

**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 MEVZUATİ 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 HARİÇ)	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.



invest

2025 / 1616

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
YEVİMİYE NO	: Bkz. Tablo
CİLT NO	: Bkz. Tablo
SAHİFE NO	: Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ	: Bkz. Tablo



BLOK NO	KAT NO	BB NO	BB NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK
A	1	1	MESKEN	198/9728	40	3932	16.05.2023	14641	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	1	2	MESKEN	187/9728	40	3933	16.05.2023	14641	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	1	3	MESKEN	184/9728	40	3934	16.05.2023	14641	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	1	4	MESKEN	163/9728	40	3935	16.05.2023	14641	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	2	5	MESKEN	198/9728	40	3936	16.05.2023	14641	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	2	6	MESKEN	187/9728	40	3937	16.05.2023	14641	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	2	7	MESKEN	184/9728	40	3938	16.05.2023	14641	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	2	8	MESKEN	163/9728	40	3939	16.05.2023	14641	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	3	11	MESKEN	184/9728	40	3942	16.05.2023	14643	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	4	13	MESKEN	198/9728	40	3944	16.05.2023	14643	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	4	15	MESKEN	184/9728	40	3946	16.05.2023	14643	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	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

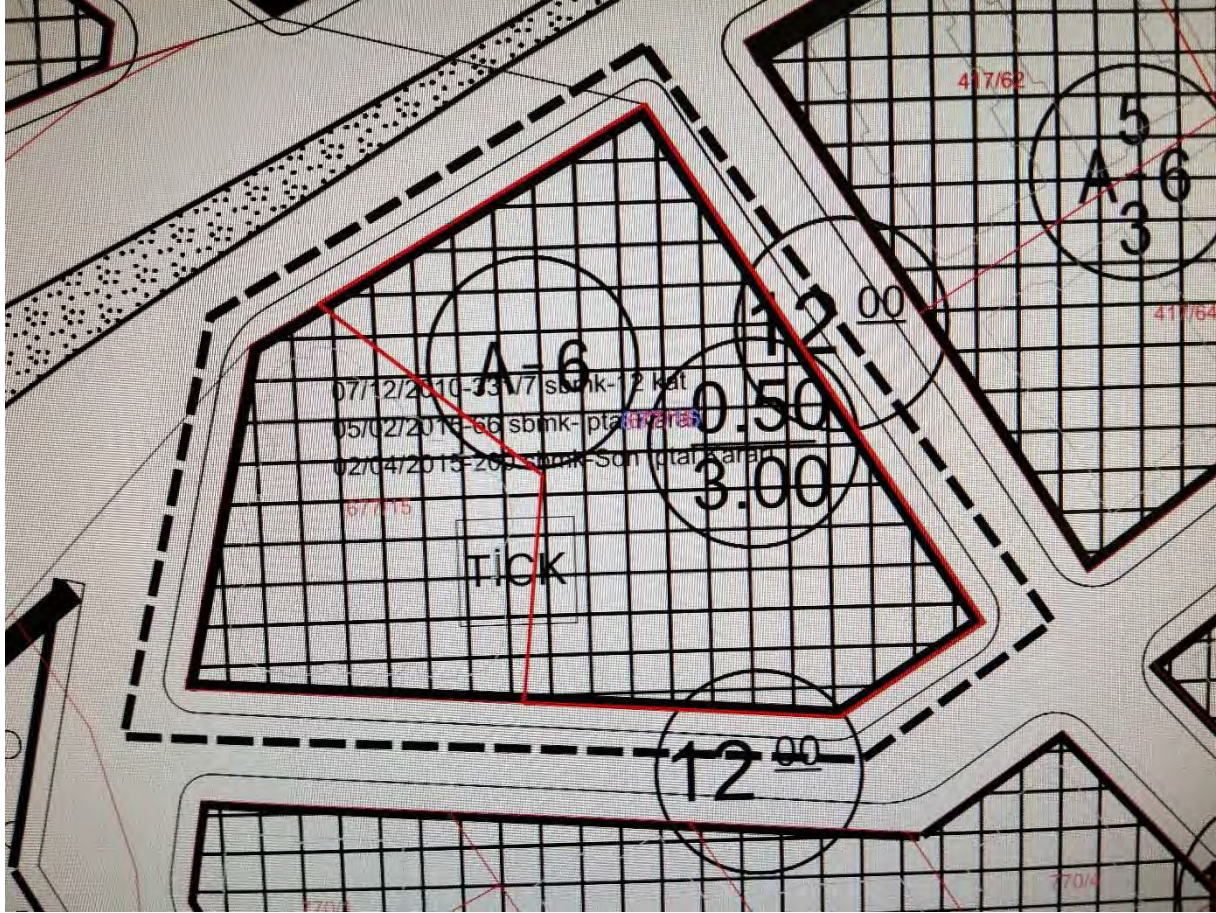
verebilirler. (3) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

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 Soğanyemez 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

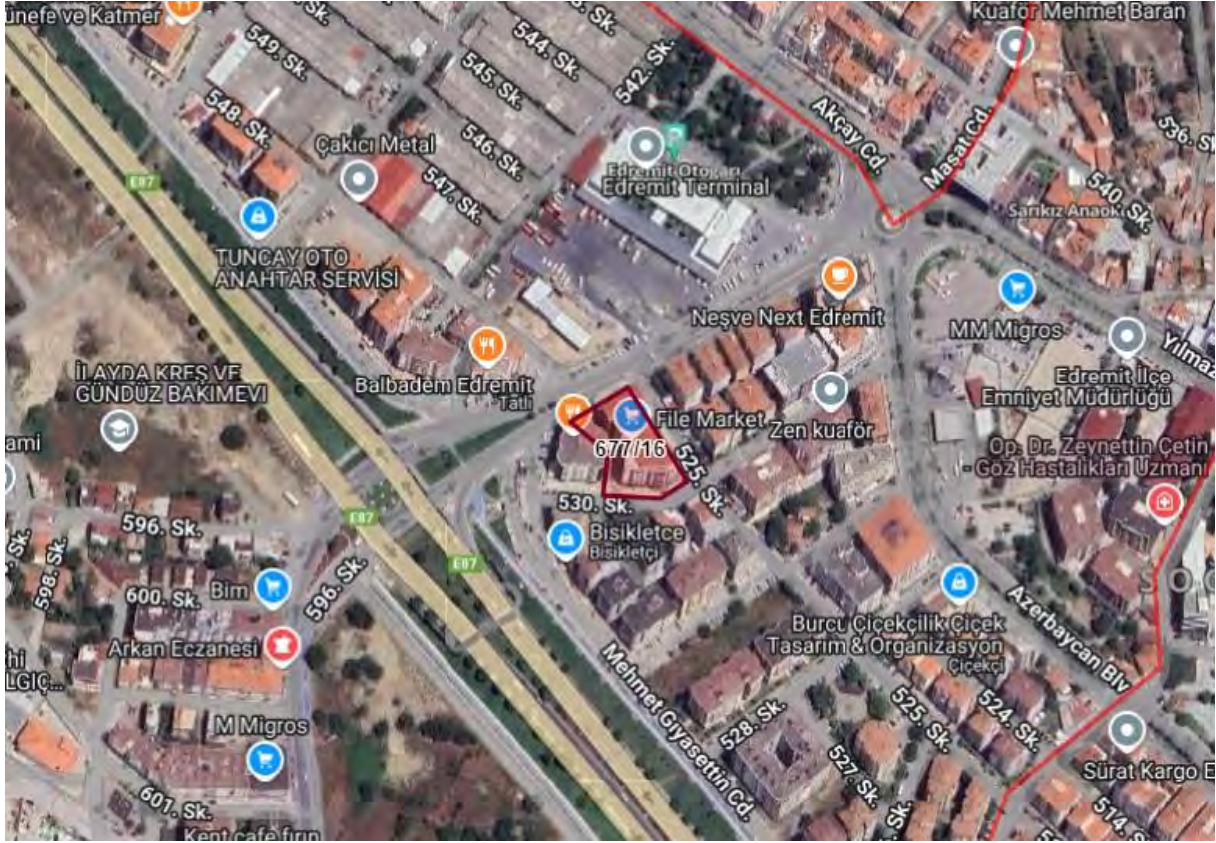
Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.



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.

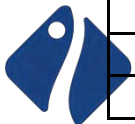
- **B Blok 2 nolu bağımsız bölüm;** binanın 1. normal katında bina girişine göre sol arka tarafta konumlu ve iki yöne (kuzey-batı) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 144 m² kullanım alanlı; hol, salon, mutfak, 3 adet oda, kiler, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimlerinden oluşacak 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 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 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 tavadır.
- **Taşınmazların konumlu oldukları katlar, kullanım alanları ve cepheleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.**

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



5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

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

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi 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 şerefeli olarak değerlendirilmiş ve %5 kullanım alanı düzeltmesi getirilmiştir.
- 4 nolu emsal 2. el olarak kiralanmakta olması sebebiyle düşük şerefeli olarak değerlendirilmiş ve %10 konum/şerfiye 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 şerfiyeleri 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 şerfiyelendirilmiştir.

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/Şerfiye 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 şerfiyeli olarak değerlendirilmiş ve sırasıyla %15, %20 ve %20 konum/şerfiye düzeltmesi getirilmiştir.
- 13 nolu emsal ise ticari potansiyeli daha düşük sokak üzerinde konumlu olması sebebiyle düşük şerfiyeli olarak değerlendirilmiş ve %50 konum/şerfiye düzeltmesi getirilmiştir.
- Alan büyüdükçe şerfiye 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.

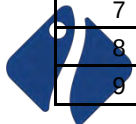
İşyeri İçin Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

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

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

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	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 değerin 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)

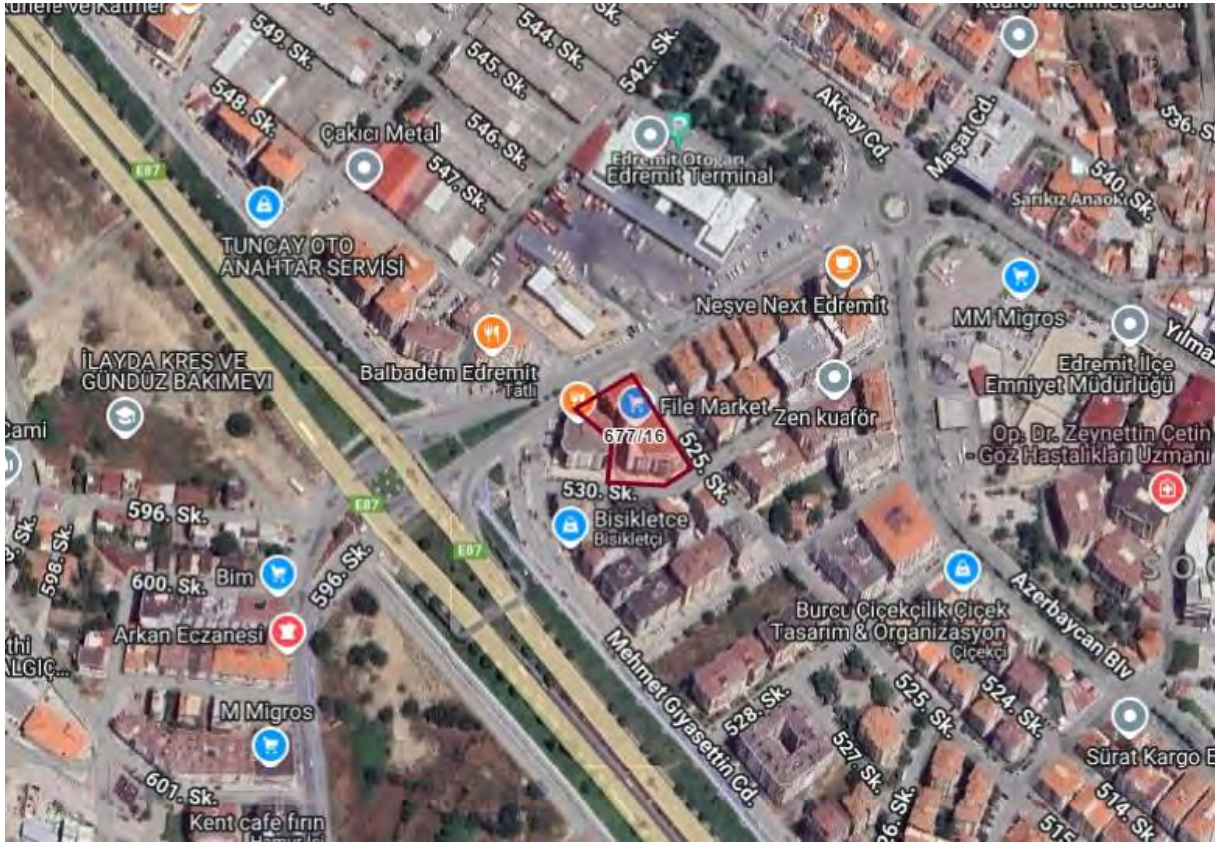
e-imzalıdır.

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



invest

2025 / 1616



Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Balıkesir
İlçe	Edremit
Mahalle/Köy	Hamidiye
Mahalle No	167279
Ada	677
Parsel	16
Tapu Alanı	2.339,75
Nitelik	İki Adet Yedii Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası
Mevkii	Akpınaraltı
Zemin Tip	Kat Mülkiyet
Pafta	19L-II-C

