

**ADRA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**

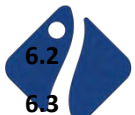
**42 ADET DAİRE  
EDREMİT/BALIKESİR**

**DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2024/1939**

## 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.....	1
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ .....	0
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA ENGEL Mİ? .....	0
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	0
4.3.1	İMAR DURUMU .....	0
4.3.2	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	1
4.3.3	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER .....	1
4.3.4	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER .....	2
4.3.5	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ .....	2
4.3.6	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	3
4.3.7	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	3
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	3
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	3
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	3
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER .....	4
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	4
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	4
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR .....	5
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....	15
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	16
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	16
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	16
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER .....	18
6.3	BÖLGE ANALİZİ .....	19



6.3.1	BALIKESİR İLİ .....	19
6.3.2	EDREMİT İLÇESİ .....	19
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	20
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI .....	20
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	22
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....	22
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	23
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ,PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	23
8.1.1	SATILIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ .....	23
8.1.2	KİRALIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	24
8.1.3	ULAŞILAN SONUÇ .....	25
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	26
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	28
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	29
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	29
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....	29
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	29
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	30
8.4.5	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	30
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	30
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	31



## 1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

**Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi** : Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**Raporu Hazırlayan Kurum** : İntest 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 - 2024/1937

**Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi** : İskele Mahallesi, Büyük Önder Atatürk Caddesi, Adra Yalı Sitesi,  
No: 142/1, Blok: A, Daire No: 6, 7, 8,  
No: 142/2, Blok: B, Daire No: 7,  
No: 142/3, Blok: C, Daire No: 6,  
No: 142/5, Blok: E, Daire No: 5, 7, 8,  
No: 142/6, Blok: F-1, Daire No: 4, 6, 7, 8,  
No: 142/7, Blok: F-2, Daire No: 1, 2, 7,  
No: 142/9, Blok: G-1, Daire No: 7, 8,  
No: 142/8, Blok: G-2, Daire No: 7, 8,  
No: 142/11, Blok: I-1, Daire No: 7, 8,  
No: 142/12, Blok: I-2, Daire No: 8,  
No: 142/13, Blok: J-1, Daire No: 8,  
No: 142/15, Blok: K, Daire No: 1, 6,  
No: 142/18, Blok: N, Daire No: 2, 3, 5, 6,  
No: 142/19, Blok: O, Daire No: 2, 4, 6,  
No: 142/20, Blok: P-1, Daire No: 2, 3, 7,  
No: 142/21, Blok: P-2, Daire No: 1, 2, 3, 4, 5, 6  
Edremit/**BALIKESİR**

**Tapu Bilgileri Özeti** : Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi,  
800 ada 1 parsel no'lu, 13.250,11 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Dört Katlı Onaltı Bloklulu Betonarme Apartman Ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesinde yer alan 42 adet BB  
**İmar Durumu** : 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede ve yapılaşma şartları "KAKS:1.20, TAKS: 0.40, Hmax: 9,50 m" şeklindedir.  
**Raporun Konusu** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.<sup>1</sup>

ADRA YALI SİTESİNDEKİ 42 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	669.875.000,-TL
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	803.850.000,-TL

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

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



## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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



### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

##### **Pazar değeri:**

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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



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

### **3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### **3.3 UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.





## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1 TAPU KAYITLARI

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



BLOK NO	GİRİŞ NO	BB NO	KAT NO	BB NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
A	-	6	1	MESKEN	194/27754	303	29901	12435	26.04.2023
A	-	7	İKİNCİ + ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	309/27754	303	29902	14426	15.05.2023
A	-	8	İKİNCİ + ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	309/27754	303	29903	14426	15.05.2023
B	-	7	İKİNCİ + ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	309/27754	303	29910	14426	15.05.2023
C	-	6	İKİNCİ + ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	309/27754	303	29917	14426	15.05.2023
E	-	5	1	MESKEN	194/27754	303	29930	14427	15.05.2023
E	-	7	İKİNCİ + ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	309/27754	303	29932	14427	15.05.2023
E	-	8	İKİNCİ + ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	309/27754	303	29933	14427	15.05.2023
F	F1	4	ZEMİN	MESKEN	87/27754	303	29937	14432	15.05.2023
F	F1	6	1	MESKEN	167/27754	303	29939	12436	26.04.2023
F	F1	7	İKİNCİ + ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	281/27754	303	29940	14432	15.05.2023
F	F1	8	İKİNCİ + ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	268/27754	303	29941	14432	15.05.2023
F	F2	1	ZEMİN	MESKEN	87/27754	303	29942	14435	15.05.2023
F	F2	2	ZEMİN	MESKEN	76/27754	303	29943	14435	15.05.2023
F	F2	7	İKİNCİ + ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	281/27754	303	29948	14435	15.05.2023
G	G1	6	1	MESKEN	167/27754	303	29955	14502	15.05.2023
G	G1	7	İKİNCİ + ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	281/27754	303	29956	14502	15.05.2023
G	G1	8	İKİNCİ + ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	268/27754	303	29957	14502	15.05.2023
G	G2	7	İKİNCİ + ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	281/27754	303	29964	14508	15.05.2023
G	G2	8	İKİNCİ + ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	268/27754	303	29965	14508	15.05.2023
I	I1	7	2.ÇATI	MESKEN	281/27754	303	29980	14510	15.05.2023
I	I1	8	2.ÇATI	MESKEN	268/27754	303	29981	14510	15.05.2023
I	I2	8	2.ÇATI	MESKEN	268/27754	303	29989	14522	15.05.2023
J	J1	8	2.ÇATI	MESKEN	268/27754	303	29997	14434	15.05.2023
K	-	1	ZEMİN	MESKEN	189/27754	304	30006	14434	15.05.2023
K	-	6	2.ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	214/27754	304	30011	14434	15.05.2023

