

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**

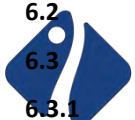
**175 ADET DAİRE
EDREMİT/BALIKESİR**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2024/1938

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.....	2
4.3.3	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	2
4.3.4	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	3
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	4
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	4
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	4
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	4
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	4
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	5
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	5
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	6
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	10
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	11
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	11
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	11
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	13
6.3	BÖLGE ANALİZİ	14
6.3.1	BALIKESİR İLİ	14



6.3.2	EDREMİT İLÇESİ	14
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	15
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	15
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	17
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	17
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	18
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	18
8.1.1	SATILIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	18
8.1.2	KİRALIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	19
8.1.3	ULAŞILAN SONUÇ	20
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	24
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	30
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	31
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	31
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	31
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 YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	31
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	32



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 - 2024/1938

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi

İskele Mahallesi, İsmetpaşa Caddesi, 19016. Sokak,
Adra Altınoluk Sitesi,
No: 4/1 - Blok: A (24 Adet BB),
No: 4/2 - Blok: B (19 Adet BB),
No: 4/3 - Blok: C (24 Adet BB),
No: 4/4 - Blok: D (36 Adet BB),
No: 4/5 - Blok: E (36 Adet BB),
No: 4/6 - Blok: F (36 Adet BB),
Edremit/BALIKESİR

Tapu Bilgileri Özeti

Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, 799 ada 1 parsel no'lu, 11.212,90 m² yüzölçümlü, "Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis Ve İş Yeri Ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesindeki A, B, C, D, E ve F bloklarda yer alan 175 adet bağımsız bölüm

İmar Durumu

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmakta olup yapılaşma şartları "Ayrık Nizam, KAKS: 1.20, TAKS: 0.40, Hmax: 9,50 m, (3 Kat)" şeklindedir.

Raporun Konusu

Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.¹

ADRA ALTI NOLUK SİTESİNDEKİ 175 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.212.588.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.455.105.600,-TL

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

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



2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51A, Torbalı/İZMİR
TELEFON NO	: 0 (232) 999 11 80
KURULUŞ TARİHİ	: 15.12.2022
KAYITLI SERMAYE	: 1.100.000.000,-TL
FAALİYET TÜRÜ	: Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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



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

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

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

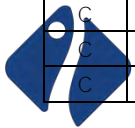
4.1 TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	: Bkz. Tablo
İLİ	: Balıkesir
İLÇESİ	: Edremit
MAHALLESİ	: Altınoluk
PAFTA NO	: I17-C-16-D-2-D
ADA NO	: 799
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 11.212,90 m ²
BLOK NO	: Bkz. Tablo
KAT NO	: Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Bkz. Tablo
ARSA PAYI	: Bkz. Tablo
YEVMIYE NO	: Bkz. Tablo
CİLT NO	: Bkz. Tablo
SAHİFE NO	: Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ	: Bkz. Tablo

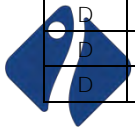


BLOK NO	BB NO	KAT NO	BB NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO	MALİK	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
A	1	ZEMİN	MESKEN	119/28633	309	30497	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21289	19.07.2023
A	2	ZEMİN	MESKEN	106/28633	309	30498	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21289	19.07.2023
A	9	ZEMİN	MESKEN	136/28633	309	30505	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21416	20.07.2023
A	10	ZEMİN	MESKEN	165/28633	309	30506	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21416	20.07.2023
A	12	1	MESKEN	134/28633	309	30508	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21416	20.07.2023
A	13	1	MESKEN	134/28633	309	30509	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21416	20.07.2023
A	17	1	MESKEN	143/28633	309	30513	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22945	2.08.2023
A	19	1	MESKEN	138/28633	309	30515	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22945	2.08.2023
A	22	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	111/28633	309	30518	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22945	2.08.2023
A	23	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	110/28633	309	30519	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22945	2.08.2023
A	24	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	164/28633	309	30520	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21593	21.07.2023
A	26	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	164/28633	309	30522	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21593	21.07.2023
A	27	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	106/28633	309	30523	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21708	21.07.2023
A	28	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	111/28633	309	30524	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21593	21.07.2023
A	29	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	181/28633	309	30525	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21593	21.07.2023
A	30	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	111/28633	309	30526	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21593	21.07.2023
A	31	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	105/28633	309	30527	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22945	2.08.2023
A	32	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	107/28633	309	30528	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22885	1.08.2023
A	33	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	143/28633	309	30529	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22885	1.08.2023
A	34	2	MESKEN	62/28633	309	30530	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22885	1.08.2023
A	35	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	146/28633	309	30531	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22885	1.08.2023
A	36	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	107/28633	309	30532	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22884	1.08.2023
A	37	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	108/28633	309	30533	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22884	1.08.2023
A	38	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	111/28633	309	30534	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22884	1.08.2023
B	1	ZEMİN	MESKEN	120/28633	309	30537	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10992	22.04.2024
B	2	ZEMİN	MESKEN	153/28633	309	30538	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10992	22.04.2024
B	3	ZEMİN	MESKEN	154/28633	309	30539	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10992	22.04.2024

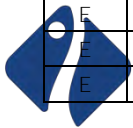
B	4	ZEMİN	MESKEN	117/28633	309	30540	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10992	22.04.2024
B	5	ZEMİN	MESKEN	119/28633	309	30541	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10992	22.04.2024
B	6	ZEMİN	MESKEN	117/28633	309	30542	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10991	22.04.2024
B	7	ZEMİN	MESKEN	154/28633	309	30543	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10991	22.04.2024
B	8	ZEMİN	MESKEN	153/28633	309	30544	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10991	22.04.2024
B	9	ZEMİN	MESKEN	164/28633	309	30545	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10991	22.04.2024
B	11	1	MESKEN	152/28633	309	30547	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10991	22.04.2024
B	12	1	MESKEN	152/28633	309	30548	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10988	22.04.2024
B	16	1	MESKEN	152/28633	309	30552	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10988	22.04.2024
B	17	1	MESKEN	152/28633	309	30553	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10988	22.04.2024
B	20	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	111/28633	309	30556	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10982	22.04.2024
B	22	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	185/28633	309	30558	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10982	22.04.2024
B	24	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	189/28633	309	30560	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10989	22.04.2024
B	27	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	181/28633	309	30563	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10989	22.04.2024
B	30	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	189/28633	309	30566	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10989	22.04.2024
B	32	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	185/28633	309	30568	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10984	22.04.2024
C	1	ZEMİN	MESKEN	166/28633	309	30573	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21305	19.07.2023
C	2	ZEMİN	MESKEN	140/28633	309	30574	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21305	19.07.2023
C	4	ZEMİN	MESKEN	107/28633	309	30576	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21305	19.07.2023
C	5	ZEMİN	MESKEN	119/28633	309	30577	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21305	19.07.2023
C	6	ZEMİN	MESKEN	119/28633	309	30578	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21415	20.07.2023
C	8	ZEMİN	MESKEN	135/28633	309	30580	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21415	20.07.2023
C	9	ZEMİN	MESKEN	135/28633	309	30581	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21415	20.07.2023
C	10	ZEMİN	MESKEN	118/28633	309	30582	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21415	20.07.2023
C	12	1	MESKEN	138/28633	309	30584	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19940	7.07.2023
C	14	1	MESKEN	144/28633	309	30586	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21415	20.07.2023
C	18	1	MESKEN	134/28633	309	30590	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21418	20.07.2023
C	19	1	MESKEN	134/28633	309	30591	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21418	20.07.2023
C	22	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	100/28633	310	30594	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21418	20.07.2023
C	23	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	108/28633	310	30595	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21444	20.07.2023
C	24	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	108/28633	310	30596	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21444	20.07.2023
C	25	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	107/28633	310	30597	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21444	20.07.2023
C	26	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	136/28633	310	30598	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21444	20.07.2023
C	27	2	MESKEN	62/28633	310	30599	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19941	7.07.2023