Favorilere ekle









invest

2025/1616







invest

2025/1616



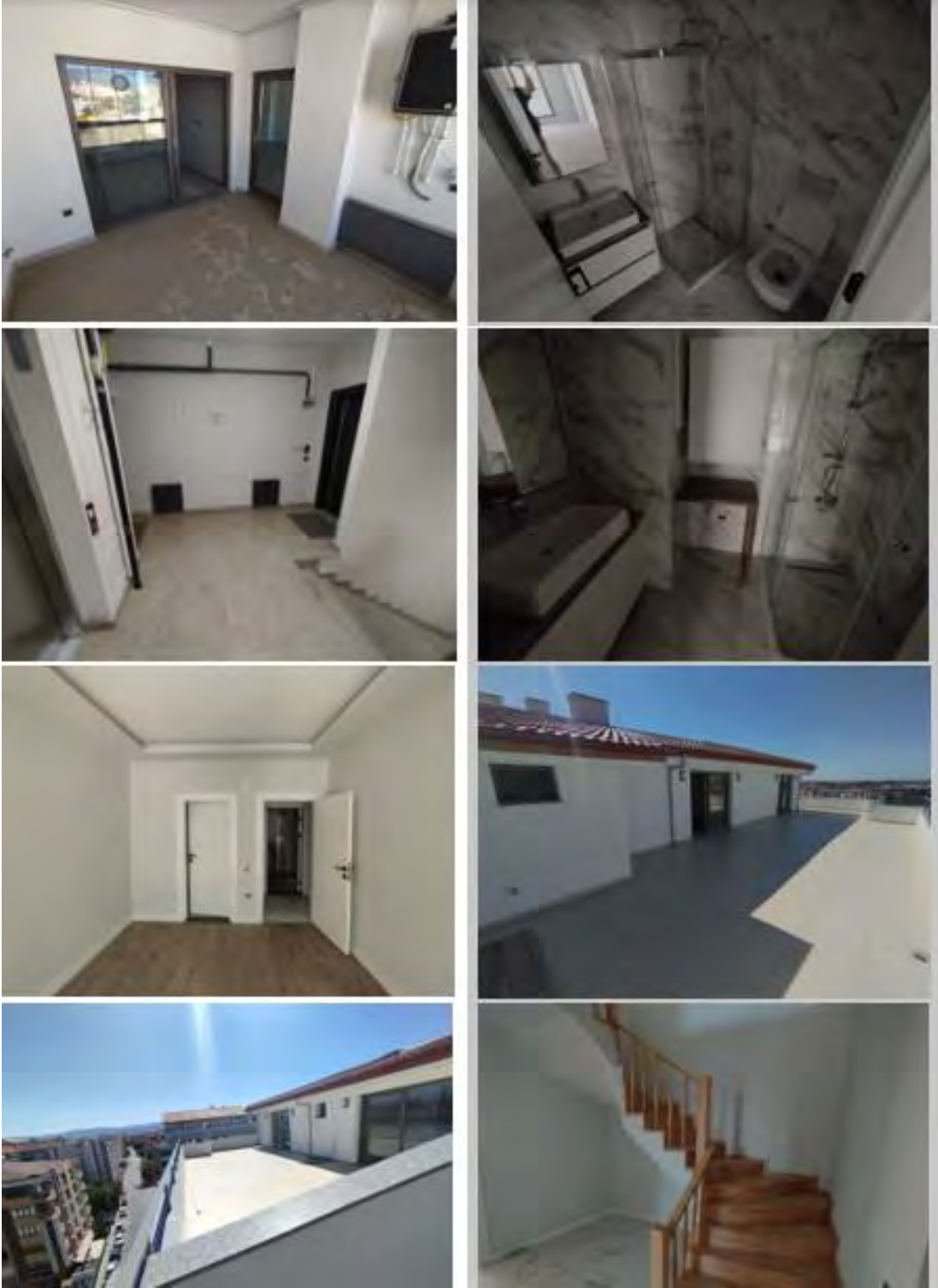
invest

2025/1616



invest

2025/1616



invest

2025 / 1616

A BLOK

SÜMER Mimarlık & Mühendislik		 Haldun Sümerkan						
Tel: 0 266 373 28 12		Gaziceleli Mah. 455 Sok. Özmen İş Merkezi Kat:3/30 Edremit						
M	İŞİN YERİ							
	İLİ	İLÇESİ	BELEDİYE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ
	BALIKESİR	EDREMIT	EDREMIT	HAMİDİYE	19-L-II-c	677	16	
MİMAR				BU PROJEDE TABYICI SİSTEM MİMARİ TABAKSILA BİR BÜTÜNDÜR. 6846 SAYILI FKR VE 5447 SAYILI KANUNU GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HAZIR VE ONAY OLMAKADAN PROJEDEKİ TABYICI SİSTEMDE GÖZDEN GEÇİRİLMELİDİR.				
ADI SOYADI	HALDUN SÜMERKAN							
ÜNVANI	MİMAR							
ODA SİCİL NO	23076							
YETKİ BELGE NO	10-178							
VERGİ D.NO.	7860087417							
BU PROJE YUKARIDAKİ İMZASI VE MÜHRÜ BULUNAN MİMAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIŞ BULUNAN MİMAR MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİR.								
İŞVEREN	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES	NOTER O. T.	VERGİ DAİRESİ NO		
	ORULU İNŞAAT AŞ.							
TADLAT OLURU VEREN MİMAR	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES	O.S.N.	Y.B.N.	VERGİ DAİRESİ NO	
					23076	10-178	7860087417	
MİMARLAR ODASI ONAYI				UYGULAMA DENETİMİ ONAYI				
				KÖRFEZ ZİRVE YAPI GİRİTİM LTD.ŞTİ. Sof. Çarşı Mah. 500 Sok. Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul Mersis No: 34010100000000000001 EROL TURHAN Mimar Sicil No: 15992				
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, KULLANILAMAZ								



invest

2025/1616

İNŞAAT VİZELERİ	
TEMEL VİZESİ HESAP HATAI ARINDAN PROJE MÜESLİFİ SORUMLUDUR	SUBASMAN VİZESİ Enerji Verimliliği Kanunu ve ilgili Yönetmeliklerine Uyulacaktır.
KAT VİZESİ 14 Nisan 2022 RUHSAT : TARİH : CİLT : 2022-104 SAYI :	ISI YALITIM VİZESİ
PROJE KAŞELERİ	
 	



invest

2025/1616

İMAR VİZELERİ				
KAT ADEDİ	BİNA YÜKSEKLİĞİ	ÖN BAHC. MESF.	ARKA BAHC. MESF.	İMAR DUR. TARİHİ
6		5m		09.02.2016
TAKS / KAKS HESABI				
	M2	HESAP AÇILIMI		
TAKS	2339.75 x 0.50 = 1169.875 m2	662.75 + 503.20 = 1165.95 m2 uygundur.		
NORM. KAT İNŞ. ALAN				
KAKS	2339.75 x 3 = 7019.25 m2	3482.60 + 3502.45 = 6984.05 m2 uygundur.		
SİĞİNAK HESABI				
İŞ YERİ M2 x 0.05 =		1159.05 x 0.05 = 57.95 M2		
DAİRE SAYISI x 4 M2 =		40 x 4 = 160 M2 160 + 57.95 = 217.95 m2		
OTOPARK HESABI				
KULM. AMACI	BAĞ. BL. SAY.	TOP. KAP. ALAN	OTOP. BELİRLEME HESABI	OTOPARK İHTİYACI
	40		40 / 3 = 13.33	
		1159.05 M2	1159.05 M2 x 1/50 = 23.181 ARAÇ	37 ARAÇ
İNŞAAT BİLGİLERİ				
KULLANIM AMACI	İNT. TÜRÜ	MİMARİ HİZ. SINIFI	DUVAR MALZ.	DÖŞEME TİPİ
MESKEN	BETONARME	3B	TUĞLA	ASMOLEN
YOL SEVİYESİ ALTI KATI	YOL SEVİYESİ ÜSTÜ KATI	TOPLAM KAT ADEDİ	TABAN İNŞ. ALANI	TOP. İNŞ. ALANI
		6		
BLOK SAYISI	GENEL TOPLAM İNŞ. ALANI	YAPI YOL KOTU ALTI YÜKS.	YAPI YOL KOTU ÜSTÜ YÜKS.	YAPI TOPL. YÜKS.
				15.90 M
RUHSAT: Yenı Yapı TARİH: 28.03.2014 CİLT: 3 SAYI: 3 RUHSAT: Yenı Yapı TARİH: 06-08-2016 CİLT: 8 SAYI: 24 RUHSAT: Yenıdan TARİH: 06-08-2018 CİLT: 9 SAYI: 16 KAT İRTİFAKI İÇİN ONANDI 				



invest

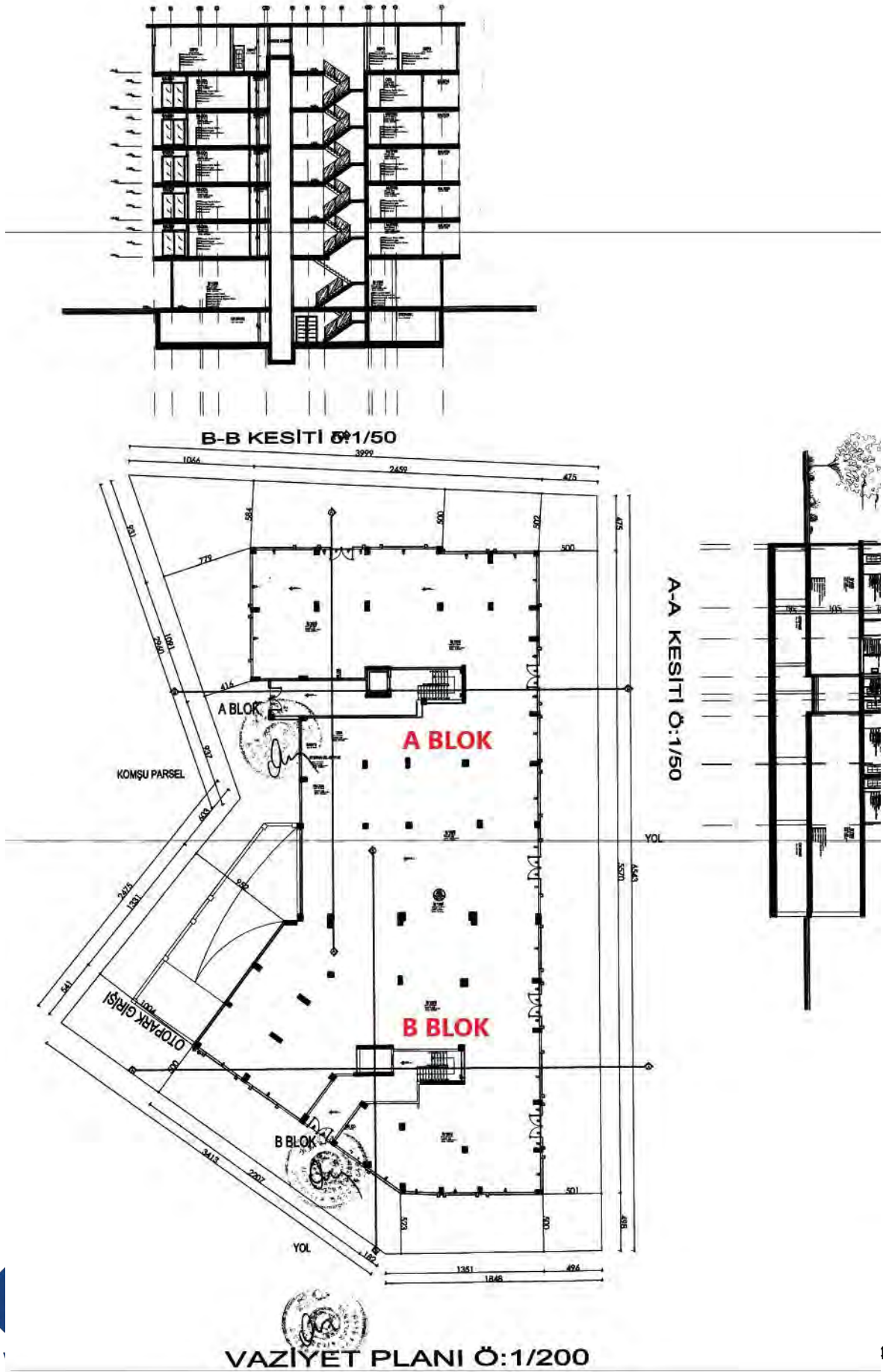
2025/1616

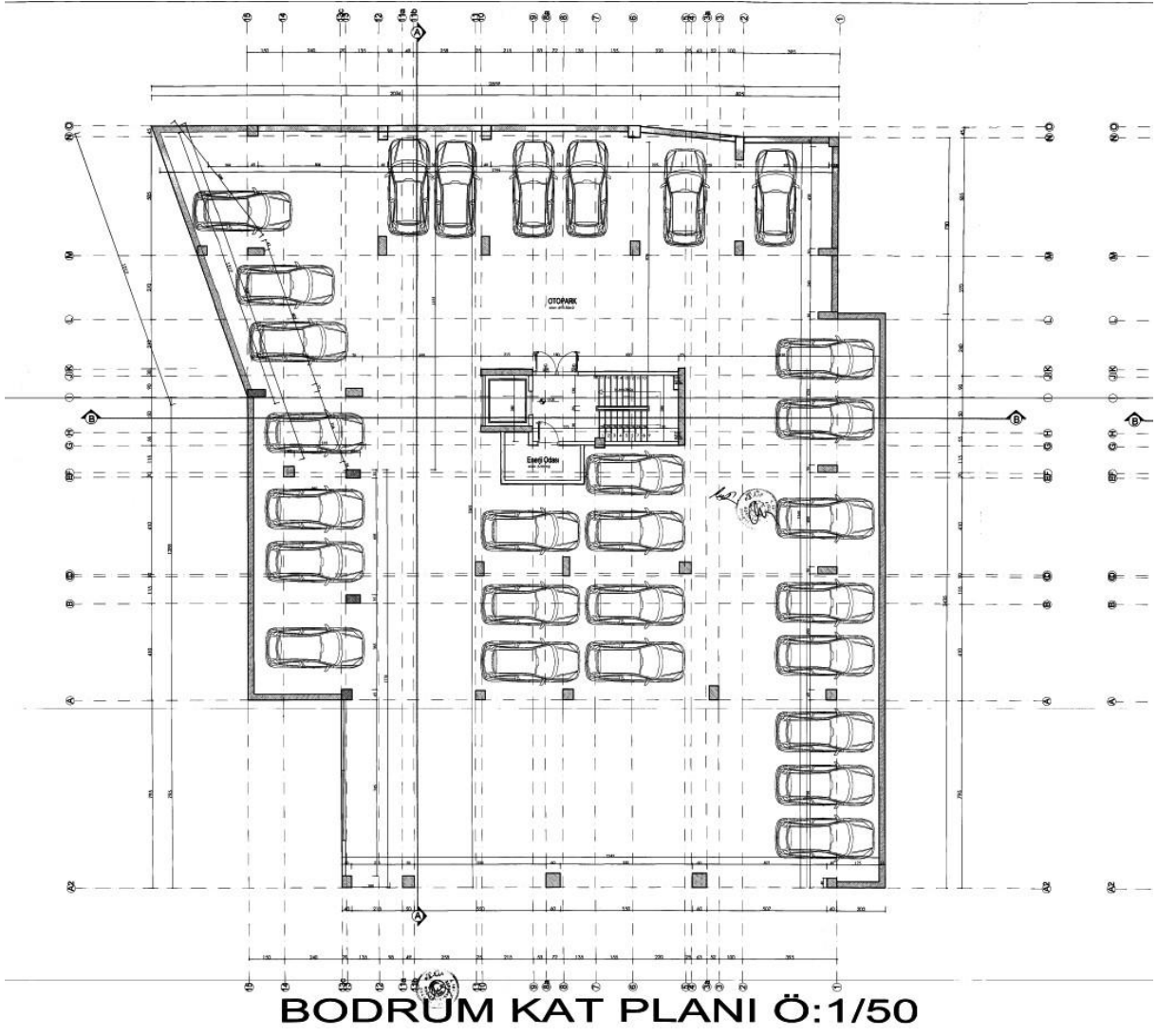
İNŞAAT ALANI HESAP TABLOSU (m2)					
BUL. KATI	EMSAL ALAN	KAPALI ALAN	AÇIK ALAN	MRD. ALANI	TOPLAM
1.BODRUM KAT		724.25M2		17.05 M2	741.30 M2
ZEMİN KAT		1158.00 M2		47.70 M2	1205.70 M2
1 . KAT		536.85 M2	66.25 M2	27.90 M2	631.00 M2
2 . KAT		536.85 M2	66.25 M2	27.90 M2	631.00 M2
3 . KAT		536.85 M2	66.25 M2	27.90 M2	631.00 M2
4 . KAT		536.85 M2	66.25 M2	27.90 M2	631.00 M2
5 . KAT		525.30 M2	74.65 M2	27.90 M2	627.85 M2
ÇATI KAT		370.70 M2		12.10 M2	382.80 M2
TOPLAM		4826.15 M2	339.65 M2	216.35 M2	5482.65M2
RUHSAT HARCINA ESAS ALANLAR (m2)					
BAG. BL. NO	BULUNDUGU KAT	KULLANIM AMACI	BAG. BL. ALANI (ORTAK ALAN HARIC)	AÇIK ALAN	EKLENEN ALANI
					EKI KULLANIM AMACI ALANI
	BODRUM KAT	OTOPARK	721.10 M2		721.10 M2
	BODRUM KAT	BEREZ ODASI	3.15 M2		3.15 M2
A21 NOLU	ZEMİN KAT	İŞ YERİ	1158.00M2		1158.00M2
A1 NOLU	1.KAT	KONUT	141.85M2	21.50 M2	163.35 M2
A2 NOLU	1.KAT	KONUT	141.15 M2	12.75 M2	153.90M2
A3 NOLU	1.KAT	KONUT	138.80M2	12.60 M2	151.40 m2
A4 NOLU	1.KAT	KONUT	115.05 M2	19.40 M2	134.45 m2
A5 NOLU	2.KAT	KONUT	141.85M2	21.50 M2	163.35 M2
A6 NOLU	2.KAT	KONUT	141.15 M2	12.75 M2	153.90M2
A7 NOLU	2.KAT	KONUT	138.80M2	12.60 M2	151.40 m2
A8 NOLU	2.KAT	KONUT	115.05 M2	19.40 M2	134.45 m2
A9 NOLU	3.KAT	KONUT	141.85M2	21.50 M2	163.35 M2
A10 NOLU	3.KAT	KONUT	141.15 M2	12.75 M2	153.90M2
A11 NOLU	3.KAT	KONUT	138.80M2	12.60 M2	151.40 m2
A12 NOLU	3.KAT	KONUT	115.05 M2	19.40 M2	134.45 m2
A13 NOLU	4.KAT	KONUT	141.85M2	21.50 M2	163.35 M2
A14 NOLU	4.KAT	KONUT	141.15 M2	12.75 M2	153.90M2
A15 NOLU	4.KAT	KONUT	138.80M2	12.60 M2	151.40 m2
A16 NOLU	4.KAT	KONUT	115.05 M2	19.40 M2	134.45 m2
A17 NOLU	5.KAT	KONUT	136.80M2	21.50 M2	87.40 M2 ÇATI KATI 245.70 M2
A18 NOLU	5.KAT	KONUT	136.80 M2	17.15 M2	91.90 M2 ÇATI KATI 245.45 M2
A19 NOLU	5.KAT	KONUT	132.40M2	16.60 M2	88.50 M2 ÇATI KATI 237.50 m2
A20 NOLU	5.KAT	KONUT	119.30 M2	19.40 M2	103.30 M2 ÇATI KATI 242.00 m2