N	-	2	ZEMİN	MESKEN	75/27754	304	30027	14423	15.05.2023
N	-	3	ZEMİN	MESKEN	233/27754	304	30028	14423	15.05.2023
N	-	5	1	MESKEN	234/27754	304	30030	14423	15.05.2023
N	-	6	2.ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	324/27754	304	30031	14423	15.05.2023
O	-	2	ZEMİN	MESKEN	75/27754	304	30034	14429	15.05.2023
O	-	4	1	MESKEN	195/27754	304	30036	14429	15.05.2023
O	-	6	2.ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	312/27754	304	30038	14429	15.05.2023
P	P1	2	ZEMİN	MESKEN	78/27754	304	30041	14433	15.05.2023
P	P1	3	ZEMİN	MESKEN	86/27754	304	30042	14433	15.05.2023
P	P1	7	2.ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	311/27754	304	30046	14433	15.05.2023
P	P2	1	ZEMİN	MESKEN	78/27754	304	30047	14430	15.05.2023
P	P2	2	ZEMİN	MESKEN	102/27754	304	30048	14430	15.05.2023
P	P2	3	1	MESKEN	78/27754	304	30049	14430	15.05.2023
P	P2	4	1	MESKEN	102/27754	304	30050	14430	15.05.2023
P	P2	5	2.ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	192/27754	304	30051	14430	15.05.2023
P	P2	6	2	MESKEN	102/27754	304	30052	14430	15.05.2023

## 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: 27.01.2022 / Yevmiye No: 2639)
- Yönetim Planı : 11/08/2021( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih: 24.08.2021 / Yevmiye No: 22483)

#### 4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

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

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

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

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

### 4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.3.1 İMAR DURUMU

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



invest

2023/1939

#### **4.3.2 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

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

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

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

- A, B, C, E, F-1, F-2, G-1, G-2, I-1, I-2, J-1, K, N, O, P-1, P-2 Bloklar için ayrı ayrı düzenlenmiş, 26.01.2016 tarih, 1-25 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,
- N, O, P-1, P-2 Blok düzenlenmiş, 09.02.2016 tarih, 1-139 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- A, B, C, E, F-1, F-2, G-1, G-2, I-1, I-2, J-1, K, N, O, P-1, P-2 Bloklar için ayrı ayrı düzenlenmiş, 18.03.2019 tarih, 2-49 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- A, B, C, E, F-1, F-2, G-1, G-2 Bloklar için ayrı ayrı düzenlenmiş 22.03.2019 tarih, 3-3 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- B, J-1, N Blok için düzenlenmiş, 13.05.2019 tarih, 3-33 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- F-1, F-2 Blok için düzenlenmiş, 10.05.2019 tarih, 3-31 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- G-1, G-2 Blok düzenlenmiş, 19.06.2019 tarih, 4-2 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- P-1, P-2 Blok düzenlenmiş, 4.03.2019 tarih, 3-2 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- J-1, K, N, O, P-1, P-2 Blok düzenlenmiş, 25.03.2019 tarih, 3-7 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- A, B, C, E, K Bloklar için ayrı ayrı düzenlenmiş, 16.05.2019 tarih, 3-36 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- A, B, C, E, F-1, F-2, G-1, G-2, I-1, I-2, J-1, K Bloklar için ayrı ayrı düzenlenmiş, 07.01.2020 tarih, 1-18 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- F-1, F-2 Blok için düzenlenmiş, 10.05.2019 tarih, 3-31 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- O Blok için düzenlenmiş 16.01.2020 tarih ve 1-44 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- O Blok için düzenlenmiş 17.01.2020 tarih ve 1-47 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- P-1, P-2 Blok için düzenlenmiş 27.03.2020 tarih ve 5-2 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- A, B, C, E, F-1, F-2, G-1, G-2, I-1, I-2, J-1, K, N, O, P-1, P-2 Bloklar için ayrı ayrı düzenlenmiş, 22.06.2021 tarih, 1-103 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- I-1, I-2, N, O, P-1, P-2 Blok düzenlenmiş, 12.07.2021 tarih, 1-121 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- I-1, I-2 Blok düzenlenmiş, 09.08.2021 tarih, 1-135 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- I-1, I-2 Blok düzenlenmiş, 27.12.2021 tarih, 1-226 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- A, B, C, E, F-1, F-2, G-1, G-2, I-1, I-2, J-1, K, N, O, P-1, P-2 Bloklar için ayrı ayrı düzenlenmiş, 29.12.2021 tarih, 14-31 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yanı sıra taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde olumsuz herhangi bir evraka rastlanmamıştır.



#### 4.3.4 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

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

#### 4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

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

- A Blok; 17.08.2021 tarih, Y2210115A372A numaralı 1.089,57 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi,
- B Blok; 24.08.2021 tarih, Y221081329720 numaralı 1.147,33 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.
- C Blok; 24.08.2021 tarih, Y221057D74E1D numaralı 1.089,57 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.
- E Blok; 24.08.2021 tarih, Y2210EF306631 numaralı 1.147,33 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.
- F Blok 1 Nolu Giriş; 01.09.2021 tarih, Y2210989469E4 numaralı 2.120,68 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.
- F Blok 2 Nolu Giriş; 01.09.2021 tarih, Y22100FCE96BD numaralı 2.120,68 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.
- G Blok 1 Nolu Giriş; 01.09.2021 tarih, Y22100FCE96BD numaralı 2.120,68 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.
- G Blok 2 Nolu Giriş; 01.09.2021 tarih, Y2210BE73FEC0 numaralı 2.120,68 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.
- I Blok 1 Nolu Giriş; 02.09.2021 tarih, Y2210CB4E0EE5 numaralı 2.120,68 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.
- I Blok 2 Nolu Giriş; 02.09.2021 tarih, Y221023F4D0C2 numaralı 2.120,68 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.
- J Blok 1 Nolu Giriş; 02.09.2021 tarih, Y221047D29392 numaralı 2.120,68 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.



- K Blok; 07.09.2021 tarih, Y22101867F856 numaralı 1.153,69 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.
- N Blok; 24.09.2021 tarih, Y2210629FED19 numaralı 1.227,18 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.
- O Blok; 24.09.2021 tarih, Y22102DEEC149 numaralı 1.153,69 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.
- P Blok 1 Nolu Giriş; 27.09.2021 tarih, Y2210A6C286CB numaralı 1.649,91 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.
- P Blok 2 Nolu Giriş; 27.09.2021 tarih, Y221054872E07 numaralı 1.649,91 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.

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

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

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

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

#### **4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

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

##### **4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ**

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

##### **4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ**

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.