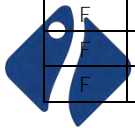
C	28	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	143/28633	310	30600	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21444	20.07.2023
C	29	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	105/28633	310	30601	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22086	26.07.2023
C	37	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	164/28633	310	30609	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21291	19.07.2023
C	38	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	105/28633	310	30610	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21291	19.07.2023
C	39	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	108/28633	310	30611	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21291	19.07.2023
C	40	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	104/28633	310	30612	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	21291	19.07.2023
D	1	ZEMİN	MESKEN	118/28633	310	30613	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18234	4.07.2024
D	2	ZEMİN	MESKEN	135/28633	310	30614	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18234	4.07.2024
D	3	ZEMİN	MESKEN	135/28633	310	30615	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18234	4.07.2024
D	5	ZEMİN	MESKEN	118/28633	310	30617	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18234	4.07.2024
D	6	ZEMİN	MESKEN	119/28633	310	30618	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18211	4.07.2024
D	7	ZEMİN	MESKEN	141/28633	310	30619	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18211	4.07.2024
D	8	ZEMİN	MESKEN	83/28633	310	30620	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18211	4.07.2024
D	9	ZEMİN	MESKEN	135/28633	310	30621	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18211	4.07.2024
D	10	ZEMİN	MESKEN	166/28633	310	30622	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18211	4.07.2024
D	11	1	MESKEN	117/28633	310	30623	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18213	4.07.2024
D	12	1	MESKEN	134/28633	310	30624	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18213	4.07.2024
D	13	1	MESKEN	134/28633	310	30625	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18213	4.07.2024
D	14	1	MESKEN	117/28633	310	30626	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18213	4.07.2024
D	15	1	MESKEN	118/28633	310	30627	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18213	4.07.2024
D	16	1	MESKEN	117/28633	310	30628	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18209	4.07.2024
D	17	1	MESKEN	145/28633	310	30629	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18209	4.07.2024
D	19	1	MESKEN	138/28633	310	30631	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18209	4.07.2024
D	20	1	MESKEN	117/28633	310	30632	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18209	4.07.2024
D	21	1	MESKEN	123/28633	310	30633	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18233	4.07.2024
D	22	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	110/28633	310	30634	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18233	4.07.2024
D	23	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	105/28633	310	30635	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18233	4.07.2024
D	24	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	163/28633	310	30636	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18233	4.07.2024
D	25	2	MESKEN	73/28633	310	30637	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18233	4.07.2024
D	26	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	163/28633	310	30638	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18217	4.07.2024
D	27	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	105/28633	310	30639	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18217	4.07.2024
D	28	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	110/28633	310	30640	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18217	4.07.2024
D	29	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	180/28633	310	30641	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18217	4.07.2024
D	31	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	104/28633	310	30643	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18239	4.07.2024



D	32	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	105/28633	310	30644	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18239	4.07.2024
D	33	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	142/28633	310	30645	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18239	4.07.2024
D	34	2	MESKEN	61/28633	310	30646	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18239	4.07.2024
D	35	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	144/28633	310	30647	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18239	4.07.2024
D	36	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	105/28633	310	30648	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18212	4.07.2024
D	37	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	107/28633	310	30649	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18212	4.07.2024
D	38	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	110/28633	310	30650	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18212	4.07.2024
D	40	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	104/28633	310	30652	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18212	4.07.2024
E	1	ZEMİN	MESKEN	164/28633	310	30653	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	2	ZEMİN	MESKEN	153/28633	310	30654	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	3	ZEMİN	MESKEN	154/28633	310	30655	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	4	ZEMİN	MESKEN	117/28633	310	30656	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	5	ZEMİN	MESKEN	119/28633	310	30657	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	6	ZEMİN	MESKEN	117/28633	310	30658	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	7	ZEMİN	MESKEN	154/28633	310	30659	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	8	ZEMİN	MESKEN	153/28633	310	30660	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	9	ZEMİN	MESKEN	120/28633	310	30661	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	10	1	MESKEN	124/28633	310	30662	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	11	1	MESKEN	117/28633	310	30663	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	12	1	MESKEN	152/28633	310	30664	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	13	1	MESKEN	152/28633	310	30665	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	14	1	MESKEN	117/28633	310	30666	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	15	1	MESKEN	119/28633	310	30667	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	16	1	MESKEN	117/28633	310	30668	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	17	1	MESKEN	152/28633	310	30669	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	18	1	MESKEN	152/28633	310	30670	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	19	1	MESKEN	117/28633	310	30671	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	20	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	96/28633	310	30672	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	21	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	111/28633	310	30673	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	22	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	111/28633	310	30674	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	23	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	185/28633	310	30675	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	24	İKİNCİ	MESKEN	74/28633	310	30676	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	25	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	189/28633	310	30677	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	26	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	111/28633	310	30678	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022



E	27	İKNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	111/28633	310	30679	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	28	İKNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	181/28633	310	30680	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	29	İKNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	111/28633	310	30681	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	30	İKNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	111/28633	310	30682	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	31	İKNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	189/28633	310	30683	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	32	İKNCİ	MESKEN	74/28633	310	30684	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	33	İKNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	185/28633	310	30685	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	34	İKNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	111/28633	310	30686	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	35	İKNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	111/28633	310	30687	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
E	36	İKNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	100/28633	310	30688	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	4546	15.02.2022
F	1	ZEMİN	MESKEN	167/28633	310	30689	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18240	4.07.2024
F	2	ZEMİN	MESKEN	141/28633	310	30690	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18240	4.07.2024
F	3	ZEMİN	MESKEN	86/28633	311	30691	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18240	4.07.2024
F	4	ZEMİN	MESKEN	131/28633	311	30692	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18240	4.07.2024
F	7	ZEMİN	MESKEN	119/28633	311	30695	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18240	4.07.2024
F	8	ZEMİN	MESKEN	107/28633	311	30696	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18214	4.07.2024
F	9	ZEMİN	MESKEN	107/28633	311	30697	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18214	4.07.2024
F	10	ZEMİN	MESKEN	119/28633	311	30698	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18214	4.07.2024
F	11	1	MESKEN	118/28633	311	30699	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18214	4.07.2024
F	12	1	MESKEN	139/28633	311	30700	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18214	4.07.2024
F	14	1	MESKEN	145/28633	311	30702	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18227	4.07.2024
F	15	1	MESKEN	118/28633	311	30703	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18227	4.07.2024
F	16	1	MESKEN	119/28633	311	30704	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18227	4.07.2024
F	17	1	MESKEN	119/28633	311	30705	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18227	4.07.2024
F	18	1	MESKEN	135/28633	311	30706	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18218	4.07.2024
F	19	1	MESKEN	135/28633	311	30707	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18218	4.07.2024
F	20	1	MESKEN	119/28633	311	30708	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18218	4.07.2024
F	21	1	MESKEN	125/28633	311	30709	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18218	4.07.2024
F	22	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	101/28633	311	30710	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18218	4.07.2024
F	23	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	111/28633	311	30711	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18219	4.07.2024
F	24	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	108/28633	311	30712	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18219	4.07.2024
F	25	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	107/28633	311	30713	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18219	4.07.2024
F	26	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	146/28633	311	30714	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18936	12.07.2024
F	27	2	MESKEN	62/28633	311	30715	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18219	4.07.2024



F	28	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	143/28633	311	30716	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18219	4.07.2024
F	29	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	107/28633	311	30717	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18936	12.07.2024
F	30	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	105/28633	311	30718	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18210	4.07.2024
F	31	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	111/28633	311	30719	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18210	5.07.2024
F	32	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	167/28633	311	30720	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18210	6.07.2024
F	33	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	111/28633	311	30721	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18210	7.07.2024
F	34	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	106/28633	311	30722	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18210	8.07.2024
F	35	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	165/28633	311	30723	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18230	4.07.2024
F	37	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	165/28633	311	30725	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18230	4.07.2024
F	38	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	106/28633	311	30726	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18230	4.07.2024
F	39	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	111/28633	311	30727	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18230	4.07.2024
F	40	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	104/28633	311	30728	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18230	4.07.2024



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: 19.04.2023 / Yevmiye No: 11841)
- KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (Tarih: 05.01.2023 / Yevmiye No: 482)
- Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer) (Tarih: 04.01.2023 / Yevmiye No: 308)
- Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı) (Tarih: 15.04.2022 / Yevmiye No: 12136)
- Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih: 15.02.2022 / Yevmiye No: 4546)
- Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.) (Tarih: 20.04.2018 / Yevmiye No: 7745)

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 beyanlarının yanı sıra "1. Derece Doğal Sit Alanı" beyanı ile "Tabiat Varlığıdır" beyanları bulunmaktadır. Kat mülkiyeti ve yönetim planı beyanları kat mülkiyeti kanunu kapsamında konulan beyanlardır.

