

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**

**80 ADET DAİRE
EDREMİT/BALIKESİR**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/2852

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	TAPU KAYITLARI	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ	11
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	11
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	12
4.3.1	İMAR DURUMU	12
4.3.2	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.3.3	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	13
4.3.4	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	14
4.3.5	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	14
4.3.6	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	14
4.3.7	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	15
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	15
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	15
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	15
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	15
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	16
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	16
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	17
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	20
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	20
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	21
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	21
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	22
6.3	BÖLGE ANALİZİ	23
6.3.1	BALIKESİR İLİ	23

6.3.2	EDREMİT İLÇESİ.....	23
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	24
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	24
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	26
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	26
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	27
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	27
8.1.1	SATILIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	27
8.1.2	KİRALIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	28
8.1.3	ULAŞILAN SONUÇ	29
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	31
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	33
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	34
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	34
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	35
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	35
8.4.5	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	35
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	35
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	36



1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İntest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 11 Aralık 2025
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 31 Aralık 2025
Rapor Tarihi	: 08 Ocak 2026
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 984 - 2025/2852
Değerleme Konusu	: İskele Mahallesi, İsmetpaşa Caddesi, 19016. Sokak, Adra Altınoluk Sitesi, No:4/1 - Blok:A (12 Adet BB), No:4/2 - Blok: B (5 Adet BB), No:4/3 - Blok: C (11 Adet BB), No:4/4 - Blok: D (12 Adet BB), No:4/5 - Blok: E (26 Adet BB), No:4/6 - Blok: F (14 Adet BB), Edremit/BALIKESİR
Gayrimenkulün Adresi	: Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, 799 ada 1 parsel no'lu, 11.212,90 m ² yüzölçümlü, "Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis Ve İş Yeri Ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesindeki A, B, C, D, E ve F bloklarda yer alan 80 adet bağımsız bölüm
Tapu Bilgileri Özeti	: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmakta olup yapılaşma şartları "Ayrık Nizam, KAKS:1.20, TAKS: 0.40, Hmax: 9,50 m, (3 Kat)" şeklindedir.
İmar Durumu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹
Raporun Konusu	

ADRA ALTINOLUK SİTESİNDEKİ 80 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	773.054.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	927.664.800,-TL

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

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

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51A, Torbalı/İZMİR
TELEFON NO	: 0 (232) 999 11 80
KURULUŞ TARİHİ	: 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 görülmeleyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İLİ	: Balıkesir
İLÇESİ	: Edremit
MAHALLESİ	: Altınoluk
PAFTA NO	: I17-C-16-D-2-D
ADA NO	: 799
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 11.212,90 m ²
BLOK NO	: Bkz. Tablo
KAT NO	: Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Bkz. Tablo
ARSA PAYI	: Bkz. Tablo
YEVİMİYE NO	: Bkz. Tablo
CİLT NO	: Bkz. Tablo
SAHİFE NO	: Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ	: Bkz. Tablo

