

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

**3 ADET ARSA VE İNŞAİ YATIRIMLAR
EDREMİT/BALIKESİR**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/1613

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	2
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	4
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.....	7
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ	8
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	8
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER	10
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	11
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	12
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	12
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	12
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	12
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	13
5.2.1	GAYRİMENKULÜN TEKNİK VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	13
5.2.2	AÇIKLAMALAR	14
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	19
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	19
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	19
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	19

6.1.1	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	21
6.2	BÖLGE ANALİZİ	21
6.2.1	BALIKESİR İLİ.....	21
6.2.2	EDREMİT İLÇESİ.....	22
6.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	23
6.4	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	23
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	25
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	25
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	26
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	26
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	27
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	28
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	29
8.3.1	PARSELİN DEĞER ANALİZİ	29
8.3.2	İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ	29
8.3.3	ULAŞILAN SONUÇ	32
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ DEĞERLEME RAPORLARI	33
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	34

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 – 2025/1613
Değerleme Konusu	Altinkum Mahallesi, Gazi Atatürk Caddesi, Afytos Hotels,
Gayrimenkulün Adresi	: No: 250, (1812 ada 1, 2, ve 3 Nolu Parsel) Edremit / BALIKESİR
Tapu Bilgileri Özeti	Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Zeytinli Mahallesi, 1812 ada 1 parsel nolu, 32.309,48 m ² yüzölçümlü "Maa Müstemilat Tatil Köyü", 1812 ada 2 parsel nolu, 20.368,17 m ² yüzölçümlü "Arsa" ve 1812 ada 3 parsel nolu, 41.318,50 m ² yüzölçümlü "Arsa" olmak üzere olmak üzere 3 adet ana gayrimenkul
İmar Durumu	Rapora konu 1812 ada 1, 2 ve 3 nolu parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konaklama Tesis Alanı" olarak belirlenen bölgede yer almaktadır.
Raporun Konusu	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin 30.06.2025 tarihli pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

TAŞINMAZLAR İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM YASAL PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.950.000.000,-TL
TOPLAM YASAL PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	4.740.000.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
e-imzalıdır. İbrahim Enis ERGÜN (SPK Lisans No: 917035)	e-imzalıdır. Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans No: 401651)	e-imzalıdır. Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans 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. Firma SPK Mevzuatına tabi değildir.

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 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış 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, Koleksiyon Mobilya A.Ş. talebine istinaden, 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.

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 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme Anonim Şirketi V
İLİ	: Balıkesir
İLÇESİ	: Edremit
MAHALLESİ	: Zeytinli
PAFTA NO	: Bkz. Tablo
ADA NO	: 1812
PARSEL NO	: Bkz. Tablo
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Bkz. Tablo
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: Bkz. Tablo
HİSSESİ	: Tamamı
YEVMIYE NO	: Bkz. Tablo
CİLT NO	: Bkz. Tablo
SAYFA NO	: Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ	: 25.12.2023

PAFTA NO	PARSEL NO	ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	ARSA ALANI (m ²)	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMIYE NO
I17-C-19-C-2-B;	1	Maa Müştemilat Tatil Köyü	32.309,48	6	593	39360
I17-C-19-C-2-C;	2	Arsa	20.368,17	6	594	39361
I17-C-19-C-2-C;	3	Arsa	41.318,50	79	7713	39365

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan 21.07.2025 tarihinde temin edilen Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgelerine göre 1812 ada 1 ve 2 parsel nolu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. 1812 ada 3 parsel nolu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgeleri eklerde sunulmuştur.

1812 Ada 1 Nolu Parselin Beyanlar Hanesinde:

- RÖLEVE ÖLÇÜ KROKİSİNDE T20 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN T:16,71 m² YOLA TECAVÜZLÜDÜR. (Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirilmesi) (Tarih: 20.04.2021, Yevmiye No: 10311)

1812 Ada 2 Nolu Parselin Beyanlar Hanesinde:

- ÜZERİNDEKİ TESİSLER 28.12.1964 TARİHİNDE TURİZM VE TANITMA BAKANLIĞI TARAFINDAN YAPILMIŞTIR. (Tarih: Bila, Yevmiye No: Bila)

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

Rapora konu taşınmazlardan 1812 ada 1 parsel üzerinde "Röleve ölçü krokisinde T20 ile gösterilen binanın T:16,71 m² yola tecavüzlüdür." beyanı; 1812 ada 2 parsel üzerinde ise "Üzerindeki tesisler 28.12.1964 tarihinde Turizm ve Tanıtma Bakanlığı tarafından yapılmıştır." beyanı bulunmaktadır.

Yukarıda bahse konu beyanlar taşınmazların alım-satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

GYO Tebliğine tabi olmamakla birlikte taşınmazlardan 1 nolu parselin "Binalar", 2 ve 3 nolu parsellerin ise "Arsalar" başlığı altında portföyde yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir engel bulunmamaktadır.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Edremit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu parsellerin; Balıkesir İli - Edremit İlçesi - Zeytinli Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "**Konaklama Tesis Alanı**" olarak belirlenen bölgede yer aldıkları ve yapılaşma koşullarının aşağıdaki gibi olduğu öğrenilmiştir.

"Otel, Motel, Termal Otel" yapılması halinde; **E:2.00, Hmax:18.50 m (5 Kat)**,
Yanı sıra plan notlarına göre;

- Galerili yapılmak istenildiğinde Emsal :2.00 Hmax: 20.00 m (5 Kat),
- İfrazlarda minimum parsel büyüklüğü 1.500 m² olacaktır. Ancak mevcut kadastral parsellerde bu büyüklük aranmaz. Yapılar komşu parsele ve yola 5 m'den fazla yaklaşamaz.
- Turistik tesis başvurularıyla anılan ifraz ve yapılanma hakları daha sonra konut kullanımına dönüştürülemez. Bu durum tapunun beyanlar hanesine şerh edilir.
- Burada belirtilmeyen tüm hususlarda 16.07.2010 tarih, 101231203 plan nolu 1/25000 ölçekli plan notları 5.2.1'de yer alan Turim Tesis Alanları plan notu geçerlidir.

"Kamping Tesisleri" yapılması halinde; **E:0.05, Hmax:4.50 m (1 kat)**,
Yanı sıra plan notlarına göre;

- Bu alanlarda açık çayhane, kapalı yemek hacmi, duş, wc, çamaşırhane, bungalov vb. yapılar yapılır.
- Kamp alanlarında kampçı ünitesi 30 çadır/hektar kabulü ile kapasite belirlenir.

"Tatil Köyleri" yapılması halinde; **E:0.25, Hmax:6.50 m (2 kat)**
Yanı sıra plan notlarına göre;

- Yapı yaklaşma mesafesi 5 m'dir.

"Günöbirlik Tesis Alanı" yapılması halinde; **E:0.05, Hmax:4.50 m (1 kat)**,

Yanı sıra plan notlarına göre;

- Bu alanlarda açık çayhane, kahvehane, büfe, lokanta, gazına, disko, açık sinema, yüzme havuzu soyunma yerleri, duş, WC vb. yapılar yapılır.



4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazlar Balıkesir İli - Edremit İlçesi - Zeytinli Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

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

Edremit Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yer alan ve tarafımıza dijital olarak gönderilen arşiv dosyalarında rapora konu parseller üzerinde yer alan yapılara ait aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

1812 Ada 1 Parsel (Eski 562 ve 563 Parsel)

- 17.12.1982 tarih ve 6/22/4 sayılı, 780,84 m² alan için düzenlenmiş Tadilat Ruhsatı,
- 24.12.1982 tarih ve 6/24/1 sayılı, 85,20 m² alan için düzenlenmiş Tadilat Ruhsatı,
- 01.09.1983 tarih ve 8/10/4 sayılı, 123,0 m² alan için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı,
- 01.09.1983 tarih ve 8/19/4 sayılı, 1.480 m² alan için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı,

1812 Ada 2 Parsel (Eski 563 Parsel)

• 15.07.1982 tarih ve 5/48 sayılı, 1.088,80 m² alan için düzenlenmiş Tadilat Ruhsatı,
1812 Ada 3 Parsel (Eski 563 Parsel)

- 02.07.1998 tarih ve 7-23 sayılı, 1.189,00 m² alan için düzenlenmiş İlave Tadilat Ruhsatı,
- 02.07.1998 tarih ve 7-24 sayılı, 900,00 m² alan için düzenlenmiş İlave Tadilat Ruhsatı,
- 21.12.2001 tarih ve 13/70 sayılı, 1.200,00 m² alan için düzenlenmiş İlave Tadilat Ruhsatı,
- 12.02.2004 tarih ve 16/04 sayılı, 32,40 m² alan için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı,
- 21.02.2002 tarih ve 8/1 sayılı, 1.189,00 m² alan için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- 21.02.2002 tarih ve 8/2 sayılı, 1.200,00 m² alan için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi.

Yanı sıra taşınmazların dosyalarında yapılan incelemelerde ruhsatlara esas mimari projeler veya vaziyet planına rastlanmamıştır. İlgili memur ile yapılan görüşmelerde rapora konu parsellere ait mimari projelerinin bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir. Bu sebeple ruhsatlara esas yapıların konumu ve kullanım alanlarının doğruluğunun tespiti yapılamamaktadır.

Ancak mimari projeleri veya vaziyet planlarının bulunmamasına rağmen parseller bünyesinde onaylı ruhsat ve bazı ruhsatlara esas yapı kullanma izin belgeleri bulunması sebebiyle ruhsatlara esas kullanım alanları yasal durum değeri takdirinde dikkate alınmış, yerinde yapılan incelemeler neticesinde parseller üzerinde bulunan yapıların halihazırdaki mevcut kullanım alanları ise mevcut değer takdirinde dikkate alınmıştır.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu parseller bünyesinde bulunan gayrimenkullerin büyük çoğunluğu 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanunu'ndan önce ruhsat alması sebebiyle yapı denetim kanununa tabi değildir. 29.06.2001 tarihinden sonra alınan ruhsatlara ilişkin yapıların ruhsatlar veya yapı kullanma izin belgeleri üzerinde ise yapı denetim hakkında bilgi bulunmamaktadır.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlara ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

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

Rapora konu parseller bünyesinde için düzenlenmiş ruhsatlar ve 1812 ada 3 nolu parsel için iskan belgeleri mevcut olup, ruhsat eki onaylı mimari projeler bulunmamaktadır.

Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum olduğuna ilişkin herhangi bir tespit tutanak vb dokumana rastlanılmamıştır. Ancak ruhsata esas alanlar ile yerindeki toplam alan arasında fark bulunmaktadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca rapora konu parseller üzerinde yer alan yapılara ait ruhsat ve 1812 ada 3 nolu parsel için iskan belgeleri mevcut olup ruhsat eki onaylı mimari projeler bulunmamaktadır. Parsellerde ek yapılaşma hakkı mevcut olmasına rağmen yeni yapı ruhsatı alınması için mevcut durumun tespiti ve projelerinin yaptırılması gerekeceği ilgili belediye yetkilisinden öğrenilmiştir.

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 (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Değerlemeye konu 1812 ada 1, 2 ve 3 nolu parsellerin mülkiyeti 25.12.2023 tarih ve sırasıyla 39360, 39361, 36395 yevmiye numaralı Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işlemi kapsamında "Akçay Otelcilik Turizm Ve İşletme Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul 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, Altinkum Mahallesi, Gazi Atatürk Caddesi üzerinde konumlu olan 1812 ada 1, 2 ve 3 nolu parseller ve parseller üzerinde inşa edilmiş 250 kapı nolu Aftyos Tatil Köyü'dür.

Taşınmazların yakın çevresinde, cadde üzerinde zemin katları dükkan, üst katları ise orta-üst gelir grupları tarafından mesken/yazlık olarak kullanılan 3-5 katlı apartmanlar ve boş parsellerin yanı sıra eğitim ve sağlık kurumları, sahil cephesinde ise yürüyüş ve peyzaj alanları ile halk plajı bulunmaktadır.