Doğal sit alanı ve tabiat varlığıdır beyanları 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 aynı 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 “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 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.

- A Blok için düzenlenmiş, 01.10.2020 tarih, 11-21 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,
- A Blok için düzenlenmiş, 22.06.2021 tarih, 1-102 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- A Blok için düzenlenmiş, 15.12.2022 tarih, 1-306 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- A Blok için düzenlenmiş, 30.12.2022 tarih, 16-24 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (40 adet mesken ve 4.582,9 m² inşaat alanı)
- A Blok için düzenlenmiş, 01.10.2020 tarih ve 11-21 nolu kat irtifakına esas onaylı mimari proje.
- B Blok için düzenlenmiş, 01.10.2020 tarih, 11-21 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,
- B Blok için düzenlenmiş, 22.06.2021 tarih, 1-102 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- B Blok için düzenlenmiş, 15.12.2022 tarih, 1-306 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- B Blok için düzenlenmiş, 30.12.2022 tarih, 16-24 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (36 adet mesken ve 4.494,9 m² inşaat alanı)
- B Blok için düzenlenmiş, 01.10.2020 tarih ve 11-21 nolu kat irtifakına esas onaylı mimari proje.
- C Blok için düzenlenmiş, 01.10.2020 tarih, 11-21 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,
- C Blok için düzenlenmiş, 22.06.2021 tarih, 1-102 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- C Blok için düzenlenmiş, 15.12.2022 tarih, 1-306 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- C Blok için düzenlenmiş, 30.12.2022 tarih, 16-24 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (40 adet mesken ve 4.778,7 m² inşaat alanı)
- C Blok için düzenlenmiş, 01.10.2020 tarih ve 11-21 nolu kat irtifakına esas onaylı mimari proje.
- D Blok için düzenlenmiş, 01.10.2020 tarih, 11-21 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,
- D Blok için düzenlenmiş, 22.06.2021 tarih, 1-102 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- D Blok için düzenlenmiş, 15.12.2022 tarih, 1-306 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- D Blok için düzenlenmiş, 30.12.2022 tarih, 16-24 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (40 adet mesken ve 5.004,3 m² inşaat alanı)
- D Blok için düzenlenmiş, 01.10.2020 tarih ve 11-21 nolu kat irtifakına esas onaylı mimari proje.
- E Blok için düzenlenmiş, 01.10.2020 tarih, 11-21 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,
- E Blok için düzenlenmiş, 22.06.2021 tarih, 1-102 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- E Blok için düzenlenmiş, 15.12.2022 tarih, 1-306 sayılı Tadilat Ruhsatı,



- E Blok için düzenlenmiş, 30.12.2022 tarih, 16-24 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (36 adet mesken ve 4.700,9 m² inşaat alanı)
- E Blok için düzenlenmiş, 01.10.2020 tarih ve 11-21 nolu kat irtifakına esas onaylı mimari proje.
- F Blok için düzenlenmiş, 01.10.2020 tarih, 11-21 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,
- F Blok için düzenlenmiş, 22.06.2021 tarih, 1-102 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- F Blok için düzenlenmiş, 15.12.2022 tarih, 1-306 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- F Blok için düzenlenmiş, 30.12.2022 tarih, 16-24 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (40 adet mesken ve 4.754,2 m² inşaat alanı)
- F Blok için düzenlenmiş, 01.10.2020 tarih ve 11-21 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 150 Evler Mahallesi, Şehit Polis Ömer Kaban Sokak, Gürsoy Sitesi, Gürsoy Apartmanı, Blok No: 5 İç Kapı No: 14, Ayvalık/BALIKESİR adresinde faaliyet gösteren Denka Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu A, B, C, D ve F bloklara ait aşağıda belirtilen Enerji Kimlik Belgesi incelenmiştir.

- A Blok; 29.12.2022 tarih, Y22100294E109 numaralı 3.824,07 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi,
- B Blok; 29.12.2022 tarih, Y221077E893CB numaralı 3.824,07 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi,
- C Blok; 29.12.2022 tarih, Y22109DC05846 numaralı 3.824,07 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi,
- D Blok; 29.12.2022 tarih, Y2210CEA07E95 numaralı 3.824,07 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi,
- F Blok; 29.12.2022 tarih, Y2210F23F846A numaralı 3.824,07 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.

E bloğa ait enerji kimlik belgesine ulaşılamamıştır.

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 gayrimenkullerden A, B, C, D ve F bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin mülkiyeti, farklı tarih ve yevmiye numaralı Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işlemi ile Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

E blokta yer alan bağımsız bölümler ise 15.02.2022 tarih ve 4546 yevmiye numaralı 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 4/1 kapı nolu A Blok'ta yer alan 24 adet bağımsız bölüm; 4/2 kapı nolu B Blok'ta yer alan 19 adet bağımsız bölüm; 4/3 kapı nolu C Blok'ta yer alan 24 adet bağımsız bölüm; 4/4 kapı nolu D Blok'ta yer alan 36 adet bağımsız bölüm; 4/5 kapı nolu E Blok'ta yer alan 36 adet bağımsız bölüm; 4/6 kapı nolu F Blok'ta yer alan 36 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 175 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.

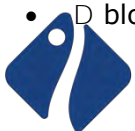
Bölgenin ana ulaşım yollarında İzmir - Çanakkale Yolu üzerinde Balıkesir (doğu) istikametinde ilerlerken sağ tarafta yer alan Altınoluk Otobüs Terminali'ni geçtikten yaklaşık 660 m, sağ tarafta yer alan 19016. Sokak'a dönülür. Raporu konu taşınmazların konumlu olduğu Adra Altınoluk Sitesi 220 m ileride sol tarafta konumlanmaktadır.

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.



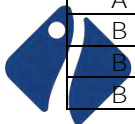
5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Adra Altınoluk Sitesi, 11.212,90 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 799 ada 1 nolu parsel üzerinde, betonarme karkas yapı tarzında ve ayırık nizamda inşa edilmiş A, B, C, D, E, F ve G olmak üzere toplam 7 adet bloktan oluşmaktadır.
- A, B, C, D, E, F ve G bloklarda toplam 234 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Site bünyesinde kapalı otopark, açık yüzme havuzu, peyzaj ve sosyal alanlar ile güvenlik hizmeti mevcuttur.
- Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin kuzeybatı köşesindeki blok A, kuzey ortadaki blok B, kuzeydoğu köşesindeki blok C, güneybatı köşesindeki blok C, güney ortadaki blok D ve güneybatı köşesindeki blok F blok olarak isimlendirilmiştir.
- A, B, C, D ve F bloklar; bodrum, zemin, 2 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 5 katlıdır.
- Blokların tamamının bodrum katları yaygın kitle olarak inşa edilmiş olup içerisinde kapalı otopark, enerji odaları ve bina ortak alanları bulunmaktadır.
- A Blok; zemin katında bina girişi ve 10 adet daire; 1. normal katında 11 adet daire; 2. normal katında 17 adet dubleks daire, 2 adet daire; çatı katında ise dubleks dairelere ait mahaller olmak üzere blokta toplam 40 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- A blok girişi, doğu cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- A blokta yer alan rapora konu taşınmazlar; 1, 2, 9, 10, 12, 13, 17, 19, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 nolu toplam 24 adet bağımsız bölümdür.
- B Blok; zemin katında bina girişi ve 9 adet daire; 1. normal katında 10 adet daire; 2. normal katında 15 adet dubleks daire, 2 adet daire; çatı katında ise dubleks dairelere ait mahaller olmak üzere blokta toplam 36 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- B blok girişi, güney cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- B blokta yer alan rapora konu taşınmazlar; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 16, 17, 20, 22, 24, 27, 30, 32 nolu toplam 19 adet bağımsız bölümdür.
- C Blok; zemin katında bina girişi ve 10 adet daire; 1. normal katında 11 adet daire; 2. normal katında 17 adet dubleks daire, 2 adet daire; çatı katında ise dubleks dairelere ait mahaller olmak üzere blokta toplam 40 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- C blok girişi, batı cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- C blokta yer alan rapora konu taşınmazlar; 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 14, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 37, 38, 39, 40 nolu toplam 24 adet bağımsız bölümdür.
- D Blok; zemin katında bina girişi ve 10 adet daire; 1. normal katında 11 adet daire; 2. normal katında 17 adet dubleks daire, 2 adet daire; çatı katında ise dubleks dairelere ait mahaller olmak üzere blokta toplam 40 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- D blok girişi, batı cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.

