

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**

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

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/1616

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	TAPU KAYITLARI	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ	0
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	0
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	1
4.3.1	İMAR DURUMU	1
4.3.2	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	1
4.3.3	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	2
4.3.4	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	2
4.3.5	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	3
4.3.6	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	3
4.3.7	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	3
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	3
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	3
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	3
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	3
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	4
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	4
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	5
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	9
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	9
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	9
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	9
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	10
6.3	BÖLGE ANALİZİ	11
6.3.1	BALIKESİR İLİ	11



6.3.2	EDREMİT İLÇESİ.....	12
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	13
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	13
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	15
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	15
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	16
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ,PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	16
8.1.1	SATILIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	17
8.1.2	KİRALIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	17
8.1.3	SATILIK İŞYERİ EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	18
8.1.4	KİRALIK İŞYERİ EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	19
8.1.5	ULAŞILAN SONUÇ	19
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	20
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	23
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	23
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	24
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	24
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	24
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	24
8.4.5	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	24
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	24
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	25



1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 22 Temmuz 2025
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 01 Ağustos 2025
Rapor Tarihi	: 07 Ağustos 2025
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 984 - 2025/1616
Değerleme Konusu	Hamidiye Mahallesi, Yeni Garaj Caddesi, 525. Sokak, No: 2, Blok: A, İç Kapı No: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21 ile
Gayrimenkulün Adresi	Hamidiye Mahallesi, 530. Sokak, No: 3, Blok: B, İç Kapı No: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19 Edremit/BALIKESİR
Tapu Bilgileri Özeti	Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi, 677 ada 16 parsel no'lu, 2.339,75 m ² yüzölçümlü, "İki Adet Yedi Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesinde yer alan 32 adet bağımsız bölüm
İmar Durumu	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret + Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmakta olup, yapılaşma şartları "Ayrık Nizam, KAKS: 3, TAKS: 0.50, Hmax: 18,50 m, (6 Kat)" şeklindedir.
Raporun Konusu	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin 30.06.2025 tarihindeki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

ADRA EDREMİT SİTESİNDEKİ 32 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	347.680.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	417.216.000,-TL

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

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

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51A, Torbalı/İZMİR
TELEFON NO	: 0 (232) 999 11 80
KURULUŞ TARİHİ	: 09.11.2020
KAYITLI SERMAYE	: 1.100.000.000,-TL
FAALİYET TÜRÜ	: Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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



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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

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

BLOK NO	KAT NO	BB NO	BB NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK
A	1	1	MESKEN	198/9728	40	3932	16.05.2023	14641	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	1	2	MESKEN	187/9728	40	3933	16.05.2023	14641	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	1	3	MESKEN	184/9728	40	3934	16.05.2023	14641	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	1	4	MESKEN	163/9728	40	3935	16.05.2023	14641	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	2	5	MESKEN	198/9728	40	3936	16.05.2023	14641	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	2	6	MESKEN	187/9728	40	3937	16.05.2023	14641	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	2	7	MESKEN	184/9728	40	3938	16.05.2023	14641	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	2	8	MESKEN	163/9728	40	3939	16.05.2023	14641	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	3	11	MESKEN	184/9728	40	3942	16.05.2023	14643	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	4	13	MESKEN	198/9728	40	3944	16.05.2023	14643	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	4	15	MESKEN	184/9728	40	3946	16.05.2023	14643	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	BEŞİNCİ ÇATI	17	ÇATI PİYESLİ MESKEN	298/9728	40	3948	16.05.2023	14649	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	BEŞİNCİ ÇATI	18	ÇATI PİYESLİ MESKEN	298/9728	40	3949	16.05.2023	14649	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	BEŞİNCİ ÇATI	19	ÇATI PİYESLİ MESKEN	288/9728	40	3950	16.05.2023	14649	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	BEŞİNCİ ÇATI	20	ÇATI PİYESLİ MESKEN	294/9728	40	3951	16.05.2023	14649	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	ZEMİN	21	İŞ YERİ	1353/9728	40	3952	6.05.2022	14580	OKULLU İNŞAAT A.Ş.
B	1	1	MESKEN	194/9728	40	3953	16.05.2023	14647	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B	1	2	MESKEN	175/9728	40	3954	16.05.2023	14647	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B	1	3	MESKEN	189/9728	40	3955	16.05.2023	14647	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B	1	4	MESKEN	192/9728	40	3956	16.05.2023	14647	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B	2	5	MESKEN	194/9728	41	3957	16.05.2023	14647	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B	2	7	MESKEN	189/9728	41	3959	16.05.2023	14647	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



invest

2023/162

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

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden 25.09.2024 tarihinde temin edilen Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgeleri ekte sunulmuştur.