## 4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

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

## 5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, Balıkesir İli, Edremit İlçesi, İskele Mahallesi, Büyük Önder Atatürk Caddesi üzerinde ve 800 ada 1 nolu parselde yer alan Adra Yalı Sitesi bünyesindeki 142/1 kapı nolu A Blok'un 1. normal katında yer alan 6; 2. normal ve çatı katlarında yer alan 7, 8; 142/2 kapı nolu B Blok'un 2. normal ve çatı katlarında yer alan 7; 142/3 kapı nolu C Blok'un 2. normal ve çatı katlarında yer alan 6; 142/5 kapı nolu E Blok'un 1. normal katında yer alan 5, 2. normal ve çatı katlarında yer alan 7, 8; 142/6 kapı nolu F Blok F1 Giriş'in zemin katında yer alan 4, 1. normal katında yer alan 6, 2. normal ve çatı katlarında yer alan 7, 8; 142/7 kapı nolu F Blok F2 Giriş'in zemin katında yer alan 1, 2, 2. normal ve çatı katlarında yer alan 7; 142/9 kapı nolu G Blok G1 Giriş'in 2. normal ve çatı katlarında yer alan 7, 8; 142/8 kapı nolu G Blok G2 Giriş'in 2. normal ve çatı katlarında yer alan 7, 8; 142/11 kapı nolu I Blok I1 Giriş'in 2. normal ve çatı katlarında yer alan 7, 8; 142/12 kapı nolu I Blok I2 Giriş'in 2. normal ve çatı katlarında yer alan 8; 142/13 kapı nolu J Blok J-1 Giriş'in 2. normal ve çatı katlarında yer alan 8; 142/15 kapı nolu K Blok'un zemin katında yer alan 1, 2. normal ve çatı katlarında yer alan 6; 142/18 kapı nolu N Blok'un zemin katında yer alan 2, 3, 1. normal katında yer alan 5; 2. normal ve çatı katlarında yer alan 6; 142/19 kapı nolu O Blok'un zemin katında yer alan 1, 1. normal katında yer alan 4; 2. normal ve çatı katlarında yer alan 6; 142/20 kapı nolu P Blok P-1 Giriş'in zemin katında yer alan 2, 3, 2. normal ve çatı katlarında yer alan 7; 142/21 kapı nolu P Blok P-2 Giriş'in zemin katında yer alan 1, 2 1. normal katında yer alan 3, 4; 2. normal ve çatı katlarında yer alan 5; 2. normal katında yer alan 6 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 42 adet bağımsız bölümdür.

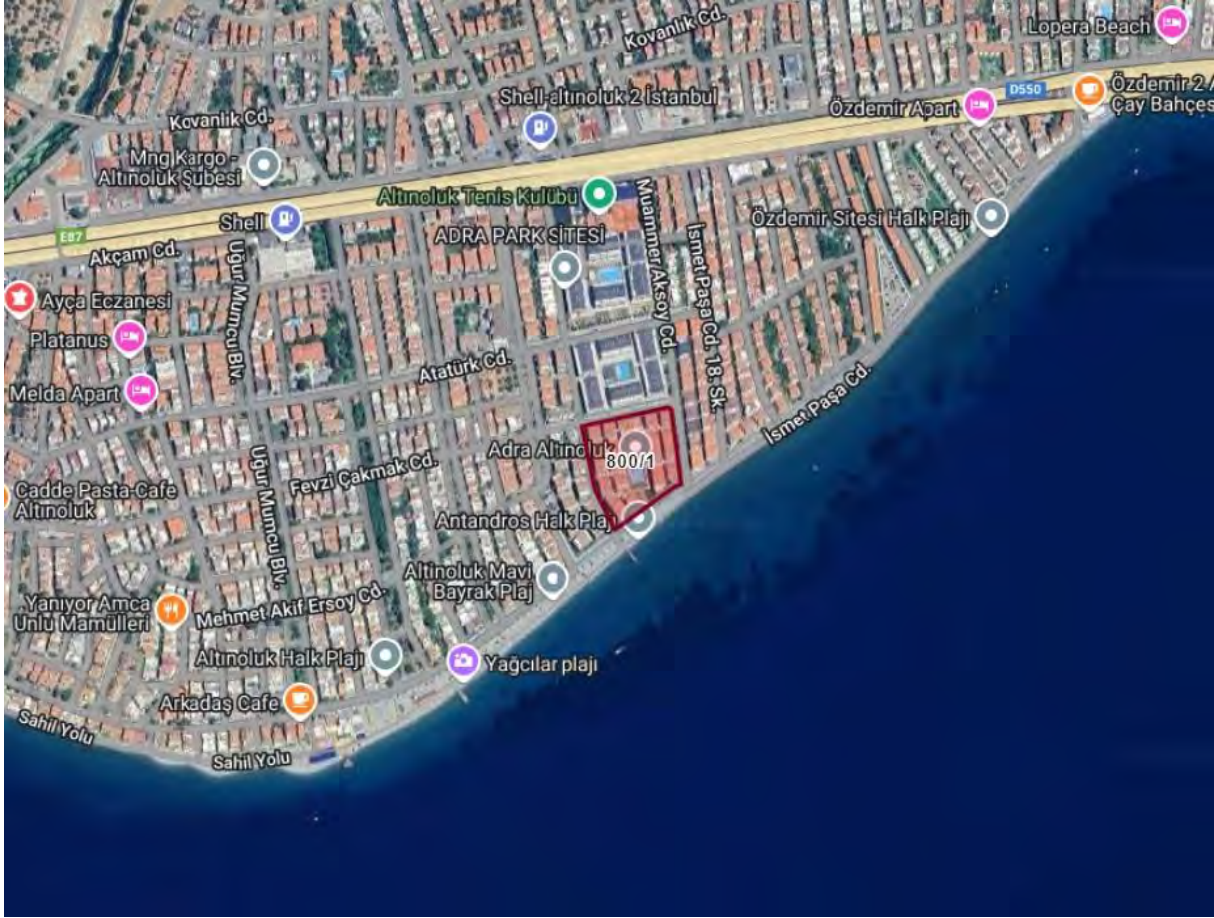
Taşınmazların yakın çevresinde aynı sitenin farklı etaplarının yanı sıra benzer veya daha kötü niteliklerde yazlık amaçlı kullanılan siteler, orta-üst gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan ayırık nizamda inşa edilmiş 4-6 katlı apartmanlar, sahil boyunca plaj ve beach kafeler ile eğitim ve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