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



5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

5.2.1 GAYRİMENKULÜN TEKNİK VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

TOPLAM ARSA ALANI	: 93,996,15 m ²
TOPLAM RUHSAT ALANI	: 5.399,24 m ²
TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 16.191 m ²
İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
YAŞI	: 35 ila 40
ELEKTRİK	: Şebeke
JENERATÖR	: Mevcut
TRAFO	: Mevcut
SU-KANALİZASYON	: Şebeke

DOĞALGAZ	: Şebeke
ISITMA SİSTEMİ	: Mevcut (Klima)
SOĞUTMA SİSTEMİ	: Mevcut (Klima)
SU DEPOSU	: Mevcut
ASANSÖR	: Yok
YANGIN TESİSATI	: Mevcut
PARK YERİ	: Açık otopark alanı mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	: SATILABİLİR

5.2.2 AÇIKLAMALAR

- Rapora konu 1812 ada 1, 2 ve 3 nolu parsellerin nitelikleri ve yüzölçümü büyüklükleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	ARSA ALANI (m ²)
1812	1	Maa Müştemilat Tatil Köyü	32.309,48
1812	2	Arsa	20.368,17
1812	3	Arsa	41.318,50
TOPLAM			93.996,15

1812 ADA 1 PARSEL

- Rapora konu parsel 32.309,48 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahiptir.
- Parsel kuzeydoğu cephede Gazi Atatürk Caddesi'ne yaklaşık 269,6 m cephesi bulunmakta olup güneybatı yönde Altinkum Plajı'na 253,2 m, kuzeybatı yönde 1088. Sokak'a yaklaşık 131,65 cepheli olup güneydoğu yönde 1812 ada 2 parsel cephelidir.
- Geometrik olarak dikdörtfen benzeri yamuk şeklindedir.
- Parsel topografik olarak eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir.
- Parselin etrafı 1812 ada 2 parsel (komşu) harici betonarme duvar üzeri fens teli ile çevrilidir.
- Edremit Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan yapılara ait aşağıda detaylar belirtilen ruhsatlar incelenmiş olup ruhsatlara esas mimari proje veya vaziyet planlarına ise rastlanmamıştır.

ESKİ PARSEL NO	İNCELENEN BELGE	TARİH	YEVİMİYE NO	KULLANIM AMACI	KULLANIM ALANI (m ²)
562-563	Tadilat Ruhsatı	17.12.1982	6/22/4	Otel/Motel (313,84 m ²), Lokanta/Gazino (467 m ²)	780,84
562-563	Tadilat Ruhsatı	17.12.1982	6/22	Ev/Daire	85,20
562	Yeni Yapı Ruhsatı	1.09.1983	8/9/4	Havuz	1.480,00
562	Yeni Yapı Ruhsatı	1.09.1983	8/10/4	Lokanta/Gazino	123,00
TOPLAM					2.469,04

- Ancak yerinde yapılan incelemelerde, parsel bünyesinde ruhsat alınmış olmasına rağmen Havuz alanının inşa edilmediği görülmüş ve Havuz için alınan ruhsat yasal

kullanım alanı hesaplanırken dikkate alınmamış, yasal kullanım alanı (2.469,04 – 1.480) **989,04 m²** olarak hesaplanmıştır.

- Yanı sıra taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde, 3 farklı tip otel/motel inşa edildiği tespit edilmiştir.
- TİP1;** Yapı betonarme yapı tarzında tek katlı olacak şekilde toplam 15 adet blok olarak inşa edilmiştir. Her biri zemin katta brüt 72 m² kullanım alanlı, hol, 2 adet oda, banyo-WC ve teras alanlarından oluşmaktadır. 15 adet bloğun toplam kullanım alanı (72 m² x 15) **1.080 m²**'dir.
- TİP2;** Yapı betonarme yapı tarzında zemin ve normal kat olmak üzere 2 katlı olacak şekilde toplam 2 adet blok olarak inşa edilmiştir. Her biri zemin ve normal katlarda brüt 240'ar m² kullanım alanlı, hol, 2 adet oda, banyo-WC ve teras alanlarından oluşmaktadır. 2 adet bloğun toplam kullanım alanı ((240m²+240m²)x2) **960 m²**'dir.
- TİP3;** Yapı betonarme yapı tarzında zemin ve normal kat olmak üzere 2 katlı olacak şekilde tek blok olarak inşa edilmiştir. Her biri zemin ve normal katlarda brüt 240'ar m² kullanım alanlı, hol, 2 adet oda, banyo-WC ve teras alanlarından oluşmaktadır. 2 adet bloğun toplam kullanım alanı ((95 m²+95 m²) x 2) **370 m²**'dir.
- Parsel bünyesinde yer alan TİP1 blokların tamamı personel konaklama olarak kullanıldığı, TİP2 blokların metruk halde depolama alanı olarak kullanıldığı, TİP3 bloğun ise metruk halde ve boş vaziyette olduğu görülmüştür.
- Mevcut değer takdirinde dikkate alınacak inşa edilmiş yapılar toplam (1.080 + 960 + 370) **2.410 m²** kullanım alanlıdır.

ADA PARSEL	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m ²)
1812/1	TİP1 OTEL/MOTEL	1.080
	TİP2 OTEL/MOTEL	960
	TİP3 OTEL/MOTEL	370
TOPLAM		2.410

- Yanı sıra parsel bünyesinde peyzaj alanları, muhtelif sayıda ağaç ve yürüyüş yolları bulunmaktadır.

1812 ADA 2 PARSEL

- Rapora konu parsel 20.368,17 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahiptir.
- Parsel kuzeydoğu cephede Gazi Atatürk Caddesi'ne yaklaşık 179,5 m cephesi bulunmakta olup güneybatı yönde Altinkum Plajı'na 189,6 m, güneydoğu yönde henüz açılmamış kadastral yola yaklaşık 109 m cepheli olup kuzeybatı yönde 1812 ada 1 parsel cephelidir.
- Parselin etrafı 1812 ada 1 ve 2 parsel cepheleri harici betonarme duvar üzeri fens teli ile çevrilidir.
- Geometrik olarak dikdörtfen benzeri yamuk şeklindedir.

- Parsel topografik olarak eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir.
- Edremit Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan yapılara ait aşağıda detaylar belirtilen ruhsatlar incelenmiş olup ruhsatlara esas mimari proje veya vaziyet planlarına ise rastlanmamıştır.

ESKİ PARSEL NO	İNCELENEN BELGE	TARİH	YEVMIYE NO	KULLANIM AMACI	KULLANIM ALANI (m ²)
563	Tadilat Ruhsatı	15.07.1982	5/48	Otel/Motel	1.088,80

- Taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde ise, 3 farklı tip otel/motel, revir ve sundurma inşa ediliği tespit edilmiştir.
- TİP1;** Yapı betonarme yapı tarzında tek katlı olacak şekilde toplam 8 adet blok olarak inşa edilmiştir. Her biri zemin katta brüt 72 m² kullanım alanlı, hol, 2 adet oda, banyo-WC ve teras alanlarından oluşmaktadır. 8 adet bloğun toplam kullanım alanı (72 m² x 8) **576 m²**'dir.
- TİP2;** Yapı betonarme yapı tarzında tek katlı olacak şekilde toplam 7 adet blok olarak inşa edilmiştir. Blokların her biri zemin katta brüt 145 m² kullanım alanlı, 3'er adet konaklama, konaklamaların içinde ise 2'şer adet oda, banyo-WC ve teras alanlarından oluşmaktadır. 7 adet bloğun toplam kullanım alanı (145 m² x 7) **1.015 m²**'dir. Bloklardan birinin bar olarak kullanıldığı görülmüştür.
- TİP3;** Yapı betonarme yapı tarzında tek katlı olacak şekilde toplam 8 adet blok olarak inşa edilmiştir. Blokların her biri zemin katta brüt 100 m² kullanım alanlı, 2'şer adet konaklama, konaklamaların içinde ise 2'şer adet oda, banyo-WC ve teras alanlarından oluşmaktadır. 8 adet bloğun toplam kullanım alanı (100 m² x 8) **800 m²**'dir.
- REVİR;** Yapı betonarme yapı tarzında tek katlı olacak şekilde inşa edilmiş olup zemin katta brüt **55 m²** kullanım alanlıdır.
- SUNDURMA;** Yapı çelik sundurma tarzında tek katlı olacak şekilde inşa edilmiş olup brüt **110 m²** kullanım alanlıdır.
- Mevcut değer takdirinde dikkate alınacak inşa edilmiş yapılar toplam (576 + 1.015 + 800) **2.556 m²** kullanım alanlıdır.

ADA PARSEL	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m ²)
1812/2	TİP1 OTEL/MOTEL	576
	TİP2 OTEL/MOTEL	1.015
	TİP3 OTEL/MOTEL	800
	REVİR	55
	SUNDURMA	110
TOPLAM		2.556

- Yanı sıra parsel bünyesinde peyzaj alanları, muhtelif sayıda ağaç ve yürüyüş yolları bulunmaktadır.

1812 ADA 3 PARSEL

- Rapora konu parsel 41318,50 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahiptir.
- Parsel kuzeydoğu cephede Gazi Atatürk Caddesi'ne yaklaşık 366 m cephesi bulunmakta olup güneybatı yönde Altinkum Plajı'na 348,9 m, kuzeybatı doğu yönde henüz açılmamış kadastral yola yaklaşık 109 m, güneydoğu yönde Sahil Caddesi'ne 109 m cephelidir.
- Parselin etrafı 1812 ada 1 ve 2 parsel cepheleri harici betonarme duvar üzeri fens teli ile çevrilidir.
- Geometrik olarak dikdörtfen benzeri yamuk şeklindedir.
- Parsel topografik olarak eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir.
- Edremit Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan yapılara ait aşağıda detaylar belirtilen ruhsatlar ve yapı kullanma izin belgeleri incelenmiş olup ruhsatlara esas mimari proje veya vaziyet planlarına ise rastlanmamıştır.

ESKİ PARSEL NO	İNCELENEN BELGE	TARİH	YEVİMİYE NO	KULLANIM AMACI	KULLANIM ALANI (m ²)
6956	Tadilat Ruhsatı	2.07.1998	7/23	Otel	1.189,00
6956	Tadilat Ruhsatı	2.07.1998	7/24	Motel Odaları	900,00
6956	Yeni Yapı Ruhsatı	21.12.2001	13/70	Otel Odaları	1.200,00
6956	Yeni Yapı Ruhsatı	12.02.2004	16/04	Trafo	32,40
TOPLAM					3.321,40

ESKİ PARSEL NO	İNCELENEN BELGE	TARİH	YEVİMİYE NO	KULLANIM AMACI	KULLANIM ALANI (m ²)
6956	Yapı Kullanma İzin Belgesi	21.01.2002	8/1	Otel	1.189,00
6956	Yapı Kullanma İzin Belgesi	21.01.2002	8/2	Otel Odaları	1.200,00
TOPLAM					2.389,00

- Taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde ise, lobi, 5 farklı tip otel/motel, depo, lojman, çocuk oyun salonu ve restoran ediliği tespit edilmiştir.
- **LOBİ;** Yapı betonarme yapı tarzında tek katlı olacak şekilde inşa edilmiş olup zemin katta brüt **540 m²** kullanım alanıdır.
- **TİP1;** Yapı betonarme yapı tarzında zemin, normal ve çatı katı olmak üzere 3 katlı olacak şekilde inşa edilmiştir. Zemin ve normal katlarda brüt 475'er m², çatı katında ise 500 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt **1.450 m²** kullanım alanıdır. Blok bünyesinde toplam 41 adet otel odası mevcuttur.
- **TİP2;** Yapılar betonarme yapı tarzında zemin ve normal kat olmak üzere 2 katlı olacak şekilde toplam 10 adet blok olarak inşa edilmiştir. Her bir blok zemin ve normal katlarda brüt 110'ar m² olmak üzere toplam brüt **220 m²** kullanım alanıdır. 10 adet bloğun toplam kullanım alanı (220 m² x 10) **2.200 m²**'dir. Her bir bloğun zemin ve normal

katlarında 2'şer adet oda olmak üzere 4 adet oda; 10 blokta toplam 40 adet otel odası mevcuttur.