BLOK NO	BB NO	KAT NO	BB NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
A	2	ZEMİN	MESKEN	106/28633	309	30498	21289	19.07.2023
A	9	ZEMİN	MESKEN	136/28633	309	30505	21416	20.07.2023
A	10	ZEMİN	MESKEN	165/28633	309	30506	21416	20.07.2023
A	12	1	MESKEN	134/28633	309	30508	21416	20.07.2023
A	13	1	MESKEN	134/28633	309	30509	21416	20.07.2023
A	17	1	MESKEN	143/28633	309	30513	22945	2.08.2023
A	24	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	164/28633	309	30520	21593	21.07.2023
A	26	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	164/28633	309	30522	21593	21.07.2023
A	29	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	181/28633	309	30525	21593	21.07.2023
A	32	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	107/28633	309	30528	22885	1.08.2023
A	33	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	143/28633	309	30529	22885	1.08.2023
A	35	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	146/28633	309	30531	22885	1.08.2023
B	2	ZEMİN	MESKEN	153/28633	309	30538	10992	22.04.2024
B	8	ZEMİN	MESKEN	153/28633	309	30544	10991	22.04.2024
B	9	ZEMİN	MESKEN	164/28633	309	30545	10991	22.04.2024
B	11	1	MESKEN	152/28633	309	30547	10991	22.04.2024
B	27	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	181/28633	309	30563	10989	22.04.2024
C	1	ZEMİN	MESKEN	166/28633	309	30573	21305	19.07.2023
C	2	ZEMİN	MESKEN	140/28633	309	30574	21305	19.07.2023
C	4	ZEMİN	MESKEN	107/28633	309	30576	21305	19.07.2023
C	9	ZEMİN	MESKEN	135/28633	309	30581	21415	20.07.2023
C	12	1	MESKEN	138/28633	309	30584	19940	7.07.2023
C	14	1	MESKEN	144/28633	309	30586	21415	20.07.2023
C	18	1	MESKEN	134/28633	309	30590	21418	20.07.2023
C	19	1	MESKEN	134/28633	309	30591	21418	20.07.2023
C	25	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	107/28633	310	30597	21444	20.07.2023
C	26	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	136/28633	310	30598	21444	20.07.2023
C	37	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	164/28633	310	30609	21291	19.07.2023
D	2	ZEMİN	MESKEN	135/28633	310	30614	18234	4.07.2024
D	9	ZEMİN	MESKEN	135/28633	310	30621	18211	4.07.2024
D	10	ZEMİN	MESKEN	166/28633	310	30622	18211	4.07.2024
D	12	1	MESKEN	134/28633	310	30624	18213	4.07.2024
D	13	1	MESKEN	134/28633	310	30625	18213	4.07.2024
D	19	1	MESKEN	138/28633	310	30631	18209	4.07.2024
D	24	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	163/28633	310	30636	18233	4.07.2024
D	26	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	163/28633	310	30638	18217	4.07.2024
D	29	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	180/28633	310	30641	18217	4.07.2024

D	33	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	142/28633	310	30645	18239	4.07.2024
D	35	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	144/28633	310	30647	18239	4.07.2024
D	36	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	105/28633	310	30648	18212	4.07.2024
E	1	ZEMİN	MESKEN	164/28633	310	30653	29533	11.10.2024
E	2	ZEMİN	MESKEN	153/28633	310	30654	29533	11.10.2024
E	4	ZEMİN	MESKEN	117/28633	310	30656	29533	11.10.2024
E	5	ZEMİN	MESKEN	119/28633	310	30657	29533	11.10.2024
E	7	ZEMİN	MESKEN	154/28633	310	30659	29533	11.10.2024
E	8	ZEMİN	MESKEN	153/28633	310	30660	29533	11.10.2024
E	9	ZEMİN	MESKEN	120/28633	310	30661	29533	11.10.2024
E	10	1	MESKEN	124/28633	310	30662	29526	11.10.2024
E	11	1	MESKEN	117/28633	310	30663	29526	11.10.2024
E	14	1	MESKEN	117/28633	310	30666	29526	11.10.2024
E	15	1	MESKEN	119/28633	310	30667	29526	11.10.2024
E	16	1	MESKEN	117/28633	310	30668	29526	11.10.2024
E	17	1	MESKEN	152/28633	310	30669	29526	11.10.2024
E	18	1	MESKEN	152/28633	310	30670	29526	11.10.2024
E	19	1	MESKEN	117/28633	310	30671	29536	11.10.2024
E	22	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	111/28633	310	30674	29536	11.10.2024
E	23	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	185/28633	310	30675	29536	11.10.2024
E	26	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	111/28633	310	30678	29536	11.10.2024
E	27	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	111/28633	310	30679	29536	11.10.2024
E	28	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	181/28633	310	30680	29531	11.10.2024
E	29	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	111/28633	310	30681	29531	11.10.2024
E	30	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	111/28633	310	30682	29531	11.10.2024
E	31	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	189/28633	310	30683	29531	11.10.2024
E	32	İKİNCİ	MESKEN	74/28633	310	30684	29531	11.10.2024
E	33	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	185/28633	310	30685	29531	11.10.2024
E	34	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	111/28633	310	30686	29531	11.10.2024
F	1	ZEMİN	MESKEN	167/28633	310	30689	18240	4.07.2024
F	2	ZEMİN	MESKEN	141/28633	310	30690	18240	4.07.2024
F	3	ZEMİN	MESKEN	86/28633	311	30691	18240	4.07.2024
F	4	ZEMİN	MESKEN	131/28633	311	30692	18240	4.07.2024
F	12	1	MESKEN	139/28633	311	30700	18214	4.07.2024
F	14	1	MESKEN	145/28633	311	30702	18227	4.07.2024
F	18	1	MESKEN	135/28633	311	30706	18218	4.07.2024
F	19	1	MESKEN	135/28633	311	30707	18218	4.07.2024
F	26	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	146/28633	311	30714	18936	12.07.2024
F	28	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	143/28633	311	30716	18219	4.07.2024
F	29	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	107/28633	311	30717	18936	12.07.2024
F	32	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	167/28633	311	30720	18210	4.07.2024
F	35	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	165/28633	311	30723	18230	4.07.2024
F	37	İKİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN	165/28633	311	30725	18230	4.07.2024