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





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



## 5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

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



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



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



- F Blok'un zemin katında F-1 ve F-2 bina girişleri ve iki girişte de 4'er adet daire; 1. normal katında 2'şer adet daire; 2. normal ve çatı katlarında ise 2'şer adet dubleks daire olmak üzere girişlerde toplam 8'er, blokta toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- F Blok F-1 Giriş 4 nolu bağımsız bölüm; binanın zemin katında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve iki yöne (doğu-batı)cephelidir.
- F Blok F-1 Giriş 4 nolu bağımsız bölüm; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 53 m<sup>2</sup> (+8 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, oda, banyo-WC hacimleri ve teras alanından oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- F Blok F-1 Giriş 6 nolu bağımsız bölüm; binanın zemin katında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve iki yöne (doğu-batı) cephelidir.
- F Blok F-1 Giriş 6 nolu bağımsız bölüm; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 116 m<sup>2</sup> kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- F Blok F-1 Giriş 7 nolu bağımsız bölüm; binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve üç yöne (kuzey-doğu-batı) cephelidir.
- F Blok F-1 Giriş 7 nolu bağımsız bölüm; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 116 m<sup>2</sup> kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 78 m<sup>2</sup> (+75 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı hol ve 4 adet depo hacimleri ile teras alanı olmak üzere toplam brüt 194 m<sup>2</sup> (+75 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- F Blok F-1 Giriş 8 nolu bağımsız bölüm; binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve iki yöne (doğu-batı) cephelidir.
- F Blok F-1 Giriş 8 nolu bağımsız bölüm; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 116 m<sup>2</sup> kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 70 m<sup>2</sup> (+18 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı hol ve 4 adet depo hacimleri ile teras alanı olmak üzere toplam brüt 186 m<sup>2</sup> (+18 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- F Blok F-2 Giriş 1 nolu bağımsız bölüm; binanın zemin katında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve iki yöne (doğu-batı) cephelidir.
- F Blok F-2 Giriş 1 nolu bağımsız bölüm; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 53 m<sup>2</sup> (+8 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, oda, banyo-WC hacimleri ve teras alanından oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- F Blok F-2 Giriş 2 nolu bağımsız bölüm; binanın zemin katında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve iki yöne (doğu-batı) cephelidir.
- F Blok F-2 Giriş 2 nolu bağımsız bölüm; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 44 m<sup>2</sup> (+8 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, oda, banyo-WC hacimleri ve teras alanından oluşacak şekilde tasarlanmıştır.



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



alanlı hol ve 4 adet depo hacimleri ile teras alanı olmak üzere toplam brüt 186 m<sup>2</sup> (+18 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanı olacak şekilde tasarlanmıştır.

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



- J Blok, parselin batısında, siteye Büyük Önder Atatürk Caddesi üzerinden bakıldığında en sağdan arkaya doğru 2. sırada yer almakta olup bina girişleri doğu cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- J Blok'un zemin katında J-1 ve J-2 bina girişleri ve iki girişte de 4'er adet daire; 1. normal katında 2'şer adet daire; 2. normal ve çatı katlarında ise 2'şer adet dubleks daire olmak üzere girişlerde toplam 8'er, blokta toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- J Blok J-1 **Giriş 8 nolu bağımsız bölüm**; binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve iki yöne (doğu-batı) cephelidir.
- J Blok J-1 **Giriş 8 nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 116 m<sup>2</sup> kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 70 m<sup>2</sup> (+18 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı hol ve 4 adet depo hacimleri ile teras alanı olmak üzere toplam brüt 186 m<sup>2</sup> (+18 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- K Blok, parselin güneybatısında, siteye Büyük Önder Atatürk Caddesi üzerinden bakıldığında en sağdan arkaya doğru 3. sırada yer almakta olup bina girişi doğu cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- K Blok'un zemin katında bina girişi ve 3 adet daire; 1. normal katında 2 adet daire; 2. normal ve çatı katlarında ise 2 adet dubleks daire olmak üzere blokta toplam 7 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- K Blok 1 **nolu bağımsız bölüm**; binanın zemin katında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve üç yöne (güney-doğu-batı) cephelidir.
- K Blok 1 **nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 97 m<sup>2</sup> (+35 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, banyo-WC ve ebv. banyosu hacimleri ve 2 adet teras alanından oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- K Blok 6 **nolu bağımsız bölüm**; binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve üç yöne (güney-doğu-batı) cephelidir.
- K Blok 6 **nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 132 m<sup>2</sup> kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 82 m<sup>2</sup> (+18 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı hol ve 4 adet depo hacimleri ile teras alanı olmak üzere toplam brüt 214 m<sup>2</sup> (+59 m<sup>2</sup> 2 adet teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- N Blok, parselin güneydoğusunda, siteye Büyük Önder Atatürk Caddesi üzerinden bakıldığında en soldan arkaya doğru 3. sırada (sahile cephe) yer almakta olup bina girişi batı cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- N Blok'un zemin katında bina girişi ve 3 adet daire; 1. normal katında 2 adet daire; 2. normal ve çatı katlarında ise 2 adet dubleks daire olmak üzere blokta toplam 7 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

- N Blok 2 **nolu bağımsız bölüm**; binanın zemin katında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve iki yöne (doğu-batı) cephelidir.
- N Blok 2 **nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 43 m<sup>2</sup> (+8 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, oda, banyo-WC hacimleri ve teras alanından oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- N Blok 3 **nolu bağımsız bölüm**; binanın zemin katında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve üç yöne (güney-doğu-batı) cephelidir.
- N Blok 3 **nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 116 m<sup>2</sup> (+45 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, 2 adet ebv. banyosu, giysi odası hacimleri ve teras alanından oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- N Blok 5 **nolu bağımsız bölüm**; binanın 1. normal katında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve üç yöne (güney-doğu-batı) cephelidir.
- N Blok 5 **nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 134 m<sup>2</sup> kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, 2 adet ebv. banyosu, giysi odası ve balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- N Blok 6 **nolu bağımsız bölüm**; binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve tüm yönlere (kuzey-güney-doğu-batı) cephelidir.
- N Blok 6 **nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 134 m<sup>2</sup> kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile 2. normal katta brüt 90 m<sup>2</sup> (+59 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı, hol ve 4 adet depo hacimleri ve 2 adet teras alanı olmak üzere toplam brüt 224 m<sup>2</sup> (+59 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- O Blok, parselin güneybatısında, siteye Büyük Önder Atatürk Caddesi üzerinden bakıldığında sağdan 2. sıradan arkaya doğru 4. sırada (sahile cepheli) yer almakta olup bina girişi batı cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- O Blok'un zemin katında bina girişi ve 3 adet daire; 1. normal katında 2 adet daire; 2. normal ve çatı katlarında ise 2 adet dubleks daire olmak üzere blokta toplam 7 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- O Blok 2 **nolu bağımsız bölüm**; binanın zemin katında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve iki yöne (doğu-batı) cephelidir.
- O Blok 2 **nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 43 m<sup>2</sup> (+8 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, oda, banyo-WC hacimleri ve teras alanından oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- O Blok 4 **nolu bağımsız bölüm**; binanın 1. normal katında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve üç yöne (kuzey-doğu-batı) cephelidir.
- O Blok 4 **nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 134 m<sup>2</sup> kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.



