

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

3 ADET ARSA VE İNŞAİ YATIRIMLAR
EDREMİT/BALIKESİR

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/2846

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
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	13
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	20
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	20

6.1.1	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	21
6.2	BÖLGE ANALİZİ	22
6.2.1	BALIKESİR İLİ.....	22
6.2.2	EDREMİT İLÇESİ.....	23
6.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	23
6.4	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	24
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	28
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	30
8.3.3	ULAŞILAN SONUÇ	33
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ DEĞERLEME RAPORLARI	34
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	35

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	: 11 Aralık 2025
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 31 Aralık 2025
Rapor Tarihi	: 08 Ocak 2026
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	: Gayrimenkul Değerleme Raporu : 984 – 2025/2846
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Altinkum Mahallesi, Gazi Atatürk Caddesi, Aftyos Hotels, No: 250, (1812 ada 1, 2, ve 3 Nolu Parsel) Süleymanpaşa / TEKİRDAĞ
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 pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

TAŞINMAZLAR İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM YASAL PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	4.101.560.000,-TL
TOPLAM YASAL PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	4.921.872.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> İbrahim Enis ERGÜN (SPK Lisans No: 917035)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> 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
YEVİMİYE 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	YEVİMİYE 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 31.12.2025 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 parsel 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, gazina, 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 Afytos 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 m²
TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 16.191 m²
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 dikdörtgen 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 alanıdır.

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 üretip 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,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,

- 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 (Kuşunlu 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 itibariyle 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

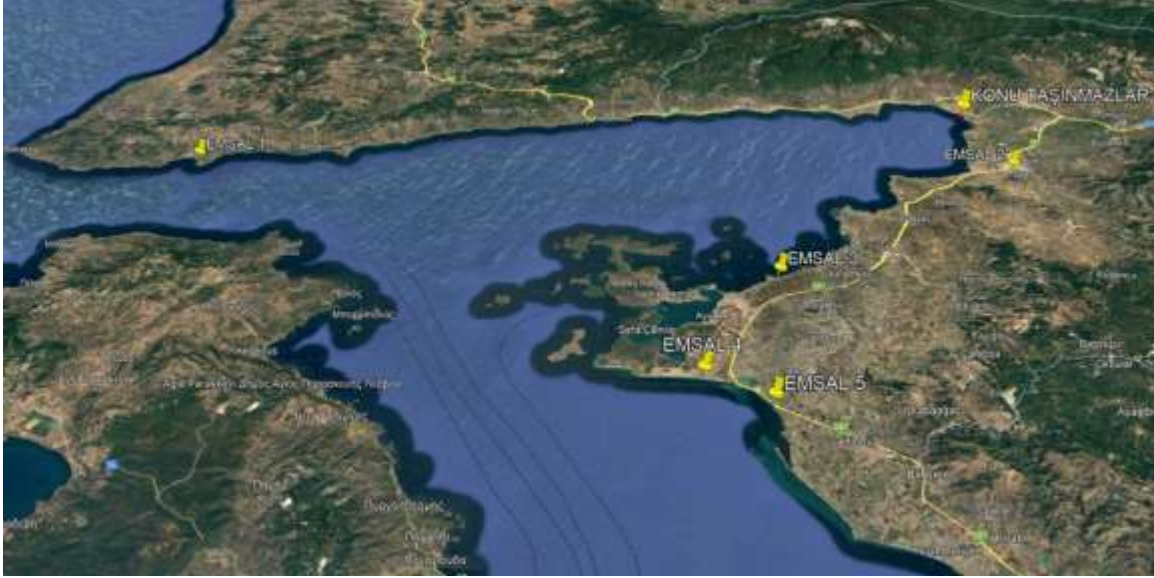
Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

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

1. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Çanakkale-Ayvacık-Balabanlı Mahallesi'nde, denize sıfır konumda yer alan, "Turizm Alanı" olarak belirlenen bölgede ve "KAKS: 0,10, Hmax: 7,50 m" yapılaşma koşulları bulunan, 14.000 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsa 360.000.000,-TL **(25.714,-TL/m²)** bedelle satılıktır. Konumu ve yapılaşma şartları dikkate alındığında düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi / 0532 178 13 17)
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 / 0531 923 64 32)
3. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Ayvalık-Sahilkent Mahallesi'nde, denize sıfır konumda yer alan "Turizm Alanı" olarak belirlenen bölgede 5.154,36 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, "KAKS: 0.55, Hmax: 9,50 m (3 Kat)" yapılaşma koşulları bulunan arsa 450.000.000,-TL **(87.304,-TL/m²)** bedelle satılıktır. Direkt sahile cepheli sıfır konumlu olmasının yanı sıra yapılaşma şartları dikkate alındığında yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi / 0553 644 58 86)
4. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Ayvalık-Küçükköy Mahallesi'nde, denize sıfır konumda yer alan "Turizm Alanı" olarak belirlenen bölgede 2.400 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, "KAKS: 2.00, Hmax: 15,50 m (5 Kat)" yapılaşma koşulları bulunan arsa 225.000.000,-TL **(93.750,-TL/m²)** bedelle satılıktır. Direkt

sahile cepheli sıfır konumlu olmasının yanı sıra yapılaşma şartları dikkate alındığında yüksek şerefeli olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi / 0546 800 25 10)

5. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Ayvalık-Küçükköy Mahallesi'nde, denize sıfır konumda yer alan "Turizm Alanı" olarak belirlenen bölgede 7.117,14 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip, yapılaşma koşulları belirtilmemiş, üzerinde metruk vaziyette yarı yıkılmış otel bulunan arsa 250.000.000,-TL **(35.126,-TL/m²)** bedelle satılıktır. Konumu dikkate alındığında kısmen düşük şerefeli olarak değerlendirilmiştir. (Emlak Ofisi / 0533 522 00 28)



7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

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

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine

dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde **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 değerin 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
Kullanım Alanı (m ²)	14.000,00	5.588,87	5.154,36	2.400,00	7.117,14
İstenen Fiyat (TL)	360.000.000	175.000.000	450.000.000	225.000.000	250.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	310.000.000	166.250.000	400.000.000	205.000.000	225.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	22.143	29.747	77.604	85.417	31.614
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	70%	80%	-5%	-5%	30%
Alan Düzeltmesi (%)	-10%	-15%	-15%	-15%	-15%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	50%	-20%	-20%	-30%	25%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	110%	45%	-40%	-50%	40%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	46.500	43.133	46.562	42.709	44.260
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	44.630				

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 **44.630,-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 **51.324,50,-TL/m²**, 1812 ada 2 nolu parselin yüzölçümü dikkate alındığında ise %15 düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve birim değeri **37.935,50,-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Emsallerin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- 1 ve 5 nolu emsaller konumu ve çevresindeki yapılaşma yoğunluğu dikkate alındığında sırasıyla %70 ve %30; 2 nolu emsal denize uzak mesafede daha kötü konumda yer alması sebebiyle %80 düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve konum/şerefiye düzeltmesi getirilmiştir. 3 ve 4 nolu emsaller ise konumları ve direkt denize cepheli olmaları dikkate alındığında %5 yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve konum/şerefiye düzeltmesi getirilmiştir.
- Alan büyüdükçe şerefiye küçülmekte, küçüldükçe büyümekte olup küçük alanlılara eksi (-) büyük alanlılara ise artı (+) düzeltme getirilmiştir. 1, 2, 3, 4 ve 5 nolu emsallerin alanları rapor konusu taşınmazlara göre daha küçük olduğundan sırasıyla %10, %15, %15, %15 ve %15 alan düzeltmesi getirilmiştir.
- İmar durumları itibarıyla KAKS (emsal) ve Hmax değerleri dikkate alındığında 1 ve 5 nolu emsaller düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve sırasıyla %50 ve %25; 2, 3 ve 4 nolu emsaller ise yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve sırasıyla %20, %20 ve %30 yapılaşma hakkı düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsallere %5 ila 15 aralığında pazarlık uygulanmıştır.

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)	ARSA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (TL)
1812	1	32.309,48	44.630,00	1.441.972.092,40	1.442.000.000
1812	2	20.368,17	51.324,50	1.045.386.141,17	1.045.000.000
1812	3	41.318,50	37.935,50	1.567.437.956,75	1.567.000.000
TOPLAM		93.996,15		4.054.796.190,32	4.054.000.000

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 gayrmenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrmenkulün 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.

- a. Parsellerin değeri
- b. 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

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.

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	44.630,00	1.442.000.000
1812	2	20.368,17	51.324,50	1.045.000.000
1812	3	41.318,50	37.935,50	1.567.000.000
TOPLAM		93.996,15		4.054.000.000

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	YEVİMİYE 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
ADA PARSEL	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	AMORTİSMAN ORANI (%)	YASAL MALİYET DEĞERİ (TL)
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
ADA PARSEL	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	AMORTİSMAN ORANI (%)	YASAL MALİYET DEĞERİ (TL)
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)
4.054.000.000	47.560.000	142.000.000	4.101.560.000	4.196.000.000

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 4.101.560.000,-TL**, parseller ve yapılara esas **mevcut durum değeri ise 4.196.000.000,-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 SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporlarının 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
07.08.2025	2025/1613	3.950.000.000	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 günümüz ekonomik koşulları itibarıyla duruma yönelik olarak takdir edilen yasal durum pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

TAŞINMAZLAR İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	4.101.560.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	4.921.872.000,-TL

Parsel ve bünyesindeki yapıların arsa dahil toplam mevcut durum değeri ise 4.196.000.000,-TL (KDV dahil 5.035.200.000 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. 08 Ocak 2026

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 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)