- **TİP3**; Yapılar betonarme yapı tarzında zemin ve normal kat olmak üzere 2 katlı olacak şekilde toplam 49 adet blok olarak inşa edilmiştir. Her bir blok zemin ve normal katlarda brüt 32,5'ar m² olmak üzere toplam brüt **65 m²** kullanım alanıdır. 49 adet bloğun toplam kullanım alanı (65 m² x 49) **3.185 m²**'dir. Her bir bloğun zemin ve normal katlarında 1'şer adet oda olmak üzere 2 adet oda; 49 blokta toplam 98 adet otel odası mevcuttur.
- **TİP4**; Yapılar betonarme yapı tarzında tek katlı olacak şekilde toplam 14 adet blok olarak inşa edilmiştir. Her bir blok brüt **30 m²** kullanım alanıdır. 14 adet bloğun toplam kullanım alanı (30 m² x 14) **420 m²**'dir. Her bir blokta tek oda olmak üzere 14 adet otel odası mevcuttur.
- Parsel bünyesinde toplam (41+40+98+14) **193 adet otel odası** bulunmaktadır.
- **LOJMAN**; Yapılar betonarme yapı tarzında zemin ve normal kat olmak üzere 2 katlı olacak şekilde inşa edilmiştir. Her bir blok zemin ve normal katlarda brüt 160'ar m² olmak üzere toplam brüt **320 m²** kullanım alanıdır. 3 adet bloğun toplam kullanım alanı **960 m²**'dir.
- **DEPO**; Yapı betonarme yapı tarzında tek katlı olacak şekilde inşa edilmiş olup zemin katta brüt **230 m²** kullanım alanıdır.
- **ÇOCUK OYUN SALONU**; Yapı betonarme yapı tarzında tek katlı olacak şekilde inşa edilmiş olup zemin katta brüt **270 m²** kullanım alanıdır.
- **MUTFAK VE PERSONEL ALANI**; Yapı betonarme+çelik yapı tarzında tek katlı olacak şekilde inşa edilmiş olup zemin katta brüt **970 m²** kullanım alanıdır.
- **SUNDURMA RESTORAN**; Yapı çelik sundurma yapı tarzında tek katlı olacak şekilde inşa edilmiş olup zemin katta brüt **1.000 m²** kullanım alanıdır.
- Mevcut değer takdirinde dikkate alınacak inşa edilmiş yapılar toplam (540 + 1.450 + 2.200 + 3.185 + 420 + 960 + 270 + 970 + 1000) **11.225 m²** kullanım alanıdır.

ADA PARSEL	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m ²)
1812/3	LOBİ	540
	TİP1 OTEL/MOTEL	1.450
	TİP2 OTEL/MOTEL	2.200
	TİP3 OTEL/MOTEL	3.185
	TİP4 OTEL/MOTEL	420
	LOJMAN	960
	DEPO	230
	ÇOCUK OYUN SALONU	270
	MUTFAK VE PERSONEL ALANI	970
	SUNDURMA RESTORAN	1.000
TOPLAM		11.225

- Yanı sıra parsel bünyesinde biri aquapark olmak üzere 2 adet havuz, basketbol sahası, peyzaj alanları, muhtelif sayıda meyve ağacı ve yürüyüş yolları gibi sosyal donatı alanları bulunmaktadır.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

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

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım alanı büyüklüğü, fiziksel özellikleri (mevcut tesisin demode olması vb) ve imar durumu dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin 3 parselin birlikte planlanarak bir ya da birden fazla Turizm Tesisi Projesi geliştirilmesi 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.

6.1.1 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.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

6.2.1 BALIKESİR İLİ

Balıkesir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık on yedinci şehri. Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde, topraklarının bir kısmı ise Ege Bölgesi'nde yer alan ilin hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyısı bulunur. Türkiye genelinde ise iki deniz ile komşu olan sadece 6 il vardır. İl, Kuzeybatı Anadolu'da bulunmaktadır. Doğusunda Bursa ve

Kütahya illeri, güneyinde Manisa ve İzmir illeri ve batısında Çanakkale ili vardır. Ayvalık ilçesinden de Yunanistan'ın Midilli Adası'na komşudur.

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

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

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

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

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

6.2.2 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.

6.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Tercih edilen bir bölgede konumlu olmaları,
- Tamamlanmış altyapı,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Tercih edilen bir tatil bölgesinde konumlu olmaları,
- Sahile cepheli olmaları,
- Parsellerin imar durumu itibarıyla proje geliştirilebilecek şartlara ve büyüklüğe sahip olması,

Olumsuz etkenler:

- Ruhsatlara esas mimari projelerin bulunmaması,
- Yapıların tadilata ihtiyaç duyması,
- Yüksek bir değere sahip olmaları sebebiyle kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmeleri,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.4 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 gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

1. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Burhaniye-Taylıeli Mahallesi'nde, denize yaklaşık 1,8 km mesafede yer alan, "Sağlık ve Turizm Alanı" olarak belirlenen bölgede ve "Hmax: 15,50 m" yapılaşma koşulları bulunan, 5.245 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, deniz manzaralı arsa 100.000.000,-TL **(19.066,-TL/m²)** bedelle satılıktır. Kullanım alanı dikkate alındığında yüksek şerefiyeli olmasına rağmen konumu dikkate alındığında çok düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi / 0530 873 13 04)
2. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Burhaniye-Şarköy Mahallesi'nde, denize yaklaşık 3 km mesafede yer alan "Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede 5.588,87 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, 120 daire için projesi onaylanmış olduğu beyan edilen arsa 175.000.000,-TL **(31.317,-TL/m²)** bedelle satılıktır. Lejanti ve kullanım alanı dikkate alındığında yüksek şerefiyeli olmasına rağmen konumu dikkate alındığında düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi / 0533 737 21 03)
3. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Burhaniye-Bahçelievler Mahallesi'nde, Ören Yolu üzerinde yer alan "Ticaret+Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede 6.500 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, "TAKS: 0.24, Hmax: 15,50 m (5 Kat)" yapılaşma koşulları bulunan arsa 175.000.000,-TL **(26.923,-TL/m²)** bedelle satılıktır. Lejanti ve kullanım alanı dikkate alındığında yüksek şerefiyeli olmasına rağmen konumu dikkate alındığında düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi / 0532 763 09 03)
4. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Gömeç-Keremköy Mahallesi'nde, denize sıfır konumda yer alan "Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede 32.098,95 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, "TAKS: 0.30, Hmax: 6,50 m (2 Kat)" yapılaşma koşulları bulunan arsa 430.000.000,-TL **(13.396,-TL/m²)** bedelle satılıktır. Denize sıfır konumlu olmasına rağmen konumlu olduğu ilçe ve mahallenin yanı sıra yapılaşma şartları dikkate alındığında çok düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir. (Sahibinden/ 0532 252 15 28)
5. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Ayvalık-Altınova Mahallesi'nde, denize sıfır konumda yer alan "Turizm Alanı" olarak belirlenen bölgede 25.603 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, yapılaşma koşulları belirtilmemiş arsa 515.000.000,-TL **(20.115,-TL/m²)** bedelle satılıktır. Denize sıfır konumlu olmasına rağmen konumlu olduğu konumu dikkate alındığında düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi / 0532 252 15 28)
6. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Ayvalık Sahil Kent Mahallesi'nde, denize sıfır konumda yer alan "Turizm+Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede 4.850 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, "TAKS: 0.15, KAKS: 0.30, Hmax: 6,50 m (2 Kat)" yapılaşma koşulları bulunan arsa 215.000.000,-TL **(44.330,-TL/m²)** bedelle satılıktır.

Yapılaşma şartları dikkate alındığında düşük şerefiyeli, yüzölçümü dikkate alındığında ise düşük şerefiyelidir. (Emlak Ofisi / 0543 672 47 10)

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 **maliyet yaklaşımı** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında arsa değerlerinin takdirinde ise **pazar yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için 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. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5	6
Kullanım Alanı (m ²)	5.245	5.589	6.500	32.099	25.603	4.850
İstenen Fiyat (TL)	100.000.000	175.000.000	175.000.000	430.000.000	515.000.000	215.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	95.000.000	166.250.000	159.250.000	408.500.000	490.022.500	204.465.000
Birim Değer (TL/m ²)	18.112	29.747	24.500	12.726	19.139	42.158
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	100%	90%	70%	125%	60%	10%
Alan Düzeltmesi (%)	-35%	-35%	-35%	0%	-10%	-35%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	70%	-20%	50%	100%	80%	30%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	135%	35%	85%	225%	130%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	42.563	40.158	45.325	41.360	44.020	44.266
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	42.950					

Rapora konu parseller ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık arsa emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum, alan ve yapılaşma hakkı düzeltmeleri yapılmış, yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak **42.950,-TL/m²** birim arsa değeri hesaplanmıştır.

Yanı sıra emsal analizi 1812 ada 1 nolu parsel için yapılmış olup 1812 ada 2 nolu parselin yüzölçümü dikkate alındığında %15 yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve birim değeri **49.405,39,-TL/m²**, 1812 ada 2 nolu parselin yüzölçümü dikkate alındığında

ise %15 düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve birim değeri **36.507,98,-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Emsallerin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- 1, 2, 3 nolu emsaller rapora konu taşınmazlara göre denize uzak mesafede daha kötü konumlarda yer almaları sebebiyle düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve sırasıyla %100, %90 ve %70 konum/şerefiye düzeltmesi getirilmiştir.
- 4, 5 ve 6 nolu emsaller ise denize sıfır konumda olmasına rağmen konumlu oldukları ilçe/mahalle dikkate alındığında tercih ediliirliği açısından düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve sırasıyla %125, %60 ve %10 konum/şerefiye düzeltmesi getirilmiştir.
- Alan büyüdükçe şerefiye küçülmekte, küçüldükçe büyümekte olup küçük alanlılara eksi (-) büyük alanlılara ise artı (+) düzeltme getirilmiştir. 1, 2, 3, 5 ve 6 nolu emsallerin alanları rapor konusu taşınmazlara göre daha küçük olduğundan sırasıyla %35, %35, %35, %10 ve %35 alan düzeltmesi getirilmiştir. Emsal 4 ise benzer yüzölçümüne sahip olması sebebiyle benzer şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
- 1, 3, 4 ve 6 nolu emsaller imar durumları itibariyle KAKS (emsal) ve Hmax değerleri dikkate alındığında düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve sırasıyla %70, %50, %100, %30 yapılaşma hakkı düzeltmesi getirilmiştir.
- 2 nolu emsalin halihazırda onaylı konut projesi bulunması sebebiyle yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %20 yapılaşma hakkı düzeltmesi getirilmiştir.
- 5 nolu emsal için yapılaşma şartları belirtilmemiş olup bölgede benzer nitelikte arsaların yapılaşmaları dikkate alındığında düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %80 yapılaşma hakkı düzeltmesi getirilmiştir.

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen arsa m² birim değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (TL)
1812	1	32.309,48	42.950,00	1.387.690.000
1812	2	20.368,17	49.405,39	1.006.295.000
1812	3	41.318,50	36.507,98	1.508.455.000
TOPLAM				3.902.440.000

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

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.

Ancak bu doğrultudaki değerlemenin esas girdileri/bilgileri, işletme verilerine bağlı olduğundan; diğer bir ifade ile gayrimenkulden çok ticari verilere dayalı ve yanı sıra yöntem daha ziyade işletme değerlemesine yönelik olduğundan burada kullanılması uygun görülmemiştir.

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

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

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler ² dikkate alınmıştır.

- Parsellerin değeri
- Parseller üzerindeki inşai yatırımların değeri

8.3.1 PARSELİN DEĞER ANALİZİ

Parsellerin değer tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiştir. Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmektedir.

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

Parselin 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 sf. 28'de değerlendirilmiştir. Buna göre parsellerin değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (TL)
1812	1	32.309,48	42.950,00	1.387.690.000
1812	2	20.368,17	49.405,39	1.006.295.000
1812	3	41.318,50	36.507,98	1.508.455.000
TOPLAM				3.902.440.000

² Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

8.3.2 İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Parseller üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan yapılar inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır veya metruk haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Yanı sıra parseller bünyesinde düzenlenmiş ruhsatlara esas mimari projeler veya vaziyet planına rastlanmamıştır. Bu sebeple ruhsatlara esas yapıların konumu ve kullanım alanlarının doğruluğunun tespiti yapılamamaktadır.