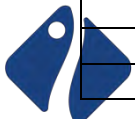


- O Blok 6 **nolu bağımsız bölüm**; binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve tüm yöne (kuzey-güney-doğu-batı) cephelidir.
- O Blok 6 **nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 134 m<sup>2</sup> kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile 2. normal katta brüt 82 m<sup>2</sup> (+66 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı, hol ve 4 adet depo hacimleri ve 2 adet teras alanı olmak üzere toplam brüt 216 m<sup>2</sup> (+66 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- P Blok, parselin güneybatısında, siteye Büyük Önder Atatürk Caddesi üzerinden bakıldığında en sağdan arkaya doğru 4. sırada (sahile cephe) yer almakta olup bina girişi doğu cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- P Blok'un zemin katında P-1 ve P-2 bina girişleri ve P-1'de 3'er adet; P-2'de 2 adet daire; 1. normal katında 2'şer adet daire; 2. normal ve çatı katlarında ise P-1'de 2 adet, P-2'de 1 adet dubleks daire; 2 normal katta P-2'de 1 adet daire olmak üzere P-1 girişte 7, P-2 girişte 6 adet; blokta toplam 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- P Blok P-1 Giriş 2 **nolu bağımsız bölüm**; binanın zemin katında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve iki yöne (doğu-batı) cephelidir.
- P Blok P-1 Giriş 2 **nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 45 m<sup>2</sup> (+9 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, oda, banyo-WC hacimleri ve teras alanından oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- P Blok P-1 Giriş 3 **nolu bağımsız bölüm**; binanın zemin katında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve üç yöne (güney-doğu-batı) cephelidir.
- P Blok P-1 Giriş 3 **nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 51 m<sup>2</sup> (+8 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, oda, banyo-WC hacimleri ve teras alanından oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- P Blok P-1 Giriş 7 **nolu bağımsız bölüm**; binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve iki yöne (kuzey-doğu-batı) cephelidir.
- P Blok P-1 Giriş 7 **nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 116 m<sup>2</sup> kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 99 m<sup>2</sup> (+31 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı hol ve 4 adet depo hacimleri ile teras alanı olmak üzere toplam brüt 215 m<sup>2</sup> (+31 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- P Blok P-2 Giriş 1 nolu **bağımsız bölüm**; binanın zemin katında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve iki yöne (doğu-batı) cephelidir.
- P Blok P-2 Giriş 1 **nolu bağımsız bölüm**; taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 45 m<sup>2</sup> (+9 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, oda, banyo-WC hacimleri ve teras alanından oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- P Blok P-2 Giriş 2 **nolu bağımsız bölüm**; binanın zemin katında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve üç yöne (kuzey-doğu-batı) cephelidir.



- P Blok P-2 **Giriş 2 nolu bağımsız bölüm;** taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 56 m<sup>2</sup> (+14 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, 2 adet oda, banyo-WC hacimleri ve teras alanından oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- P Blok P-2 **Giriş 3 nolu bağımsız bölüm;** binanın 1. normal katında, bina girişine göre sol tarafta konumlu ve iki yöne (doğu-batı) cephelidir.
- P Blok P-2 **Giriş 3 nolu bağımsız bölüm;** taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 54 m<sup>2</sup> kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, 2 adet oda, banyo-WC ve balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- P Blok P-2 **Giriş 4 nolu bağımsız bölüm;** binanın 1. normal katında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve üç yöne (kuzey-doğu-batı) cephelidir.
- P Blok P-2 **Giriş 4 nolu bağımsız bölüm;** taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 71 m<sup>2</sup> kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, 2 adet oda, banyo-WC ve balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- P Blok P-2 **Giriş 5 nolu bağımsız bölüm;** binanın 2. normal ve çatı katlarında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve üç yöne (kuzey-doğu-batı) cephelidir.
- P Blok P-2 **Giriş 5 nolu bağımsız bölüm;** taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. normal katta brüt 54 m<sup>2</sup> kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, 2 adet oda, banyo-WC ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 79 m<sup>2</sup> (+53 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı hol ve 4 adet depo hacimleri ile teras alanı olmak üzere toplam brüt 133 m<sup>2</sup> (+53 m<sup>2</sup> teras) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- P Blok P-2 **Giriş 6 nolu bağımsız bölüm;** binanın 2. normal katında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve üç yöne (kuzey-doğu-batı) cephelidir.
- P Blok P-2 **Giriş 6 nolu bağımsız bölüm;** taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 71 m<sup>2</sup> kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, 2 adet oda, banyo-WC ve balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- **Taşınmazların konumlu oldukları bloklar girişler, katlar, kullanım alanları ve cepheleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.**

BLOK NO	GİRİŞ NO	BB NO	KAT NO	YASAL ALAN (m <sup>2</sup> )	YASAL TERAS ALANI (m <sup>2</sup> )	CEPHE
A	-	6	1	134		K-D-B
A	-	7	İKİNCİ + ÇATI	234	75	G-D-B
A	-	8	İKİNCİ + ÇATI	234	75	K-D-B
B	-	7	İKİNCİ + ÇATI	234	75	K-D-B
C	-	6	İKİNCİ + ÇATI	234	75	K-G-D
E	-	5	1	134		K-D-B
E	-	7	İKİNCİ + ÇATI	234	75	K-D-B
E	-	8	İKİNCİ + ÇATI	234	75	G-D-B
F	F1	4	ZEMİN	53	8	D-B
F	F1	6	1	116		D-B
F	F1	7	İKİNCİ + ÇATI	194	75	K-D-B
F	F1	8	İKİNCİ + ÇATI	186	18	D-B
F	F2	1	ZEMİN	53	8	D-B
F	F2	2	ZEMİN	44	8	D-B