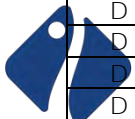


- D blokta yer alan rapora konu taşınmazlar; 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40 nolu toplam 36 adet bağımsız bölümdür.
- E Blok; zemin katında bina girişi ve 9 adet daire; 1. normal katında 10 adet daire; 2. normal katında 15 adet dubleks daire, 2 adet daire; çatı katında ise dubleks dairelere ait mahaller olmak üzere blokta toplam 36 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- E blok girişi, kuzey cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- E blokta yer alan rapora konu taşınmazlar; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 nolu toplam 36 adet bağımsız bölümdür.
- F Blok; zemin katında bina girişi ve 10 adet daire; 1. normal katında 11 adet daire; 2. normal katında 17 adet dubleks daire, 2 adet daire; çatı katında ise dubleks dairelere ait mahaller olmak üzere blokta toplam 40 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- F blok girişi, doğu cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- F blokta yer alan rapora konu taşınmazlar; 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39 40 nolu toplam 36 adet bağımsız bölümdür.
- **A, B, C, D, E ve F bloklarda yer alan rapora konu toplam 175 adet bağımsız bölümün konumlu oldukları bloklar ve katlar, kullanım alanları, cepheleri ve kullanım tipleri aşağıdaki tabloda detaylı olarak belirtilmiştir.**

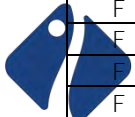
BLOK NO	BB NO	KAT NO	YASAL ALAN (m ²)	YASAL TERAS ALANI (m ²)	CEPHE	KULLANIM TİPİ
A	1	ZEMİN	63,4	15,3	D	1+1
A	2	ZEMİN	58,3	12	G-D	1+1
A	9	ZEMİN	78,4	12,3	K-D	2+1
A	10	ZEMİN	95,5	14,8	D	2+1
A	12	1	89,3	-	G-D	2+1
A	13	1	89,3	-	G-B	2+1
A	17	1	95,6	-	K-B	2+1
A	19	1	91,9	-	K-D	2+1
A	22	İKİNCİ ÇATI	73,3	6,2	D	1+1
A	23	İKİNCİ ÇATI	70,2	6,2	D	1+1
A	24	İKİNCİ ÇATI	109	12,5	G-D	2+1
A	26	İKİNCİ ÇATI	109	12,5	G-B	2+1
A	27	İKİNCİ ÇATI	70,2	6,2	B	1+1
A	28	İKİNCİ ÇATI	73,3	6,2	B	1+1
A	29	İKİNCİ ÇATI	119,8	15,15	B	3+1
A	30	İKİNCİ ÇATI	73,3	6,2	B	1+1
A	31	İKİNCİ ÇATI	69,1	6,2	B	1+1
A	32	İKİNCİ ÇATI	70,3	6,2	B	1+1
A	33	İKİNCİ ÇATI	94,7	12,5	K-B	2+1
A	34	2	40,8	-	K	1+1
A	35	İKİNCİ ÇATI	96,3	12,5	K-D	2+1
A	36	İKİNCİ ÇATI	70,3	6,2	D	1+1
A	37	İKİNCİ ÇATI	71,1	6,2	D	1+1
A	38	İKİNCİ ÇATI	73,3	6,2	D	1+1
B	1	ZEMİN	63,5	16,4	G	1+1
B	2	ZEMİN	92,2	9,4	G-B	2+1
B	3	ZEMİN	88,1	14,3	K-B	2+1



B	4	ZEMİN	62,5	15,5	K	1+1
B	5	ZEMİN	62	17	K	1+1
B	6	ZEMİN	62,5	15,5	K	1+1
B	7	ZEMİN	88,1	14,3	K-D	2+1
B	8	ZEMİN	92,2	9,4	G-D	2+1
B	9	ZEMİN	94,5	14,5	G	1+1
B	11	1	101,2	-	G-B	2+1
B	12	1	101,2	-	K-B	2+1
B	16	1	101,2	-	K-D	2+1
B	17	1	101,2	-	G-D	2+1
B	20	İKİNCİ ÇATI	73,4	8,3	G	1+1
B	22	İKİNCİ ÇATI	122,4	12,55	G-B	2+1
B	24	İKİNCİ ÇATI	124,9	14,6	K-B	2+1
B	27	İKİNCİ ÇATI	119,6	12,8	K	3+1
B	30	İKİNCİ ÇATI	124,9	14,6	K-D	2+1
B	32	İKİNCİ ÇATI	122,4	12,55	G-D	2+1
C	1	ZEMİN	95,5	15,3	B	1+1
C	2	ZEMİN	78,4	14,8	K-B	2+1
C	4	ZEMİN	59,2	27,2	K-D	1+1
C	5	ZEMİN	64	15,3	D	1+1
C	6	ZEMİN	61,4	17,5	D	1+1
C	8	ZEMİN	82,2	8	G-D	1+1
C	9	ZEMİN	82,2	8	G-B	1+1
C	10	ZEMİN	63,4	15,3	B	1+1
C	12	1	91,9	-	K-B	2+1
C	14	1	95,6	-	K-D	2+1
C	18	1	89	-	G-D	2+1
C	19	1	89	-	G-B	2+1
C	22	İKİNCİ ÇATI	65,5	-	B	1+1
C	23	İKİNCİ ÇATI	73,3	6,2	B	1+1
C	24	İKİNCİ ÇATI	71,1	6,2	B	1+1
C	25	İKİNCİ ÇATI	70,3	6,2	B	1+1
C	26	İKİNCİ ÇATI	96,3	12,5	K-B	2+1
C	27	2	40,8	-	K	1+1
C	28	İKİNCİ ÇATI	94,7	12,5	K-D	2+1
C	29	İKİNCİ ÇATI	70,3	6,2	D	1+1
C	37	İKİNCİ ÇATI	108,7	12,5	G-B	2+1
C	38	İKİNCİ ÇATI	70,2	6,2	B	1+1
C	39	İKİNCİ ÇATI	73,3	6,2	B	1+1
C	40	İKİNCİ ÇATI	68,9	6,2	B	1+1
D	1	ZEMİN	63,4	15,3	B	1+1
D	2	ZEMİN	83,2	8	K-B	2+1
D	3	ZEMİN	82,2	8	K-D	2+1
D	5	ZEMİN	61,4	17,5	D	1+1
D	6	ZEMİN	64	15,3	D	1+1
D	7	ZEMİN	83,6	10,6	G-D	2+1
D	8	ZEMİN	50,1	5,1	G	1+1
D	9	ZEMİN	81,5	8,8	G-B	2+1
D	10	ZEMİN	95,5	15,3	B	2+1
D	11	1	77,7	-	B	1+1
D	12	1	89	-	K-B	2+1
D	13	1	89	-	K-D	2+1
D	14	1	77,7	-	D	1+1
D	15	1	78,3	-	D	1+1
D	16	1	77,9	-	D	1+1
D	17	1	95,6	-	G-D	2+1
D	19	1	91,9	-	G-B	2+1
D	20	1	77,9	-	B	1+1
D	21	1	82	-	B	1+1
D	22	İKİNCİ ÇATI	73,3	6,2	B	1+1