invest

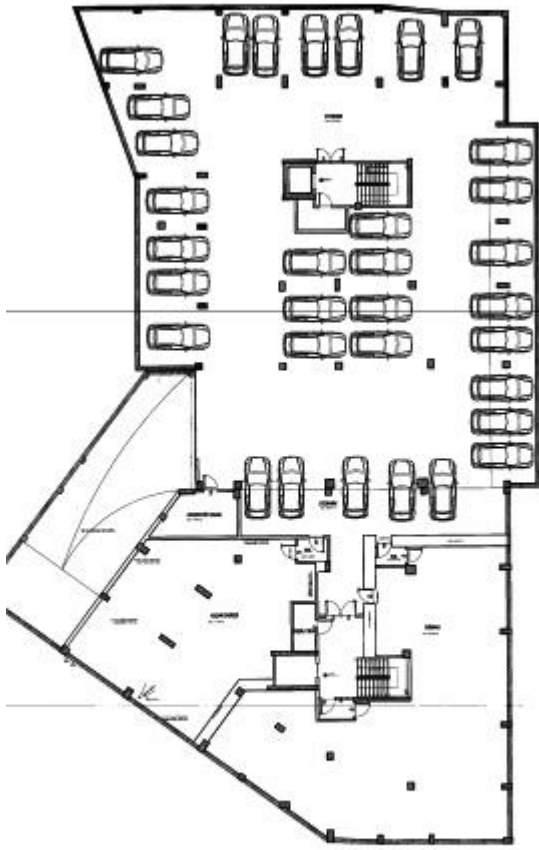
2025/1616



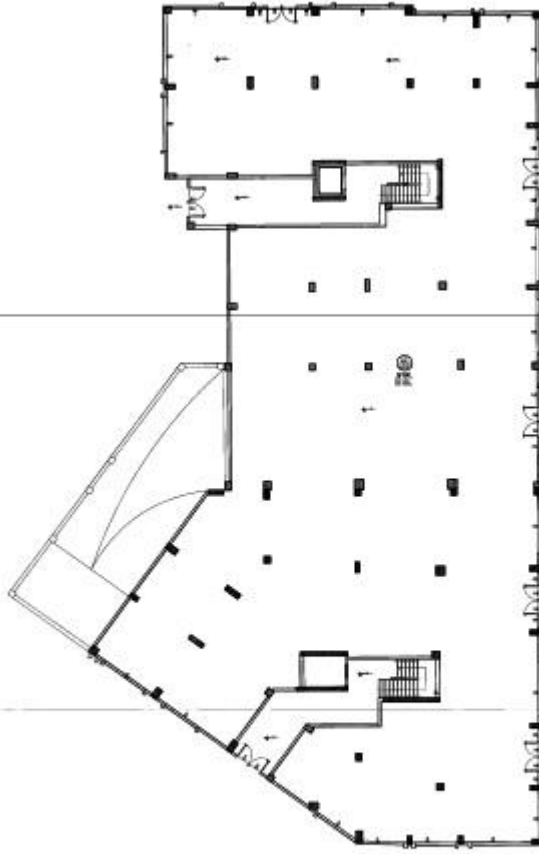


invest

2025/1616



A-B BLOK BODRUM KAT PLANI
Ö:1/100

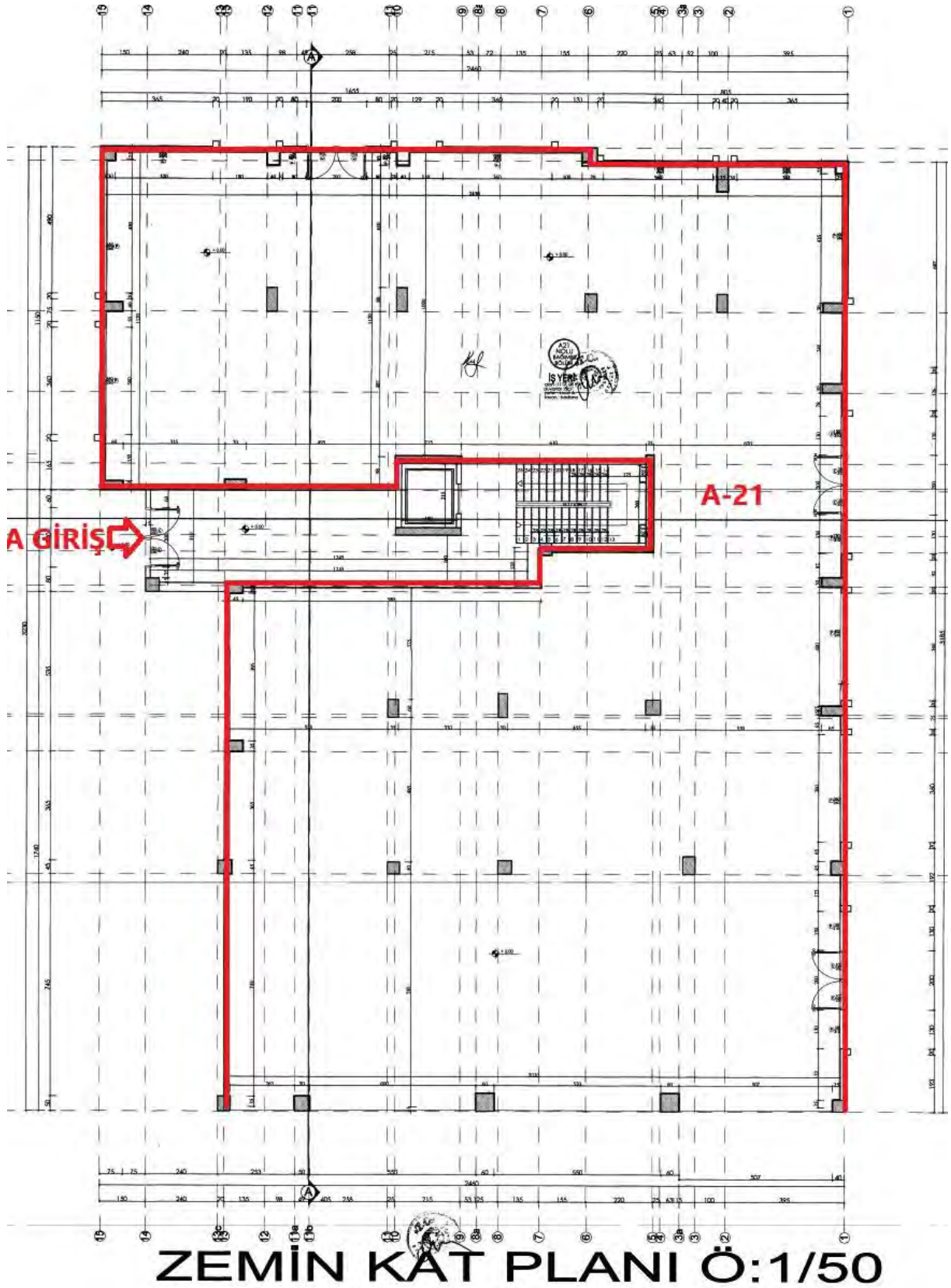


A-B BLOK ZEMİN KAT PLANI
Ö:1/100



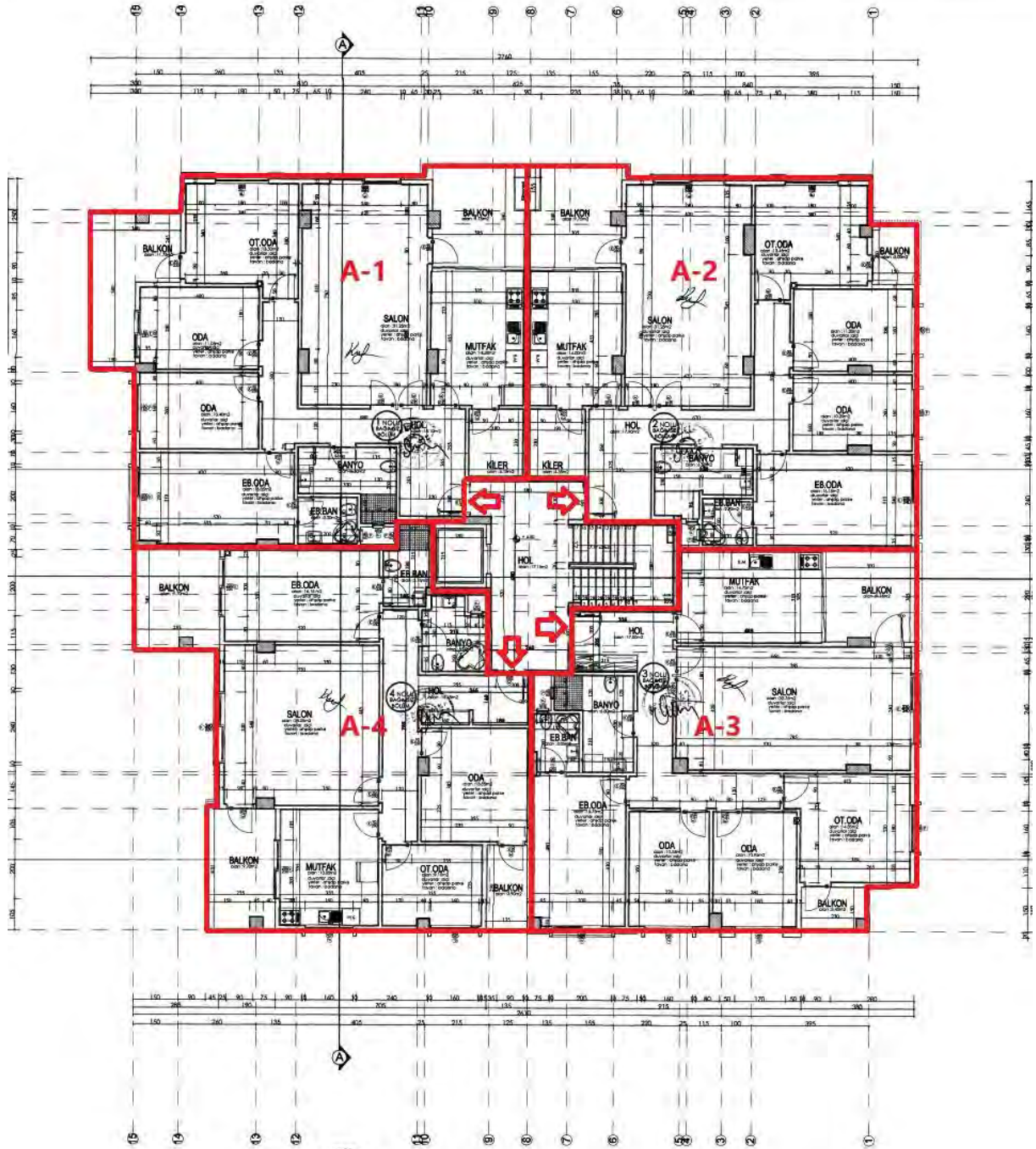
invest

2025/1616



invest

2025/1616

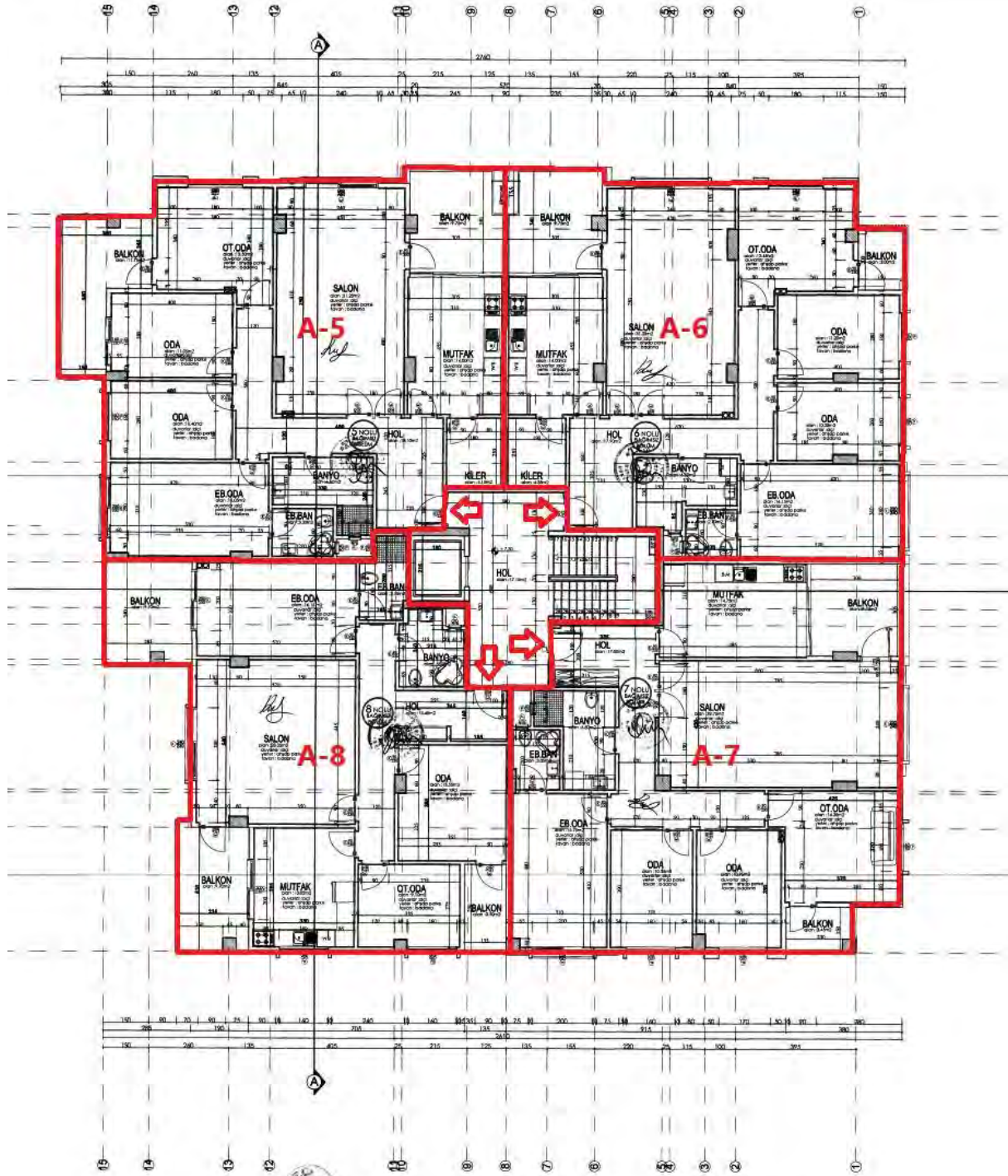


1. KAT PLANI Ö:1/50



invest

2025/1616

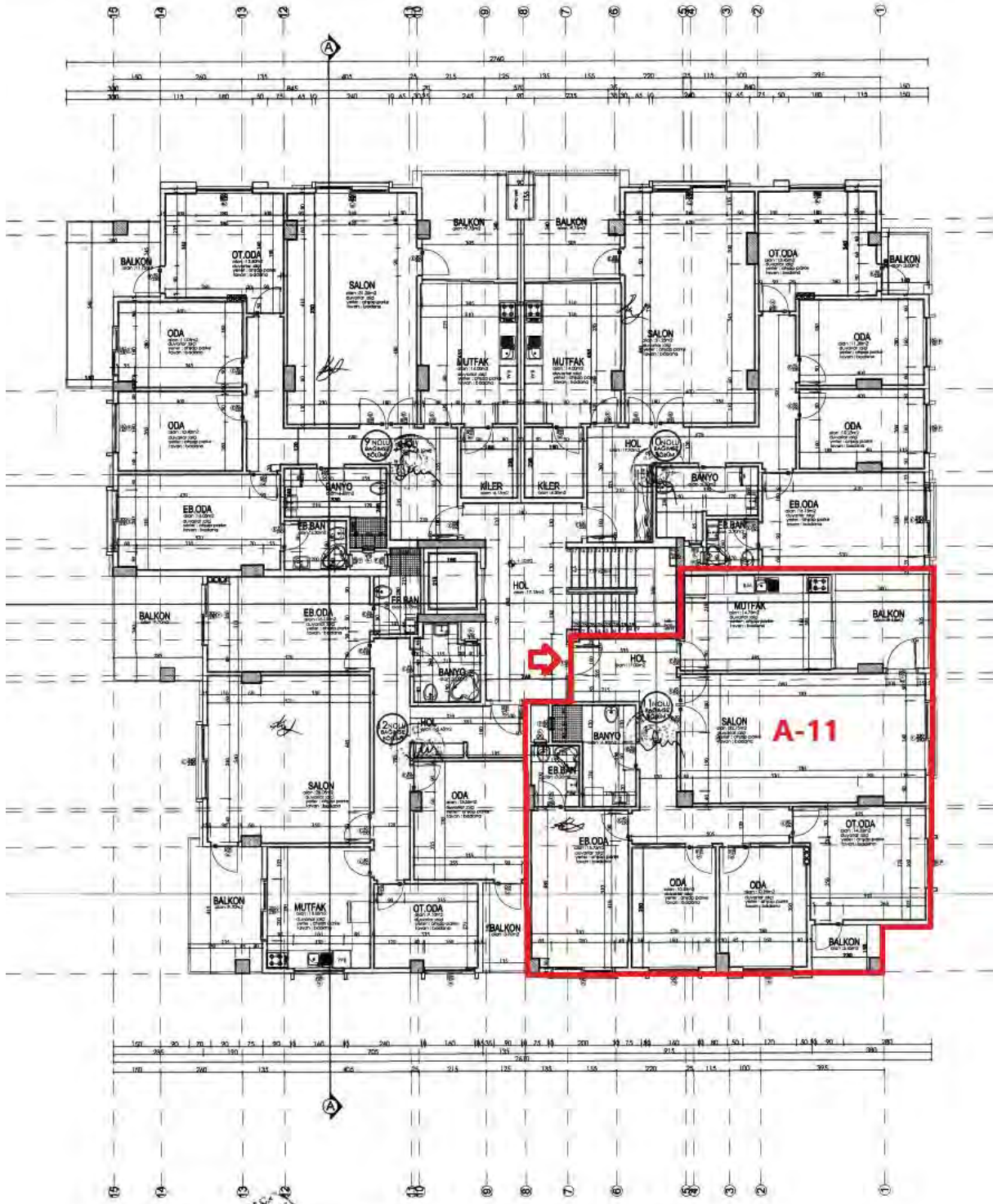


2. KAT PLANI Ö:1/50



invest

2025/1616

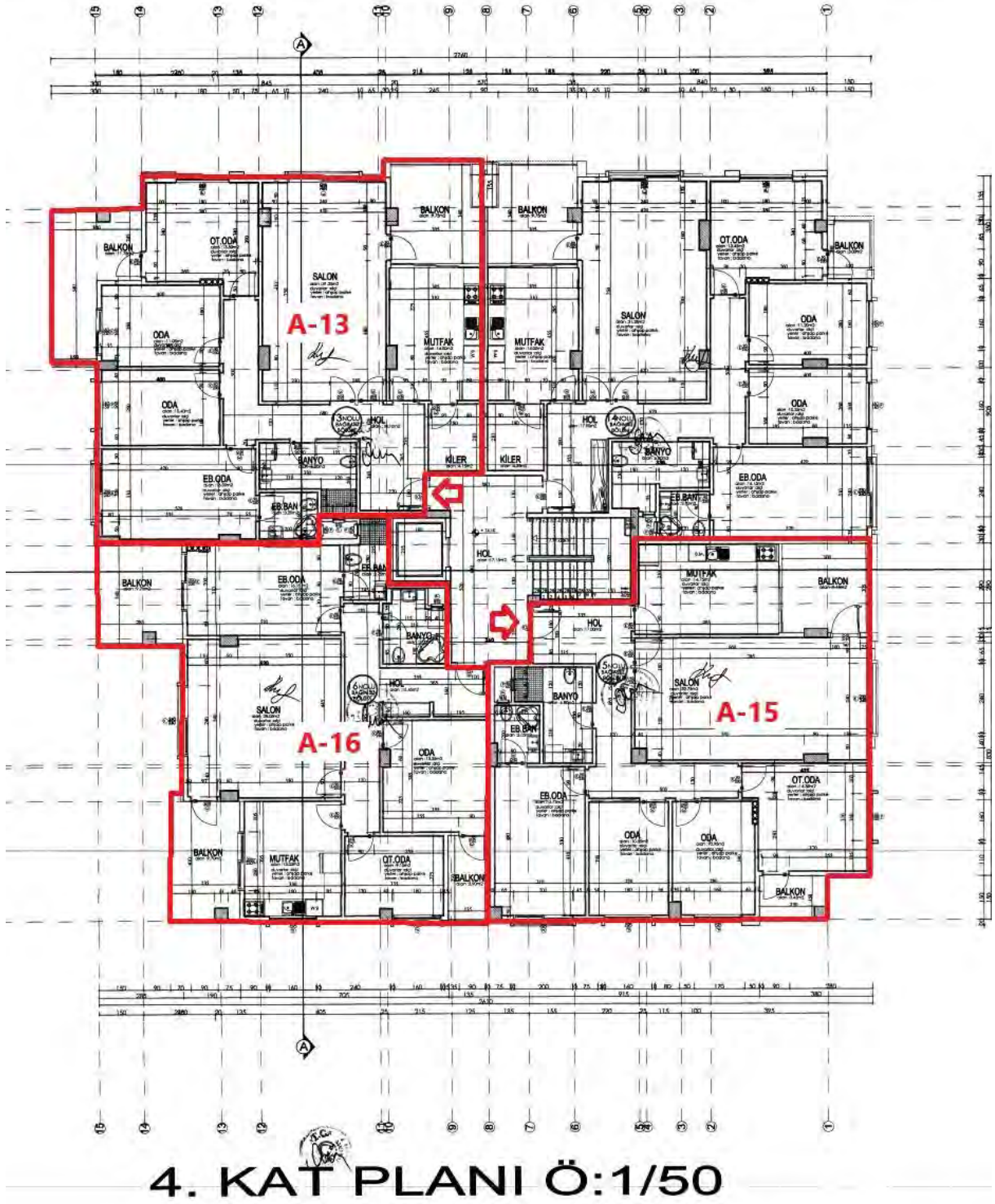


3. KAT PLANI Ö:1/50



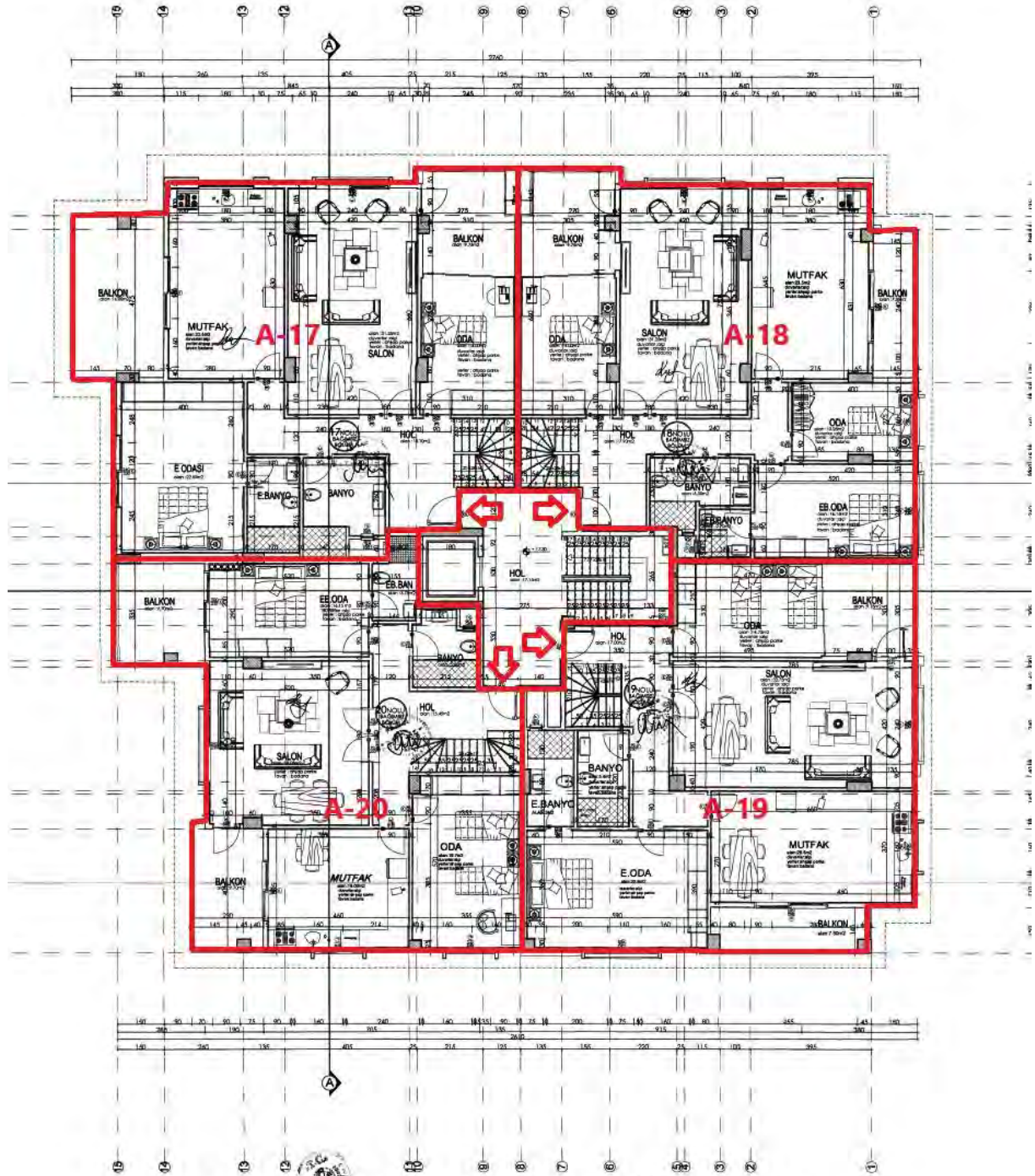
invest

2025/1616



invest

2025/1616

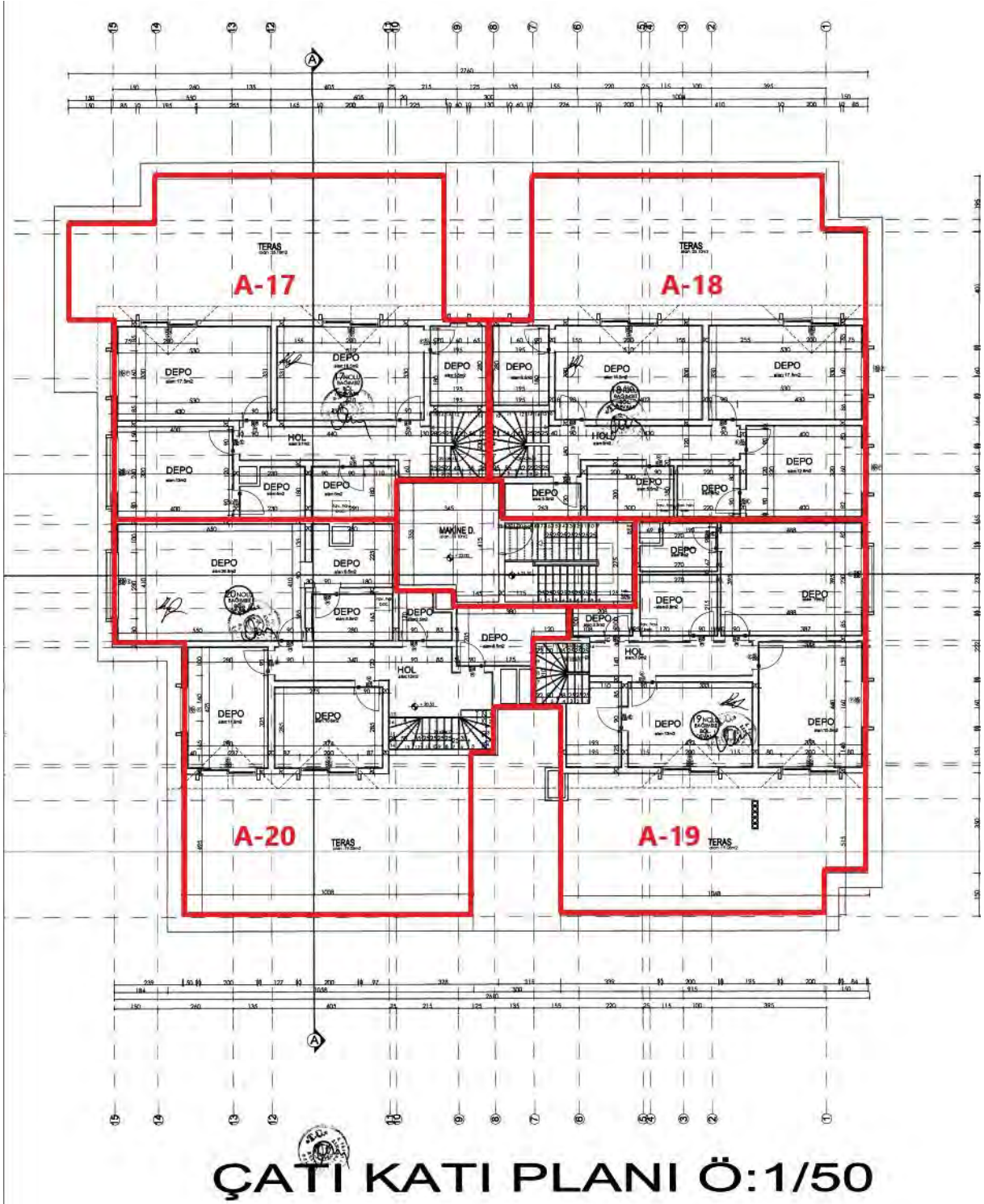


5. KAT PLANI Ö:1/50



invest

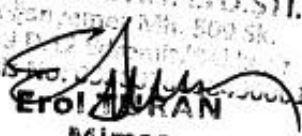
2025/1616



invest

2025/1616

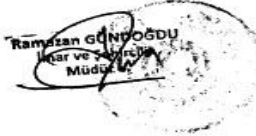
B BLOK

SÜMER Mimarlık & Mühendislik		 Haldun Sümerkan						
Tel: 0 266 373 28 12		Gazicelal Mah. 455 Sok. Özmen İş Merkezi Kat:3/30 Edremit						
M	İŞİN YERİ							
	İLİ	İLÇESİ	BELEDİYE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ
	BALIKESİR	EDREMIT	EDREMIT	HAMİDİYE	19-L-II-c	677	1	
MİMAR				BU PROJEDE TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 6846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ KANUNU GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.				