F	F2	7	İKİNCİ + ÇATI	186	18	D-B
G	G1	6	1	116		D-B
G	G1	7	İKİNCİ + ÇATI	194	75	G-D-B
G	G1	8	İKİNCİ + ÇATI	186	18	D-B
G	G2	7	İKİNCİ + ÇATI	186	18	D-B
G	G2	8	İKİNCİ + ÇATI	194	75	K-D-B
I	I1	7	2.ÇATI	194	75	K-D-B
I	I1	8	2.ÇATI	186	18	D-B
I	I2	8	2.ÇATI	194	75	G-D-B
J	J1	8	2.ÇATI	186	18	D-B
K	-	1	ZEMİN	97	35	G-D-B
K	-	6	2.ÇATI	214	59	G-D-B
N	-	2	ZEMİN	43	8	D-B
N	-	3	ZEMİN	116	45	G-D-B
N	-	5	1	134		G-D-B
N	-	6	2.ÇATI	224	59	K-G-D-B
O	-	2	ZEMİN	43	8	D-B
O	-	4	1	134		K-D-B
O	-	6	2.ÇATI	216	66	K-G-D-B
P	P1	2	ZEMİN	56	14	D-B
P	P1	3	ZEMİN	45	9	G-D-B
P	P1	7	2.ÇATI	215	31	K-D-B
P	P2	1	ZEMİN	45	9	D-B
P	P2	2	ZEMİN	56	14	K-D-B
P	P2	3	1	54		D-B
P	P2	4	1	71		K-D-B
P	P2	5	2.ÇATI	133	53	K-D-B
P	P2	6	2	71		K-D-B

- Taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde bir çatı katı bulunan dairelerde depo hacimlerinin oda ve banyo-WC olarak düzenlendiği ve bazı teras alanlarında değişiklikler yapıldığı tespit edilmiştir. Yapılan imalatların basit tadilat niteliğinde ve geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Benzer iç mekan özelliklerine sahip olan taşınmazların salon ve odaların zeminleri laminat parke, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavandır. Antre ve mutfak zeminleri seramik, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavandır. Banyo-WC hacimlerinin zeminleri ve duvarları seramik, tavanları spot aydınlatmalı asma tavandır. Mutfak dolapları laminat kaplama, tezgahı ise polikordur. Banyo-WC`de dolaplı lavabo, klozet ve kabinli duş yeri bulunmaktadır. Pencere doğramaları PVC`den mamul ve çift camlıdır. Dairelerin kapısı çelik, iç kapıları ise lake kapıdır.

### 5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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



## 5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta 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 gruplarının erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep göreceği öngörülmektedir.

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

## 6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

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

**Fırsatlar:**

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

## 6.3 BÖLGE ANALİZİ

### 6.3.1 BALIKESİR İLİ

Balıkesir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık on yedinci şehri. Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde, topraklarının bir kısmı ise Ege Bölgesi'nde yer alan ilin hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyısı bulunur. Türkiye genelinde ise iki deniz ile komşu olan sadece 6 il vardır. İl, Kuzeybatı Anadolu'da bulunmaktadır. Doğusunda Bursa ve Kütahya illeri, güneyinde Manisa ve İzmir illeri ve batısında Çanakkale ili vardır. Ayvalık ilçesinden de Yunanistan'ın Midilli Adası'na komşudur.

2020 Yılı verilerine göre nüfusu 1.240.285' dir. İlin yüzölçümü 14.583 m<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 82 kişi düşmektedir. Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 254 kişi ile Karesi'dir. İlin denizden yüksekliği 145 metredir. 2016 yılında TÜİK verilerine göre 20 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1129 mahalle bulunmaktadır.

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

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

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

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

### 6.3.2 EDREMIT İLÇESİ

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

Eski Edremit; Adramut, Adramyttion, Landramytti, Edremittin gibi çeşitli adlarla anılmıştır.Kent Lidya Kralı Krezüs'ün eline geçtiğinde kardeşi Adremis tarafından yeniden yaptırılıp süslenir ve onun adını alır. Eski Edremit kenti, M.Ö.548'de Perslerin, 422'de



Delolusların, 334'te İskender'in, 132'de Romalıların eline geçer. Burada yapılan tersanelerde büyük gemiler yapılır. M.S. 600 yılında Adli teşkilatın merkezi olur. 1076'da Selçuk Sultanı Süleyman Şah'ın hücumuna uğrar, halk çevreye dağılır. 1099'da Edremit ve civarı Bizans İmparatoru 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, sahile cepheli yan parseldeki etapta yer alan, binanın 2. normal ve çatı katlarında konumlu, 240 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 192 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen, panoramik deniz manzaralı dubleks daire 26.000.000,-TL (135.416,-**TL/m<sup>2</sup>**) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0537 321 78 33)
2. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde, sahile cepheli yan parseldeki etapta yer alan, binanın 1. normal konumlu, 140 m<sup>2</sup> brüt, 130 m<sup>2</sup> net kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 kullanımlı, kısmı deniz manzaralı ara kat daire 18.250.000,-TL (140.384,-**TL/m<sup>2</sup>**) bedelle satılıktır. İlgilisi ile yapılan görüşmelerde dairenin 50.000,-TL/ay - 60.000,-TL/ay bedelle kiralanabileceği şifahen öğrenilmiştir. (55.000,-TL/130 m<sup>2</sup> = 423,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi: 0534 666 28 95)
3. Rapora konu taşınmazlar ile aynı sitenin sahil yoluna ikinci parselindeki etabında yer alan, binanın 2. normal ve çatı katlarında konumlu, brüt 116 m<sup>2</sup>, net 95 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 2+1 kullanımlı daire 10.110.000,-TL (106.421,-**TL/m<sup>2</sup>**) bedelle satılıktır. Sitenin denize ikinci parselindeki etabında yer alması ve deniz manzarası dikkate alındığında düşük şerefiyelidir. (Emlak Ofisi: 0537 321 78 33)
4. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde, yer alan, binanın 1. normal katında konumlu, 100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen 75 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen, 1+1 kullanımlı, havuz manzaralı ara kat daire 6.750.000,-TL (90.000,-**TL/m<sup>2</sup>**) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0533 134 33 51)
5. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde, sahil yoluna 2. parseldeki etapta yer alan, binanın giriş katında konumlu, 97 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen 75 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen, 1+1 kullanımlı, havuz manzaralı daire 6.540.000,-TL (87.200,-**TL/m<sup>2</sup>**) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0537 321 78 33)
6. Rapora konu taşınmazlar ile aynı sitenin sahil yoluna üçüncü parselindeki etabında yer alan, binanın 2. normal katında konumlu, brüt 140 m<sup>2</sup>, net 90 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 2+1 kullanımlı daire 9.500.000,-TL (105.555,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Sitenin denize ikinci parselindeki etabında yer alması ve deniz manzarası dikkate alındığında düşük şerefiyeli, tüm hacimlerinin ara katta konumlu olması sebebiyle ise yüksek şerefiyelidir. (Emlak Ofisi: 0533 134 33 51)