D	23	İKİNCİ ÇATI	70,2	6,2	B	1+1
D	24	İKİNCİ ÇATI	108,7	12,5	K-B	2+1
D	25	2	48,9	-	K	1+1
D	26	İKİNCİ ÇATI	108,7	12,5	K-D	2+1
D	27	İKİNCİ ÇATI	70,2	6,2	D	1+1
D	28	İKİNCİ ÇATI	73,3	6,2	D	1+1
D	29	İKİNCİ ÇATI	120,3	15,15	D	3+1
D	31	İKİNCİ ÇATI	69,1	6,2	D	1+1
D	32	İKİNCİ ÇATI	70,3	6,2	D	1+1
D	33	İKİNCİ ÇATI	94,7	12,5	G-D	2+1
D	34	2	40,8	-	G	1+1
D	35	İKİNCİ ÇATI	96,3	12,5	G-B	2+1
D	36	İKİNCİ ÇATI	70,3	6,2	B	1+1
D	37	İKİNCİ ÇATI	71,1	6,2	B	1+1
D	38	İKİNCİ ÇATI	73,3	6,2	B	1+1
D	40	İKİNCİ ÇATI	69	15,15	B	1+1
E	1	ZEMİN	94,5	14,5	K	2+1
E	2	ZEMİN	92,2	9,4	K-D	2+1
E	3	ZEMİN	88,1	14,3	G-D	2+1
E	4	ZEMİN	62,5	15,5	G	1+1
E	5	ZEMİN	62	17	G	1+1
E	6	ZEMİN	62,5	15,5	G	1+1
E	7	ZEMİN	88,1	14,3	G-B	2+1
E	8	ZEMİN	92,2	9,4	K-B	2+1
E	9	ZEMİN	63,5	16,4	K	1+1
E	10	1	82,3	-	K	2+1
E	11	1	78	-	K-D	2+1
E	12	1	101,2	-	G-D	2+1
E	13	1	101,2	-	G	1+1
E	14	1	78	-	G	1+1
E	15	1	79	-	G	1+1
E	16	1	78	-	G-B	2+1
E	17	1	101,2	-	K-B	2+1
E	18	1	101,2	-	K	1+1
E	19	1	78	-	K	1+2
E	20	İKNCİ ÇATI	62,9	6,3	K	1+1
E	21	İKNCİ ÇATI	73,4	8,3	K	1+1
E	22	İKNCİ ÇATI	73,4	8,1	K	1+1
E	23	İKNCİ ÇATI	122,4	12,55	K-D	2+1
E	24	İKNCİ	48,8	-	D	1+1
E	25	İKNCİ ÇATI	124,9	14,6	G-D	2+1
E	26	İKNCİ ÇATI	73,4	9	G	1+1
E	27	İKNCİ ÇATI	73,4	9	G	1+1
E	28	İKNCİ ÇATI	119,6	12,8	G	2+1
E	29	İKNCİ ÇATI	73,4	9	G	1+1
E	30	İKNCİ ÇATI	73,4	9	G	1+1
E	31	İKNCİ ÇATI	124,9	14,6	G-B	2+1
E	32	İKNCİ	48,8	-	B	1+1
E	33	İKNCİ ÇATI	122,4	12,55	K-B	2+1
E	34	İKNCİ ÇATI	73,4	8,1	K	1+1
E	35	İKNCİ ÇATI	73,4	8,3	K	1+1
E	36	İKNCİ ÇATI	65,9	6,3	K	1+1
F	1	ZEMİN	95,5	15,3	D	1+1
F	2	ZEMİN	78,4	14,8	G-D	2+1
F	3	ZEMİN	44,2	12,3	G	1+1
F	4	ZEMİN	59,5	27,2	G-B	1+1
F	7	ZEMİN	63,4	15,3	B	1+1
F	8	ZEMİN	58,3	12	K-B	1+1
F	9	ZEMİN	58,3	12	K-D	1+1
F	10	ZEMİN	63,4	15,3	D	1+1



F	11	1	77,9	-	D	1+1
F	12	1	91,9	-	G-D	2+1
F	14	1	95,6	-	G-B	2+1
F	15	1	77,9	-	B	1+1
F	16	1	78,3	-	B	1+1
F	17	1	77,7	-	B	1+1
F	18	1	89,3	-	K-B	2+1
F	19	1	89,3	-	K-D	2+1
F	20	1	77,7	-	D	1+1
F	21	1	82	-	D	1+1
F	22	İKİNCİ ÇATI	66,5	-	D	1+1
F	23	İKİNCİ ÇATI	73,3	6,2	D	1+1
F	24	İKİNCİ ÇATI	71,1	6,2	D	1+1
F	25	İKİNCİ ÇATI	70,3	6,2	D	1+1
F	26	İKİNCİ ÇATI	96,3	12,5	G-D	2+1
F	27	2	40,8	-	G	1+1
F	28	İKİNCİ ÇATI	94,7	12	G-B	2+1
F	29	İKİNCİ ÇATI	70,3	6,2	B	1+1
F	30	İKİNCİ ÇATI	69,1	6,2	B	1+1
F	31	İKİNCİ ÇATI	73,3	6,2	B	1+1
F	32	İKİNCİ ÇATI	110,3	15,15	B	2+1
F	33	İKİNCİ ÇATI	73,3	6,2	B	1+1
F	34	İKİNCİ ÇATI	70,2	6,2	B	1+1
F	35	İKİNCİ ÇATI	109	12,5	K-B	1+1
F	37	İKİNCİ ÇATI	109	12,5	K-D	2+1
F	38	İKİNCİ ÇATI	70,2	6,2	D	1+1
F	39	İKİNCİ ÇATI	73,3	6,2	D	1+1
F	40	İKİNCİ ÇATI	68,9	15,15	D	1+1

- Tüm bloklarda bulunam dubleks dairelerde çatı katlarında depo olarak tasarlanan hacimlerin oda veya banyo-WC olarak düzenlendiği görülmüştür. Yanı sıra çatı katındaki teras alanlarının kısmen büyütüldüğü tespit edilmiştir. Ancak yapılan imalatların basit tadilat niteliğinde ve geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Benzer iç mekan özelliklerine sahip olan taşınmazların salon+mutfak, odalar ve antrenin zeminleri laminat parke, duvarları saten boyalı, tavanları plastik boyalıdır. Banyo-WC hacimlerinin zeminleri ve duvarları seramik, tavanları spot aydınlatmalı asma tavandır. Mutfak dolapları laminat kaplama, tezgahı ise polikordur. Banyo-WC` de dolaplı lavabo, klozet ve kabinli duş yeri bulunmaktadır. Pencere doğramaları PVC` den mamul ve çift camlıdır. Dairelerin kapısı çelik, iç kapıları ise lake kapıdır.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlandıran 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 kullanılmaları olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

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

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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan 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 sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yönlendiği 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 piyasalarındaki 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 yansımaları 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 Aleksi Kommen'in eline geçer. Edremit'in Türklerin eline geçmesi üç ayrı koldan gerçekleştirilen mücadeleler sonucu olur. Sonuçta Türk akıncılarının komutanı Yusuf Sinan şehrin anahtarını alır ve bir hamam ile cami (Kurşunlu Camii) yaptırır. Osmanlı döneminde ise Edremit ve Akçay'daki tersanelerde, Kazdağlarından elde edilen kerestelerle gemiler yapılır. Midilli Adasının alınmasında Edremit Körfezi kıyılarında birçok kahraman denizciler yetişmiştir. 9 Eylül 1922 tarihinde Edremit tam bağımsızlığına kavuşmuştur.

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

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

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

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

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etken:

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

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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



Bölgede Konumlu Olan Satılık Daire Emsalleri;

1. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın bahçe katında konumlu, 97 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 75 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 1+1 kullanımlı, havuz manzaralı daire 6.540.000,-TL (87.200,-**TL/m²**) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0537 321 78 33)
2. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde, sahil yoluna 3. parseldeki etapta yer alan, binanın 1. normal katında konumlu, 100 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 75 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 1+1 kullanımlı, havuz manzaralı ara kat daire 6.750.000,-TL (90.000,-**TL/m²**) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0533 134 33 51)
3. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın bahçe katında konumlu, 115 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 85 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 2+1 kullanımlı, havuz manzaralı daire 7.500.000,-TL (88.235,-**TL/m²**) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0532 290 54 91)
4. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın bahçe katında konumlu, 80 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 65 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 1+1 kullanımlı, sokak manzaralı daire 5.650.000,-TL (86.923,-**TL/m²**) bedelle satılıktır. (Sahibinden: 0533 454 50 24)
5. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın 1. normal katında konumlu, 80 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 65 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 1+1 kullanımlı, sokak manzaralı daire 5.700.000,-TL (87.692,-**TL/m²**) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0532 595 74 50)
6. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde, sahil yoluna 3. parseldeki etapta yer alan, binanın zemin ve asma katlarında konumlu, 109 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 75 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 2+1 kullanımlı, havuz manzaralı loft daire 6.500.000,-TL (86.666,-**TL/m²**) bedelle satılıktır. Benzer tipte dairelerin 32.500,-TL/ay bedelle kiralandığı görülmüştür. (Emlak Ofisi: 0534 666 28 95)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Daire Emsalleri;

7. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde sahil yoluna 3. parseldeki etapta yer alan, binanın zemin ve asma katlarında konumlu, 90 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 80 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 2+1 kullanımlı, havuz manzarası olmayan dubleks daire 35.000,-TL (438,-**TL/m²**) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0545 582 00 78)
8. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde sahil yoluna 3. parseldeki etapta yer alan, binanın 2. normal katında konumlu, brüt 110 m², kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 75 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 1+1 kullanımlı daire 32.500,-TL/ay (433,-**TL/m²**) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi: 0532 290 54 91)
9. Rapora konu taşınmazlar ile aynı sitenin sahile cephe parselindeki etabında yer alan, binanın 2. normal katında konumlu, brüt 80 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 65 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 1+1 kullanımlı daire 30.000,-TL/ay (461,-



TL/m²) bedelle kiralıktır. Deniz manzaralı olması dikkate alındığında yüksek şerefiyelidir. (Sahibinden: Burcu U.)