Tüm Bağımsız Bölümlerin Beyanlar Hanesinde:

- KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (Tarih: 03.01.2023 / Yevmiye No: 146)
- Yönetim Planı Değişikliği: 16.06.2022 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih: 16.06.2022 / Yevmiye No: 19946)

A Blok, 21 Nolu Bağımsız Bölümün Şerhler Hanesinde:

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

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

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

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

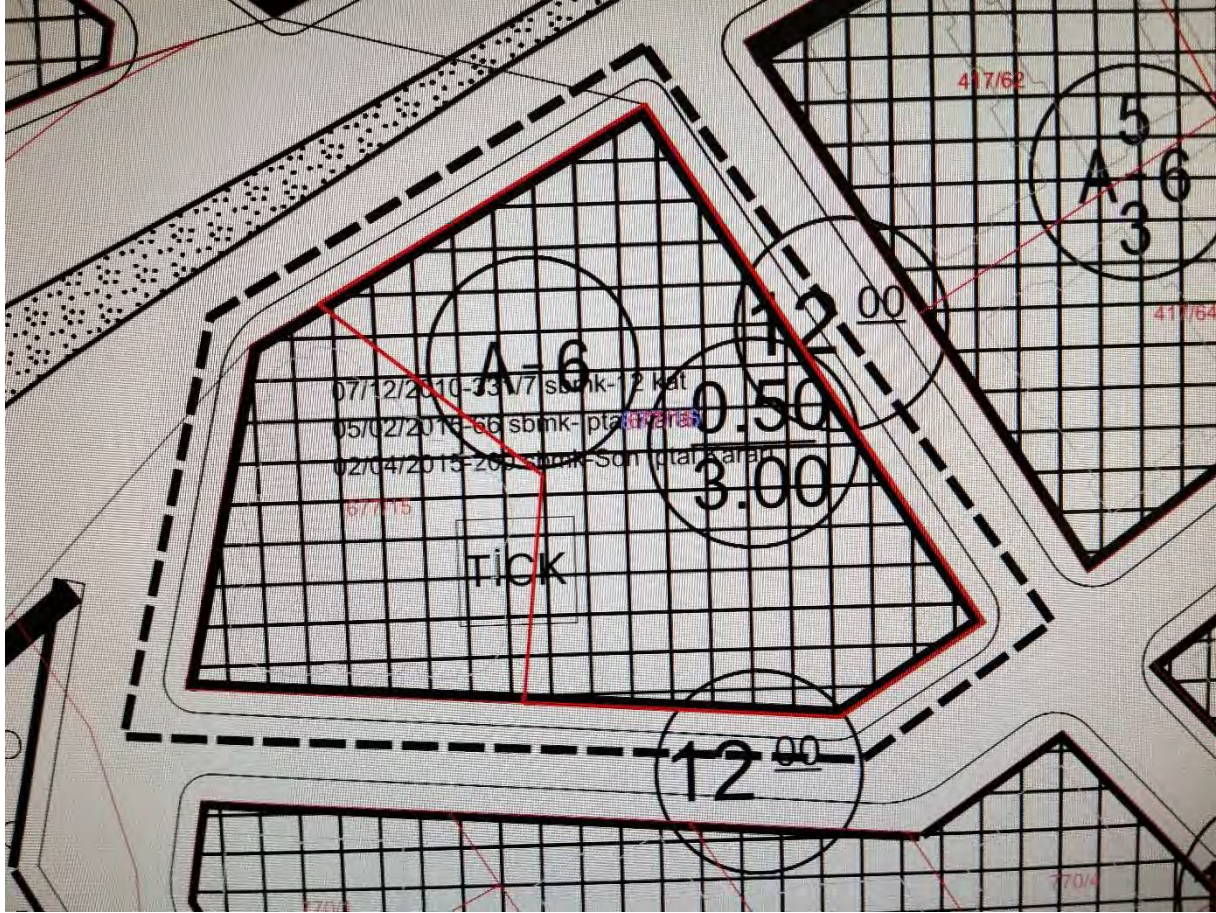
verebilirler. (3) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmazların GYO portföyünde yer alabilmesi için tapu takyidatları açısından herhangi bir engel bulunmamaktadır.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1 İMAR DURUMU

Edremit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde kurulan temaslarda rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında **“Ticaret+Konut Alanı”** olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının Ayrık Nizam, KAKS(Emsal): 3, TAKS: 0.50, Hmax: 18,50 m (6 Kat) şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.



4.3.2 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

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

Edremit Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

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

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

4.3.4 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Soğanymez Mahallesi, 509-1. Sokak Banker Alibey Apartmanı, No: 11, İç Kapı No: 12, Edremit/BALIKESİR adresinde faaliyet gösteren Körfezde Zirve Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmiştir.



4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

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

- A Blok; Y2210D7BE6CA2 numaralı "C" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi,
- B Blok; Y221087EE2128numaralı "C" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.

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

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

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

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

4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlardan A Blok, 21 nolu bağımsız bölümün mülkiyeti, 06.05.2022 tarihinde kat irtifakı tesisi işlemi ile Okullu İnşaat Anonim Şirketi adına, diğer bağımsız bölümlerin tamamı ise 16.05.2023 tarihinde tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işlemi ile Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