**Bölgede Konumlu Olan Kiralık Daire** Emsalleri;

7. Rapora konu taşınmazlar ile aynı sitenin sahil yoluna üçüncü parselindeki etabında yer alan, binanın 2. normal ve çatı katlarında konumlu, brüt 240 m<sup>2</sup>, net 160 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 4+1 kullanımlı dubleks daire 75.000,-TL/ay (469,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. Sitenin denize üçüncü parselindeki etabında yer alması ve deniz manzarası dikkate alındığında düşük şerefiyelidir. (Sahibinden: 0530 793 12 08)

8. Rapora konu taşınmazlar ile aynı sitenin sahil yoluna üçüncü parselindeki etabında yer alan, binanın yüksek giriş katında konumlu, brüt 90 m<sup>2</sup>, net 80 m<sup>2</sup> kullanım alanlı



- olduğu beyan edilen, 2+1 kullanımlı daire 35.000,-TL/ay (438,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. Sitenin denize üçüncü parselindeki etabında yer alması ve deniz manzarasının olmaması dikkate alındığında düşük şerefiyelidir. (Sahibinden: 0545 582 00 78)
9. Rapora konu taşınmazlar ile aynı sitenin yan parselindeki etabında yer alan, binanın 2. normal katında konumlu, brüt 80 m<sup>2</sup>, net 65 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 1+1 kullanımlı daire 30.000,-TL/ay (461,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. Deniz manzarası dikkate alındığında düşük şerefiyeli, tüm hacimlerinin ara katta konumlu olması sebebiyle yüksek şerefiyelidir. (Sahibinden: Burcu U.)
10. Rapora konu taşınmazlar ile aynı sitenin sahil yoluna üçüncü parselindeki etabında yer alan, binanın 2. normal katında konumlu, brüt 110 m<sup>2</sup>, net 75 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 1+1 kullanımlı daire 32.500,-TL/ay (433,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. Sitenin denize üçüncü parselindeki etabında yer alması ve deniz manzarasının olmaması dikkate alındığında düşük şerefiyeli, tüm hacimlerinin ara katta konumlu olması sebebiyle yüksek şerefiyelidir. (Sahibinden: 0532 290 54 91)

## 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

değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

## 8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

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

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

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

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

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 <sup>2</sup> )	192	130	95	75	75	90
İstenen Fiyat (TL)	26.000.000	18.250.000	10.110.000	6.750.000	6.540.000	9.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	24.500.000	17.250.000	9.500.000	6.400.000	6.250.000	9.000.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	127.605	132.690	100.000	85.335	83.335	100.000
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	-15%	-20%	5%	20%	25%	5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-15%	-20%	5%	20%	25%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	108.464	106.152	105.000	102.402	104.169	105.000
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	105.000					

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 105.000,-**TL/m<sup>2</sup>** birim satış değeri; 435,-**TL/m<sup>2</sup>** birim kira değeri hesaplanmıştır.

Emsal analizleri ortalama birim değer olarak hesaplanmış olup rapora konu taşınmazlar konumlu oldukları bloklarda ve site bünyesindeki konumları, konumlu oldukları katlar, cephe görünümleri, deniz ve havuz manzaraları dikkate alınmak suretiyle kendi aralarında şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- 1 ve 2 nolu emsallerin deniz manzaraları dikkate alındığında konum/şerefiye düzeltmesi olarak sırasıyla %15 ve %20 yüksek, 3 nolu emsalin sahil yoluna 2. parsel konumundaki etabında konumlu olması sebebiyle %5 düşük, 4 nolu emsalin deniz manzarasının olmaması dikkate alındığında %20 düşük, 5 nolu emsalin sahil yoluna 2. parsel konumundaki etabında konumlu olması ve deniz manzarasının bulunmaması sebebiyle %25 düşük, 6 nolu emsalin ise sahil yoluna 3. parsel konumundaki etabında konumlu olması sebebiyle %5 düşük 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 %4 ila 6 aralığında pazarlık payı düşülmüştür.

### 8.1.2 KİRALIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	7	8	9	10
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	160	80	65	75
İstenen Fiyat (TL)	75.000	35.000	30.000	32.500
Pazarlıklı Fiyat (TL)	70.000	32.500	27.500	30.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	435	405	425	400
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	10%	5%	5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	10%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	435	446	446	420
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	435			

Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- 7 nolu emsal konum/şerefiye düzeltmesi olarak aynı sitenin sahil yoluna 3. parsel konumundaki etabında konumlu olmasına rağmen deniz manzarası

dikkate alındığında benzer şerefiyeli, 8 ve 10 nolu emsallerin aynı sitenin sahil yoluna 3. parsel konumundaki etabında konumlu olması ve deniz manzaralarının bulunmaması sebebiyle konumları da dikkate alınarak sırasıyla %10 ve %5 düşük, 9 nolu emsal ise deniz manzarası ve konumu sebebiyle %5 düşük 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 m<sup>2</sup> birim değerleri takdir edilmiş ve satışa esas kullanım alanları ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri, manzara faktörleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m<sup>2</sup> birim değerleri ile yuvarlatılmış toplam değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiş ve bağımsız bölüm bazında birim değerler bu şerefiye farkları dikkate alınarak tayin edilmiştir. Değerlemede taşınmazların toplam brüt alanları esas alınmıştır.

BLOK NO	GİRİŞ NO	BB NO	YASAL ALAN (m <sup>2</sup> )	TERAS ALANI (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ KİRA DEĞERİ (TL)	m <sup>2</sup> BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
A	-	6	134		414	55.500	100.000	13.400.000
A	-	7	234	75	435	102.000	105.000	24.570.000
A	-	8	234	75	414	97.000	100.000	23.400.000
B	-	7	234	75	414	97.000	100.000	23.400.000
C	-	6	234	75	435	102.000	105.000	24.570.000
E	-	5	134		414	55.500	100.000	13.400.000
E	-	7	234	75	414	97.000	100.000	23.400.000
E	-	8	234	75	435	102.000	105.000	24.570.000
F	F1	4	53	8	394	21.000	95.000	5.035.000
F	F1	6	116		414	48.000	100.000	11.600.000
F	F1	7	194	75	435	84.500	105.000	20.370.000
F	F1	8	186	18	414	77.000	100.000	18.600.000
F	F2	1	53	8	394	21.000	95.000	5.035.000
F	F2	2	44	8	394	17.500	95.000	4.180.000
F	F2	7	186	18	414	77.000	100.000	18.600.000
G	G1	6	116		456	53.000	110.000	12.760.000
G	G1	7	194	75	466	90.500	112.500	21.825.000
G	G1	8	186	18	456	85.000	110.000	20.460.000
G	G2	7	186	18	456	85.000	110.000	20.460.000
G	G2	8	194	75	476	92.500	115.000	22.310.000