ADI SOYADI	HALDUN SÜMERKAN			2893 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARIN KORUMA KANUNU 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE 3421 SAYILI KYİ KANUNU İLE BU KANUNLARA DAYANARAK YÜRÜRLÜĞÜ GİREN YÖNETMELİK VE GENELGELERİN HÜKÜMLERİ İLE İMAR PLANLARINA VE PLAN NOTLARI İLE 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNUNA VE BELEDİYEDEKİ ASILLARINA UYGUNDUR.				
ÜNVANI	MİMAR							
ODA SİCİL NO	23076							
YETKİ BELGE NO	10-178							
VERGİ D.NO.	7860087417							
BU PROJE YUKARIDAKİ İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIŞ BULUNAN MİMAR MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİR.								
İŞVEREN	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES	NOTER O. T.	VERGİ DAİRESİ NO		
	OKULLU İNŞAAT A.Ş.							
TADİLAT OLURU VEREN MİMAR	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES	O.S.N.	Y.B.N.	VERGİ DAİRESİ NO	
					23076	10-178	7860087417	
MİMARLAR ODASI ONAYI				UYGULAMA DENETİMİ ONAYI				
				 Erol Akman Mimar Sicil No: 23952				
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, KULLANILAMAZ								



invest

2025/1616

İNŞAAT VİZELERİ	
TEMEL VİZESİ HESAP HATALARINDAN PROJE MÜELLİFİ SORUMLUDUR	SUBASMAN VİZESİ Enerji Verimliliği Kanunu ve ilgili Yönetmeliklerin Uyulacaktır.
KAT VİZESİ RUHSAT : 14 Nisan 2022 TARİH : 2022 - 104 CİLT : 2022 - 104 SAYI :	ISI YALITIM VİZESİ
PROJE KAŞELERİ	
 Y. Y. Y.  Ramazan GÜNÜOĞDU İmar ve Şehircilik Müdürü	

