7 m <sup>2</sup> teras)	G
E	ZEMİN+ASMA	39	109 m <sup>2</sup> (+9 m <sup>2</sup> teras)	G-B
E	ZEMİN	40	41 m <sup>2</sup> (+5 m <sup>2</sup> teras)	B
E	ZEMİN+ASMA	41	109 m <sup>2</sup> (+9 m <sup>2</sup> teras)	K-B
E	ZEMİN+ASMA	42	66 m <sup>2</sup> (+7 m <sup>2</sup> teras)	K
E	ZEMİN+ASMA	43	66 m <sup>2</sup> (+7 m <sup>2</sup> teras)	K

- E blokta yer alan taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde bir kısım bağımsız bölümlerin halihazırda satış ofisi ve yönetim olarak kullanıldığı, bir kısım bağımsız bölümlerin örnek daire olarak müşterilere gösterildiği tespit edilmiştir. Yapılan imalatların basit tadilat niteliğinde ve geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebiyle değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.



- Yanı sıra E blokta yer alan ve tapu kayıtlarında "İş Yeri" ve "Asma Katlı İş Yeri" olarak tescil edilen bağımsız bölümlerin yerinde mesken olarak pazarlandığı ve kullanıldığı görülmüş olması sebebiyle değerlemede mesken olarak değerlendirilmiştir.

### **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 üretip 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 kullanılmalığı 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 kullandırmak 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 erişebilir 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 m<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'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 Aleksî 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, C blokta yer alan, binanın zemin ve asma katlarında konumlu, 109 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen 75 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen, 2+1 kullanımlı, havuz manzaralı loft daire 6.500.000,-TL **(86.666,-TL/m<sup>2</sup>)** bedelle satılıktır. Benzer tipte dairelerin 32.500,-TL/ay bedelle kiralandığı görülmüştür. (Emlak Ofisi: 0534 666 28 95)
2. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde, B blokta yer alan, binanın zemin ve asma katlarında konumlu, 180 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen 110 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen, 2+1 kullanımlı, havuz manzaralı loft daire 9.750.000,-TL **(88.636,-TL/m<sup>2</sup>)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0534 666 28 95)
3. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın zemin ve asma katlarında konumlu, 109 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen 63 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen, 1+1 kullanımlı, havuz manzarası olmayan loft daire 4.800.000,-TL **(76.190,-TL/m<sup>2</sup>)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0534 666 28 95)
4. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde, yer alan, binanın 1. normal katında konumlu, 100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen 75 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen, 1+1 kullanımlı, havuz manzaralı ara kat daire 6.750.000,-TL **(90.000,-TL/m<sup>2</sup>)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0533 134 33 51)
5. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde, sahil yoluna 2. parseldeki etapta yer alan, binanın giriş katında konumlu, 97 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen 75 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen, 1+1 kullanımlı, havuz manzaralı daire 6.540.000,-TL **(87.200,-TL/m<sup>2</sup>)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0537 321 78 33)

### **Bölgede Konumlu Olan Kiralık Daire Emsalleri;**

6. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın zemin ve asma katlarında konumlu, 90 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen 80 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen, 2+1 kullanımlı, havuz manzarası olmayan dubleks daire 35.000,-TL **(438,-TL/m<sup>2</sup>)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0545 582 00 78)
7. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın 2. normal katında konumlu, brüt 110 m<sup>2</sup>, kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 75 m<sup>2</sup> kullanım alanlı





olduğu düşünölen, 1+1 kullanımlı daire 32.500,-TL/ay **(433,-TL/m<sup>2</sup>)** bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi: 0532 290 54 91)

8. Rapora konu taşınmazlar ile aynı sitenin sahile cepheli parselindeki etabında yer alan, binanın 2. normal katında konumlu, brüt 80 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 65 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünölen 1+1 kullanımlı daire 30.000,-TL/ay **(461,-TL/m<sup>2</sup>)** bedelle kiralıktır. Deniz manzaralı olması dikkate alındığında yüksek şerefiyelidir. (Sahibinden: Burcu U.)
9. Rapora konu taşınmazlar ile aynı sitenin yan etabında yer alan, binanın 2. normal ve çatı katlarında konumlu, brüt 240 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 160 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünölen 4+1 kullanımlı dubleks daire 75.000,-TL/ay **(469,-TL/m<sup>2</sup>)** bedelle kiralıktır. Deniz manzaralı olması dikkate alındığında yüksek şerefiyelidir. (Sahibinden: 0530 793 12 08)

## 7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerin tahmininde; **pazar yaklaşımı**, **gelir yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değerin 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

**Gelir yaklaşımı**, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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 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.