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden 31.12.2025 tarihinde temin edilen Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgeleri ekte sunulmuştur.

Tüm Bağımsız Bölümlerin Beyanlar Hanesinde;

- KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (Tarih: 19.04.2023 / Yevmiye No: 11841)
- KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (Tarih: 05.01.2023 / Yevmiye No: 482)
- Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer) (Tarih: 04.01.2023 / Yevmiye No: 308)
- Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı) (Tarih: 15.04.2022 / Yevmiye No: 12136)
- Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih: 15.02.2022 / Yevmiye No: 4546)
- Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.) (Tarih: 20.04.2018 / Yevmiye No: 7745)

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

Gayrimenkuller üzerinde kat mülkiyeti ve yönetim planı beyanlarının yanı sıra "1. Derece Doğal Sit Alanı" beyanı ile "Tabiat Varlığıdır" beyanları bulunmaktadır. Kat mülkiyeti ve yönetim planı beyanları kat mülkiyeti kanunu kapsamında konulan beyanlardır.

Doğal sit alanı ve tabiat varlığıdır beyanları taşınmazların alım-satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

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



(Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler. (3) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmazların GYO portföyünde “Bina” başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir engel bulunmamaktadır.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1 İMAR DURUMU

Edremit Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde kurulan temaslarda rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “Konut Alanı” olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının Ayrık Nizam, KAKS(Emsal): 1.20, TAKS: 0.40, Hmax: 9,50 m (3 Kat), Ön Bahçe Mesafesi: 5 m, Yan Bahçe Mesafesi: 3 m” şeklinde olduğu öğrenilmiştir.



4.3.2 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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



invest

2025 / 2852

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

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

- A Blok için düzenlenmiş, 01.10.2020 tarih, 11-21 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,
- A Blok için düzenlenmiş, 22.06.2021 tarih, 1-102 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- A Blok için düzenlenmiş, 15.12.2022 tarih, 1-306 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- A Blok için düzenlenmiş, 30.12.2022 tarih, 16-24 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (40 adet mesken ve 4.582,9 m² inşaat alanı)
- A Blok için düzenlenmiş, 01.10.2020 tarih ve 11-21 nolu kat irtifakına esas onaylı mimari proje.
- B Blok için düzenlenmiş, 01.10.2020 tarih, 11-21 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,
- B Blok için düzenlenmiş, 22.06.2021 tarih, 1-102 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- B Blok için düzenlenmiş, 15.12.2022 tarih, 1-306 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- B Blok için düzenlenmiş, 30.12.2022 tarih, 16-24 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (36 adet mesken ve 4.494,9 m² inşaat alanı)
- B Blok için düzenlenmiş, 01.10.2020 tarih ve 11-21 nolu kat irtifakına esas onaylı mimari proje.
- C Blok için düzenlenmiş, 01.10.2020 tarih, 11-21 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,
- C Blok için düzenlenmiş, 22.06.2021 tarih, 1-102 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- C Blok için düzenlenmiş, 15.12.2022 tarih, 1-306 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- C Blok için düzenlenmiş, 30.12.2022 tarih, 16-24 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (40 adet mesken ve 4.778,7 m² inşaat alanı)
- C Blok için düzenlenmiş, 01.10.2020 tarih ve 11-21 nolu kat irtifakına esas onaylı mimari proje.
- D Blok için düzenlenmiş, 01.10.2020 tarih, 11-21 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,
- D Blok için düzenlenmiş, 22.06.2021 tarih, 1-102 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- D Blok için düzenlenmiş, 15.12.2022 tarih, 1-306 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- D Blok için düzenlenmiş, 30.12.2022 tarih, 16-24 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (40 adet mesken ve 5.004,3 m² inşaat alanı)
- D Blok için düzenlenmiş, 01.10.2020 tarih ve 11-21 nolu kat irtifakına esas onaylı mimari proje.
- E Blok için düzenlenmiş, 01.10.2020 tarih, 11-21 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,
- E Blok için düzenlenmiş, 22.06.2021 tarih, 1-102 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- E Blok için düzenlenmiş, 15.12.2022 tarih, 1-306 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- E Blok için düzenlenmiş, 30.12.2022 tarih, 16-24 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (36 adet mesken ve 4.700,9 m² inşaat alanı)
- E Blok için düzenlenmiş, 01.10.2020 tarih ve 11-21 nolu kat irtifakına esas onaylı mimari proje.