10. Rapora konu taşınmazlar ile aynı sitenin yan etabında yer alan, binanın 2. normal ve çatı katlarında konumlu, brüt 240 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 160 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 4+1 kullanımlı dubleks daire 75.000,-TL/ay (469,-**TL/m²)** 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 değerinin tahmininde; **pazar yaklaşımı**, gelir **yaklaşımı** ve maliyet **yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

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

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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



8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

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

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

Yukarıdaki 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/gayrimenkulleriğin m² birim değeri belirlenmiştir.

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

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

8.1.1 SATILIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5	6
Kullanım Alanı (m ²)	75	75	85	65	65	75
İstenen Fiyat (TL)	6.540.000	6.750.000	7.500.000	5.650.000	5.700.000	6.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	6.399.998	6.400.000	7.250.000	5.450.000	5.500.000	6.300.000
Birim Değer (TL/m ²)	85.335	85.335	85.295	83.845	84.615	84.000
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	5%	0%	5%	5%	5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	5%	0%	5%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	85.335	89.602	85.295	88.037	88.846	88.200
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	87.500					

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık konut emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum/şerefiye düzeltmeleri yapılmış, yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak 87.500,-**TL/m²** birim satış değeri; 415,-**TL/m²** birim kira değeri hesaplanmıştır.



Ancak taşınmazlar, konumlu oldukları katlar, cepheleri ve kullanım alanları dikkate alınmak suretiyle kendi aralarında şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- Emsaller konum olarak değerlendirildiğinde 2 ve 6 nolu emsallerin aynı sitenin sahil yoluna 3. parsel konumundaki etabında yer alması sebebiyle %5 düşük, 4 ve 5 nolu emsallerin aynı sitede yer almalarına rağmen havuz manzaralarının bulunmaması sebebiyle %5 düşük, 1 ve 3 nolu emsaller ise 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 %3 ila 6 aralığında pazarlık payı düşülmüştür.

8.1.2 KİRALIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	7	8	9	10
Kullanım Alanı (m ²)	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 ²)	405	400	425	435
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	5%	5%	-5%	-5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	5%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	425	420	404	413
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	415			

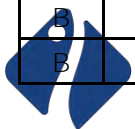
Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- 7 ve 8 nolu emsallerin aynı sitenin sahil yoluna 3. parsel konumundaki etabında konumlu olması sebebiyle konum/şerefiye olarak %5 düşük, 9 nolu emsalin aynı sitenin sahile cepheli etabında konumlu olması sebebiyle %5 yüksek, 10 nolu emsalin ise deniz manzaralı olması sebebiyle %5 yüksek 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.

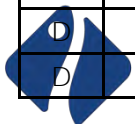
8.1.3 ULAŞILAN SONUÇ

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

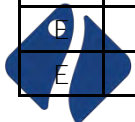
Blok No	BB No	Yasal Alan (m ²)	Teras Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Kira Değeri (TL)	m ² Birim Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
A	1	63	15	415	26.500	87.500	5.548.000
A	2	58	12	427	25.000	90.000	5.247.000
A	9	78	12	415	32.500	87.500	6.860.000
A	10	96	15	403	38.500	85.000	8.117.000
A	12	89		406	36.000	85.500	7.635.000
A	13	89		394	35.000	83.125	7.423.000
A	17	96		394	37.500	83.125	7.947.000
A	19	92		394	36.000	83.125	7.639.000
A	22	73	6	403	29.500	85.000	6.230.000
A	23	70	6	403	28.500	85.000	5.967.000
A	24	109	13	415	45.000	87.500	9.538.000
A	26	109	13	403	44.000	85.000	9.265.000
A	27	70	6	394	27.500	83.125	5.835.000
A	28	73	6	394	29.000	83.125	6.093.000
A	29	120	15	394	47.000	83.125	9.958.000
A	30	73	6	394	29.000	83.125	6.093.000
A	31	69	6	394	27.000	83.125	5.744.000
A	32	70	6	394	27.500	83.125	5.844.000
A	33	95	13	403	38.000	85.000	8.049.000
A	34	41		394	16.000	83.125	3.391.000
A	35	96	13	403	39.000	85.000	8.185.000
A	36	70	6	403	28.500	85.000	5.975.000
A	37	71	6	403	28.500	85.000	6.043.000
A	38	73	6	403	29.500	85.000	6.230.000
B	1	64	16	415	26.500	87.500	5.556.000
B	2	92	9	427	39.500	90.000	8.298.000
B	3	88	14	403	35.500	85.000	7.488.000
B	4	63	16	394	24.500	83.125	5.195.000



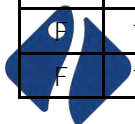
B	5	62	17	394	24.500	83.125	5.154.000
B	6	63	16	394	24.500	83.125	5.195.000
B	7	88	14	403	35.500	85.000	7.488.000
B	8	92	9	427	39.500	90.000	8.298.000
B	9	95	15	415	39.000	87.500	8.269.000
B	11	101		415	42.000	87.500	8.855.000
B	12	101		394	40.000	83.125	8.412.000
B	16	101		394	40.000	83.125	8.412.000
B	17	101		415	42.000	87.500	8.855.000
B	20	73	8	403	29.500	85.000	6.239.000
B	22	122	13	415	51.000	87.500	10.710.000
B	24	125	15	394	49.000	83.125	10.382.000
B	27	120	13	394	47.000	83.125	9.942.000
B	30	125	15	394	49.000	83.125	10.382.000
B	32	122	13	415	51.000	87.500	10.710.000
C	1	96	15	415	39.500	87.500	8.356.000
C	2	78	15	415	32.500	87.500	6.860.000
C	4	59	27	403	24.000	85.000	5.032.000
C	5	64	15	394	25.000	83.125	5.320.000
C	6	61	18	394	24.000	83.125	5.104.000
C	8	82	8	403	33.000	85.000	6.987.000
C	9	82	8	427	35.000	90.000	7.398.000
C	10	63	15	415	26.500	87.500	5.548.000
C	12	92		403	37.000	85.000	7.811.000
C	14	96		403	38.500	85.000	8.126.000
C	18	89		403	36.000	85.000	7.565.000
C	19	89		415	37.000	87.500	7.788.000
C	22	66		403	26.500	85.000	5.567.000
C	23	73	6	403	29.500	85.000	6.230.000
C	24	71	6	403	28.500	85.000	6.043.000
C	25	70	6	403	28.500	85.000	5.975.000
C	26	96	13	415	40.000	87.500	8.426.000
C	27	41		394	16.000	83.125	3.391.000
C	28	95	13	403	38.000	85.000	8.049.000
C	29	70	6	394	27.500	83.125	5.844.000
C	37	109	13	415	45.000	87.500	9.511.000
C	38	70	6	403	28.500	85.000	5.967.000
C	39	73	6	403	29.500	85.000	6.230.000
C	40	69	6	403	28.000	85.000	5.856.000
D	1	63	15	415	26.500	87.500	5.548.000
D	2	83	8	427	35.500	90.000	7.488.000
D	3	82	8	415	34.000	87.500	7.193.000