Ancak mimari projeleri veya vaziyet planlarının bulunmamasına rağmen parseller bünyesinde onaylı ruhsat ve bazı ruhsatlara esas yapı kullanma izin belgeleri bulunması sebebiyle ruhsatlara esas kullanım alanları yasal durum değeri takdirinde dikkate alınmış, yerinde yapılan incelemeler neticesinde parseller üzerinde bulunan yapıların halihazırdaki mevcut kullanım alanları ise mevcut değer takdirinde dikkate alınmıştır.

Parseller bünyesinde alınan ruhsatların kullanım amacı niteliklerine göre yapı sınıfları belirlenmiş ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2025 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı birim bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Yapıların inşaa maliyetleri için bu birim değerler üzerinden her yıl için %2 amortisman oranları düşülmüştür.

Ancak mevcut yapıların kullanımı itibarıyla yapı sınıfları belirlenmiş ve ne zaman inşa edildiği bilinmediğinden yerinde yapılan incelemeler neticesinde yıpranma durumu, tadilat vb. durumlar göz önünde bulundurularak amortisman oranları tarafımızca hesaplanmıştır.

Yanı sıra peyzaj alanı (açık otopark, peyzaj, aydınlatma vs.), çevre duvarı vs gibi imalatlar için de maktuen yasal ve mevcut maliyet değeri takdir edilmiştir.

Tüm bu kabullerden hareketle parseller bünyesindeki ruhsatlar ve yapılar için hesaplanan yasal ve mevcut durum inşaat maliyetleri aşağıdaki gibidir.

YASAL MALİYET DEĞERİ TABLOSU

ADA/PARSEL	RUHSAT YILI	YEVİMİYE NO	KULLANIM ALANI (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	AMORTİSMAN ORANI (%)	YASAL MALİYET DEĞERİ (TL)
1812/1	1982	6/22/4	780,84	21.500,00	86%	2.350.328,40
	1982	6/22	85,20	18.200,00	86%	217.089,60
	1983	8/9/4				0,00
	1983	8/10/4	123,00	18.200,00	84%	358.176,00
	Çevre Düzenlemesi (Çevre duvarı, açık alan kaplamaları vb.)					474.406,00
1812 ADA 1 PARSEL ARA TOPLAM			989,04			3.400.000,00
ADA/PARSEL	TARİH	YEVİMİYE NO	KULLANIM ALANI (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	AMORTİSMAN ORANI (%)	MALİYET DEĞERİ (TL)
1812/2	1982	5/48	1.088,80	21.500,00	86%	3.277.288,00
	Çevre Düzenlemesi (Çevre duvarı, açık alan kaplamaları vb.)					882.712,00
1812 ADA 2 PARSEL ARA TOPLAM			1.088,80			4.160.000,00

ADA/PARSEL	TARİH	YEVMIYE NO	KULLANIM ALANI (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	AMORTİSMAN ORANI (%)	MALİYET DEĞERİ (TL)
1812/3	1998	7/23	1.189,00	21.500,00	54%	11.759.210,00
	1998	7/24	900,00	21.500,00	54%	8.901.000,00
	2001	13/70	1.200,00	21.500,00	48%	13.416.000,00
	2004	16/04	32,40	21.500,00	42%	404.028,00
	Çevre Düzenlemesi (Çevre duvarı, açık alan kaplamaları vb.)					5.519.762,00
1812 ADA 3 PARSEL ARA TOPLAM			3.321,40			40.000.000,00
1812 ADA 1 - 2 - 3 NOLU PARSELLERİN TOPLAM			5.399,24			47.560.000,00

MEVCUT MALİYET DEĞERİ TABLOSU

ADA PARSEL	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	AMORTİSMAN ORANI (%)	YASAL MALİYET DEĞERİ (TL)
1812/1	TİP1 OTEL/MOTEL	1.080	21.500,00	70%	6.966.000,00
	TİP2 OTEL/MOTEL	960	21.500,00	70%	3.302.400,00
	TİP3 OTEL/MOTEL	370	21.500,00	70%	2.386.500,00
	Çevre Düzenlemesi (Çevre duvarı, açık alan kaplamaları vb.)				545.100
1812 ADA 1 PARSEL ARA TOPLAM			2.410		13.200.000,00
1812/2	TİP1 OTEL/MOTEL	576	21.500,00	70%	3.715.200,00
	TİP2 OTEL/MOTEL	1.015	21.500,00	70%	6.546.750,00
	TİP3 OTEL/MOTEL	800	21.500,00	70%	5.160.000,00
	REVİR	55	17.100,00	70%	282.150,00
	SUNDURMA	110	2.100,00	70%	69.300,00
	Çevre Düzenlemesi (Çevre duvarı, açık alan kaplamaları vb.)				1.026.600
1812 ADA 1 PARSEL ARA TOPLAM			2.556		16.800.000,00
1812/3	LOBİ	540	17.100,00	30%	6.463.800,00
	TİP1 OTEL/MOTEL	1.450	21.500,00	50%	15.587.500,00
	TİP2 OTEL/MOTEL	2.200	21.500,00	50%	23.650.000,00
	TİP3 OTEL/MOTEL	3.185	21.500,00	50%	34.238.750,00
	TİP4 OTEL/MOTEL	420	21.500,00	50%	4.515.000,00
	LOJMAN	960	17.100,00	50%	8.208.000,00
	DEPO	230	17.100,00	50%	1.966.500,00
	ÇOCUK OYUN SALONU	270	17.100,00	50%	2.308.500,00
	MUTFAK VE PERSONEL ALANI	970	17.100,00	50%	8.293.500,00
	SUNDURMA RESTORAN	1.000	2.100,00	50%	1.050.000,00
	Çevre Düzenlemesi (Çevre duvarı, açık alan kaplamaları vb.)				5.718.450
1812 ADA 1 PARSEL ARA TOPLAM			11.225		112.000.000,00
1812 ADA 1 - 2 - 3 NOLU PARSELLERİN TOPLAM			16.191		142.000.000,00

8.3.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parsellerin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklükleri ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 8.3.2 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazların toplam yasal ve mevcut değerleri hesaplanmıştır.

Buna göre parsellerin değeri ile üzerindeki inşai yatırımların toplam değeri (yasal ve mevcut durum olmak üzere) aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (TL)	RUHSATLARA ESAS YASAL MALİYET DEĞERİ (TL)	YAPILARIN MEVCUT MALİYET DEĞERİ (TL)	TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
3.902.440.000	47.560.000	142.000.000	3.950.000.000	4.044.440.000

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti"

Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma

sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Taşınmazların nitelikleri dikkate alındığında piyasada benzer nitelikli gayrimenkul bulunamadığından ve kira ya da gelirlerinin tespit edilemiyor olması sebepleriyle pazar yaklaşımı ya da gelir yaklaşımı kullanılması mümkün olmamış ve taşınmazların değeri sadece maliyet yaklaşımı ile tespit edilebilmiştir. Buna göre parseller ve alınan ruhsatlara esas **toplam yasal durum değeri 3.950.000.000,-TL**, parseller ve yapılara esas **mevcut durum değeri ise 4.044.440.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

Raporda yer alan değerlendirme 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	2024/1948	3.135.700.000	İbrahim Enis ERGÜN	Muhammed Mustafa YÜKSEL	Halil Sertaç GÜNDOĞDU

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen tesisin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsasının yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine, arsa üzerindeki yapının toplam yasal kullanım alanı büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre 30.06.2025 tarihi itibarıyla duruma yönelik olarak takdir edilen yasal durum pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

TAŞINMAZLAR İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.950.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	4.740.000.000,-TL

Parsel ve bünyesindeki yapıların arsa dahil toplam mevcut durum değeri ise 4.044.440.000,-TL (KDV dahil 4.853.328.000 TL) olarak hesaplanmıştır.

Rapor içeriğinde belirtilen özellikleri dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazların satış kabiliyetlerinin SATILABİLİR nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %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.

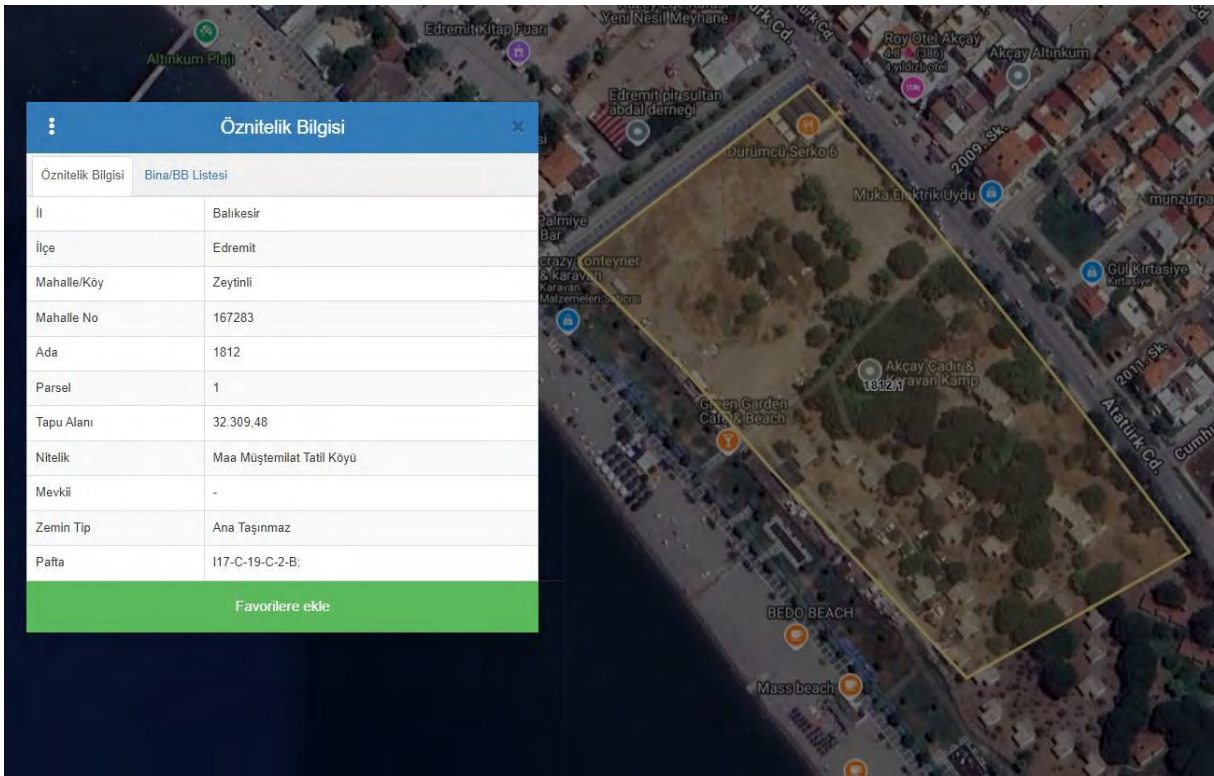
İ. Enis ERGÜN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 917035)

e-imzalıdır.