I	I1	7	194	75	466	90.500	112.500	21.825.000
I	I1	8	186	18	456	85.000	110.000	20.460.000
I	I2	8	194	75	476	92.500	115.000	22.310.000
J	J1	8	186	18	414	77.000	100.000	18.600.000
K	-	1	97	35	456	44.000	110.000	10.670.000
K	-	6	214	59	476	102.000	115.000	24.610.000
N	-	2	43	8	497	21.500	120.000	5.160.000
N	-	3	116	45	539	62.500	130.000	15.080.000
N	-	5	134		539	72.000	130.000	17.420.000
N	-	6	224	59	518	116.000	125.000	28.000.000
O	-	2	43	8	497	21.500	120.000	5.160.000
O	-	4	134		497	66.500	120.000	16.080.000
O	-	6	216	66	518	112.000	125.000	27.000.000
P	P1	2	56	14	476	26.500	115.000	6.440.000
P	P1	3	45	9	476	21.500	115.000	5.175.000
P	P1	7	215	31	497	107.000	120.000	25.800.000
P	P2	1	45	9	456	20.500	110.000	4.950.000
P	P2	2	56	14	456	25.500	110.000	6.160.000
P	P2	3	54		456	24.500	110.000	5.940.000
P	P2	4	71		456	32.500	110.000	7.810.000
P	P2	5	133	53	476	63.500	115.000	15.295.000
P	P2	6	71		466	33.000	112.500	7.985.000
<b>TOPLAM</b>						<b>2.777.500</b>	<b>-</b>	<b>669.875.000</b>

## 8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akışları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli



bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

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

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

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

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \text{Yıllık Net Gelir} / \text{Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.}$$

**Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:**

EMSAL	PAZARLIK SONRASI AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIK SONRASI SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 5-9	30.000	360.000	6.250.000	0,058
Gayrimenkuller için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı		0,058		

**Bu yöntemle hesaplanan taşınmazların değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.**

BLOK NO	GİRİŞ NO	BB NO	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PAZAR DEĞERİ (TL)
A	-	6	55.500	666.000	0,058	11.482.759
A	-	7	102.000	1.224.000	0,058	21.103.448
A	-	8	97.000	1.164.000	0,058	20.068.966
B	-	7	97.000	1.164.000	0,058	20.068.966
C	-	6	102.000	1.224.000	0,058	21.103.448
E	-	5	55.500	666.000	0,058	11.482.759
E	-	7	97.000	1.164.000	0,058	20.068.966
E	-	8	102.000	1.224.000	0,058	21.103.448

F	F1	4	21.000	252.000	0,058	<b>4.344.828</b>
F	F1	6	48.000	576.000	0,058	<b>9.931.034</b>
F	F1	7	84.500	1.014.000	0,058	<b>17.482.759</b>
F	F1	8	77.000	924.000	0,058	<b>15.931.034</b>
F	F2	1	21.000	252.000	0,058	<b>4.344.828</b>
F	F2	2	17.500	210.000	0,058	<b>3.620.690</b>
F	F2	7	77.000	924.000	0,058	<b>15.931.034</b>
G	G1	6	53.000	636.000	0,058	<b>10.965.517</b>
G	G1	7	90.500	1.086.000	0,058	<b>18.724.138</b>
G	G1	8	85.000	1.020.000	0,058	<b>17.586.207</b>
G	G2	7	85.000	1.020.000	0,058	<b>17.586.207</b>
G	G2	8	92.500	1.110.000	0,058	<b>19.137.931</b>
I	I1	7	90.500	1.086.000	0,058	<b>18.724.138</b>
I	I1	8	85.000	1.020.000	0,058	<b>17.586.207</b>
I	I2	8	92.500	1.110.000	0,058	<b>19.137.931</b>
J	J1	8	77.000	924.000	0,058	<b>15.931.034</b>
K	-	1	44.000	528.000	0,058	<b>9.103.448</b>
K	-	6	102.000	1.224.000	0,058	<b>21.103.448</b>
N	-	2	21.500	258.000	0,058	<b>4.448.276</b>
N	-	3	62.500	750.000	0,058	<b>12.931.034</b>
N	-	5	72.000	864.000	0,058	<b>14.896.552</b>
N	-	6	116.000	1.392.000	0,058	<b>24.000.000</b>
O	-	2	21.500	258.000	0,058	<b>4.448.276</b>
O	-	4	66.500	798.000	0,058	<b>13.758.621</b>
O	-	6	112.000	1.344.000	0,058	<b>23.172.414</b>
P	P1	2	26.500	318.000	0,058	<b>5.482.759</b>
P	P1	3	21.500	258.000	0,058	<b>4.448.276</b>
P	P1	7	107.000	1.284.000	0,058	<b>22.137.931</b>
P	P2	1	20.500	246.000	0,058	<b>4.241.379</b>
P	P2	2	25.500	306.000	0,058	<b>5.275.862</b>
P	P2	3	24.500	294.000	0,058	<b>5.068.966</b>
P	P2	4	32.500	390.000	0,058	<b>6.724.138</b>
P	P2	5	63.500	762.000	0,058	<b>13.137.931</b>
P	P2	6	33.000	396.000	0,058	<b>6.827.586</b>
<b>TOPLAM</b>			<b>2.777.500</b>	<b>33.330.000</b>	<b>0,058</b>	<b>574.655.172</b>

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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	669.875.000
Gelir Yaklaşımı	574.655.172
<b>Uyumlaştırılmış Değer</b>	669.875.000

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 669.875.000,-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 2.777.500,-TL, yıllık kira değeri ise 33.330.000,-TL'dir.

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

---

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



## 10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

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

ADRA YALI <b>SİTESİNDEKİ</b> 42 ADET <b>BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN</b>	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	669.875.000,-TL
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	803.850.000,-TL

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

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

KDV oranı %20 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 05 Ekim 2024

(Ekspertiz tarihi: 30 Eylül 2024)

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

*e-imzalıdır.*

*e-imzalıdır.*

*e-imzalıdır.*

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

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

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