D	5	61	18	403	25.000	85.000	5.219.000
D	6	64	15	403	26.000	85.000	5.440.000
D	7	84	11	415	34.500	87.500	7.315.000
D	8	50	5	394	20.000	83.125	4.165.000
D	9	82	9	415	34.000	87.500	7.131.000
D	10	96	15	415	39.500	87.500	8.356.000
D	11	78		403	31.500	85.000	6.604.000
D	12	89		415	37.000	87.500	7.788.000
D	13	89		403	36.000	85.000	7.565.000
D	14	78		394	30.500	83.125	6.459.000
D	15	78		394	31.000	83.125	6.509.000
D	16	78		394	30.500	83.125	6.475.000
D	17	96		403	38.500	85.000	8.126.000
D	19	92		415	38.000	87.500	8.041.000
D	20	78		415	32.500	87.500	6.816.000
D	21	82		415	34.000	87.500	7.175.000
D	22	73	6	403	29.500	85.000	6.230.000
D	23	70	6	403	28.500	85.000	5.967.000
D	24	109	13	415	45.000	87.500	9.511.000
D	25	49		394	19.500	83.125	4.065.000
D	26	109	13	403	44.000	85.000	9.239.000
D	27	70	6	394	27.500	83.125	5.835.000
D	28	73	6	394	29.000	83.125	6.093.000
D	29	120	15	394	47.500	83.125	10.000.000
D	31	69	6	394	27.000	83.125	5.744.000
D	32	70	6	394	27.500	83.125	5.844.000
D	33	95	13	403	38.000	85.000	8.049.000
D	34	41		394	16.000	83.125	3.391.000
D	35	96	13	403	39.000	85.000	8.185.000
D	36	70	6	403	28.500	85.000	5.975.000
D	37	71	6	403	28.500	85.000	6.043.000
D	38	73	6	403	29.500	85.000	6.230.000
D	40	69	15	403	28.000	85.000	5.865.000
E	1	95	15	415	39.000	87.500	8.269.000
E	2	92	9	427	39.500	90.000	8.298.000
E	3	88	14	415	36.500	87.500	7.709.000
E	4	63	16	403	25.000	85.000	5.312.000
E	5	62	17	403	25.000	85.000	5.270.000
E	6	63	16	403	25.000	85.000	5.312.000
E	7	88	14	415	36.500	87.500	7.709.000
E	8	92	9	427	39.500	90.000	8.298.000
E	9	64	16	415	26.500	87.500	5.556.000



E	10	82		403	33.000	85.000	6.995.000
E	11	78		415	32.500	87.500	6.825.000
E	12	101		403	41.000	85.000	8.602.000
E	13	101		394	40.000	83.125	8.412.000
E	14	78		394	31.000	83.125	6.484.000
E	15	79		394	31.000	83.125	6.567.000
E	16	78		403	31.500	85.000	6.630.000
E	17	101		415	42.000	87.500	8.855.000
E	18	101		403	41.000	85.000	8.602.000
E	19	78		403	31.500	85.000	6.630.000
E	20	63	6	403	25.500	85.000	5.346.000
E	21	73	8	403	29.500	85.000	6.239.000
E	22	73	8	403	29.500	85.000	6.239.000
E	23	122	13	415	51.000	87.500	10.710.000
E	24	49		394	19.000	83.125	4.056.000
E	25	125	15	403	50.500	85.000	10.616.000
E	26	73	9	394	29.000	83.125	6.101.000
E	27	73	9	394	29.000	83.125	6.101.000
E	28	120	13	394	47.000	83.125	9.942.000
E	29	73	9	394	29.000	83.125	6.101.000
E	30	73	9	394	29.000	83.125	6.101.000
E	31	125	15	403	50.500	85.000	10.616.000
E	32	49		394	19.000	83.125	4.056.000
E	33	122	13	415	51.000	87.500	10.710.000
E	34	73	8	403	29.500	85.000	6.239.000
E	35	73	8	403	29.500	85.000	6.239.000
E	36	66	6	403	26.500	85.000	5.601.000
F	1	96	15	415	39.500	87.500	8.356.000
F	2	78	15	415	32.500	87.500	6.860.000
F	3	44	12	403	18.000	85.000	3.757.000
F	4	60	27	415	24.500	87.500	5.206.000
F	7	63	15	403	25.500	85.000	5.389.000
F	8	58	12	403	23.500	85.000	4.955.000
F	9	58	12	427	25.000	90.000	5.247.000
F	10	63	15	415	26.500	87.500	5.548.000
F	11	78		415	32.500	87.500	6.816.000
F	12	92		415	38.000	87.500	8.041.000
F	14	96		403	38.500	85.000	8.126.000
F	15	78		394	30.500	83.125	6.475.000
F	16	78		394	31.000	83.125	6.509.000
F	17	78		394	30.500	83.125	6.459.000
F	18	89		403	36.000	85.000	7.590.000



F	19	89		415	37.000	87.500	7.814.000
F	20	78		403	31.500	85.000	6.604.000
F	21	82		403	33.000	85.000	6.970.000
F	22	67		403	27.000	85.000	5.652.000
F	23	73	6	403	29.500	85.000	6.230.000
F	24	71	6	403	28.500	85.000	6.043.000
F	25	70	6	403	28.500	85.000	5.975.000
F	26	96	13	403	39.000	85.000	8.185.000
F	27	41		394	16.000	83.125	3.391.000
F	28	95	12	403	38.000	85.000	8.049.000
F	29	70	6	394	27.500	83.125	5.844.000
F	30	69	6	394	27.000	83.125	5.744.000
F	31	73	6	394	29.000	83.125	6.093.000
F	32	110	15	394	43.500	83.125	9.169.000
F	33	73	6	394	29.000	83.125	6.093.000
F	34	70	6	394	27.500	83.125	5.835.000
F	35	109	13	403	44.000	85.000	9.265.000
F	37	109	13	415	45.000	87.500	9.538.000
F	38	70	6	403	28.500	85.000	5.967.000
F	39	73	6	403	29.500	85.000	6.230.000
F	40	69	15	403	28.000	85.000	5.856.000
				TOPLAM	5.750.000	-	1.212.588.000

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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



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

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

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

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra 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, 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.

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.

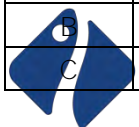
Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIK SONRASI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 6-8	32.500	390.000	6.345.000	0,061
Gayrimenkuller için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı			0,061	

Bu yöntemle hesaplanan taşınmazların değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BLOK NO	BB NO	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PAZAR DEĞERİ (TL)
A	1	26.500	318.000	0,061	5.213.115

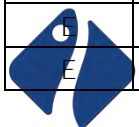
A	2	25.000	300.000	0,061	4.918.033
A	9	32.500	390.000	0,061	6.393.443
A	10	38.500	462.000	0,061	7.573.770
A	12	36.000	432.000	0,061	7.081.967
A	13	35.000	420.000	0,061	6.885.246
A	17	37.500	450.000	0,061	7.377.049
A	19	36.000	432.000	0,061	7.081.967
A	22	29.500	354.000	0,061	5.803.279
A	23	28.500	342.000	0,061	5.606.557
A	24	45.000	540.000	0,061	8.852.459
A	26	44.000	528.000	0,061	8.655.738
A	27	27.500	330.000	0,061	5.409.836
A	28	29.000	348.000	0,061	5.704.918
A	29	47.000	564.000	0,061	9.245.902
A	30	29.000	348.000	0,061	5.704.918
A	31	27.000	324.000	0,061	5.311.475
A	32	27.500	330.000	0,061	5.409.836
A	33	38.000	456.000	0,061	7.475.410
A	34	16.000	192.000	0,061	3.147.541
A	35	39.000	468.000	0,061	7.672.131
A	36	28.500	342.000	0,061	5.606.557
A	37	28.500	342.000	0,061	5.606.557
A	38	29.500	354.000	0,061	5.803.279
B	1	26.500	318.000	0,061	5.213.115
B	2	39.500	474.000	0,061	7.770.492
B	3	35.500	426.000	0,061	6.983.607
B	4	24.500	294.000	0,061	4.819.672
B	5	24.500	294.000	0,061	4.819.672
B	6	24.500	294.000	0,061	4.819.672
B	7	35.500	426.000	0,061	6.983.607
B	8	39.500	474.000	0,061	7.770.492
B	9	39.000	468.000	0,061	7.672.131
B	11	42.000	504.000	0,061	8.262.295
B	12	40.000	480.000	0,061	7.868.852
B	16	40.000	480.000	0,061	7.868.852
B	17	42.000	504.000	0,061	8.262.295
B	20	29.500	354.000	0,061	5.803.279
B	22	51.000	612.000	0,061	10.032.787
B	24	49.000	588.000	0,061	9.639.344
B	27	47.000	564.000	0,061	9.245.902
B	30	49.000	588.000	0,061	9.639.344
B	32	51.000	612.000	0,061	10.032.787
C	1	39.500	474.000	0,061	7.770.492