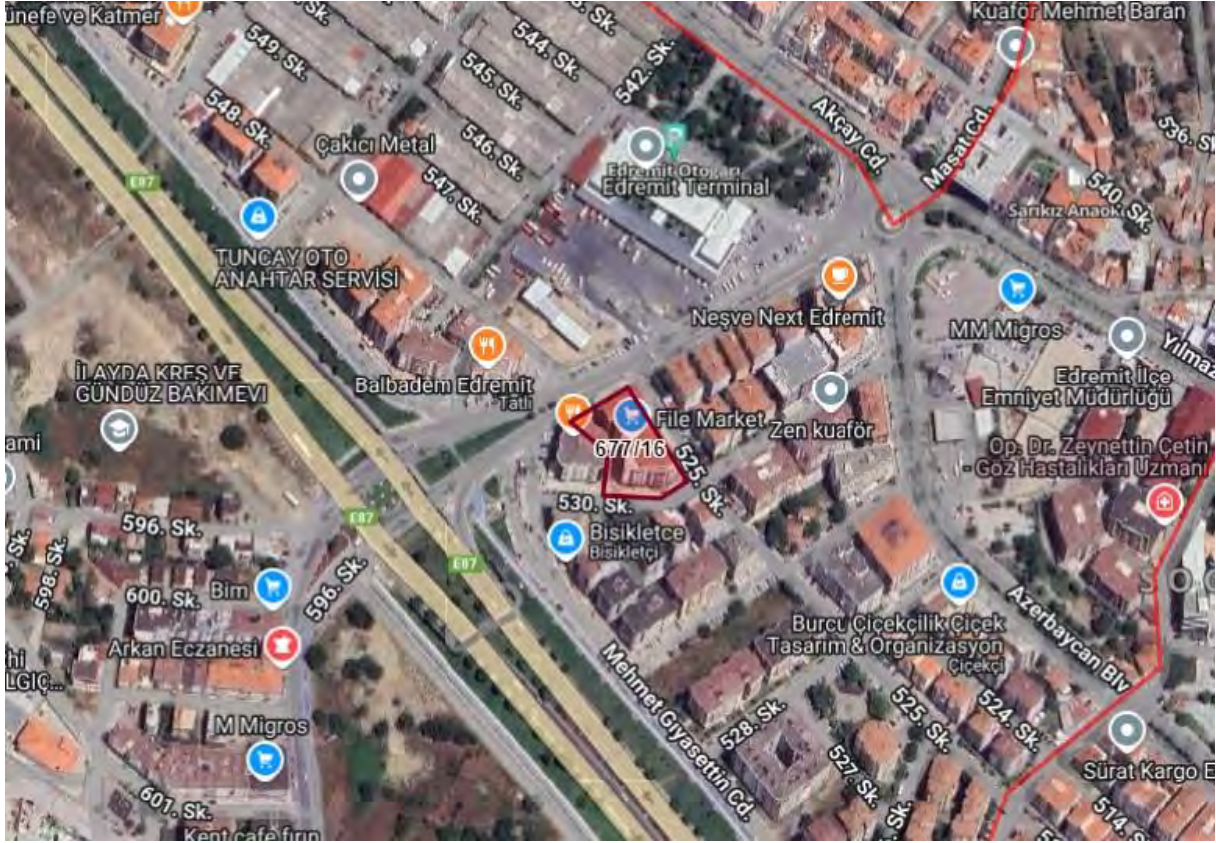
Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.



5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi, Yeni Garaj Caddesi ile 525. Sokak kesişiminde bulunan 677 ada 16 nolu parselde yer alan Adra Edremit Sitesi bünyesindeki 2 kapı nolu A Blok'un zemin katında yer alan 21 nolu bağımsız bölüm, 1. katında yer alan 1, 2, 3, 4 nolu bağımsız bölümler, 2. katında yer alan 5, 6, 7, 8 nolu bağımsız bölümler, 3. katında yer alan 11 nolu bağımsız bölüm, 4. katında yer alan 13, 15 nolu bağımsız bölümler, 5. kat + çatı katında yer alan 17, 18, 19, 20 nolu bağımsız bölümler ile 3 kapı nolu B Blok'un 1. katında yer alan 1, 2, 3, 4 nolu bağımsız bölümler, 2. katında yer alan 5, 7, 8 nolu bağımsız bölümler, 3. katında yer alan 9, 11, 12 nolu bağımsız bölümler, 4. katında yer alan 13, 15, 16 nolu bağımsız bölümler, 5. kat + çatı katında yer alan 17, 18, 19 nolu bağımsız bölümler olmak üzere toplam 32 adet bağımsız bölümdür.