İMAR VİZELERİ				
KAT ADEDİ	BİNA YÜKSEKLİĞİ	ÖN BAHC. MESF.	ARKA BAHC. MESF.	İMAR DUR. TARİHİ
6		5m		02.11.2015
TAKS / KAKS HESABI				
	M2	HESAP AÇILIMI		
TAKS	2339.75 x 0.50 = 1169.875 m2	662.75 + 503.20 = 1165.95 m2 uygundur.		
NORM. KAT İNŞ. ALAN				
KAKS	2339.75 x 3 = 7019.25 m2	3482.60 + 3502.45 = 6985.05 m2 uygundur.		
SİĞİNAK HESABI				
İŞ YERİ M2 x 0.05 =		1159.05 x 0.05 = 57.95 M2		
DAİRE SAYISI x 4 M2 =		40 x 4 = 160 M2 160 + 57.95 = 217.95 m2		
OTOPARK HESABI				
KULM. AMACI	BAĞ. BL. SAY.	TOP. KAP. ALAN	OTOP. BELİRLEME HESABI	OTOPARK İHTİYACI
	20		25 / 3 = 8.33	8 ARAÇ
		1159.05 M2	1159.05 M2 x 1/50 = 23.181 ARAÇ	37 ARAÇ
İNŞAAT BİLGİLERİ				
KULLANIM AMACI	İNT. TÜRÜ	MİMARİ HİZ. SINIFI	DUVAR MALZ.	DÖŞEME TİPİ
MESKEN	BETONARME	3B	TUĞLA	ASMOLEN
YOL SEVİYESİ ALTI KATI	YOL SEVİYESİ ÜSTÜ KATI	TOPLAM KAT ADEDİ	TABAN İNŞ. ALANI	TOP. İNŞ. ALANI
		6		
BLOK SAYISI	GENEL TOPLAM İNŞ. ALANI	YAPI YOL KOTU ALTI YÜKS.	YAPI YOL KOTU ÜSTÜ YÜKS.	YAPI TOPL. YÜKS.
				15.90 M
RUHSAT: Yen Yapı TARİH: 27/03/2014 CİLT: 3 SAYI: 3 RUHSAT: Yen Yapı TARİH: 06-09-2016 CİLT: 8 SAYI: 24 RUHSAT: Yeniden TARİH: 06-09-2018 CİLT: 9 SAYI: 76				



invest

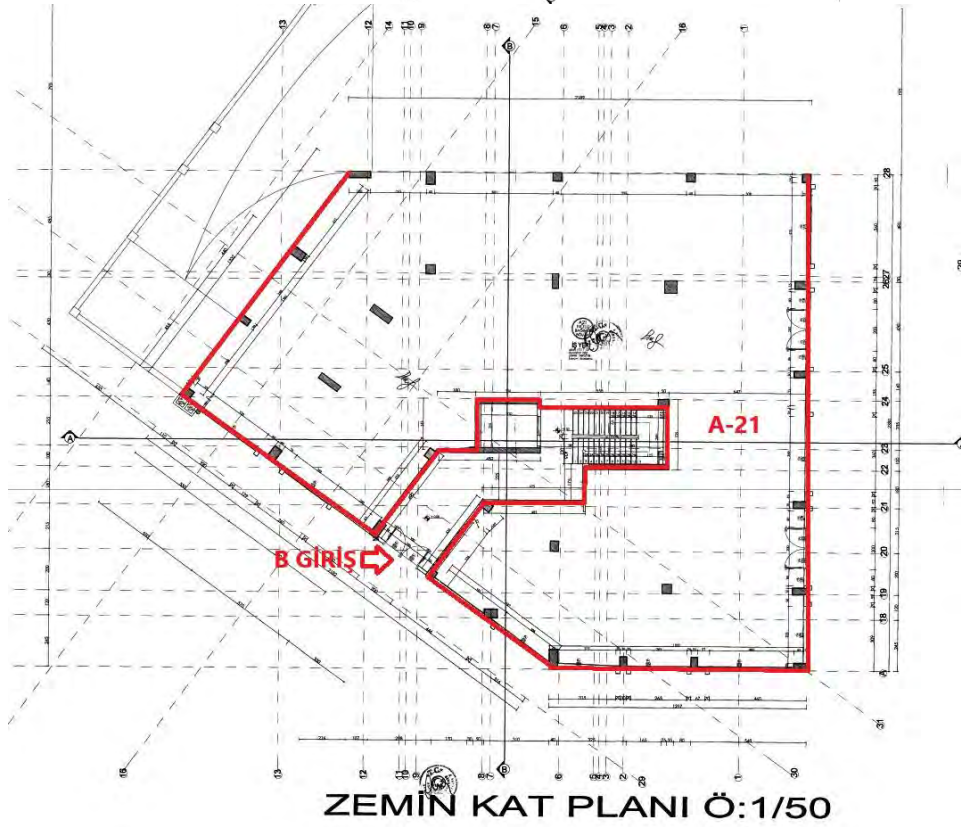
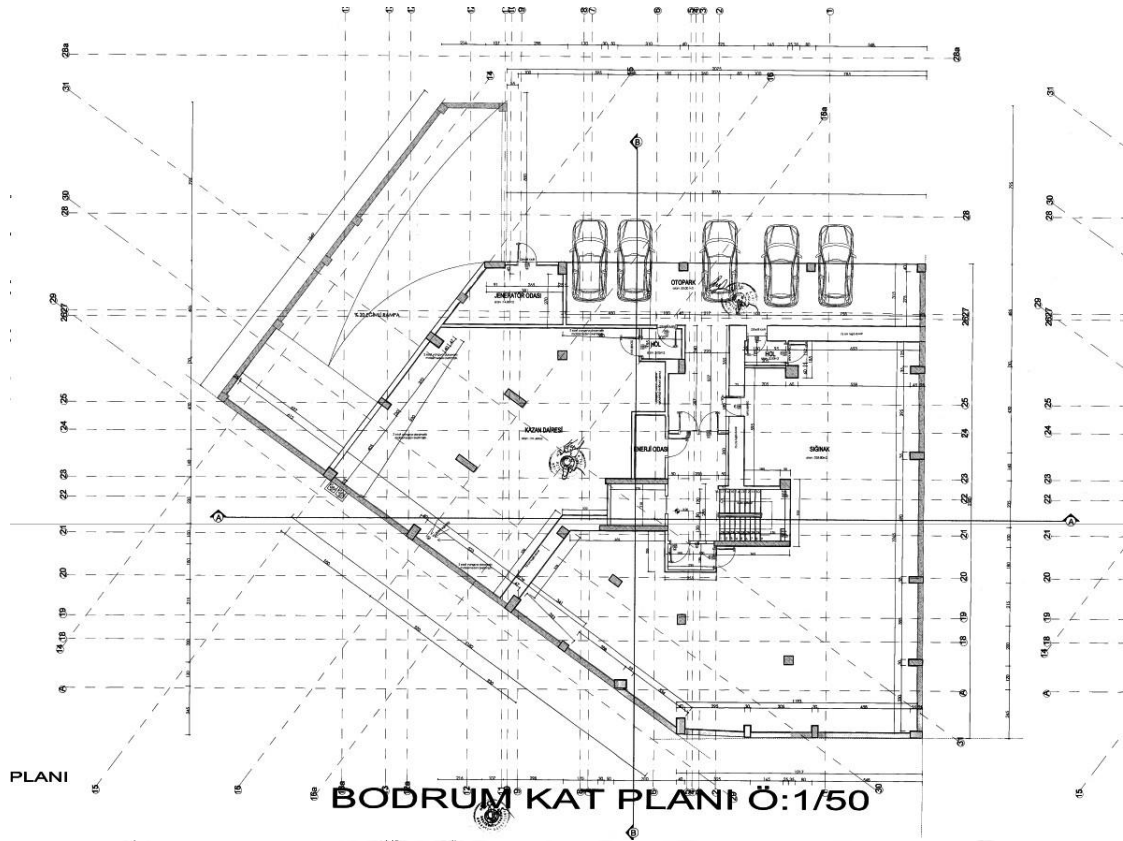
2025/1616

İNŞAAT ALANI HESAP TABLOSU (m2)						
BUL. KATI	EMSAL ALAN	KAPALI ALAN	AÇIK ALAN	MRD. ALANI	TOPLAM	
BODRUM KAT		532.90 M2		15.05 M2	547.95 M2	
ZEMİN KAT	500.00 M2		————	41.00 M2	41.00M2	
1 . KAT	572.65 M2	572.65 M2	44.95 M2	25.40 M2	643.00 M2	
2 . KAT	572.65 M2	572.65 M2	44.95 M2	25.40 M2	643.00 M2	
3 . KAT	572.65 M2	572.65 M2	44.95 M2	25.40 M2	643.00 M2	
4 . KAT	572.65 M2	572.65 M2	44.95 M2	25.40 M2	643.00 M2	
5 . KAT	560.00 M2	560.00 M2	55.25 M2	24.80 M2	640.05 M2	
ÇATI KAT		434.30 M2	————	11.40 M2	445.70 M2	
TOPLAM	3,353.80 M2	3817.80 M2	235.05 M2	193.85 M2	4,246.70 M2	
RUHSAT HARCINA ESAS ALANLAR (m2)						
BAĞ. BL. NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM AMACI	BAĞ. BL. ALANI (ORTAK ALAN HARİÇ)	AÇIK ALAN	EKLENTİ	
					EKİ	KULLANIM AMACI ALANI
	BODRUM KAT	KANIDANISI	159.00 M2			159.00 M2
	BODRUM KAT	SİĞİNAK	275.15 M2			275.15 M2
	BODRUM KAT	OTOPARK	78.00 M2			78.00 M2
	BODRUM KAT	JENERATÖR ODASI	17.00 M2			17.00 M2
	BODRUM KAT	BİREK ODASI	3.75 M2			3.75 M2
B1 NOLU	1.KAT	KONUT	148.60M2	11.15 M2		159.75 M2
B2 NOLU	1.KAT	KONUT	134.05 M2	10.30 M2		144.35M2
B3 NOLU	1.KAT	KONUT	144.30 M2	11.75 M2		156.05 m2
B4 NOLU	1.KAT	KONUT	145.70 M2	11.75 M2		157.45m2
B5 NOLU	2.KAT	KONUT	148.60M2	11.15 M2		159.75 M2
B6 NOLU	2.KAT	KONUT	134.05 M2	10.30 M2		144.35M2
B7 NOLU	2.KAT	KONUT	144.30 M2	11.75 M2		156.05 m2
B8 NOLU	2.KAT	KONUT	145.70 M2	11.75 M2		157.45m2
B9 NOLU	3.KAT	KONUT	148.60M2	11.15 M2		159.75 M2
B10 NOLU	3.KAT	KONUT	134.05 M2	10.30 M2		144.35M2
B11 NOLU	3.KAT	KONUT	144.30 M2	11.75 M2		156.05 m2
B12 NOLU	3.KAT	KONUT	145.70 M2	11.75 M2		157.45m2
B13 NOLU	4.KAT	KONUT	148.60M2	11.15 M2		159.75 M2
B14 NOLU	4.KAT	KONUT	134.05 M2	10.30 M2		144.35M2
B15 NOLU	4.KAT	KONUT	144.30 M2	11.75 M2		156.05 m2
B16 NOLU	4.KAT	KONUT	145.70 M2	11.75 M2		157.45m2
B17 NOLU	5.KAT	KONUT	174.00M2	17.45 M2	107.40 M2	ÇATI KATI 298.85 M2
B18 NOLU	5.KAT	KONUT	102.00 M2	10.30 M2	128.40 M2	ÇATI KATI 240.70 M2
B19 NOLU	5.KAT	KONUT	142.00 M2	13.75 M2	97.00 M2	ÇATI KATI 252.75 m2
B20 NOLU	5.KAT	KONUT	142.00 M2	13.75 M2	97.00 M2	ÇATI KATI 252.75 m2
————	ÇATI KATI	ORTAK DEPO	4.50 M2			4.50 M2