C	2	32.500	390.000	0,061	6.393.443
C	4	24.000	288.000	0,061	4.721.311
C	5	25.000	300.000	0,061	4.918.033
C	6	24.000	288.000	0,061	4.721.311
C	8	33.000	396.000	0,061	6.491.803
C	9	35.000	420.000	0,061	6.885.246
C	10	26.500	318.000	0,061	5.213.115
C	12	37.000	444.000	0,061	7.278.689
C	14	38.500	462.000	0,061	7.573.770
C	18	36.000	432.000	0,061	7.081.967
C	19	37.000	444.000	0,061	7.278.689
C	22	26.500	318.000	0,061	5.213.115
C	23	29.500	354.000	0,061	5.803.279
C	24	28.500	342.000	0,061	5.606.557
C	25	28.500	342.000	0,061	5.606.557
C	26	40.000	480.000	0,061	7.868.852
C	27	16.000	192.000	0,061	3.147.541
C	28	38.000	456.000	0,061	7.475.410
C	29	27.500	330.000	0,061	5.409.836
C	37	45.000	540.000	0,061	8.852.459
C	38	28.500	342.000	0,061	5.606.557
C	39	29.500	354.000	0,061	5.803.279
C	40	28.000	336.000	0,061	5.508.197
D	1	26.500	318.000	0,061	5.213.115
D	2	35.500	426.000	0,061	6.983.607
D	3	34.000	408.000	0,061	6.688.525
D	5	25.000	300.000	0,061	4.918.033
D	6	26.000	312.000	0,061	5.114.754
D	7	34.500	414.000	0,061	6.786.885
D	8	20.000	240.000	0,061	3.934.426
D	9	34.000	408.000	0,061	6.688.525
D	10	39.500	474.000	0,061	7.770.492
D	11	31.500	378.000	0,061	6.196.721
D	12	37.000	444.000	0,061	7.278.689
D	13	36.000	432.000	0,061	7.081.967
D	14	30.500	366.000	0,061	6.000.000
D	15	31.000	372.000	0,061	6.098.361
D	16	30.500	366.000	0,061	6.000.000
D	17	38.500	462.000	0,061	7.573.770
D	19	38.000	456.000	0,061	7.475.410
D	20	32.500	390.000	0,061	6.393.443
D	21	34.000	408.000	0,061	6.688.525
D	22	29.500	354.000	0,061	5.803.279



D	23	28.500	342.000	0,061	5.606.557
D	24	45.000	540.000	0,061	8.852.459
D	25	19.500	234.000	0,061	3.836.066
D	26	44.000	528.000	0,061	8.655.738
D	27	27.500	330.000	0,061	5.409.836
D	28	29.000	348.000	0,061	5.704.918
D	29	47.500	570.000	0,061	9.344.262
D	31	27.000	324.000	0,061	5.311.475
D	32	27.500	330.000	0,061	5.409.836
D	33	38.000	456.000	0,061	7.475.410
D	34	16.000	192.000	0,061	3.147.541
D	35	39.000	468.000	0,061	7.672.131
D	36	28.500	342.000	0,061	5.606.557
D	37	28.500	342.000	0,061	5.606.557
D	38	29.500	354.000	0,061	5.803.279
D	40	28.000	336.000	0,061	5.508.197
E	1	39.000	468.000	0,061	7.672.131
E	2	39.500	474.000	0,061	7.770.492
E	3	36.500	438.000	0,061	7.180.328
E	4	25.000	300.000	0,061	4.918.033
E	5	25.000	300.000	0,061	4.918.033
E	6	25.000	300.000	0,061	4.918.033
E	7	36.500	438.000	0,061	7.180.328
E	8	39.500	474.000	0,061	7.770.492
E	9	26.500	318.000	0,061	5.213.115
E	10	33.000	396.000	0,061	6.491.803
E	11	32.500	390.000	0,061	6.393.443
E	12	41.000	492.000	0,061	8.065.574
E	13	40.000	480.000	0,061	7.868.852
E	14	31.000	372.000	0,061	6.098.361
E	15	31.000	372.000	0,061	6.098.361
E	16	31.500	378.000	0,061	6.196.721
E	17	42.000	504.000	0,061	8.262.295
E	18	41.000	492.000	0,061	8.065.574
E	19	31.500	378.000	0,061	6.196.721
E	20	25.500	306.000	0,061	5.016.393
E	21	29.500	354.000	0,061	5.803.279
E	22	29.500	354.000	0,061	5.803.279
E	23	51.000	612.000	0,061	10.032.787
E	24	19.000	228.000	0,061	3.737.705
E	25	50.500	606.000	0,061	9.934.426
E	26	29.000	348.000	0,061	5.704.918
E	27	29.000	348.000	0,061	5.704.918



E	28	47.000	564.000	0,061	9.245.902
E	29	29.000	348.000	0,061	5.704.918
E	30	29.000	348.000	0,061	5.704.918
E	31	50.500	606.000	0,061	9.934.426
E	32	19.000	228.000	0,061	3.737.705
E	33	51.000	612.000	0,061	10.032.787
E	34	29.500	354.000	0,061	5.803.279
E	35	29.500	354.000	0,061	5.803.279
E	36	26.500	318.000	0,061	5.213.115
F	1	39.500	474.000	0,061	7.770.492
F	2	32.500	390.000	0,061	6.393.443
F	3	18.000	216.000	0,061	3.540.984
F	4	24.500	294.000	0,061	4.819.672
F	7	25.500	306.000	0,061	5.016.393
F	8	23.500	282.000	0,061	4.622.951
F	9	25.000	300.000	0,061	4.918.033
F	10	26.500	318.000	0,061	5.213.115
F	11	32.500	390.000	0,061	6.393.443
F	12	38.000	456.000	0,061	7.475.410
F	14	38.500	462.000	0,061	7.573.770
F	15	30.500	366.000	0,061	6.000.000
F	16	31.000	372.000	0,061	6.098.361
F	17	30.500	366.000	0,061	6.000.000
F	18	36.000	432.000	0,061	7.081.967
F	19	37.000	444.000	0,061	7.278.689
F	20	31.500	378.000	0,061	6.196.721
F	21	33.000	396.000	0,061	6.491.803
F	22	27.000	324.000	0,061	5.311.475
F	23	29.500	354.000	0,061	5.803.279
F	24	28.500	342.000	0,061	5.606.557
F	25	28.500	342.000	0,061	5.606.557
F	26	39.000	468.000	0,061	7.672.131
F	27	16.000	192.000	0,061	3.147.541
F	28	38.000	456.000	0,061	7.475.410
F	29	27.500	330.000	0,061	5.409.836
F	30	27.000	324.000	0,061	5.311.475
F	31	29.000	348.000	0,061	5.704.918
F	32	43.500	522.000	0,061	8.557.377
F	33	29.000	348.000	0,061	5.704.918
F	34	27.500	330.000	0,061	5.409.836
F	35	44.000	528.000	0,061	8.655.738
F	37	45.000	540.000	0,061	8.852.459
F	38	28.500	342.000	0,061	5.606.557



F	39	29.500	354.000	0,061	5.803.279
F	40	28.000	336.000	0,061	5.508.197
TOPLAM		5.750.000	69.000.000	-	1.131.147.541

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	1.212.588.000
Gelir Yaklaşımı	1.131.147.541
Uyumlaştırılmış Değer	1.212.588.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

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

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı 1.212.588.000,-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 BÖLÜNÜMÜŞ 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 5.750.000,-TL, yıllık kira değeri ise 69.000.000,-TL'dir.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULİÇİN SON ÜÇ YILDA 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.

ADRA ALTI NOLUK SİTESİNDEKİ 175 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.212.588.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.455.105.600,-TL

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

İş bu rapor e-imzalı doküman 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: 26 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)