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

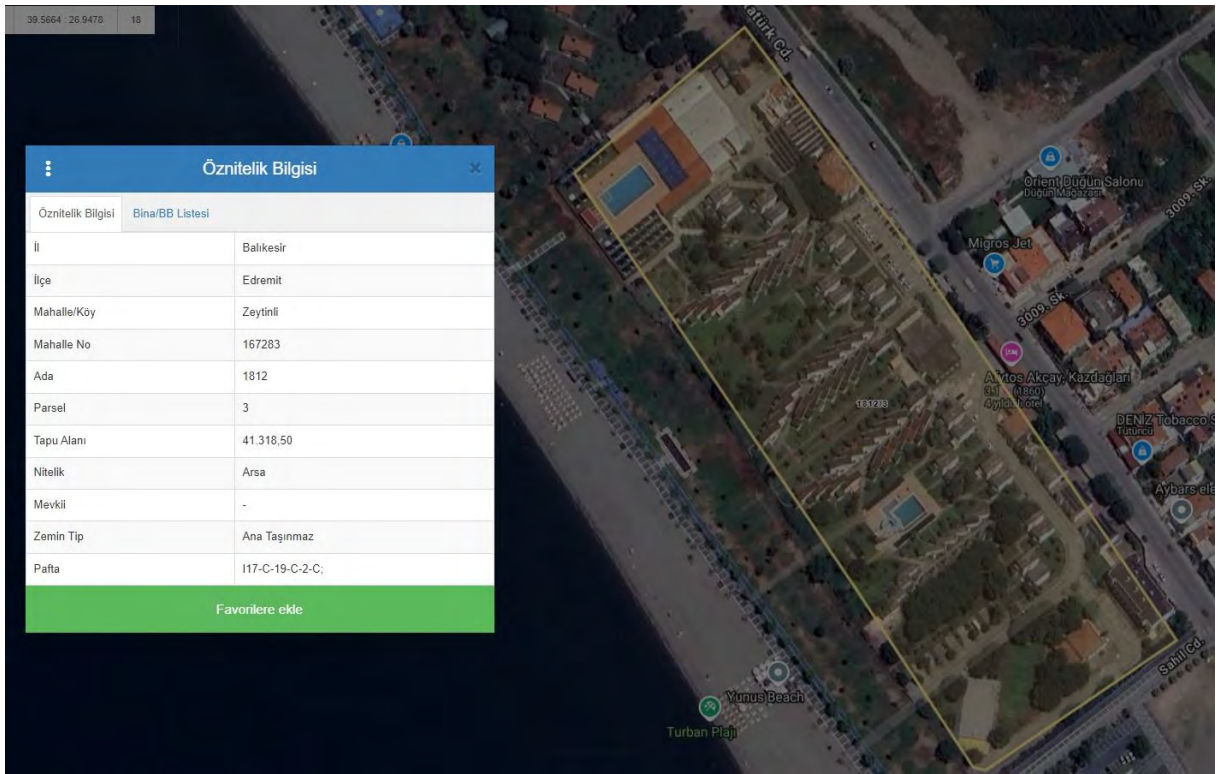
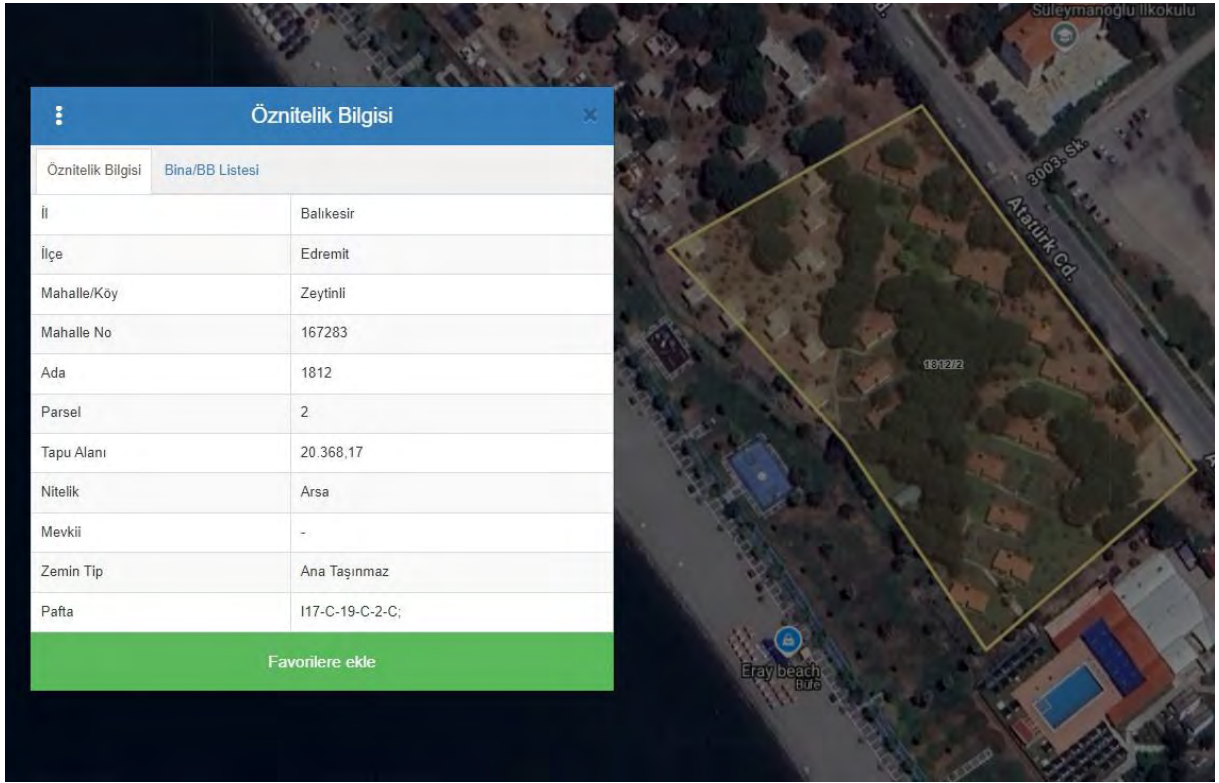
e-imzalıdır.

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

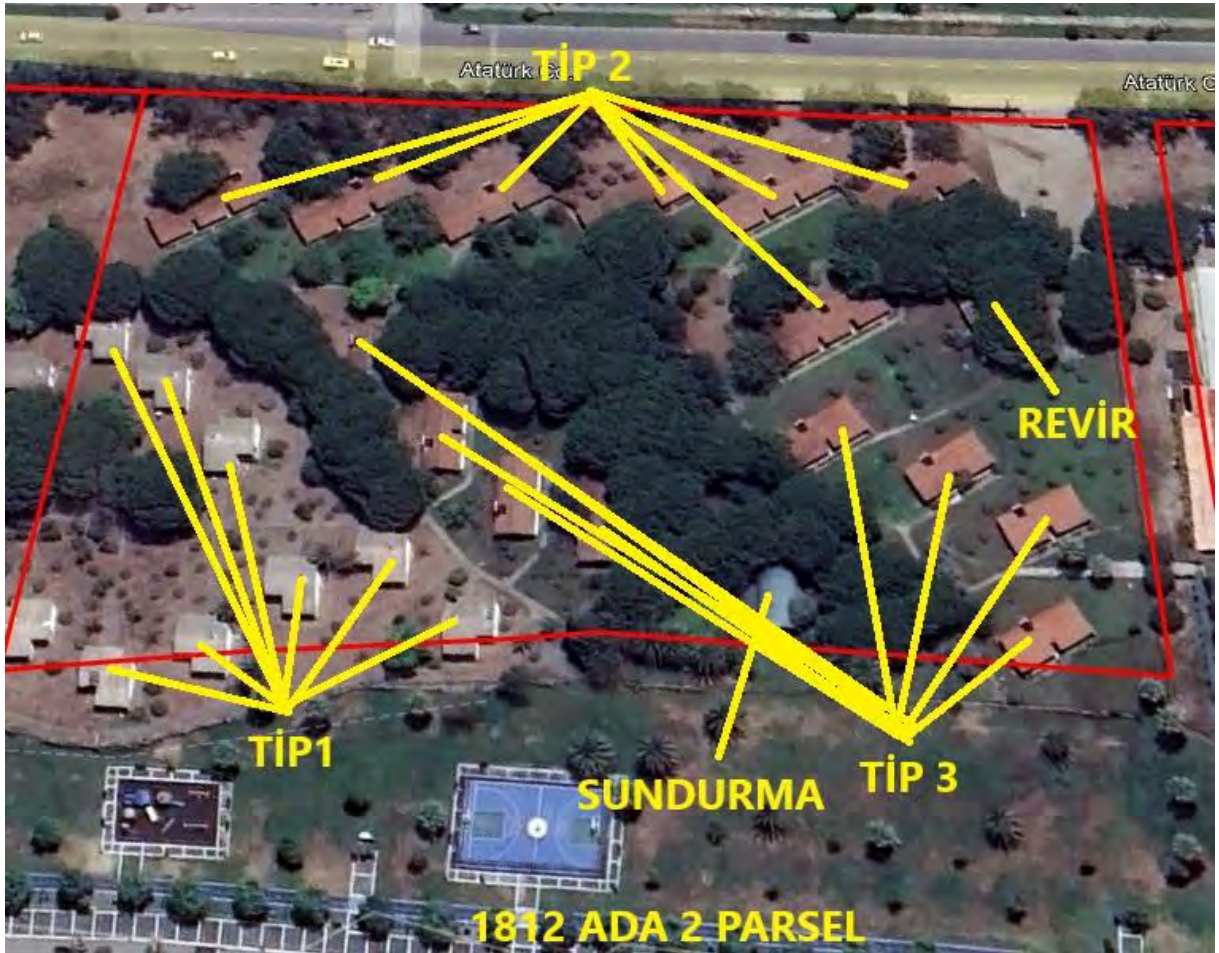


invest

2025/1613



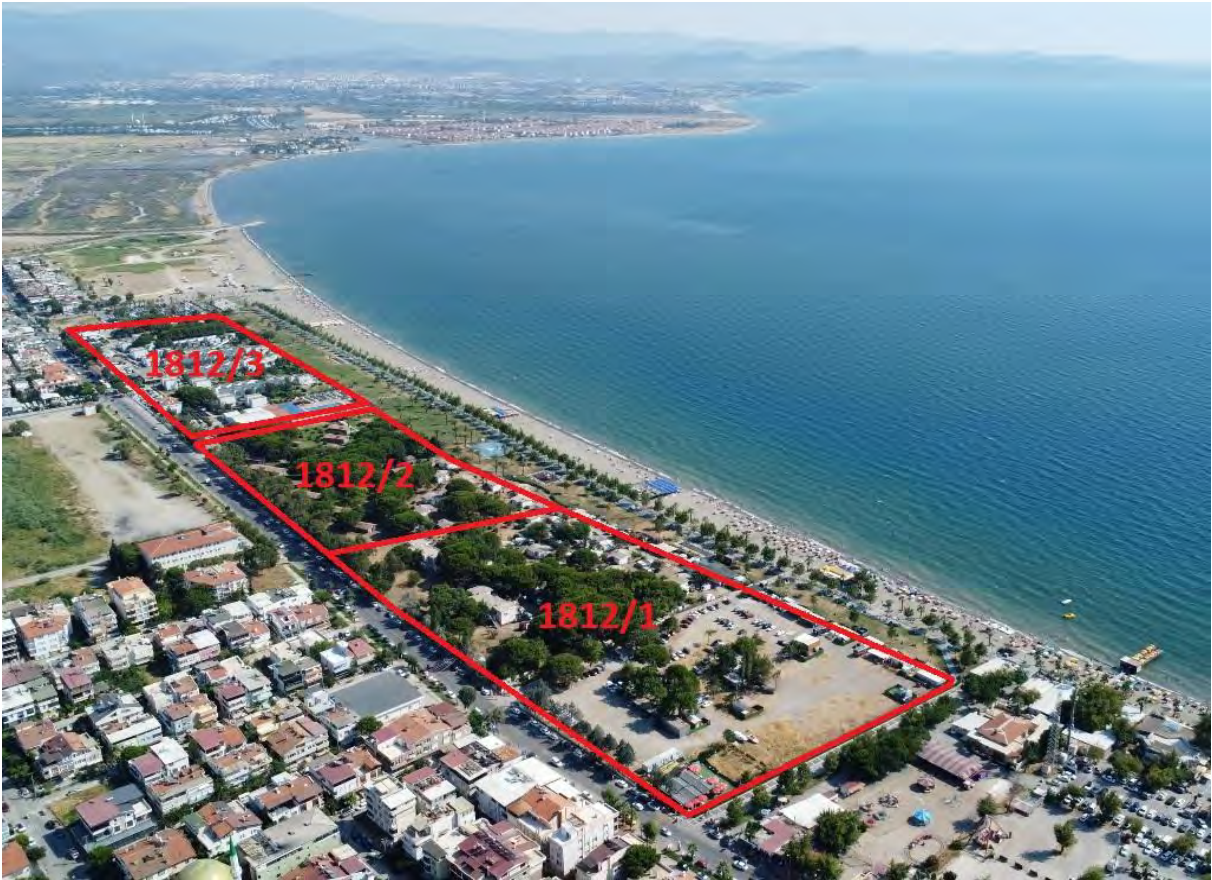




invest

2025/1613

1812 ADA 1, 2 ve 3 PARSEL



invest

2025/1613



invest

2025/1613

1812 ADA 3 PARSEL



invest

2025/1613



invest

2025/1613



invest

2025/1613

1812 ADA 2 PARSEL



invest

2025/1613

1812 ADA 1 PARSEL



invest

2025/1613

1812 ADA 3 PARSEL



invest

2025/1613



invest

2025/1613



invest

2025/1613



invest

2025/1613



invest

2025/1613



invest

2025/1613



invest

2025/1613



invest

2025/1613



invest

2025/1613



invest

2025/1613



invest

2025/1613



invest

2025/1613

1812 ADA 2 PARSEL



invest

2025/1613



invest

2025/1613



invest

2025/1613



invest

2025/1613



invest

2025/1613



invest

2025/1613



invest

2025/1613



invest

2025/1613

T. C.

Balıkesir İli
Edremit İlçesi
Zeytinli Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

(DOLDURMADAN ÖNCE KAPAKTAKİ AÇIKLAMAYI OKUYUNUZ.)