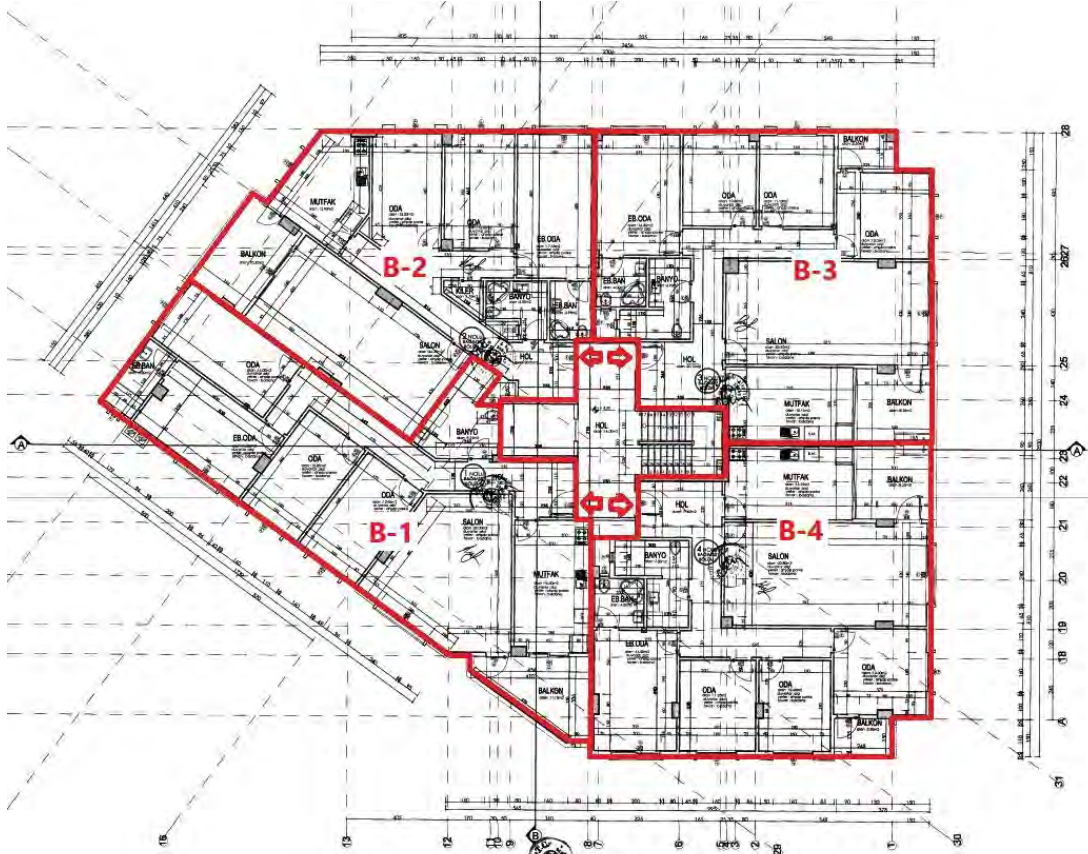
invest

2025/1616

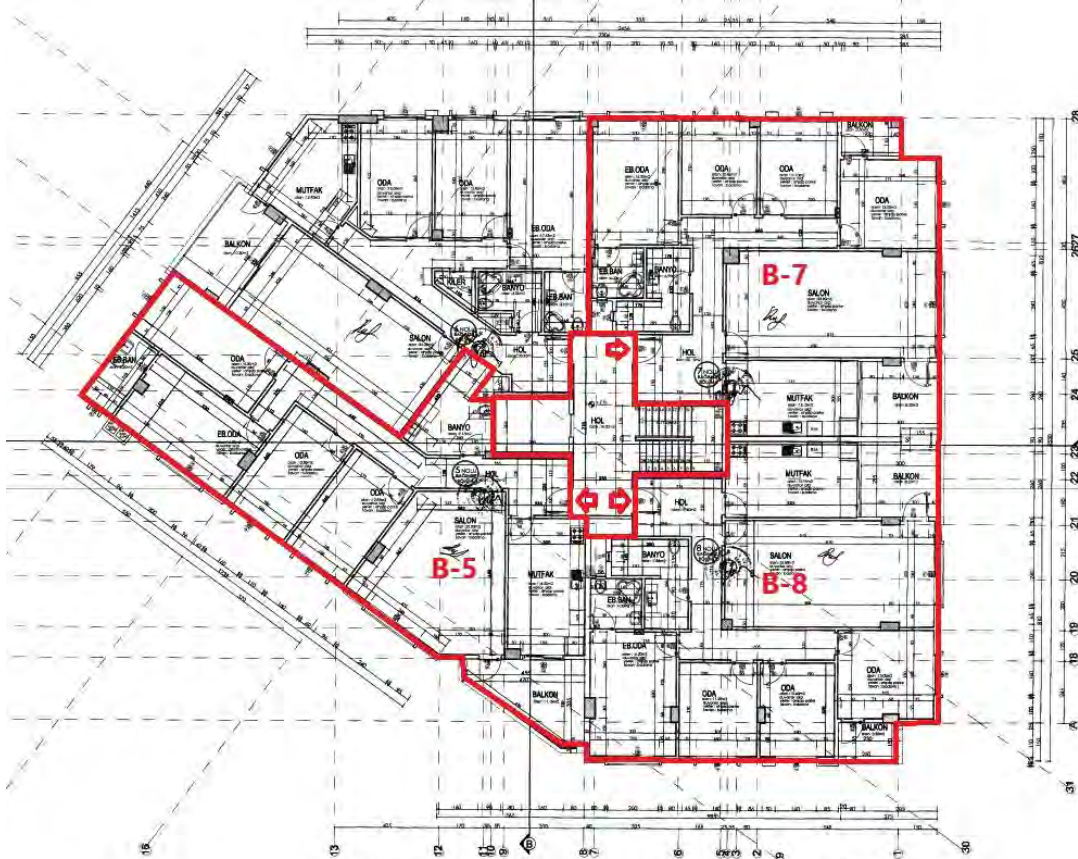


invest

2025/1616



1. KAT PLANI Ö:1/50

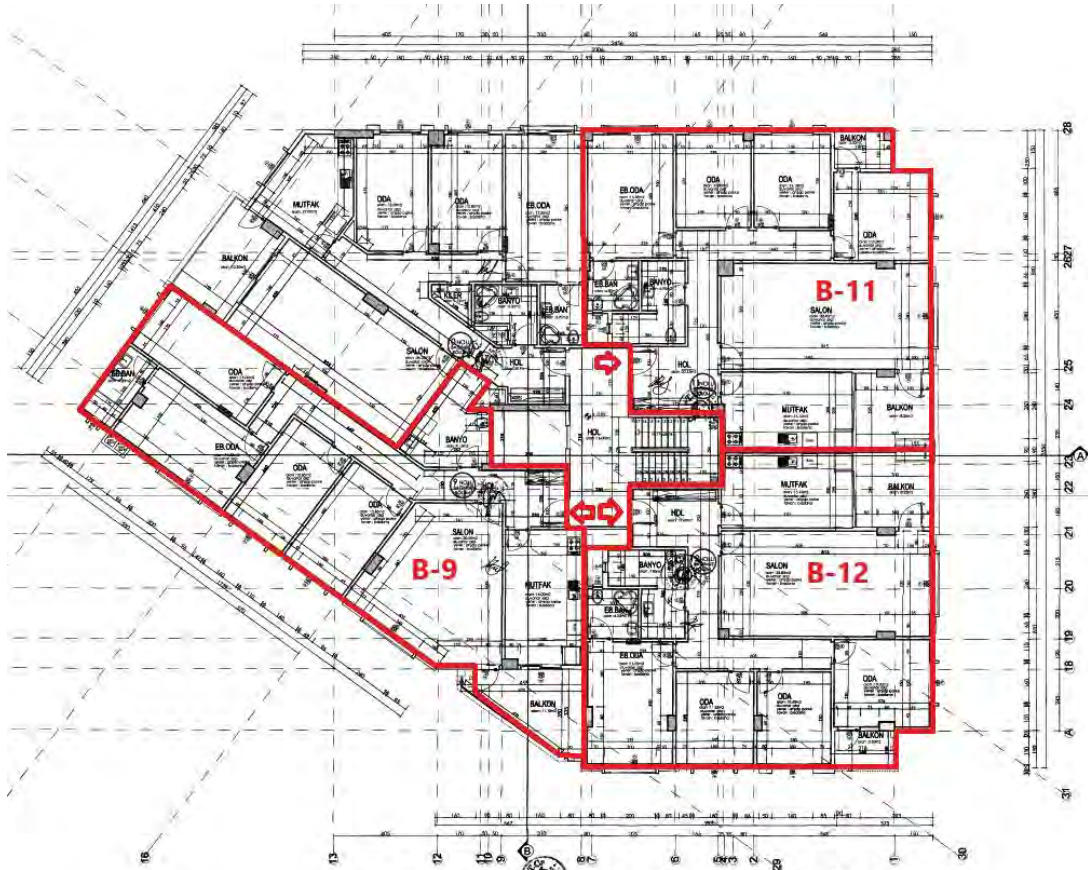


2. KAT PLANI Ö:1/50

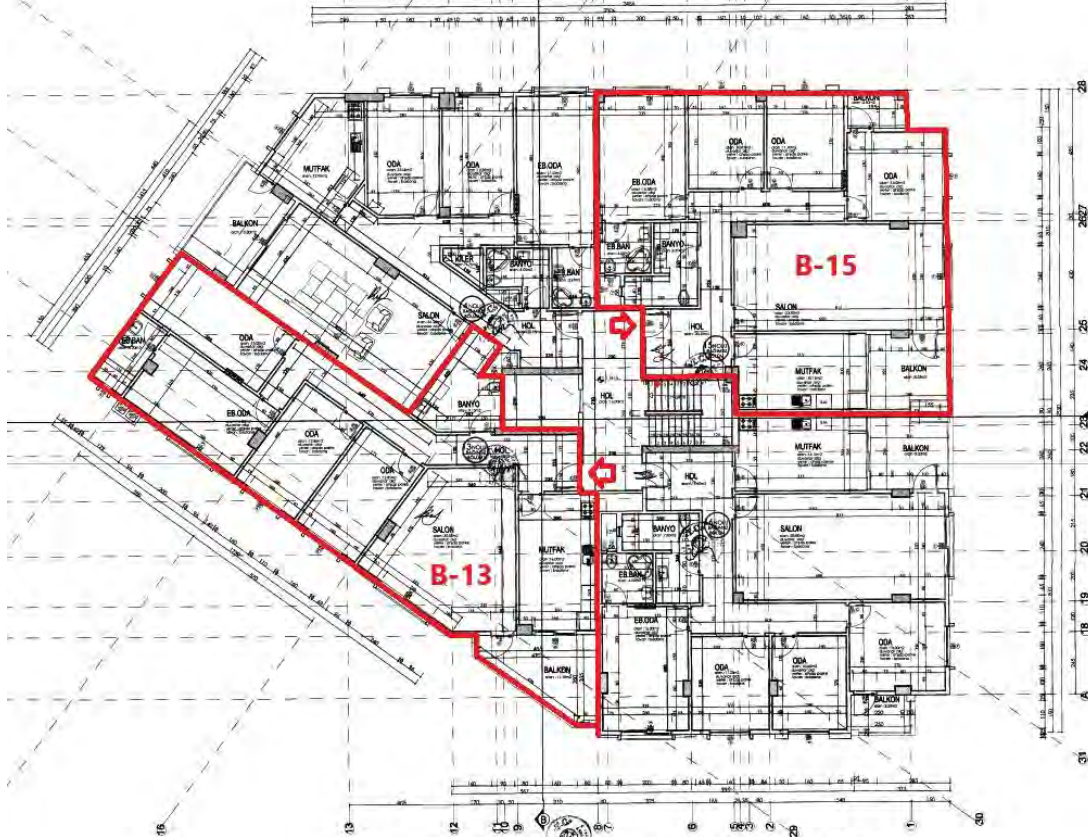


invest

2025/1616



3. KAT PLANI Ö:1/50

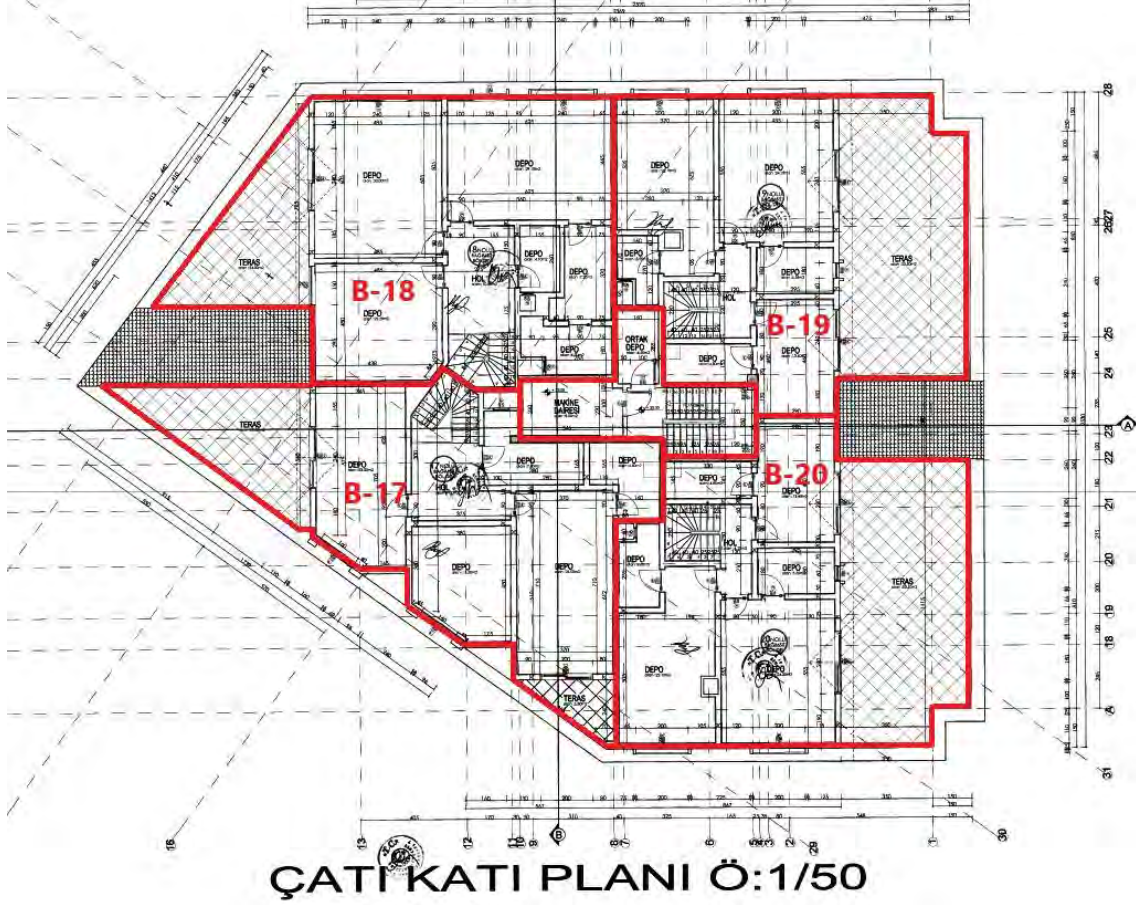
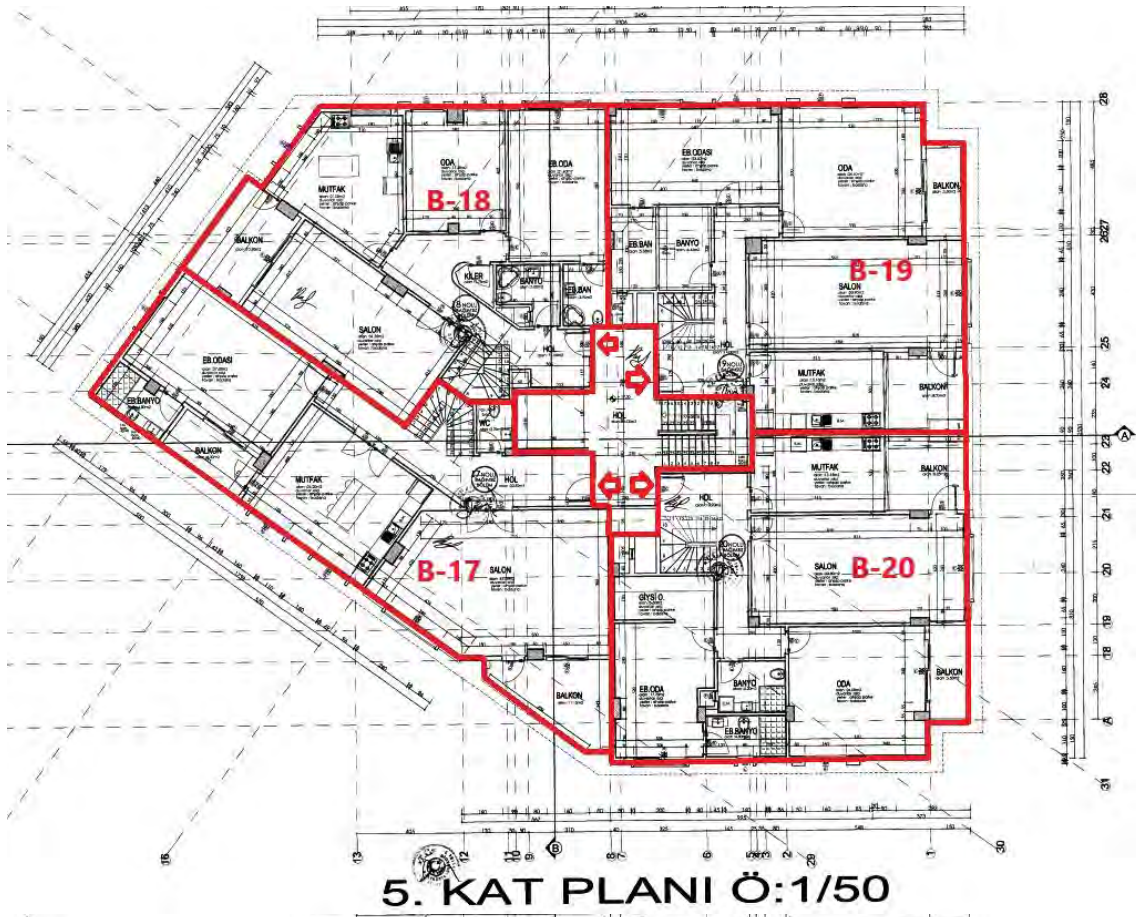


4. KAT PLANI Ö:1/50



invest

2025/1616



invest

2025/1616



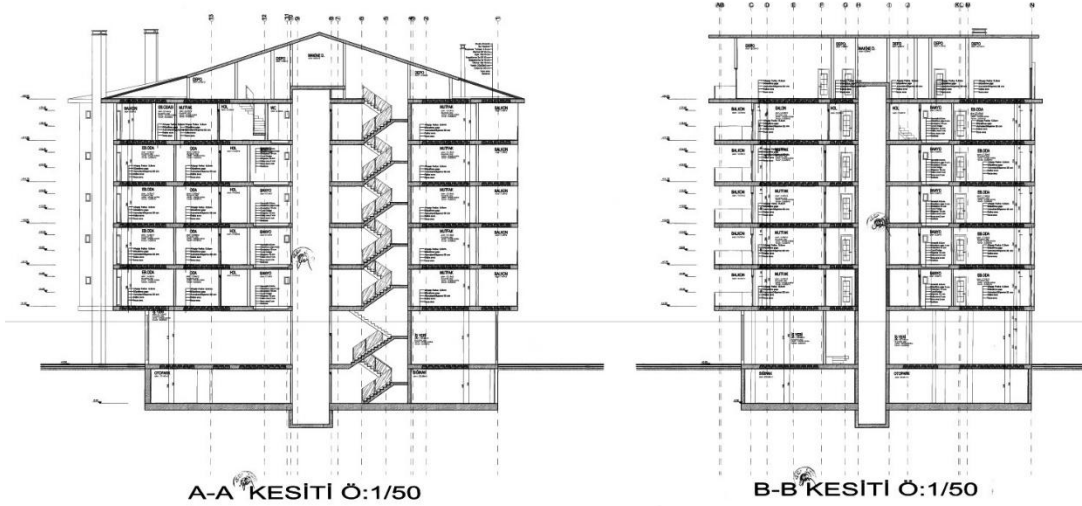
GİRİŞ CEPHESİ Ö:1/50

SAĞ CEPHE Ö:1/50



SAĞ CEPHE Ö:1/50

ARKA CEPHE Ö:1/50



A-A KESİTİ Ö:1/50

B-B KESİTİ Ö:1/50

[illegible]