- F Blok için düzenlenmiş, 01.10.2020 tarih, 11-21 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,
- F Blok için düzenlenmiş, 22.06.2021 tarih, 1-102 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- F Blok için düzenlenmiş, 15.12.2022 tarih, 1-306 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- F Blok için düzenlenmiş, 30.12.2022 tarih, 16-24 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (40 adet mesken ve 4.754,2 m² inşaat alanı)
- F Blok için düzenlenmiş, 01.10.2020 tarih ve 11-21 nolu kat irtifakına esas onaylı mimari proje.

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

4.3.4 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi 150 Evler Mahallesi, Şehit Polis Ömer Kaban Sokak, Gürsoy Sitesi, Gürsoy Apartmanı, Blok No: 5 İç Kapı No: 14, Ayvalık/BALIKESİR adresinde faaliyet gösteren Denka Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu A, B, C, D ve F bloklara ait aşağıda belirtilen Enerji Kimlik Belgesi incelenmiştir.

- A Blok; 29.12.2022 tarih, Y22100294E109 numaralı 3.824,07 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi,
- B Blok; 29.12.2022 tarih, Y221077E893CB numaralı 3.824,07 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi,
- C Blok; 29.12.2022 tarih, Y22109DC05846 numaralı 3.824,07 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi,
- D Blok; 29.12.2022 tarih, Y2210CEA07E95 numaralı 3.824,07 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi,
- F Blok; 29.12.2022 tarih, Y2210F23F846A numaralı 3.824,07 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.

E bloğa ait enerji kimlik belgesine ulaşılamamıştır.

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

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

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

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

4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerden A, B, C, D E ve F bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin mülkiyeti, farklı tarih ve yevmiye numaralı Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işlemi ile Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

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



5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, Balıkesir İli, Edremit İlçesi, İskele Mahallesi, İsmet Paşa Caddesi, 19016. Sokak üzerinde ve 799 ada 1 nolu parselde yer alan Adra Altınoluk Sitesi bünyesindeki 4/1 kapı nolu A Blok'ta yer alan 12 adet bağımsız bölüm; 4/2 kapı nolu B Blok'ta yer alan 5 adet bağımsız bölüm; 4/3 kapı nolu C Blok'ta yer alan 11 adet bağımsız bölüm; 4/4 kapı nolu D Blok'ta yer alan 12 adet bağımsız bölüm; 4/5 kapı nolu E Blok'ta yer alan 26 adet bağımsız bölüm; 4/6 kapı nolu F Blok'ta yer alan 14 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 80 adet bağımsız bölümdür.

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

Bölgenin ana ulaşım yollarında İzmir - Çanakkale Yolu üzerinde Balıkesir (doğu) istikametinde ilerlerken sağ tarafta yer alan Altınoluk Otobüs Terminali'ni geçtikten yaklaşık 660 m, sağ tarafta yer alan 19016. Sokak'a dönülür. Raporu konu taşınmazların konumlu olduğu Adra Altınoluk Sitesi 220 m ileride sol tarafta konumlanmaktadır.