Cilt No. : 58
Sahife No. : 48
Dosya No. : 4

KOD

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

Semti	: Akcaz
Mahallesi	: Altınkaya
Sokağı	: Tekniky cad.
Veraset bina numarası	
Pafta numarası	: 3128-4
Ada numarası	
Parcel numarası	: 563
İmar durumu numarası	

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi	
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi	
Resmî daire veya kuruluş ise ismi	: TC. Kültür ve Turizm Bakanlığı
Yapı kooperatifi ise, Ünvanı	
Diğer şirket veya kurum	
İşe Ünvanı	
Yapı müteahhit tarafından yapılacak iş	
Adı, soyadı ve Adresi	
B. Yapı sorumluluğunu alanın	
Adı ve Soyadı	: Mehmet Fırat
Adresi	
Ünvanı	

KOD

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

İnşaat ruhsatnamesi	1 — Yeni yapı için verilmiştir.	☐
	2 — Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.	☐
	(Diğer bölümlerde sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz.)	
	3 — Tadilat için verilmiştir.	☒
	4 — Tamirat için verilmiştir.	☐
5 — Bahçe duvarı için verilmiştir.	☐	

Not: 1) İlgili ☐ İlgili ☒ İçine (x) koyarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm VI C/2'ye cevap veriniz.

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOD
1. Ev		8. Sinema, tiyatro		
Daire sayısı (.....)		9. Otel, motel	1088.60	
2. Apartman		10. Lokanta, gazino		
Daire sayısı (.....)		11. Fabrika		
3. Dükkan, mağaza		12. Atölye		
sayısı (.....)		13. İmalathane		
4. Pasaj		14. Hastahane		
İçindeki dükkan sayısı (.....)		15. Okul		
5. İşhanı		16. Cami		
(İçindeki işyeri sayısı (.....))		17. Resmî daire (İsmi :		
6. Depo, ardiye		18.		
7. Garaj, hangar		19.		
6 ve 7'nci maddelerde yalnız birer yapıya ait olanlar gösterilecek, sunal yapılara (Fabrika, atölye, imalathane, gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise bu bölümler maddelerinde belirtilmektedir.		20.		
		TOPLAM	1088.60	

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apr. ve altın dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız küsüratı göstermeyiniz.

BÖLÜM : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin Çeşidi	Lira	Kr.
Harç	1088.60	—
Ceza	—	—
Toplam	1088.60	—

Yukarıda yeri (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı için ve bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı, 6237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 19.4/1982 tarih sayılı mabzusa tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın imzası Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası Muhasebecinin imzası Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası

Nüsha (Belediyede kalacaktır.) F 55 Ticaret Matbaacılık S.A.Ş. İzmir - Stok 189



invest

2025/1613

T. C.
Kesir III
Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
(DOLDURMADAN ÖNCE KAPAKTAKI AÇIKLAMAYI OKUYUNUZ.)

Cilt No. : 6
Sayfa No. : 22
Dosya No. : 4

I — Yapının yeri (Adresi) :

Aksay
Fatihbey Cad.
31.22.9
562-563

BÖLÜM : II — Yapının sahl ve fennî sorumlusu :

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi : T.C. Turizm Bankası A.Ş.
Resmî daire veya kuruluş ise ismi :
Yapı kooperatifi ise, ünvanı :
Diğer şirket veya kurum
ise Ünvanı :
Yapı müteahhit tarafından yapılacak işe :
Adı, Soyadı ve Adresi :
R. Yapı sorumluluğunu alan { Adı ve Soyadı :
Adres :
Unvanı :

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*)

TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet ☐ b) Yığma ☐
İskeletin cinsi Yığmanın cinsi :
1. Çelik ☐ 1. Briket ☐
2' Betonarme ☐ 2. Tuğla ☐
3. Ahşap ☐ 3. Taş ☐
4. Diğer ☐ 4. Kerpiç ☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi :
1. Sap. Çelik levha ☐
2. Beton blok ☐
3. Briket ☐
4. Tuğla ☐
5. Ahşap ☐
6. Taş ☐
7. Kerpiç ☐
8. Diğer ☐
Not : İskelet ve yığma yapılar da inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (x) koyunuz

(*) ilgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

a. Yapının kat sayısı (*)
Toplam kat sayısı :
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı :
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı :
b. yapının yüksekliği (Metre) (*)
c. Yapının maliyeti (*)
1) Yapının özelliğine ve mahalli revide göre bir (M2) alına takribî maliyet fiyatı? TL
2) Yapının Balodiyaca tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) TL

VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelinin Kesildi Lira Kr.
Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası Muhasebecinin imzası Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası

bu İnşaat Ruhsatnamesi 6785 Sayılı İmar Kanunu ile Madde 23 üncü fıkrasına göre 19/12/2012 tarih ve sayılı mekbulde tahlil edilmiş ve yapı sorumluluğunun alınması için imzalanmıştır.

Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası Muhasebecinin imzası Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası

Ticaret Matbaacılık S.A.Ş. İzmir Stok 169

T. C.
İlçe
Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
(DOLDURMADAN ÖNCE KAPAKTAKİ AÇIKLAMAYI OKUYUNUZ.)

Cilt No. : 6
Sahife No. : 24
Dosya No. : 1

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adres) :

1. Adres : Akçay
2. İlçe : Akçay
3. Köy : Akçay
4. Mahalle : Akçay
5. Posta kodu : 31220
6. Telefon : 562-563

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fennî sorumlusu :

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi : T. S. Kültür ve Turizm Bakanlığı
Resmî daire veya kuruluş ise ismi :
Yapı kooperatifi ise, Ünvanı :
Diğer şirket veya kurum
İse Ünvanı :
Yapı müteahhit tarafından
yapılacak ise :
Adı, Soyadı ve Adresi :
R. Yapı sorumluluğunu
alanın { Adı ve Soyadı :
Adresi :
Ünvanı :

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

1 — Yeni yapı için verilmiştir. ☒
2 — Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. ☐
(Diğer bölümlerde sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz.)
3 — Tadilat için verilmiştir. ☐
4 — Tamirat için verilmiştir. ☐
5 — Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Yüzölçümü (M2) Kullanma amacı Yüzölçümü (M2) KOD
85.20 8. Sinema, tiyatro
8. Otel, motel
10. Lokanta, gazino
11. Fabrika
12. Atölye
13. İmalathane
14. Hastahane
15. Okul
16. Cami
17. Resmî daire (İsmi :
18.
19.
20.
TOPLAM 85.20

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*)

TAŞIYICI SİSTEM
a) İskelet ☐ b) Yığma ☒
İskeletin cinsi Yığmanın cinsi :
1. Çelik ☐ 1. Briket ☐
2' Betonarme ☐ 2. Tuğla ☒
3. Ahşap ☐ 3. Taş ☐
4. Diğer ☐ 4. Kerpiç ☐
5. Diğer ☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi :
1. Sac, Çelik levha ☐
2. Beton blok ☐
3. Briket ☐
4. Tuğla ☐
5. Ahşap ☐
6. Taş ☐
7. Kerpiç ☐
8. Diğer ☐
Not : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (x) koyunuz

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

a. Yapının kat sayısı (*)
Toplam kat sayısı : 1
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı : 1
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı :
b. Yapının yüksekliği (Metre) (*) : 5
c. Yapının maliyeti (*)
1) Yapının özelliğine ve mahallî raylıca göre bir (M2) alının takribî maliyet kaç TL? :
2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) : TL

BÖLÜM : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin Çeşidi Lira Kr.
85.20 x 5 426
.....
.....
.....
TOPLAM 426

Yapıda yer (Adres) özellikleri ve fennî şartları yazılı için ve bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 0785 Sayılı İmar Kanunu'nun 23. maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı, 8237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33. maddesine göre 24/12/1982 tarih ve sayılı mektubla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunun alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın imzası Ruhsatnamayı dolduran memurun imzası Muhasebecinin imzası Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası

Belediye (Belediye kalacaktır.)

Ticaret Matbaacılık S.A.Ş. İzmir - Stok 188

T. C.

Salihler III
İlçesi
Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

(DOLDURMADAN ÖNCE KAPAKTAKİ AÇIKLAMAYI OKUYUNUZ.)

Cilt No. : 8

Sayfa No. : 10

Dosya No. : 4

KOD

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adres) :