YAPI RUHSATI Building Licence										Bar kod / Kart kod:	
										109741504	
1. Ruhsat Verilen Kurum: EDREMIT BELEDİYESİ										10. Ruhsat onay tarihi: 25/10/2023	
2. Ruhsat verilen yapının adresi: BALIKESİR İLİ EDREMIT KÖYÜ										11. Ruhsat no: 1-205	
3. Ruhsat veriliş amacı: ☐ 1. Yarı yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yeniden ☐ 11. Güçlendirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fosforik ☐ 5. Kat ilavesi ☒ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7. Gecici ☐ 16. İsmi değişikliği ☐ 8. Tadilat ☐ 17. İnatat duran ☐ 9. Doku ☐ 18. Bahçe düzeni										12. İlk ruhsat tarihi: 8.09.2019	
4. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: MUSTAFA KIVANÇ BOZBAY - (İBAŞ PREFABRİK YAPI ELEMANLARI VE TURİZM SAN. TİC. A.Ş.İ. 36442932654)										13. İlk ruhsat no: 8-24	
5. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: EDREMIT VERGİ DAİRESİ										14. TC kimlik no: 33140540058	
6. Yapı kimlik no: 3390338616										15. Adres: SKELE MAH. 19015 SK. D BLOK NO: 1A İÇ KAPİ NO: 2 EDREMIT / BALIKESİR	
7. Adres: SKELE MAH. 19015 SK. D BLOK NO: 1A İÇ KAPİ NO: 2 EDREMIT / BALIKESİR										16. İnşa	
8. İnşa										17. İnşa	
9. İnşa										18. İnşa	
10. İnşa										19. İnşa	
11. İnşa										20. İnşa	
12. İnşa										21. İnşa	
13. İnşa										22. İnşa	
14. İnşa										23. İnşa	
15. İnşa										24. İnşa	
16. İnşa										25. İnşa	
17. İnşa										26. İnşa	
18. İnşa										27. İnşa	
19. İnşa										28. İnşa	
20. İnşa										29. İnşa	
21. İnşa										30. İnşa	
22. İnşa										31. İnşa	
23. İnşa										32. İnşa	
24. İnşa										33. İnşa	
25. İnşa										34. İnşa	
26. İnşa										35. İnşa	
27. İnşa										36. İnşa	
28. İnşa										37. İnşa	
29. İnşa										38. İnşa	
30. İnşa										39. İnşa	
31. İnşa										40. İnşa	
32. İnşa										41. İnşa	
33. İnşa										42. İnşa	
34. İnşa										43. İnşa	
35. İnşa										44. İnşa	
36. İnşa										45. İnşa	
37. İnşa										46. İnşa	
38. İnşa										47. İnşa	
39. İnşa										48. İnşa	
40. İnşa										49. İnşa	
41. İnşa										50. İnşa	
42. İnşa										51. İnşa	
43. İnşa										52. İnşa	
44. İnşa										53. İnşa	
45. İnşa										54. İnşa	
46. İnşa										55. İnşa	
47. İnşa										56. İnşa	
48. İnşa										57. İnşa	
49. İnşa										58. İnşa	
50. İnşa										59. İnşa	
51. İnşa										60. İnşa	
52. İnşa										61. İnşa	
53. İnşa										62. İnşa	
54. İnşa										63. İnşa	
55. İnşa										64. İnşa	
56. İnşa										65. İnşa	
57. İnşa										66. İnşa	
58. İnşa										67. İnşa	
59. İnşa										68. İnşa	
60. İnşa										69. İnşa	
61. İnşa										70. İnşa	
62. İnşa										71. İnşa	
63. İnşa										72. İnşa	
64. İnşa										73. İnşa	
65. İnşa										74. İnşa	
66. İnşa										75. İnşa	
67. İnşa										76. İnşa	
68. İnşa										77. İnşa	
69. İnşa										78. İnşa	
70. İnşa										79. İnşa	
71. İnşa										80. İnşa	
72. İnşa										81. İnşa	
73. İnşa										82. İnşa	
74. İnşa										83. İnşa	
75. İnşa										84. İnşa	
76. İnşa										85. İnşa	
77. İnşa										86. İnşa	
78. İnşa										87. İnşa	
79. İnşa										88. İnşa	
80. İnşa										89. İnşa	
81. İnşa										90. İnşa	
82. İnşa										91. İnşa	
83. İnşa										92. İnşa	
84. İnşa										93. İnşa	
85. İnşa										94. İnşa	
86. İnşa										95. İnşa	
87. İnşa										96. İnşa	
88. İnşa										97. İnşa	
89. İnşa										98. İnşa	
90. İnşa										99. İnşa	
91. İnşa										100. İnşa	
92. İnşa										101. İnşa	
93. İnşa										102. İnşa	
94. İnşa										103. İnşa	
95. İnşa										104. İnşa	
96. İnşa										105. İnşa	
97. İnşa										106. İnşa	
98. İnşa										107. İnşa	
99. İnşa										108. İnşa	
100. İnşa										109. İnşa	
101. İnşa										110. İnşa	
102. İnşa										111. İnşa	
103. İnşa										112. İnşa	
104. İnşa										113. İnşa	
105. İnşa										114. İnşa	
106. İnşa										115. İnşa	
107. İnşa										116. İnşa	
108. İnşa										117. İnşa	
109. İnşa										118. İnşa	
110. İnşa										119. İnşa	
111. İnşa										120. İnşa	
112. İnşa										121. İnşa	
113. İnşa										122. İnşa	
114. İnşa										123. İnşa	
115. İnşa										124. İnşa	
116. İnşa										125. İnşa	
117. İnşa										126. İnşa	
118. İnşa										127. İnşa	
119. İnşa										128. İnşa	
120. İnşa										129. İnşa	
121. İnşa										130. İnşa	
122. İnşa										131. İnşa	
123. İnşa										132. İnşa	
124. İnşa										133. İnşa	
125. İnşa										134. İnşa	
126. İnşa										135. İnşa	
127. İnşa										136. İnşa	
128. İnşa										137. İnşa	
129. İnşa										138. İnşa	
130. İnşa										139. İnşa	
131. İnşa										140. İnşa	
132. İnşa										141. İnşa	
133. İnşa										142. İnşa	
134. İnşa										143. İnşa	
135. İnşa										144. İnşa	
136. İnşa										145. İnşa	
137. İnşa										146. İnşa	
138. İnşa										147. İnşa	
139. İnşa										148. İnşa	
140. İnşa										149. İnşa	
141. İnşa										150. İnşa	
142. İnşa										151. İnşa	
143. İnşa										152. İnşa	
144. İnşa										153. İnşa	
145. İnşa										154. İnşa	
146. İnşa										155. İnşa	
147. İnşa										156. İnşa	
148. İnşa										157. İnşa	
149. İnşa										158. İnşa	
150. İnşa										159. İnşa	
151. İnşa										160. İnşa	
152. İnşa										161. İnşa	
153. İnşa										162. İnşa	
154. İnşa										163. İnşa	
155. İnşa										164. İnşa	
156. İnşa										165. İnşa	
157. İnşa										166. İnşa	
158. İnşa										167. İnşa	
159. İnşa										168. İnşa	
160. İnşa										169. İnşa	
161. İnşa										170. İnşa	
162. İnşa										171. İnşa	
163. İnşa										172. İnşa	
164. İnşa										173. İnşa	
165. İnşa										174. İnşa	
166. İnşa										175. İnşa	
167. İnşa										176. İnşa	
168. İnşa										177. İnşa	
169. İnşa										178. İnşa	
170. İnşa										179. İnşa	
171. İnşa										180. İnşa	
172. İnşa										181. İnşa	
173. İnşa										182. İnşa	
174. İnşa										183. İnşa	
175. İnşa										184. İnşa	
176. İnşa										185. İnşa	
177. İnşa										186. İnşa	
178. İnşa										187. İnşa	
179. İnşa										188. İnşa	
180. İnşa										189. İnşa	
181. İnşa										190. İnşa	
182. İnşa										191. İnşa	
183. İnşa										192. İnşa	
184. İnşa										193. İnşa	
185. İnşa										194. İnşa	
186. İnşa										195. İnşa	
187. İnşa										196. İnşa	
188. İnşa										197. İnşa	
189. İnşa										198. İnşa	
190. İnşa										199. İnşa	
191. İnşa										200. İnşa	
192. İnşa										201. İnşa	
193. İnşa										202. İnşa	
194. İnşa										203. İnşa	
195. İnşa										204. İnşa	
196. İnşa										205. İnşa	
197. İnşa										206. İnşa	
198. İnşa										207. İnşa	
199. İnşa										208. İnşa	
200. İnşa										209. İnşa	
201. İnşa										210. İnşa	
202. İnşa										211. İnşa	
203. İnşa										212. İnşa	
204. İnşa										213. İnşa	
205. İnşa										214. İnşa	
206. İnşa										215. İnşa	
207. İnşa										216. İnşa	
208. İnşa										217. İnşa	
209. İnşa										218. İnşa	
210. İnşa										219. İnşa	
211. İnşa										220. İnşa	
212. İnşa										221. İnşa	
213. İnşa										222. İnşa	
214. İnşa										223. İnşa	
215. İnşa										224. İnşa	
216. İnşa										225. İnşa	
217. İnşa										226. İnşa	
218. İnşa										227. İnşa	
219. İnşa										228. İnşa	
220. İnşa										229. İnşa	
221. İnşa										230. İnşa	
222. İnşa										231. İnşa	
223. İnşa										232. İnşa	
224. İnşa										233. İnşa	
225. İnşa										234. İnşa	
226. İnşa										235. İnşa	
227. İnşa										236. İnşa	
228. İnşa										237. İnşa	
229. İnşa										238. İnşa	
230. İnşa										239. İnşa	
231. İnşa										240. İnşa	
232. İnşa										241. İnşa	
233. İnşa										242. İnşa	
234. İnşa										243. İnşa	
235. İnşa										244. İnşa	
236. İnşa										245. İnşa	
237. İnşa										246. İnşa	
238. İnşa										247. İnşa	
239. İnşa										248. İnşa	
240. İnşa										249. İnşa	
241. İnşa										250. İnşa	
242. İnşa										251. İnşa	
243. İnşa										252. İnşa	
244. İnşa										253. İnşa	
245. İnşa										254. İnşa	
246. İnşa										255. İnşa	
247. İnşa										256. İnşa	
248. İnşa										257. İnşa	
249. İnşa										258. İnşa	
250. İnşa										259. İnşa	
251. İnşa										260. İnşa	
252. İnşa										261. İnşa	
253. İnşa										262. İnşa	
254. İnşa										263. İnşa	
255. İnşa										264. İnşa	
256. İnşa										265. İnşa	
257. İnşa										266. İnşa	
258. İnşa										267. İnşa	
259. İnşa										268. İnşa	
260. İnşa										269. İnşa	
261. İnşa										270. İnşa	
262. İnşa										271. İnşa	
263. İnşa										272. İnşa	
264. İnşa										273. İnşa	
265. İnşa										274. İnşa	
266. İnşa										275. İnşa	
267. İnşa										276. İnşa	
268. İnşa										277. İnşa	
269. İnşa										278. İnşa	
270. İnşa										279. İnşa	
271. İnşa										280. İnşa	
272. İnşa										281. İnşa	
273. İnşa										282. İnşa	
274. İnşa										283. İnşa	
275. İnşa										284. İnşa	
276. İnşa										285. İnşa	
277. İnşa										286. İnşa	
278. İnşa										287. İnşa	
279. İnşa										288. İnşa	
280. İnşa										289. İnşa	
281. İnşa										290. İnşa	
282. İnşa										291. İnşa	
283. İnşa										292. İnşa	
284. İnşa										293. İnşa	
285. İnşa										294. İnşa	
286. İnşa										295. İnşa	
287. İnşa										296. İnşa	
288. İnşa										297. İnşa	
289. İnşa										298. İnşa	
290. İnşa										299. İnşa	
291. İnşa										300. İnşa	
292. İnşa										301. İnşa	
293. İnşa										302. İnşa	
294. İnşa										303. İnşa	
295. İnşa										304. İnşa	
296. İnşa										305. İnşa	
297. İnşa										306. İnşa	
298. İnşa										307. İnşa	
299. İnşa										308. İnşa	
300. İnşa										309. İnşa	
301. İnşa										310. İnşa	
302. İnşa										311. İnşa	
303. İnşa										312. İnşa	
304. İnşa										313. İnşa	
305. İnşa										314. İnşa	
306. İnşa										315. İnşa	
307. İnşa										316. İnşa	
308. İnşa										317. İnşa	
309. İnşa										318. İnşa	
310. İnşa										319. İnşa	
311. İnşa										320. İnşa	