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

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



invest

2025/1616

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

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

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

- **A Blok 3, 7, 11 ve 15 nolu bağımsız bölümler** sırasıyla binanın 1., 2., 3. Ve 4. normal katlarında, bina girişine göre sağ arka tarafta konumlu ve iki yöne (güney-doğu) cephelidir. Taşınmazların her biri onaylı mimari projesine göre, brüt 151 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 4 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- **A Blok 4, 8 nolu bağımsız bölümler** sırasıyla binanın 1 ve 2. normal katlarında, bina girişine göre sağ ön tarafta konumlu ve iki yöne (güney-batı) cephelidir. Taşınmazların her biri onaylı mimari projesine göre, brüt 134 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 3 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve 3 adet balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- **A Blok 17 nolu bağımsız bölüm;** binanın 5 normal + çatı katlarında, bina girişine göre sol ön tarafta konumlu ve iki yöne (kuzey-batı) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre normal katta brüt 158 m² kullanım alanlı hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve 2 adet balkon hacimleri ile çatı katında brüt 87 m² kullanım alanlı hol ve 6 adet depo hacimleri olmak üzere toplam brüt 245 m² (+60 m² teras hariç) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **A Blok 18 nolu bağımsız bölüm;** binanın 5 normal + çatı katlarında bina girişine göre sol arka tarafta konumlu ve iki yöne (kuzey-doğu) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre normal katta brüt 154 m² kullanım alanlı hol, salon, mutfak, 3 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve 2 adet balkon hacimleri ile çatı katında brüt 91 m² kullanım alanlı hol ve 7 adet depo hacimleri olmak üzere toplam brüt 245 m² (+54 m² teras hariç) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **A Blok 19 nolu bağımsız bölüm;** binanın 5 normal + çatı katlarında bina girişine göre sağ arka tarafta konumlu ve iki yöne (güney-doğu) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre normal katta brüt 149 m² kullanım alanlı hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve 2 adet balkon hacimleri ile çatı katında brüt 88 m² kullanım alanlı hol ve 6 adet depo hacimleri olmak üzere toplam brüt 237 m² (+50 m² teras hariç) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **A Blok 20 nolu bağımsız bölüm;** binanın 5 normal + çatı katlarında bina girişine göre sağ ön tarafta konumlu ve iki yöne (güney-batı) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre normal katta brüt 139 m² kullanım alanlı hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve 2 adet balkon hacimleri ile çatı katında brüt 103 m² kullanım alanlı hol ve 7 adet depo hacimleri olmak üzere toplam brüt 242 m² (+51 m² teras hariç) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **A Blok 21 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin katında bulunmakta olup, tek yöne (doğu) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 1.158 m² kullanım alanlı; tek hacimden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.



cephelidir. Taşınmazların her biri onaylı mimari projesine göre, brüt 160 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 4 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.

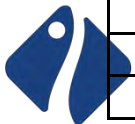
- **B Blok 2 nolu bağımsız bölüm;** binanın 1. normal katında bina girişine göre sol arka tarafta konumlu ve iki yöne (kuzey-batı) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 144 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 3 adet oda, kiler, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- **B Blok 3, 7, 11 ve 15 nolu bağımsız bölümler** sırasıyla binanın 1., 2., 3. ve 4. normal katlarında, bina girişine göre arka tarafta konumlu ve iki yöne (kuzey-doğu) cephelidir. Taşınmazların her biri onaylı mimari projesine göre, brüt 156 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 4 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- **B Blok 4, 8, 12 ve 16 nolu bağımsız bölümler** sırasıyla binanın ., 2., 3. ve 4 normal katlarında, bina girişine göre sağ arka tarafta konumlu ve iki yöne (güney-doğu) cephelidir. Taşınmazların her biri onaylı mimari projesine göre, brüt 157 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 4 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- **B Blok 17 nolu bağımsız bölüm;** binanın 5 normal + çatı katlarında, bina girişine göre sol ön tarafta konumlu ve üç yöne (kuzey-batı-güney) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre normal katta brüt 158 m² kullanım alanlı hol, salon, mutfak, 2 adet oda, WC, ebv. banyosu ve 2 adet balkon hacimleri ile çatı katında brüt 107 m² kullanım alanlı hol ve 4 adet depo hacimleri olmak üzere toplam brüt 265 m² (+26 m² alanlı 2 adet teras hariç) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **B Blok 18 nolu bağımsız bölüm;** binanın 5 normal + çatı katlarında, bina girişine göre sol arka tarafta konumlu ve iki yöne (kuzey-doğu) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre normal katta brüt 148 m² kullanım alanlı hol, salon, mutfak, 2 adet oda, kiler, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimleri ile çatı katında brüt 128 m² kullanım alanlı hol ve 6 adet depo hacimleri olmak üzere toplam brüt 276 m² (+24 m² alanlı teras hariç) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **B Blok 19 nolu bağımsız bölüm;** binanın 5 normal + çatı katlarında bina girişine göre sağ arka tarafta konumlu ve iki yöne (güney-doğu) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre normal katta brüt 156 m² kullanım alanlı hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve 2 adet balkon hacimleri ile çatı katında brüt 97 m² kullanım alanlı hol ve 6 adet depo hacimleri olmak üzere toplam brüt 253 m² (+54 m² alanlı teras hariç) kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazların enel olarak projeleri ile uyumlu inşa edildikleri tespit edilmiştir.



duvarları seramik kaplı olup, diğer iç duvarlar ve tavanlar ise plastik boyalıdır. Banyolarda lavabo, klozet ve duşakabin mevcuttur. Mutfak dolapları laminat kaplama, tezgahı ise memerittir. Pencere ve balkon çıkış kapıları PVC doğramadır. Daire kapısı çelik kapı olup, iç kapılar ise Amerikan panel kapıdır. Meskenlerde doğalgaz yakıtlı kombili kalorifer sistemi mevcuttur.