Adres	1	<u>Alibekir</u>
Yapının	2	<u>Alibekir</u>
Yeri	3	<u>Alibekir</u>
Yapı bina numarası	4	<u>3128-4</u>
Yerleşim yeri	5	<u>562</u>
Yerleşim yeri	6	<u>562</u>
Yerleşim yeri	7	<u>562</u>
Yerleşim yeri	8	<u>562</u>
Yerleşim yeri	9	<u>562</u>
Yerleşim yeri	10	<u>562</u>
Yerleşim yeri	11	<u>562</u>
Yerleşim yeri	12	<u>562</u>
Yerleşim yeri	13	<u>562</u>
Yerleşim yeri	14	<u>562</u>
Yerleşim yeri	15	<u>562</u>
Yerleşim yeri	16	<u>562</u>
Yerleşim yeri	17	<u>562</u>
Yerleşim yeri	18	<u>562</u>
Yerleşim yeri	19	<u>562</u>
Yerleşim yeri	20	<u>562</u>
Yerleşim yeri	21	<u>562</u>
Yerleşim yeri	22	<u>562</u>
Yerleşim yeri	23	<u>562</u>
Yerleşim yeri	24	<u>562</u>
Yerleşim yeri	25	<u>562</u>
Yerleşim yeri	26	<u>562</u>
Yerleşim yeri	27	<u>562</u>
Yerleşim yeri	28	<u>562</u>
Yerleşim yeri	29	<u>562</u>
Yerleşim yeri	30	<u>562</u>
Yerleşim yeri	31	<u>562</u>
Yerleşim yeri	32	<u>562</u>
Yerleşim yeri	33	<u>562</u>
Yerleşim yeri	34	<u>562</u>
Yerleşim yeri	35	<u>562</u>
Yerleşim yeri	36	<u>562</u>
Yerleşim yeri	37	<u>562</u>
Yerleşim yeri	38	<u>562</u>
Yerleşim yeri	39	<u>562</u>
Yerleşim yeri	40	<u>562</u>
Yerleşim yeri	41	<u>562</u>
Yerleşim yeri	42	<u>562</u>
Yerleşim yeri	43	<u>562</u>
Yerleşim yeri	44	<u>562</u>
Yerleşim yeri	45	<u>562</u>
Yerleşim yeri	46	<u>562</u>
Yerleşim yeri	47	<u>562</u>
Yerleşim yeri	48	<u>562</u>
Yerleşim yeri	49	<u>562</u>
Yerleşim yeri	50	<u>562</u>
Yerleşim yeri	51	<u>562</u>
Yerleşim yeri	52	<u>562</u>
Yerleşim yeri	53	<u>562</u>
Yerleşim yeri	54	<u>562</u>
Yerleşim yeri	55	<u>562</u>
Yerleşim yeri	56	<u>562</u>
Yerleşim yeri	57	<u>562</u>
Yerleşim yeri	58	<u>562</u>
Yerleşim yeri	59	<u>562</u>
Yerleşim yeri	60	<u>562</u>
Yerleşim yeri	61	<u>562</u>
Yerleşim yeri	62	<u>562</u>
Yerleşim yeri	63	<u>562</u>
Yerleşim yeri	64	<u>562</u>
Yerleşim yeri	65	<u>562</u>
Yerleşim yeri	66	<u>562</u>
Yerleşim yeri	67	<u>562</u>
Yerleşim yeri	68	<u>562</u>
Yerleşim yeri	69	<u>562</u>
Yerleşim yeri	70	<u>562</u>
Yerleşim yeri	71	<u>562</u>
Yerleşim yeri	72	<u>562</u>
Yerleşim yeri	73	<u>562</u>
Yerleşim yeri	74	<u>562</u>
Yerleşim yeri	75	<u>562</u>
Yerleşim yeri	76	<u>562</u>
Yerleşim yeri	77	<u>562</u>
Yerleşim yeri	78	<u>562</u>
Yerleşim yeri	79	<u>562</u>
Yerleşim yeri	80	<u>562</u>
Yerleşim yeri	81	<u>562</u>
Yerleşim yeri	82	<u>562</u>
Yerleşim yeri	83	<u>562</u>
Yerleşim yeri	84	<u>562</u>
Yerleşim yeri	85	<u>562</u>
Yerleşim yeri	86	<u>562</u>
Yerleşim yeri	87	<u>562</u>
Yerleşim yeri	88	<u>562</u>
Yerleşim yeri	89	<u>562</u>
Yerleşim yeri	90	<u>562</u>
Yerleşim yeri	91	<u>562</u>
Yerleşim yeri	92	<u>562</u>
Yerleşim yeri	93	<u>562</u>
Yerleşim yeri	94	<u>562</u>
Yerleşim yeri	95	<u>562</u>
Yerleşim yeri	96	<u>562</u>
Yerleşim yeri	97	<u>562</u>
Yerleşim yeri	98	<u>562</u>
Yerleşim yeri	99	<u>562</u>
Yerleşim yeri	100	<u>562</u>

BÖLÜM : II — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

1 — Yeni yapı için verilmiştir.	☒
2 — Kat veya	

YAPI RUHSATI

İş bu yapıda **TÜRK STANDARTINA** uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı Veren Kurum Zeytinli Belediyesi		2. Ruhsat Tarihi 02.07.1998		3. Ruhsat Numarası 7-23	
4. Ruhsatın Veriliş Maksudı İlave ve Tadilat		5. Mahallesi Ahıncık Mah.		6. Pafta No. 31.28.4.	7. Ada No. -
8. Parsel No. 6956		9. İmar Durumu Tarihi -		10. İmar Durumu Numarası -	
11. Isınma Türü Sobalı		12. Yakıt Türü Katı Yakıt		13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Edirne Tapu Sicil Müdürlüğü	
14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 05.11.1997		15. Tapu Tescil Belgesi Numarası 79-7713		YAPI SAHİBİNİN	
16. Adı Soyadı / Ünvanı ÖZEN İNŞ.TUR.VE.TİC. A.Ş.		20. Adı Soyadı / Ünvanı		21. Kurum Sicil Numarası	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Gökübey Vergi Dairesi		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası 637009063		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası		19. Adresi Gazi Bulvarı No: 108 İZMİR		24. Adresi	
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksudı		26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı
30. Toplam Kat Sayısı		31. Yapının Yüksekliği	32. 1m2 sinin Maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
OTEL		1	1189.00	-	2
2		2	6.50	8.290.000.-	
Toplam		1	1189.00	-	2
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç) 9.856.810.000.-		36. Ait Olduğu Yıl		37. Yapının Arsa Değeri	
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		39. İskeletin Cinsi Betonaarme Karkas		40. İskeletin Dolgu Maddesi Tuğla	
41. Yığma Yapının Cinsi -		RUHSAT EKİ PROJELER		FENNİ MES'ULÜN (TUS)	
42. Mimari Proje Süheyla TURA		49. Adı Soyadı Kemal Tura		50. Adresi Memleketi - Edirne - Nispetiye	
43. Statik Proje Kemal TURA		51. Taahhüdü Edirne Tapu Sicil Müdürlüğü		54. İmzası [İmza]	
44. Tesisat Projeleri Hasan GAYAS - Ahmet KAYMAK		52. Kurum Sicil No. 08.08.1997 - 11799		53. Oda Sicil No. 11799	
45. Dolgu Toplamı		46. Kazı Toplamı		47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer		55. Gelirin Mahiyeti		56. Makbuz Tarihi	
57. Makbuz No		58. Tutarı (TL)		59. Açıklama	
60. Otopark Harcı		61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	
63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür		64. Trafik Komisyonunun gün ve Sayılı Kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamamış olduğundan TL Otopark bedeli tahsil edilmiştir.		65. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.	
Yol-Kanal Harcı		Bina-İnşaat Harcı		Ceza	
26.06.1998		7953		2.800.000.000	
"		"		9.987.600	
Toplam		2.809.987.600		mevcut bina üzerine kat ilavesi ve tadilat için verildi.	
Mustafa TEKİN		Fen İşleri Müh.		[İmza]	

Ofis: Ticaret Matbaacılık Şti. - İzmir



invest

2025/1613

YAPI RUHSATIİş.bu yapıda **TÜRK STANDARTINA** uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsat Veren Kurum <i>Zeytinli Belediyesi</i>			2. Ruhsat Tarihi <i>02.07.1998</i>			3. Ruhsat Numarası <i>7-24</i>		
4. Ruhsatın Veriliş Maksudı <i>İlave ve Tadilat</i>			5. Mahallesi <i>Altınkum Mah.</i>			6. Pafta No. <i>31.28.4.</i>		
7. Ada No. <i>-</i>			8. Parsel No. <i>6956</i>					
9. İmar Durumu Tarihi <i>-</i>			10. İmar Durumu Numarası <i>-</i>			11. Isınma Türü <i>Sobalı</i>		
12. Yakıt Türü <i>Katı Yakıt</i>								
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum <i>Edremit Tapu Sicil Müd.</i>			14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi <i>05.11.1997</i>			15. Tapu Tescil Belgesi Numarası <i>79-7713</i>		
YAPI SAHİBİNİN						YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı Soyadı / Ünvanı <i>ODEN İNŞ.TUR.VE TİC. A.Ş.</i>						20. Adı Soyadı / Ünvanı		
21. Kurum Sicil Numarası								
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi <i>Cakabey Vergi Dai.</i>			18. Vergi Dairesi Sicil Numarası <i>6340007063</i>			22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası								
19. Adresi <i>Gazi Bulvarı No:108</i>						24. Adresi		
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksudı						26. Ünite Sayısı		
27. Yüz Ölçümü						28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı		
29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı						30. Toplam Kat Sayısı		
31. Yapının Yüksekliği						32. 1m2 sinin Maliyeti		
33. Yapının Sınıfı						34. Yapının Grubu		
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç) <i>7.461.000.000.-</i>						36. Ait Olduğu Yıl		
37. Yapının Arsa Değeri						38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		
39. İskeletin Cinsi <i>Betondolgu Karkas</i>						40. İskeletin Dolgu Maddesi <i>Tuğla</i>		
41. Yığma Yapının Cinsi <i>-</i>								
RUHSAT EKI PROJELER						FENNİ MESULÜN (TUS)		
42. Mimari Proje <i>Süheyla TURA</i>						49. Adı Soyadı <i>Kemal Tura</i>		
43. Statik Proje <i>Kemal TURA</i>						50. Adresi <i>Menderes Bulvarı No:146 Edremit</i>		
44. Tesisat Projeleri <i>Habon GAVAS - Ahmet KAYNAK</i>						51. Taahhüdü <i>Edremit 1. Noteri</i>		
52. Kurum Sicil No. <i>08.08.1997 - 11799</i>						54. İmzası <i>[İmza]</i>		
45. Dolgu Toplamı						46. Kazi Toplamı		
47. Harcı Çıkacak Kazi Toplamı						48. Harcı Çıkacak Kazi Toplamının Döküleceği Yer		
53. Oda Sicil No. <i>21567</i>								
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER								
55. Gelirin Mahiyeti			56. Makbuz Tarihi			57. Makbuz No		
58. Tutan (TL)			59. Açıklama			60. Otopark Harcı		
Yol-Kanal Harcı			26.6.1998			7953		
Bina-İnşaat Harcı			"			"		
Ceza			"			"		
Toplam			7.014.000.-			7.014.000.-		
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.								
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası			62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası			63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür		
						<i>Mustafa TEKİN</i> <i>Fen İst. Müh.</i>		

Ofis Ticaret Matbaacılık Şti. - İzmir



invest

2025/1613

YAPI RUHSATI				Ruhsat Takip No : [] [] [] [] [] [] [] []			
1. Ruhsatı veren kurum Zeytinli Belediyesi		2. Ruhsatın verilmesi amacı ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐		3. Ruhsatın onay tarihi 12-02-2004		4. Ruhsat no. 16-04	
5. Pafta no. 19-0-IV		6. Ada no. —		7. Parsel no. 6956			
8. İmar planı onay tarihi — / — / 20—		9. Parselasyon planı onay tarihi — / — / 20—		10. İmar durumu tarihi ve no. —			
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) Trafik		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Edremit Tapu Sicil Müd.		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 05-11-1997 97/7713			
14. Zemin etüdü onay tarihi — / — / 20—		15. QED raporu onay tarihi — / — / 20—		16. Planlanan inşaat başlama tarihi 12/02/2004		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi — / — / 20—	
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi — / — / 20—							
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN			
19. Adı soyadı, ünvanı ODEM İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.		24. Adı soyadı, ünvanı ODEM İNŞ. TURİZM VE TİC. A.Ş.		34. Adı soyadı, ünvanı		35. Oda sicil no.	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi —		26. Kurum sicil no.		27. Bağlı olduğu vergi dairesi		28. Vergi dairesi sicil no.	
21. Vergi dairesi sicil no. —		29. Sigorta sicil no.		30. Sözleşme tarihi ve no.		31. Mühür ve keşif no.	
22. Adres Mustafa Kemal Bulvarı Dalgın Mah.		23. İmza Zeytinli		33. İmza		40. Adres	
42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı Trafik		43. Ünite sayısı 1		44. Yüzölçümü (m ²) 32.40		45. Benzer yapı sayısı 1	
46. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1		47. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1		48. Yapının taban alanı (m ²) 32.40		49. Toplam taban alanı (m ²) 32.40	
50. Yapı inşaat alanı (m ²) 32.40		51. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 32.40		52. Yapının toplam kat sayısı 1		53. İlave kat sayısı —	
54. Yapının yüksekliği (m) 4.50		55. İlave kat yüksekliği (m) —		56. Yapının sınıfı 3-A		57. Yapının grubu A	
61. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)		63. Yapının arsa değeri (Bin TL.)		64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
Toplam 1		32.40 m ²					
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPI SİSTEMLERİ	
☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası ☐ Soler ☐ Kışma ☐ Diğer		☐ Yangın tesisatı ☐ Haberleşme tes. ☐ Kanalizasyon ☐ Fosseptik ☐ Arıtma ☐ Paratoner ☐ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor ☐ 68. SICAK SU Temin şekli: ☐ Termosifon ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Kombi ☐ Güneş Kollektörü ☐ Müsterek ☐ Elektrik ☐ Katı Yakıt ☐ Termal		☐ Kömürlük ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın Merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☐ Şehir suyu		☐ Yığma (kagir) ☐ İskelet (karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☐ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yerde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik	
71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME					
☐ Briket ☐ Beton blok ☐ Tuğla ☐ Hafif panel ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton		☐ Plak kırış ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap					
YAPI PROJELERİ							
73. Onay Tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
Mimar		Arzu (KAVDIR) YAROL					
Statik		Ömer KAYNAK					
Elektrik		Ahmet KAYNAK		9154			
Mekanik tesisat		İsmail DOĞDU					
PROJE MÜELLİFİNİN		Gökçe Demirel					