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

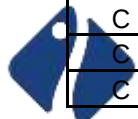


5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

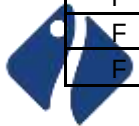
- Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Adra Altınoluk Sitesi, 11.212,90 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 799 ada 1 nolu parsel üzerinde, betonarme karkas yapı tarzında ve ayırık nizamda inşa edilmiş A, B, C, D, E, F ve G olmak üzere toplam 7 adet bloktan oluşmaktadır.
- A, B, C, D, E, F ve G bloklarda toplam 234 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Site bünyesinde kapalı otopark, açık yüzme havuzu, peyzaj ve sosyal alanlar ile güvenlik hizmeti mevcuttur.
- Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin kuzeybatı köşesindeki blok A, kuzey ortadaki blok B, kuzeydoğu köşesindeki blok C, güneybatı köşesindeki blok C, güney ortadaki blok D ve güneybatı köşesindeki blok F blok olarak isimlendirilmiştir.
- A, B, C, D ve F bloklar; bodrum, zemin, 2 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 5 katlıdır.
- Blokların tamamının bodrum katları yaygın kitle olarak inşa edilmiş olup içerisinde kapalı otopark, enerji odaları ve bina ortak alanları bulunmaktadır.
- **A Blok;** zemin katında bina girişi ve 10 adet daire; 1. normal katında 11 adet daire; 2. normal katında 17 adet dubleks daire, 2 adet daire; çatı katında ise dubleks dairelere ait mahaller olmak üzere blokta toplam 40 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- A blok girişi, doğu cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- A blokta yer alan rapora konu taşınmazlar; 2, 9, 10, 12, 13, 17, 24, 26, 29, 32, 33 ve 35 nolu toplam 12 adet bağımsız bölümdür.
- **B Blok;** zemin katında bina girişi ve 9 adet daire; 1. normal katında 10 adet daire; 2. normal katında 15 adet dubleks daire, 2 adet daire; çatı katında ise dubleks dairelere ait mahaller olmak üzere blokta toplam 36 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- B blok girişi, güney cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- B blokta yer alan rapora konu taşınmazlar; 2, 8, 9, 11 ve 27 nolu toplam 5 adet bağımsız bölümdür.
- **C Blok;** zemin katında bina girişi ve 10 adet daire; 1. normal katında 11 adet daire; 2. normal katında 17 adet dubleks daire, 2 adet daire; çatı katında ise dubleks dairelere ait mahaller olmak üzere blokta toplam 40 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- C blok girişi, batı cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- C blokta yer alan rapora konu taşınmazlar; 1, 2, 4, 9, 12, 14, 18, 19, 25, 26 ve 37 nolu toplam 11 adet bağımsız bölümdür.
- **D Blok;** zemin katında bina girişi ve 10 adet daire; 1. normal katında 11 adet daire; 2. normal katında 17 adet dubleks daire, 2 adet daire; çatı katında ise dubleks dairelere ait mahaller olmak üzere blokta toplam 40 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- D blok girişi, batı cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- D blokta yer alan rapora konu taşınmazlar; 2, 9, 10, 12, 13, 19, 24, 26, 29, 33, 35 ve 36 nolu toplam 12 adet bağımsız bölümdür.

- **E Blok;** zemin katında bina girişi ve 9 adet daire; 1. normal katında 10 adet daire; 2. normal katında 15 adet dubleks daire, 2 adet daire; çatı katında ise dubleks dairelere ait mahaller olmak üzere blokta toplam 36 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- E blok girişi, kuzey cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- E blokta yer alan rapora konu taşınmazlar; 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 ve 34 nolu toplam 26 adet bağımsız bölümdür.
- **F Blok;** zemin katında bina girişi ve 10 adet daire; 1. normal katında 11 adet daire; 2. normal katında 17 adet dubleks daire, 2 adet daire; çatı katında ise dubleks dairelere ait mahaller olmak üzere blokta toplam 40 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- F blok girişi, doğu cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- F blokta yer alan rapora konu taşınmazlar; 1, 2, 3, 4, 12, 14, 18, 19, 26, 28, 29, 32, 35 ve 37 nolu toplam 14 adet bağımsız bölümdür.
- **A, B, C, D, E ve F bloklarda yer alan rapora konu toplam 80 adet bağımsız bölümün konumlu oldukları bloklar ve katlar, kullanım alanları, cepheleri ve kullanım tipleri aşağıdaki tabloda detaylı olarak belirtilmiştir.**