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 tanımdam hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkulleriçin m<sup>2</sup> 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.

Gayrimenkulünpazar 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 <sup>2</sup> )	75	110	63	75	75
İstenen Fiyat (TL)	6.500.000	9.750.000	4.800.000	6.750.000	6.540.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	6.345.000	9.262.500	4.656.000	6.412.500	6.213.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	84.600	84.205	73.905	85.500	82.840
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	0%	15%	-5%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	0%	15%	-5%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	84.600	84.205	84.991	81.225	82.840
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	83.570				



Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık konut emsalleri araştırılmıştır.

Emsal analizleri E blokta yer alan havuz manzaralı ve tek yöne cephe 28, 29, 42 ve 43 nolu bağımsız bölümler için hazırlanmış olup bulunan emsaller üzerinde konum/şerefiye düzeltmeleri yapılmış, yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak **83.570,- TL/m<sup>2</sup>** birim satış değeri; **405,-TL/m<sup>2</sup>** birim kira değeri hesaplanmıştır.

Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- 3 nolu emsal havuz manzarasının bulunmaması sebebiyle %15 düşük, 4 nolu emsal normal katta yer alması sebebiyle %5 yüksek, 1, 2 ve 5 nolu emsaller ise aynı cephe ve katta yer almaları sebebiyle konum olarak benzer şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
- Emsallerin tamamı aynı site bünyesinde ve rapora konu taşınmazlar ile benzer kullanım alanlarına sahip olmasının yanı sıra rapor içeriğinde düşünülen alanları dikkate alınarak analiz yapıldığından "Kullanım Alanı" ve "Bina Yapım Kalitesi" kısımlarında herhangi bir düzeltme uygulanmamıştır.
- Emsallerden ortalama %2 ila 5 aralığında pazarlık payı düşülmüştür.

### 8.1.2 KİRALIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	80	75	65	160
İstenen Fiyat (TL)	35.000	32.500	30.000	75.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	32.500	30.000	27.500	70.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	405	400	425	435
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	0%	-5%	-5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	0%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	405	400	404	413
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	405			

Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- 8 nolu emsal aynı sitenin sahile cephe parselindeki etabında konumlu olması ve deniz manzarasının bulunması sebebiyle %5 yüksek, 9 nolu emsal benzer sitede ve deniz manzaralı daire olması sebebiyle %5 yüksek, 6 ve 7 nolu emsaller ise aynı sitede benzer daireler olması sebebiyle benzer şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
- Emsallerin tamamı aynı ya da benzer site bünyesinde ve rapora konu taşınmazlar ile benzer kullanım alanlarına sahip olmasının yanı sıra rapor içeriğinde düşünülen alanları dikkate alınarak analiz yapıldığından "Kullanım Alanı" ve "Bina Yapım Kalitesi" kısımlarında herhangi bir düzeltme uygulanmamıştır.
- Emsallerden ortalama %7 ila 9 aralığında pazarlık payı düşülmüştür.

Havuz manzarası bulunmayan ve tek yöne cepmeli 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38 ve 40 nolu bağımsız bölümler %5 düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve **79.392,-TL/m<sup>2</sup>** birim satış değeri; **385,-TL/m<sup>2</sup>** birim kira değeri hesaplanmıştır.

İki yöne cepmeli ve havuz manzaralı olan 30 ve 41 nolu bağımsız bölümler %5 yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve **87.749,-TL/m<sup>2</sup>** birim satış değeri; **425,-TL/m<sup>2</sup>** birim kira değeri hesaplanmıştır.

İki yöne cepmeli ancak havuz manzarası bulunmayan, D Blok; 7 ve E Blok; 32 ve 39 nolu bağımsız bölümler benzer şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve **83.570,-TL/m<sup>2</sup>** birim satış değeri; **405,-TL/m<sup>2</sup>** birim kira değeri hesaplanmıştır.