Ofis: Ticaret Matbaacılık İzmir - 2002 - 100.000 Adet - TS 8737

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No : [] [] [] [] [] [] [] [] [] []

1. Belgeyi veren kurum Zeytinli Belediyesi		2. Belgenin verilmiş amacı ☐ Kısmi Kullanım İzni ☒ Yapı Kullanma İzni		4. Belgenin onay tarihi 21.01.2022		5. Belge no. 8-2	
3. Belgeye esas ruhsat ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☒ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden		6. Pafta no. 31.28.4		7. Ada no. -		8. Parsel no. 6956	
9. İmar planı onay tarihi / / 200.....		10. Parselasyon planı onay tarihi / / 200.....		11. İmar durumu tarihi ve no.su		12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) 9709.96	
13. ÇED raporu onay tarihi / / 200.....		14. Zemin etüdü onay tarihi / / 200.....		15. Tapu tescil belgesi veren kurum Edremit		16. Tapu tescil belgesi no ve tarihi 5.11.1997-79-77/3	
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no. 02.07.98		18. Tadilat ruhsatı tarihi / / 200.....		19. Ruhsat yenileme tarihi 21.12.1		20. Yeniden ruhsat tarihi / / 200.....	
21. Ruhsat takip no		22. Adı soyadı, ünvanı Ödün ins. tur. ver. Tic. A.Ş.		23. Bağlı olduğu vergi dairesi Gatabeyi		24. Vergi dairesi sicil no. 6340007063	
25. Adres Gözü Bulv. No: 100. izmir		26. İmza		27. Adı soyadı, ünvanı		28. Hukuki durumu	
29. Kurum sicil no.		30. Bağlı olduğu vergi dai.		31. Vergi dairesi sicil no.		32. Sigorta sicil no.	
33. Sözleşme tarihi ve no.		34. Müteahhitlik karne no.		35. Adres		36. İmza	
37. Büro tescil no.		38. Oda sicil no.		39. Adres		40. İmza	
41. Sigorta sicil no.		42. Sözleşme tarihi ve no.		43. Adres		44. İmza	
45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı		46. Ünite sayısı		47. Yüzölçümü (m ²)		48. Benzer yapı sayısı	
49. Toplam yapı sayısı		50. Yapının taban alanı (m ²)		51. Toplam taban alanı (m ²)		52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	
53. Toplam bağımsız bölüm sayısı		54. Yapı inşaat alanı (m ²)		55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)		56. Yapının yol kotu altı kat sayısı	
57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		58. Yapının toplam kat sayısı		59. İlave kat sayısı		60. Yapının yüksekliği (m)	
61. İlave kat yüksekliği (m)		62. Yapının eğri		63. Yapının grubu		64. 1 m ² maliyeti (Bin TL)	
65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)		66. Yapının arsa değeri (Bin TL)		67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL)		68. Toplam	
69. YAKIT CİNSİ		70. TESİSATLAR		71. SIKAC SU		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI	
73. YAPI SİSTEMLERİ		74. KULLANILAN MALZEME		75. DÖŞEME		76. Tarih ve Numarası	
77. Ünitelerin adı		78. Daire sayısı		79. Parke olan daire sayısı		80. Bir dairenin yüzölçümü	

0-37

Ofis Ticaret Matbaacılık İzmir - 2002 - 100.000 Adet - TS 10970



invest

2025/1613

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No : [] [] [] [] [] [] [] [] [] []

1. Belgeyi veren kurum 2eytinli Belediyesi	2. Belgenin verilış amacı ☐ Kısmi Kullanım İzni ☒ Yapı Kullanma İzni	4. Belgenin onay tarihi 21.04.2022	5. Belge no. 8-1
3. Belgeye esas ruhsat ☐ Yeni yapı ☒ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden	6. Pafta no. 31.28.4	7. Ada no. -	8. Parsel no. 6956
9. İmar planı onay tarihi / / 200....	10. Parselasyon planı onay tarihi / / 200....	11. İmar durumu tarihi ve no.su -	12. Parselin kullanma amacı ve alanı(m ²) 0tel. 5709 96
13. ÇED raporu onay tarihi / / 200....	14. Zemin etüdü onay tarihi / / 200....	15. Tapu tescil belgesi veren kurum Edremit	15. Tapu tescil belgesi no ve tarihi 05.11.97-79-7717
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no. 02.07.1998	18. Tadilat ruhsatı tarihi / / 200....	19. Ruhsat yenileme tarihi / / 200....	20. Yeniden ruhsat tarihi / / 200....
21. Ruhsat takip no			

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
22. Adı soyadı, ünvanı Adan İnş. Tur. ve Tic. A.Ş.	☒ Özel ☐ Kamu	27. Adı soyadı, ünvanı	28. Hukuki durumu	37. Adı soyadı, ünvanı	38. Oda sicil no.
23. Bağlı olduğu vergi dairesi Gökbeğ.	29. Kurum sicil no.	30. Bağlı olduğu vergi dairesi	31. Vergi dairesi sicil no.	39. Büro tescil no.	40. Oda belge no.
24. Vergi dairesi sicil no. 6340007063	32. Sigorta sicil no.	33. Sözleşme tarihi ve no.	34. Mütahhittik karne no.	41. Sigorta sicil no.	42. Sözleşme tarihi ve no.
25. Adres Gözi Bulv. No: 108. izmir	26. İmza	35. Adres	36. İmza	43. Adres	44. İmza
45. Yapının Ünitelerinin kullanma amacı OTEL	46. Ünite sayısı 1	47. Yüzölçümü (m ²) 1189.00	48. Benzer yapı sayısı 1	49. Toplam yapı sayısı 1	50. Yapının taban alanı (m ²) 1189.00
					51. Toplam taban alanı (m ²) 1189.00
					52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1
					53. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1
					54. Yapı inşaat alanı (m ²) 1189.00
					55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 1189.00
					56. Yapının yol kotu alt kat sayısı -
					57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 2
					58. Yapının toplam kat sayısı 2
					59. İlave kat sayısı 1
					60. Yapının yüksekliği (m) 6.50
					61. İlave kat yüksekliği (m) 3.50
					62. Yapının sınıfı III
					63. Yapının grubu A
					64. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)
					65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)
					66. Yapının arsa değeri (Bin TL.)
					67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.) 43.000.000.000

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. ISITMA SİSTEMİ ☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☒ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası ☐ Soba ☐ Klima	70. TESİSATLAR ☐ Yangın tesisi ☒ Haberleşme tes. ☒ Kanalizasyon ☐ Fosseptik ☐ Arıtma ☐ Paratoner ☒ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor ☐ 71. SICAK SU Temin şekli ☐ Termosifon ☐ Şofben ☐ Kombi ☐ Güneş Kollektörü ☐ Müşterek Yakıt cinsi ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Termal	72. ORTAK KULLANIM ALANLARI ☐ Kömürlük ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın Merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☐ Şehir suyu	73. YAPI SİSTEMLERİ ☐ Yama (kagir) ☐ İskelet (karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik	74. KULLANILAN MALZEME ☐ Briket ☐ Beton blok ☒ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton 75. DÖŞEME ☐ Plak giriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap
--	--	---	---	--

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER								
76. Tarih ve Numarası	77. Ünitenin adı	Konutun salon dahil oda sayısı	1 odalı	2 odalı	3 odalı	4 odalı	5 odalı	6 odalı	7+ odalı	TOPLAM
		78. Daire sayısı	16							16
		79. Parke olan daire sayısı	-							
		80. Bir dairenin yüzölçümü	-							

0-37

Ofis Ticaret Matbaacılık İzmir - 2002 - 100.000 Adet - TS 105



invest

2025/1613

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-7-2025-15:30

**Kayıd Oluşturan: CEM OKULLU (AKÇAY OTELCİLİK TURİZM VE İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1812/1
Taşınmaz Kimlik No:	92056351	AT Yüzölçümü(m2):	32309.48
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ZEYTİNLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/593	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	MAA MÜŞTEMİLAT TATİL KÖYÜ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	RÖLEVE ÖLÇÜ KROKİSİNDE T20 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN T:16,71 m ² YOLA TECAVÜZLÜDÜR.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2021 10:43 - 10311	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
791529210	(SN:8499119) AKÇAY OTELCİLİK TURİZM VE İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	32309.48	32309.48	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-12-2023 39360	

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

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

2 / 2



2025 / 1613

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-7-2025-15:30

**Kayıd Oluşturan: CEM OKULLU (AKÇAY OTELCİLİK TURİZM VE İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1812/2
Taşınmaz Kimlik No:	92056353	AT Yüzölçüm(m2):	20368.17
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ZEYTLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/594	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MUHDESAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
1909561	Diger	ÜZERİNDEKİ TESİSLER 28.12.1964 TARİHİNDE TURİZM VE TANITMA BAKANLIĞI TARAFINDAN YAPILMIŞTIR.		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
791529032	(SN:8499119) AKÇAY OTELCİLİK TURİZM VE İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20368.17	20368.17	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değışikliğı 25-12-2023 39361	-

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

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

2 / 2



2025/1613

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-7-2025-15:30



Kayıd Oluşturan: CEM OKULLU (AKÇAY OTELCİLİK TURİZM VE İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1812/3
Taşınmaz Kimlik No:	92056880	AT Yüzölçüm(m2):	41318.50
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ZEYTİNLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	79/7713	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
791533708	(SN:8499119) AKÇAY OTELCİLİK TURİZM VE İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	41318.50	41318.50	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-12-2023 39365	-

1 / 2

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

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



2 / 2



invest

2025 / 1613



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 Tebliği'ni 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

2025/1613

ADI-SOYADI	: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL			
İKAMETGAH ADRESİ	: Hasanpaşa Mah., Nabizade Sokak, No: 9/14 Kadıköy / İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:			
	• 1989 – 1992, Yalçın Eskiyanan İlkokulu, Ankara • 1992 – 1994, Vakıflar İlkokulu, Ankara • 1994 – 1997, Batıkent İlköğretim Okulu, Ankara • 1997 – 1999, Ankara Lisesi, Ankara • 1999 – 2001, Selçuk Üniversitesi, TBMYO, Harita Kadastro, Konya • 2002 – 2007, Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, İstanbul			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 40439105624			
VERGİ KİMLİK NUMARASI	: -			
ORTAKLIK PAYI	: %59,09			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	Sahiş İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	05.05.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	27.07.2005 – 30.03.2010	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
3-	Atılım İnşaat Yapı Taahhüt Limited Şirketi	01.04.2004 – 31.01.2005	Harita Teknikeri	
4-	Üstyapı İnşaat Limited Şirketi	11.05.2002 – 30.09.2002 13.06.2003 – 25.09.2003	Harita Teknikeri	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
	Sahiş İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
2011/10	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	59,09

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
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

2025/1613

ADI-SOYADI	: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU			
İKAMETGAH ADRESİ	: Adnan Kahveci Mahallesi, Uludağ Caddesi, No:6, D:7 Beylikdüzü – İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:			
	• Tekirdağ İnönü İlkokulu – Tekirdağ / 1988 – 1993 • Tekirdağ Namık Kemal Lisesi, Tekirdağ / 1993 – 1998 • Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği / 1998 – 2003			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 17667214242			
VERGİ KİMLİK NUMARASI	: -			
ORTAKLIK PAYI	: %40,91			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	01.03.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	20.01.2006 – 28.02.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
3-	Eskidji Gayrimenkul – PM Danışmanlık	10.07.2003 – 09.03.2004	Gayrimenkul Danışmanı / Değerleme Elemanı	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
	Şahıs işletmesi (HSG Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
2011/10	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	40,91

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 Faaliyette 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

2025/1613



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



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

2025/1613