BLOK NO	BB NO	KAT NO	YASAL ALAN (m ²)	TERAS ALANI (m ²)	TOPLAM ALAN (m ²)	CEPHE	KULLANIM TİPİ
A	2	ZEMİN	58	12	70	G-D	1+1
A	9	ZEMİN	78	12	91	K-D	2+1
A	10	ZEMİN	96	15	110	D	2+1
A	12	1	89		89	G-D	2+1
A	13	1	89		89	G-B	2+1
A	17	1	96		96	K-B	2+1
A	24	İKİNCİ ÇATI	109	13	122	G-D	2+1
A	26	İKİNCİ ÇATI	109	13	122	G-B	2+1
A	29	İKİNCİ ÇATI	120	15	135	B	3+1
A	32	İKİNCİ ÇATI	70	6	77	B	1+1
A	33	İKİNCİ ÇATI	95	13	107	K-B	2+1
A	35	İKİNCİ ÇATI	96	13	109	K-D	2+1
B	2	ZEMİN	92	9	102	G-B	2+1
B	8	ZEMİN	92	9	102	G-D	2+1
B	9	ZEMİN	95	15	109	G	1+1
B	11	1	101		101	G-B	2+1
B	27	İKİNCİ ÇATI	120	13	132	K	3+1
C	1	ZEMİN	96	15	111	B	1+1
C	2	ZEMİN	78	15	93	K-B	2+1
C	4	ZEMİN	59	27	86	K-D	1+1
C	9	ZEMİN	82	8	90	G-B	1+1
C	12	1	92		92	K-B	2+1
C	14	1	96		96	K-D	2+1
C	18	1	89		89	G-D	2+1
C	19	1	89		89	G-B	2+1
C	25	İKİNCİ ÇATI	70	6	77	B	1+1
C	26	İKİNCİ ÇATI	96	13	109	K-B	2+1
C	37	İKİNCİ ÇATI	109	13	121	G-B	2+1



D	2	ZEMİN	83	8	91	K-B	2+1
D	9	ZEMİN	82	9	90	G-B	2+1
D	10	ZEMİN	96	15	111	B	2+1
D	12	1	89		89	K-B	2+1
D	13	1	89		89	K-D	2+1
D	19	1	92		92	G-B	2+1
D	24	İKİNCİ ÇATI	109	13	121	K-B	2+1
D	26	İKİNCİ ÇATI	109	13	121	K-D	2+1
D	29	İKİNCİ ÇATI	120	15	135	D	3+1
D	33	İKİNCİ ÇATI	95	13	107	G-D	2+1
D	35	İKİNCİ ÇATI	96	13	109	G-B	2+1
D	36	İKİNCİ ÇATI	70	6	77	B	1+1
E	1	ZEMİN	95	15	109	K	2+1
E	2	ZEMİN	92	9	102	K-D	2+1
E	4	ZEMİN	63	16	78	G	1+1
E	5	ZEMİN	62	17	79	G	1+1
E	7	ZEMİN	88	14	102	G-B	2+1
E	8	ZEMİN	92	9	102	K-B	2+1
E	9	ZEMİN	64	16	80	K	1+1
E	10	1	82		82	K	2+1
E	11	1	78		78	K-D	2+1
E	14	1	78		78	G	1+1
E	15	1	79		79	G	1+1
E	16	1	78		78	G-B	2+1
E	17	1	101		101	K-B	2+1
E	18	1	101		101	K	1+1
E	19	1	78		78	K	1+2
E	22	İKİNCİ ÇATI	73	8	82	K	1+1
E	23	İKİNCİ ÇATI	122	13	135	K-D	2+1
E	26	İKİNCİ ÇATI	73	9	82	G	1+1
E	27	İKİNCİ ÇATI	73	9	82	G	1+1
E	28	İKİNCİ ÇATI	120	13	132	G	2+1
E	29	İKİNCİ ÇATI	73	9	82	G	1+1
E	30	İKİNCİ ÇATI	73	9	82	G	1+1
E	31	İKİNCİ ÇATI	125	15	140	G-B	2+1
E	32	İKİNCİ	49		49	B	1+1
E	33	İKİNCİ ÇATI	122	13	135	K-B	2+1
E	34	İKİNCİ ÇATI	73	8	82	K	1+1
F	1	ZEMİN	96	15	111	D	1+1
F	2	ZEMİN	78	15	93	G-D	2+1
F	3	ZEMİN	44	12	57	G	1+1
F	4	ZEMİN	60	27	87	G-B	1+1
F	12	1	92		92	G-D	2+1
F	14	1	96		96	G-B	2+1
F	18	1	89		89	K-B	2+1
F	19	1	89		89	K-D	2+1
F	26	İKİNCİ ÇATI	96	13	109	G-D	2+1
F	28	İKİNCİ ÇATI	95	12	107	G-B	2+1
F	29	İKİNCİ ÇATI	70	6	77	B	1+1
F	32	İKİNCİ ÇATI	110	15	125	B	2+1
F	35	İKİNCİ ÇATI	109	13	122	K-B	1+1
F	37	İKİNCİ ÇATI	109	13	122	K-D	2+1