### 8.1.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> birim değerleri ile yuvarlatılmış toplam değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiş ve bağımsız bölüm bazında birim değerler bu şerfiye farkları dikkate alınarak tayin edilmiştir. Değerlemede taşınmazların toplam brüt alanları esas alınmıştır.

Blok No	BB No	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Kira Değeri (TL)	m <sup>2</sup> Birim Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
D	7	91	405	37.000	83.570	7.605.000
E	28	66 m <sup>2</sup> (+7 m <sup>2</sup> teras)	405	26.500	83.570	5.515.000
E	29	66 m <sup>2</sup> (+7 m <sup>2</sup> teras)	405	26.500	83.570	5.515.000
E	30	109 m <sup>2</sup> (+9 m <sup>2</sup> teras)	425	46.500	87.749	9.565.000
E	31	41 m <sup>2</sup> (+5 m <sup>2</sup> teras)	385	16.000	79.392	3.255.000
E	32	109 m <sup>2</sup> (+9 m <sup>2</sup> teras)	405	44.000	83.570	9.110.000
E	33	65 m <sup>2</sup> (+7 m <sup>2</sup> teras)	385	25.000	79.392	5.160.000
E	34	65 m <sup>2</sup> (+7 m <sup>2</sup> teras)	385	25.000	79.392	5.160.000
E	35	64 m <sup>2</sup> (+5 m <sup>2</sup> teras)	385	24.500	79.392	5.080.000
E	36	64 m <sup>2</sup> (+5 m <sup>2</sup> teras)	385	24.500	79.392	5.080.000
E	37	65 m <sup>2</sup> (+7 m <sup>2</sup> teras)	385	25.000	79.392	5.160.000
E	38	65 m <sup>2</sup> (+7 m <sup>2</sup> teras)	385	25.000	79.392	5.160.000
E	39	109 m <sup>2</sup> (+9 m <sup>2</sup> teras)	405	44.000	83.570	9.110.000
E	40	41 m <sup>2</sup> (+5 m <sup>2</sup> teras)	385	16.000	79.392	3.255.000
E	41	109 m <sup>2</sup> (+9 m <sup>2</sup> teras)	425	46.500	87.749	9.565.000
E	42	66 m <sup>2</sup> (+7 m <sup>2</sup> teras)	405	26.500	83.570	5.515.000
E	43	66 m <sup>2</sup> (+7 m <sup>2</sup> teras)	405	26.500	83.570	5.515.000
<b>TOPLAM</b>				<b>505.000</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>104.325.000</b>



## 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 konusu 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.

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 konusu 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.**

**Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:**

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1-7	32.500	390.000	6.500.000	0,060
Gayrimenkuller 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)
7	37.000	444.000	0,060	7.400.000
28	26.500	318.000	0,060	5.300.000
29	26.500	318.000	0,060	5.300.000
30	46.500	558.000	0,060	9.300.000
31	16.000	192.000	0,060	3.200.000
32	44.000	528.000	0,060	8.800.000
33	25.000	300.000	0,060	5.000.000
34	25.000	300.000	0,060	5.000.000
35	24.500	294.000	0,060	4.900.000
36	24.500	294.000	0,060	4.900.000
37	25.000	300.000	0,060	5.000.000
38	25.000	300.000	0,060	5.000.000
39	44.000	528.000	0,060	8.800.000
40	16.000	192.000	0,060	3.200.000
41	46.500	558.000	0,060	9.300.000
42	26.500	318.000	0,060	5.300.000
43	26.500	318.000	0,060	5.300.000
<b>TOPLAM</b>	<b>505.000</b>	<b>6.060.000</b>		<b>101.000.000</b>

### 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	104.325.000
Gelir Yaklaşımı	101.000.000
<b>Uyumlaştırılmış Değer</b>	<b>104.325.000</b>

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 değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **104.325.000,-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 505.000,-TL, yıllık kira değeri ise 6.060.000,-TL'dir.

### **9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN 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 değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>ADRA ALTINOLUK SİTESİNDEKİ 17 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN</b>	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>104.325.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>125.190.000,-TL</b>

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.*

**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)