- Yerinde yapılan incelemelerde A Bloкта bulunan rapora konu 21 nolu işyeri vasıflı taşınmazda zemin seramik kaplı olup, duvarlar plastik boyalıdır. Tavanlar ise asma tavandır.
- **Taşınmazların konumlu oldukları katlar, kullanım alanları ve cepheleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.**

BLOK NO	KAT NO	BB NO	YASAL ALAN (m ²)	CEPHE
A	1	1	163	K-B
A	1	2	154	K-D
A	1	3	151	G-D
A	1	4	134	G-B
A	2	5	163	K-B
A	2	6	154	K-D
A	2	7	151	G-D
A	2	8	134	G-B
A	3	11	151	G-D
A	4	13	163	K-B
A	4	15	151	G-D
A	5 + ÇATI	17	245+60 m ² teras	K-B
A	5 + ÇATI	18	245+54 m ² teras	K-D
A	5 + ÇATI	19	237+50 m ² teras	G-D
A	5 + ÇATI	20	242+51 m ² teras	G-B
A	ZEMİN	21	1.158	D
B	1	1	160	K-G-B
B	1	2	144	K-B
B	1	3	156	K-D
B	1	4	157	G-D
B	2	5	160	K-G-B
B	2	7	156	K-D
B	2	8	157	G-D
B	3	9	160	K-G-B
B	3	11	156	K-D
B	3	12	157	G-D
B	4	13	160	K-G-B
B	4	15	156	K-D
B	4	16	157	G-D
B	5 + ÇATI	17	265+26 m ² teras	K-G-B
B	5 + ÇATI	18	276+24 m ² teras	K-B
B	5 + ÇATI	19	253+54 m ² teras	K-D



5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2009-2011 döneminde toparlanma çabaları görülse de, finansman kaynaklarına erişimdeki zorluklar sektörde seçici bir yatırım ortamı yaratmıştır. 2012-2015 yılları



arasında düşük faiz oranları ve siyasi istikrar, özellikle yerli yatırımcıların gayrimenkule yönelmesini sağlamış; bu dönemde fiyatlar istikrarlı şekilde artmıştır.

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

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

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

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

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

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

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- ABD-Çin ticaret savaşı, Rusya-Ukrayna çatışması ve Orta Doğu'daki istikrarsızlıklar gibi jeopolitik gelişmeler, yatırımcı güvenini zedeleyerek piyasalarda belirsizlik yaratmaktadır.
- Artan küresel faiz oranları ve yatırımcıların riskten kaçınma eğilimi, Türkiye'ye yönelik doğrudan yabancı yatırım girişlerini sınırlamaktadır.



- Türkiye'nin bulunduğu coğrafi konum nedeniyle jeopolitik risklere açık olması, uzun vadeli yatırım kararlarını olumsuz etkileyebilmektedir.
- Döviz kuru dalgalanmaları, enerji ve hammadde fiyatlarındaki yükseliş, inşaat maliyetlerini ciddi şekilde artırmakta ve proje fizibilitelerini zorlaştırmaktadır.
- Enflasyonun yüksek seyretmesi ve kredi faizlerinin hâlen yatırımcılar açısından erişilebilir olmaması, sektördeki büyümeyi sınırlamaktadır.
- Artan doğal afet riski, sigorta maliyetlerini yükseltmekte ve bazı bölgelerde sigorta edilebilirliği zorlaştırmaktadır.

Fırsatlar:

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

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 BALIKESİR İLİ

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

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

İlin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi'nde, geri kalan kısmı da Ege Bölgesi'ndedir. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmakta olup Türkiye genelinde



iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. 290,5 km'lik kıyı bandının 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 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 taşınmazlarla aynı bölgede yeni inşa edilmiş sıfır nitelikli binanın 2. normal katında konumlu, 140 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 130 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 2+1 kullanımlı daire 7.500.000,-TL **(57.692,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0532 166 68 05)
2. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede yeni inşa edilmiş sıfır nitelikli binanın 2. normal katında konumlu, 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 110 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 2+1 kullanımlı daire 6.500.000,-TL **(59.090,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0533 284 08 84)
3. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede yeni inşa edilmiş sıfır nitelikli binanın 3. normal katında konumlu, 145 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 130 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 3+1 kullanımlı daire 7.000.000,-TL **(53.846,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0545 795 02 10)



4. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede yeni inşa edilmiş sıfır nitelikli binanın 5. normal ve çatı katlarında konumlu, 260 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 220 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 4+1 kullanımlı dubleks daire 12.000.000,-TL **(54.545,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0530 488 70 80)
5. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede yeni inşa edilmiş sıfır nitelikli binanın 4. normal katında konumlu, 110 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 90 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 2+1 kullanımlı daire 5.150.000,-TL **(57.222,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Sahibinden: 0536 442 83 03)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Daire Emsalleri;

6. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede yeni inşa edilmiş sıfır nitelikli binanın 4. normal katında konumlu, 172 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 130 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 3+1 kullanımlı daire 40.000,-TL/ay **(307,-TL/m²)** bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi: 0507 460 86 39)
7. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede yeni inşa edilmiş sıfır nitelikli binanın 1. normal katında konumlu, 100 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 90 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 2+1 kullanımlı daire 25.000,-TL/ay **(277,-TL/m²)** bedelle kiralıktır. (Sahibinden: 0544 557 64 50)
8. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede yeni inşa edilmiş sıfır nitelikli binanın 5. normal katında konumlu, 110 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 85 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 2+1 kullanımlı daire 21.500,-TL/ay **(252,-TL/m²)** bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi: 0532 236 10 61)
9. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede 2 yıllık binanın 4. normal katında konumlu, 115 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 100 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 2+1 kullanımlı daire 27.500,-TL/ay **(275,-TL/m²)** bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi: 0531 464 29 75)

Bölgede Konumlu Olan Satılık İşyeri Emsalleri;

10. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, Balıkesir – Çanakkale Yolu'na cepheli, yaklaşık 10 yıllık binanın, bodrum ve zemin katında konumlu, 150 m² bodrum, 250 m² zemin ve 50 m² açık alan olmak üzere toplam 400 m² (+50 m² teras) kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 30.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Bodrum kat 1/5 oranında zemine indirildiğinde 280 m² alan üzerinden zemin kat m² birim değeri 107.142 TL/m² olarak hesaplanmıştır.) (Emlak Ofisi: 0505 105 11 51)
11. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, ticari potansiyeli yüksek cadde üzerinde yer alan, yaklaşık 25 yıllık binanın bodrum zemin ve asma katlarında konumlu, 130 m² bodrum, 130 m² zemin ve 80 m² asma kat olmak üzere toplam 340 m² (+130 m² bahçe) kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 23.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Bodrum kat 1/5, asma kat 1/3 oranında zemine indirildiğinde 182,66 m² alan üzerinden zemin kat m² birim değeri 125.917 TL/m² olarak hesaplanmıştır.) (Emlak Ofisi: 0545 308 01 41)



12. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, ticari potansiyeli yüksek cadde üzerinde yer alan, yaklaşık 30 yıllık binanın, zemin katında konumlu, 40 m² bodrum, 80 m² zemin olmak üzere toplam 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 13.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Bodrum kat 1/5 oranında zemine indirildiğinde 88 m² alan üzerinden zemin kat m² birim değeri 147.727 TL/m² olarak hesaplanmıştır.) (Emlak Ofisi: 0506 801 69 85)
13. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, adliyeye yakın sokak üzerinde yer alan, yaklaşık 4 yıllık binanın, zemin katında konumlu, 90 m² (+30 m² teras) kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 5.990.000,-TL bedelle satılıktır. (66.555 TL/m²) (Emlak Ofisi: 0505 105 11 51)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık İşyeri Emsalleri;

14. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, Balıkesir – Çanakkale Yolu'na cepheli, yaklaşık 5 yıllık binanın, bodrum ve zemin katında konumlu, 300 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, bodrum ve zemin katlarda 150'şer m² olmak üzere toplam 300 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen işyeri 65.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirildiğinde 180 m² alan üzerinden zemin kat m² birim değeri 361 TL/m² olarak hesaplanmıştır.) (Emlak Ofisi: 0532 353 95 94)
15. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, Edremit Otogarı'nın yanında, yaklaşık 15 yıllık binanın, bodrum ve zemin katında konumlu, 150 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 28.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirildiğinde 90 m² alan üzerinden zemin kat m² birim değeri 311 TL/m² olarak hesaplanmıştır.) (Emlak Ofisi: 0530 079 05 10)
16. Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, Edremit Otogarı'nın arkasında, yaklaşık 15 yıllık binanın zemin katında konumlu, 75 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen işyeri 28.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (380 TL/m²) (Emlak Ofisi: 0553 829 10 00)

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

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



Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri,

varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

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

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

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

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkulleriğin m² birim değeri belirlenmiştir.

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

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



almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

8.1.1 SATILIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	130	110	130	220	90
İstenen Fiyat (TL)	7.500.000	6.500.000	7.000.000	12.000.000	5.150.000
Birim Değer (TL/m ²)	57.692	59.091	53.846	54.545	57.222
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	5%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	-5%	-5%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Pazarlık Düzeltmesi (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-3%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-13%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	51.923	53.182	48.462	49.091	49.783
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	50.490				

Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- 4 nolu emsal çatı dubleks olması sebebiyle düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %5 konum/şerefiye düzeltmesi getirilmiştir.
- 4 nolu emsal kullanım alanının genişliği dikkate alındığında düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %5 kullanım alanı düzeltmesi getirilmiştir.
- 5 nolu emsal kullanım alanının küçüklüğü dikkate alındığında yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %5 kullanım alanı düzeltmesi getirilmiştir.
- Rapora konu taşınmazların sıfır nitelikli olmasına rağmen ilk ruhsat tarihinin 2014 yılı olması sebebiyle emsallere göre düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve tüm emsaller için %5 bina yapım kalitesi/yaşı düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsallerden %5 pazarlık payı düşülmüştür.

8.1.2 KİRALIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m ²)	130	90	85	100
İstenen Fiyat (TL)	40.000	25.000	21.500	27.500
Birim Değer (TL/m ²)	308	278	253	275
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	-5%	-5%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	0%	5%	0%
Pazarlık Düzeltmesi (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-5%	-10%	-5%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	292	250	240	289
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	270			

Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- 1 nolu emsal benzer şerefiyeli olarak dikkate alınmış ve herhangi bir düzeltme yapılmamıştır.



- 2 ve 3 nolu emsaller kullanım alanının küçüklüğü dikkate alındığında yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %5 kullanım alanı düzeltmesi getirilmiştir.
- 4 nolu emsal 2. el olarak kiralanmakta olması sebebiyle düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %10 konum/şerefiye düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsallerden %5 pazarlık payı düşülmüştür.

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık konut emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum/alan düzeltmeleri yapılmış, yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak **50.490,-TL/m²** birim satış değeri; **270,-TL/m²** birim kira değeri hesaplanmıştır. Emsal analizi A Blokta ara katta ve ara konumda yer alan 4 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış, diğer bağımsız bölümlerin, kat, alan ve cepheleri dikkate alınarak şerefiyelendirilmiştir.