YAPI RUHSATI Building Licence										Barınd / Karesid			
100942812													
1 Ruhsat Veren Kurum: EDREMIT BELEDİYESİ					6 Ruhsatın veriliş amacı					10 Ruhsatın onay tarihi			
2 Ruhsat verilen yapının adresi					☐ 1 Yarı yapı ☐ 10 Restorasyon ☐ 2 Yeniden ☐ 11 Güçlendirme ☐ 3 Yeniden ☐ 12 Kullanım değişim ☐ 4 Ek bina ☐ 13 Fesatçılık ☐ 5 Kalı örme ☐ 14 Kalkarık tesat ☐ 6 İave ☐ 15 Elektrik tesat ☐ 7 Çatı ☐ 16 İsmat değışikliğı ☐ 8 Tadiat ☐ 17 İsmat dörm ☐ 9 Döğü ☐ 18 Bahçe dörm					11 Ruhsat no: 9-16		12 İlk ruhsat tarihi: 06.09.2016	
6: BAÜKEİRİ İÇİ EDREMIT					14 İmar planı onay tarihi: 26.05.1962					15 İmar durum bel. tarihi: 09.02.2016			
Adı: HAMİDİYE Mahalle tahkim kodu: 10					18 Parçeleme/yol planı onay tarihi: / /					19 Parçeleme kullanma amacı: TİCARET-KONUT			
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/İkime adı: 530 SK.					21 Tapu tesisi belgesi veren kurum: EDREMIT TAPU MÜDÜRLÜĞÜ					22 Tapu tesisi belgesi tarihi: 05.11.2012			
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tahkim kodu: 7					24 ÇED raporu onay tarihi: / /					25 Planlanan inşaatla başlama tarihi: / /			
Site adı: /					26 Planlanan inşaatla bitirme tarihi: / /					27 Ruhsatın geçerlik tarihi: / /			
3 Parça No: 19 L R C D		4 Ada No: 677		5 Parçes No: 16		6 Blok No: 8		7 Bağlımsız bölüm no: /		8 Yapı Kimlik No: 21020173			
Yapı Sahibinin				Yapı Mütcahhidinin				Şantiye Şefinin					
28 Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no: CEM OKULLU, OKULLU GIDA ANONİM ŞİRKETİ, 72913015020				32 Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no: CEM OKULLU, OKULLU GIDA ANONİM ŞİRKETİ, 72913015020				41 Adı soyadı ünvanı: İLHAN KURU, İNŞAAT MÜHENDİSİ					
29 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: EDREMIT VERGİ DAİRESİ				33 Öde sicil no: 3577				42 TC kimlik no: 3549028114					
30 Vergi kimlik no: 630436734				34 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: EDREMIT VERGİ DAİRESİ				35 Vergi kimlik no: 4390436734					
31 Adres: HAMİDİYE MAH. 530 SK. NO: 8 İÇ KAPI NO: 1 EDREMIT / BAÜKEİRİ				36 Sigorta sicil no: /				37 Sigortacı tarihi: /					
38 Sigorta sicil no: /				39 Yapı mütcahhidini yetki belge no: 2012313400063730				44 Sigorta sicil no: /					
40 Site esas adresi: HAMİDİYE MAH. 530 SK. NO: 8 İÇ KAPI NO: 3 EDREMIT / BAÜKEİRİ				45 Sigortacı tarihi: /				46 Sigortacı no: 1					
47 Adres: KOCACAMI MAH. ALI ÇETİNKAYA CAD. NO: 8 İÇ KAPI NO: 1 BURHANİYE / BAÜKEİRİ													
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler													
48 Kullanma amacına göre yapının bağlanmış bölümleri ile ortak alanları		49 Bağlımsız bölüm sayısı		50 Tadiat ruhsatı ile tadiat alanı (m2)		51 Toplam inşaat alanı (m2)		52 Benzer yapı sayısı		53 Yapıda bağlımsız bölüm sayısı			
1110 - Mesken		20		3068		57 Toplam yapı sayısı		58 Toplam bağlımsız bölüm sayısı		59 Toplam konut binisi (parke) sayısı			
1200 - Ofis ve İlyeri		2		489,45		60 Toplam inşaat alanı (m2)		61 Toplam yapı inşaat alanı (m2)		62 Toplam yapı inşaat alanı (m2)			
3003 - Ortak Alan (Genel)		225,25		275,15		63 Yapının toplam kat sayısı		64 Yapının toplam kat sayısı		65 İlave kat sayısı			
3005 - Ortak Alan (Çiğnak)		214,55		196,1		66 Yapının toplam kat sayısı		67 Yapının toplam kat sayısı		68 Yapının toplam kat sayısı			
3006 - Ortak Alan (Koridor / Kapan Dairesi)		214,55		196,1		69 Yapının toplam kat sayısı		70 Yapının toplam kat sayısı		71 Yapının toplam kat sayısı			
3004 - Ortak Alan (Merdiven)		22		5000,5		72 1 m2 maliyeti (TL)		73 Yapının maliyeti (TL)		74 Yapının arsa değeri (TL)			
Toplam: 1110 - Mesken		22		5000,5		75 Form düzenleniş tarihi: 13.06.2016		76 Form düzenleniş tarihi: 13.06.2016		77 Form düzenleniş tarihi: 13.06.2016			
Yapının Teknik Özellikleri													
77 İmalat Sistemi				83 Tavanlar				84 Ortak Kullanılan Alanlar					
☐ 1 Merdiven kullanımları ☐ 2 Silo içi kullanımları ☐ 3 Kat kullanımları ☐ 4 Silo ☐ 5 Doğal gaz tesisi ☐ 6 Kırma ☐ 7				☐ 1 Anma ☐ 2 Baz tesisi ☐ 3 Doğalgaz ☐ 4 Elektrik ☐ 5 Hırsızlık ☐ 6 Fesat ☐ 7 Tamiat ☐ 8 Hidrofor ☐ 9 Jeneratör ☐ 10 Paratoner ☐ 11 Yangın tesisi ☐ 12				☐ 1 Asfalt ☐ 2 Beton ☐ 3 Asfalt ☐ 4 Kapatma ☐ 5 Kapatma ☐ 6 Kapatma ☐ 7 Kapatma ☐ 8 Kapatma ☐ 9 Kapatma ☐ 10 Kapatma ☐ 11 Kapatma ☐ 12 Kapatma					
78 İmalat Amacı: Kullanılan Yıkılma Cinsi				85 Yapının Yapı Sistemleri				86 Yapının Yapı Sistemleri					
☐ 1 Yıkılma ☐ 2 Fesat ☐ 3 Doğal gaz ☐ 4 LPG ☐ 5 Elektrik ☐ 6 Tamiat ☐ 7 Tamiat ☐ 8 Rızgar ☐ 9				☐ 1 İskelet (Kalkar) ☐ 2 Yıkılma (Yıkıl) ☐ 3 Prefabrik ☐ 4 Yarı prefabrik ☐ 5 Kırma				☐ 1.1 Betonarme ☐ 1.2 Ahşap ☐ 1.3 Çelik ☐ 1.4 Çerçeve ☐ 1.5 Çerçeve ☐ 1.6 Çerçeve					
79 Sırtak Su Temin Sistemi				80 Sırtak Su Yıkılma Cinsi				81 Sırtak Su Yıkılma Cinsi					
☐ 1 Temin ☐ 2 Çöğür ☐ 3 Güneş kütlesi ☐ 4 Kombi ☐ 5 Doğalgaz ☐ 6 LPG ☐ 7 Elektrik ☐ 8 Tamiat ☐ 9				☐ 1 Temin ☐ 2 Çöğür ☐ 3 Güneş kütlesi ☐ 4 Kombi ☐ 5 Doğalgaz ☐ 6 LPG ☐ 7 Elektrik ☐ 8 Tamiat ☐ 9				☐ 1 Temin ☐ 2 Çöğür ☐ 3 Güneş kütlesi ☐ 4 Kombi ☐ 5 Doğalgaz ☐ 6 LPG ☐ 7 Elektrik ☐ 8 Tamiat ☐ 9					
82 İskelet Sistemi				83 Tavanlar				84 Ortak Kullanılan Alanlar					
☐ 1 Beton ☐ 2 Çelik ☐ 3 Ahşap ☐ 4 Çerçeve ☐ 5 Çerçeve ☐ 6 Çerçeve ☐ 7 Çerçeve ☐ 8 Çerçeve ☐ 9 Çerçeve				☐ 1 Anma ☐ 2 Baz tesisi ☐ 3 Doğalgaz ☐ 4 Elektrik ☐ 5 Hırsızlık ☐ 6 Fesat ☐ 7 Tamiat ☐ 8 Hidrofor ☐ 9 Jeneratör ☐ 10 Paratoner ☐ 11 Yangın tesisi ☐ 12				☐ 1 Asfalt ☐ 2 Beton ☐ 3 Asfalt ☐ 4 Kapatma ☐ 5 Kapatma ☐ 6 Kapatma ☐ 7 Kapatma ☐ 8 Kapatma ☐ 9 Kapatma ☐ 10 Kapatma ☐ 11 Kapatma ☐ 12 Kapatma					
85 Yapının Yapı Sistemleri				86 Yapının Yapı Sistemleri				87 Yapının Yapı Sistemleri					
☐ 1 İskelet (Kalkar) ☐ 2 Yıkılma (Yıkıl) ☐ 3 Prefabrik ☐ 4 Yarı prefabrik ☐ 5 Kırma				☐ 1.1 Betonarme ☐ 1.2 Ahşap ☐ 1.3 Çelik ☐ 1.4 Çerçeve ☐ 1.5 Çerçeve ☐ 1.6 Çerçeve				☐ 1 Temin ☐ 2 Çöğür ☐ 3 Güneş kütlesi ☐ 4 Kombi ☐ 5 Doğalgaz ☐ 6 LPG ☐ 7 Elektrik ☐ 8 Tamiat ☐ 9					
Yapı Projeleri													
80 Onay tarihi		81 Adı soyadı		82 TC kimlik no		83 Öde sicil no		84 Adresi					
13.06.2016		HALDUN AHMET SUMERKAN		34537005726		23076		CENNETYAYI MAH. 701 SK. 8 BLOK NO: 58 EDREMIT / BAÜKEİRİ					
13.06.2016		İKBAL SUMERKAN		22129431374		38844		CENNETYAYI MAH. 701 SK. 8 BLOK NO: 58 EDREMIT / BAÜKEİRİ					
13.06.2016		METİN SARIYAYIN		23149373316		81172		HEVİMZADE MAH. 292 SK. NO: 2 EDREMIT / BAÜKEİRİ					
13.06.2016		ÖZGÜZHAN ÖZKAYA		88938188348		80054		ATATÜRK MAH. KALKIN CAD. 8 BLOK NO: 111 İÇ KAPI NO: 11 EDREMIT / BAÜKEİRİ					
13.06.2016		CENGİZHAN İSTAN		20038950860		7805		BAHİRE MAH. KUNDACIYEDE CAD. NO: 38 İÇ KAPI NO: 8 EDREMIT / BAÜKEİRİ					
13.06.2016		UĞUR İSTANBULLU		22798385510		10015		CENNETYAYI MAH. 702 SK. FAZEL KONUTLARI SİTESİ MERVE APT. BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 8 EDREMIT / BAÜKEİRİ					
13.06.2016		ENGİN EREN		1728602056		3384		HAMİDİYE MAH. 857 SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 1 EDREMIT / BAÜKEİRİ					

0-532



invest

2025/1616

Signature: _____

75

76

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:41

**Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258168	AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1//1
Cilt/Sayfa No:	40/3932	Arsa Pay/Payda:	198/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747103756	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14641	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) gc2saGJ0GLtI kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**invest**

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:40

**Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258169	AT Yüzölçüm(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1//2
Cilt/Sayfa No:	40/3933	Arsa Pay/Payda:	187/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747103755	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14641	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2sd_vmnEzIDQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**invest**

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:40



Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258170	AT Yüzölçüm(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1//3
Cilt/Sayfa No:	40/3934	Arsa Pay/Payda:	184/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
747103754	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14641	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) lumAuvH9qbZk kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



invest

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:40

**Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258171	AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1//4
Cilt/Sayfa No:	40/3935	Arsa Pay/Payda:	163/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
747103753	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14641	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) cV_lo7WkfY3y kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**invest**

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:40

**Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258172	AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/2//5
Cilt/Sayfa No:	40/3936	Arsa Pay/Payda:	198/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747103752	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14641	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 1x50b-spKhCE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**invest**

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:40

**Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258173	AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/2//6
Cilt/Sayfa No:	40/3937	Arsa Pay/Payda:	187/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747103751	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14641	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) M403atG10XOX kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**invest**

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:40



Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258174	AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/2//7
Cilt/Sayfa No:	40/3938	Arsa Pay/Payda:	184/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
747103749	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14641	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) TNYtNGpyxQWf kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



invest

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:40



Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mulkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258175	AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/2//8
Cilt/Sayfa No:	40/3939	Arsa Pay/Payda:	163/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
747103748	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14641	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) AimQykubwTYP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



invest

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:41

**Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258178	AT Yüzölçüm(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/3//11
Cilt/Sayfa No:	40/3942	Arsa Pay/Payda:	184/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747103775	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14643	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _3LaQMJhw3Z4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**invest**

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:41



Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258180	AT Yüzölçüm(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/4//13
Cilt/Sayfa No:	40/3944	Arsa Pay/Payda:	198/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
747103777	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14643	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) XAsGqm0AIEx3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



invest

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:41



Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258182	AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/4//15
Cilt/Sayfa No:	40/3946	Arsa Pay/Payda:	184/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
747103779	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14643	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -w1beG1bF1lc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



invest

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:44

**Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258184	AT Yüzölçüm(m2):	2339.75
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/BEŞİNCİ ÇATI//17
Cilt/Sayfa No:	40/3948	Arsa Pay/Payda:	298/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
747107138	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14649	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -UHqIFpww6Ed kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**invest**

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:44

**Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258185	AT Yüzölçüm(m2):	2339.75
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/BEŞİNCİ ÇATI//18
Cilt/Sayfa No:	40/3949	Arsa Pay/Payda:	298/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
747107139	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14649	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Mhi25RAGP7R5** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**invest**

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:45

**Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258186	AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/BEŞİNCİ ÇATI//19
Cilt/Sayfa No:	40/3950	Arsa Pay/Payda:	288/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747107140	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14649	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) pjwiRvg2lPwQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**invest**

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:45

**Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258187	AT Yüzölçüm(m2):	2339.75
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/BEŞİNCİ ÇATI//20
Cilt/Sayfa No:	40/3951	Arsa Pay/Payda:	294/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
747107141	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14649	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **H11zaSY3IHry** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**invest**

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:36

**Kayıd Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258188	AT Yüzölçüm(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞ YERİ
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN//21
Cilt/Sayfa No:	40/3952	Arsa Pay/Payda:	1353/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
659681706	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesis 06-05-2022 14580	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	12000000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (10 yıl süre ileBİM BİRLEŞİK MAĞAZALAR A.Ş. lehine kira şerhi)	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7746822) BİM BİRLEŞİK MAĞAZALAR ANONİM ŞİRKETİ VKN:1750051846	Edremit(BALIKESİR) - 01-12-2022 15:10 - 38457	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

2 / 3

**invest**

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:42



Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258189	AT Yüzölçüm(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/1//1
Cilt/Sayfa No:	40/3953	Arsa Pay/Payda:	194/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
747106155	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14647	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _TLqDrdKC0Up kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



invest

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:43

**Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258190	AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/1//2
Cilt/Sayfa No:	40/3954	Arsa Pay/Payda:	175/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
747106156	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14647	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) I9BthdFcg_kP kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**invest**

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:43

**Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258191	AT Yüzölçüm(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/1//3
Cilt/Sayfa No:	40/3955	Arsa Pay/Payda:	189/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747106157	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14647	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **VB1r2z9AlqHn** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**invest**

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:43

**Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258192	AT Yüzölçüm(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/1//4
Cilt/Sayfa No:	40/3956	Arsa Pay/Payda:	192/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
747106158	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14647	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0jOvsJTfPDg7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**invest**

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:43

**Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258193	AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/2//5
Cilt/Sayfa No:	41/3957	Arsa Pay/Payda:	194/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747106159	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14647	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _uKPV0ePRX5j kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**invest**

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:43

**Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258195	AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/2//7
Cilt/Sayfa No:	41/3959	Arsa Pay/Payda:	189/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
747106160	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14647	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8ws7opUHJsT kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**invest**

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:43

**Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258196	AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/2//8
Cilt/Sayfa No:	41/3960	Arsa Pay/Payda:	192/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
747106161	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14647	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **MM6Nfadwx03o** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**invest**

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:43

**Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258197	AT Yüzölçüm(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/3//9
Cilt/Sayfa No:	41/3961	Arsa Pay/Payda:	194/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
747106522	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14648	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JtDynyKyOn1L kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**invest**

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:43

**Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258199	AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/3//11
Cilt/Sayfa No:	41/3963	Arsa Pay/Payda:	189/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747106523	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14648	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BfQ5nhQ6H1h6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**invest**

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:44

**Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258200	AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/3//12
Cilt/Sayfa No:	41/3964	Arsa Pay/Payda:	192/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
747106524	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14648	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5xkGJ6tymtz6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**invest**

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:44

**Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258201	AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/4//13
Cilt/Sayfa No:	41/3965	Arsa Pay/Payda:	194/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
747106525	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14648	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **bwjdz22tjTp** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**invest**

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:44

**Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258203	AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/4//15
Cilt/Sayfa No:	41/3967	Arsa Pay/Payda:	189/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
747106527	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14648	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7-51-fJ81Gty kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**invest**

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:44

**Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258204	AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/4//16
Cilt/Sayfa No:	41/3968	Arsa Pay/Payda:	192/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
747106528	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14648	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) u5-AVO3GihV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**invest**

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:41

**Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258205	AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/BEŞİNCİ ÇATI//17
Cilt/Sayfa No:	41/3969	Arsa Pay/Payda:	363/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747105377	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14645	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 1fEo0EM4OHCU kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**invest**

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:41

**Kayıd Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258206	AT Yüzölçüm(m2):	2339.75
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/BEŞİNCİ ÇATI//18
Cilt/Sayfa No:	41/3970	Arsa Pay/Payda:	292/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
747105378	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14645	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) X2IX5IIPyFAO kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**invest**

2025 / 1616

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:42

**Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258207	AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMIDIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/BEŞİNCİ ÇATI//19
Cilt/Sayfa No:	41/3971	Arsa Pay/Payda:	307/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747105379	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14645	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **88CaPn8TFi5A** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**invest**

2025 / 1616



Düzenlenme Tarihi: 1.07.2021

Belge No: 917035

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

İBRAHİM ENİS ERGÜN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



invest

2025 / 1616

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



invest

2025/1616

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetle Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal
K. ATILLA KÖKSAL
BAŞKAN



invest

2025/1616



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.09.2024

Belge No: 2024-02.13546

Sayın İbrahim Enis ERGÜN

(T.C. Kimlik No: 34690013040- Lisans No: 917035)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019

Belge No: 2019-01.2346

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

(T.C. Kimlik No: 40439105624 - Lisans No: 401651)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



invest

2025 / 1616



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2396

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 17867214242 - Lisans No: 401865)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



invest

2025 / 1616