8.1.3 SATILIK İŞYERİ EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	10	11	12	13
Kullanım Alanı (m ²)	280	183	88	90
İstenen Fiyat (TL)	30.000.000	23.000.000	13.000.000	5.990.000
Birim Değer (TL/m ²)	107.143	125.917	147.727	66.556
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	-15%	-20%	-20%	50%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	-30%	-40%	-50%	-50%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	10%	20%	20%	5%
Pazarlık Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-45%	-50%	-60%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	58.929	62.959	59.091	63.228
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	61.050			

Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- 10 nolu emsal Balıkesir – Çanakkale Yolu'na cepheli olması, 11 ve 12 nolu emsallerin ise ticari potansiyeli daha yüksek cadde üzerinde konumlu olmaları sebebiyle konum olarak yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve sırasıyla %15, %20 ve %20 konum/şerefiye düzeltmesi getirilmiştir.
- 13 nolu emsal ise ticari potansiyeli daha düşük sokak üzerinde konumlu olması sebebiyle düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %50 konum/şerefiye düzeltmesi getirilmiştir.
- Alan büyüdükçe şerefiye küçülmekte, küçüldükçe büyümekte olup küçük alanlılara eksi (-) büyük alanlılara ise artı (+) düzeltme getirilmiştir. Emsallerin alanları rapor konusu taşınmaza göre oldukça küçük olduğundan %30 ila %50 aralığında alan düzeltmesi getirilmiştir.
- 10, 11, 12 ve 13 nolu emsallerin rapora konu taşınmazın konumlu oldukları binaya göre daha yaşlı binada konumlu olmaları dikkate alındığında bina yaşlarına oranla sırasıyla %10, %20, %20 ve %5 bina yapım kalitesi/yaşı düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsallerden %10 pazarlık payı düşülmüştür.



8.1.4 KİRALIK İŞYERİ EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	14	15	16
Kullanım Alanı (m ²)	180	90	75
İstenen Fiyat (TL)	65.000	28.500	28.000
Birim Değer (TL/m ²)	361	317	373
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	-5%	10%	10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	-40%	-50%	-50%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	5%	10%	10%
Pazarlık Düzeltmesi (%)	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-45%	-35%	-35%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	199	206	243
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	215		

Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- 14 nolu emsal Balıkesir – Çanakkale Yolu’na cepheli olması sebebiyle konum olarak yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %5 konum/şerefiye düzeltmesi getirilmiştir.
- 15 ve 16 nolu emsal ise ticari potansiyeli daha düşük sokak üzerinde konumlu olmaları sebebiyle düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve her ikisinde %10 konum/şerefiye düzeltmesi getirilmiştir.
- Alan büyüdükçe şerefiye küçülmekte, küçüldükçe büyümekte olup küçük alanlılara eksi (-) büyük alanlılara ise artı (+) düzeltme getirilmiştir. Emsallerin alanları rapor konusu taşınmaza göre oldukça küçük olduğundan %40 ila %50 aralığında alan düzeltmesi getirilmiştir.
- 14, 15 ve 16 nolu emsallerin rapora konu taşınmazın konumlu oldukları binaya göre daha yaşlı binada konumlu olmaları dikkate alındığında bina yaşlarına oranla sırasıyla %5, %10, %10 bina yapım kalitesi/yaşı düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsallerden %5 pazarlık payı düşülmüştür.

Rapora konu 21 nolu işyeri ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık işyeri emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum/alan düzeltmeleri yapılmış, yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak **61.050,-TL/m²** birim satış değeri; **215,-TL/m²** birim kira değeri hesaplanmıştır.

8.1.5 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve satışa esas kullanım alanları ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri, manzara faktörleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m² birim değerleri ile yuvarlatılmış toplam değerleri aşağıdaki tabloda



gösterilmiş ve bağımsız bölüm bazında birim değerler bu şerefiye farkları dikkate alınarak tayin edilmiştir.

Blok No	BB No	Kullanım Alanı (m ²)	Baz m ² Birim Satış Değeri (TL)	Baz m ² Birim Kira Değeri (TL)	Şerefiye Katsayısı	m ² Birim Satış Değeri (TL)	m ² Birim Kira Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)	Kira Değeri (TL)
A	1	163	50.490	265	1,05	53.015	278	8.640.000	45.500
A	2	154	50.490	265	1,10	55.539	292	8.555.000	45.000
A	3	151	50.490	265	1,05	53.015	278	8.005.000	42.000
A	4	134	50.490	265	1,00	50.490	265	6.765.000	35.500
A	5	163	50.490	265	1,07	54.024	284	8.805.000	46.000
A	6	154	50.490	265	1,12	56.549	297	8.710.000	45.500
A	7	151	50.490	265	1,07	54.024	284	8.160.000	43.000
A	8	134	50.490	265	1,02	51.500	270	6.900.000	36.000
A	11	151	50.490	265	1,07	54.024	284	8.160.000	43.000
A	13	163	50.490	265	1,07	54.024	284	8.805.000	46.000
A	15	151	50.490	265	1,07	54.024	284	8.160.000	43.000
A	17	245	50.490	265	0,90	45.441	239	11.135.000	58.500
A	18	245	50.490	265	0,95	47.966	252	11.750.000	61.500
A	19	237	50.490	265	0,90	45.441	239	10.770.000	56.500
A	20	242	50.490	265	0,85	42.917	225	10.385.000	54.500
A	21	1.158	61.050	215	1,00	61.050	215	70.695.000	249.000
B	1	160	50.490	265	1,00	50.490	265	8.080.000	42.500
B	2	144	50.490	265	0,98	49.480	260	7.125.000	37.500
B	3	156	50.490	265	1,05	53.015	278	8.270.000	43.500
B	4	157	50.490	265	1,10	55.539	292	8.720.000	46.000
B	5	160	50.490	265	1,02	51.500	270	8.240.000	43.000
B	7	156	50.490	265	1,07	54.024	284	8.430.000	44.000
B	8	157	50.490	265	1,12	56.549	297	8.880.000	46.500
B	9	160	50.490	265	1,02	51.500	270	8.240.000	43.000
B	11	156	50.490	265	1,07	54.024	284	8.430.000	44.000
B	12	157	50.490	265	1,12	56.549	297	8.880.000	46.500
B	13	160	50.490	265	1,02	51.500	270	8.240.000	43.000
B	15	156	50.490	265	1,07	54.024	284	8.430.000	44.000
B	16	157	50.490	265	1,12	56.549	297	8.880.000	46.500
B	17	265	50.490	265	0,85	42.917	225	11.375.000	59.500
B	18	276	50.490	265	0,83	41.907	220	11.565.000	60.500
B	19	253	50.490	265	0,90	45.441	239	11.495.000	60.500
TOPLAM								347.680.000	1.701.000

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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



invest

2025/1616

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

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

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

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

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Konutlar İçin Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:



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

Taşınmazın bulunduğu bölgede hem satılık hem de güncel kiralık daire emsali bulunamamış olup kapitalizasyon oranının tespitinde taşınmazların 05.10.2024 tarihinde hazırlanmış olan değerlendirme raporunda tespit edilen oran kullanılmıştır.

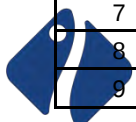
İşyeri İçin Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

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

Taşınmazın bulunduğu bölgede hem satılık hem de güncel kiralık dükkan emsali bulunamamış olup kapitalizasyon oranının tespitinde taşınmazların 05.10.2024 tarihinde hazırlanmış olan değerlendirme raporunda tespit edilen oran kullanılmıştır.

Bu yöntemle hesaplanan taşınmazların değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BB NO	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PAZAR DEĞERİ (TL)
1	45.500	546.000	0,052	10.500.000
2	45.000	540.000	0,052	10.385.000
3	42.000	504.000	0,052	9.690.000
4	35.500	426.000	0,052	8.190.000
5	46.000	552.000	0,052	10.615.000
6	45.500	546.000	0,052	10.500.000
7	43.000	516.000	0,052	9.925.000
8	36.000	432.000	0,052	8.310.000
11	43.000	516.000	0,052	9.925.000
13	46.000	552.000	0,052	10.615.000
15	43.000	516.000	0,052	9.925.000
17	58.500	702.000	0,052	13.500.000
18	61.500	738.000	0,052	14.190.000
19	56.500	678.000	0,052	13.040.000
20	54.500	654.000	0,052	12.575.000
21	249.000	2.988.000	0,038	78.630.000
1	42.500	510.000	0,052	9.810.000
2	37.500	450.000	0,052	8.655.000
3	43.500	522.000	0,052	10.040.000
4	46.000	552.000	0,052	10.615.000
5	43.000	516.000	0,052	9.925.000
7	44.000	528.000	0,052	10.155.000
8	46.500	558.000	0,052	10.730.000
9	43.000	516.000	0,052	9.925.000



11	44.000	528.000	0,052	10.155.000
12	46.500	558.000	0,052	10.730.000
13	43.000	516.000	0,052	9.925.000
15	44.000	528.000	0,052	10.155.000
16	46.500	558.000	0,052	10.730.000
17	59.500	714.000	0,052	13.730.000
18	60.500	726.000	0,052	13.960.000
19	60.500	726.000	0,052	13.960.000
TOPLAM	1.701.000	20.412.000	TOPLAM	413.715.000

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

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

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

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	347.680.000
Gelir Yaklaşımı	413.715.000
Uyumlaştırılmış Değer	347.680.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark oluşmuştur.

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

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi



içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **Pazar yaklaşımı** alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **347.680.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların içerisine girilemediğinden müşterek ya da bölünmüş kısımları tespit edilememiştir.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.4.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmazlar için hesaplanan KDV hariç toplam aylık kira değeri 1.701.000,-TL, yıllık kira değeri ise 20.412.000,-TL'dir.

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

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporların listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.10.2024	2024/1936	280.095.000 ²	İbrahim Enis ERGÜN	Muhammed Mustafa YÜKSEL	Halil Sertaç GÜNDOĞDU



² A Blok 16 nolu bağımsız bölüm ile birlikte toplam 33 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

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

ADRA EDREMİT SİTESİNDEKİ 32 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	347.680.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	417.216.000,-TL

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

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

KDV oranı %20 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 07 Ağustos 2025

(Ekspertiz tarihi: 01 Ağustos 2025)

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

e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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

e-imzalıdır.

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



invest

2025 / 1616