- Tüm bloklarda bulunam dupleks dairelerde çatı katlarında depo olarak tasarlanan hacimlerin oda veya banyo-WC olarak düzenlendiği görülmüştür. Yanı sıra çatı katındaki teras alanlarının kısmen büyütüldüğü tespit edilmiştir. Ancak yapılan imalatların basit tadilat niteliğinde ve geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Benzer iç mekan özelliklerine sahip olan taşınmazların salon+mutfak, odalar ve antrenin zeminleri laminat parke, duvarları saten boyalı, tavanları plastik boyalıdır. Banyo-WC hacimlerinin zeminleri ve duvarları seramik, tavanları spot aydınlatmalı asma tavandır. Mutfak dolapları laminat kaplama, tezgahı ise polikordur. Banyo-WC`de dolaplı lavabo, klozet ve kabinli duş yeri bulunmaktadır. Pencere doğramaları PVC`den mamul ve çift camlıdır. Dairelerin kapısı çelik, iç kapıları ise lake kapıdır.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

2009-2011 döneminde toparlanma çabaları görülse de, finansman kaynaklarına erişimdeki zorluklar sektörde seçici bir yatırım ortamı yaratmıştır. 2012-2015 yılları arasında düşük faiz oranları ve siyasi istikrar, özellikle yerli yatırımcıların gayrimenkule yönelmesini sağlamış; bu dönemde fiyatlar istikrarlı şekilde artmıştır.

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

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

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

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

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

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

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- ABD-Çin ticaret savaşı, Rusya-Ukrayna çatışması ve Orta Doğu'daki istikrarsızlıklar gibi jeopolitik gelişmeler, yatırımcı güvenini zedeleyerek piyasalarda belirsizlik yaratmaktadır.
- Artan küresel faiz oranları ve yatırımcıların riskten kaçınma eğilimi, Türkiye'ye yönelik doğrudan yabancı yatırım girişlerini sınırlamaktadır.
- Türkiye'nin bulunduğu coğrafi konum nedeniyle jeopolitik risklere açık olması, uzun vadeli yatırım kararlarını olumsuz etkileyebilmektedir.
- Döviz kuru dalgalanmaları, enerji ve hammadde fiyatlarındaki yükseliş, inşaat maliyetlerini ciddi şekilde artırmakta ve proje fizibilitelerini zorlaştırmaktadır.
- Enflasyonun yüksek seyretmesi ve kredi faizlerinin hâlen yatırımcılar açısından erişilebilir olmaması, sektördeki büyümeyi sınırlamaktadır.
- Artan doğal afet riski, sigorta maliyetlerini yükseltmekte ve bazı bölgelerde sigorta edilebilirliği zorlaştırmaktadır.

Fırsatlar:

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

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 BALIKESİR İLİ

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

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

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

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

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

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

6.3.2 EDREMIT İLÇESİ

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

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



Delolusların, 334'te İskender'in, 132'de Romalıların eline geçer. Burada yapılan tersanelerde büyük gemiler yapılır. M.S. 600 yılında Adli teşkilatın merkezi olur. 1076'da Selçuk Sultanı Süleyman Şah'ın hücumuna uğrar, halk çevreye dağılır. 1099'da Edremit ve civarı Bizans İmparatoru Aleksi Kommen'in eline geçer. Edremit'in Türklerin eline geçmesi üç ayrı koldan gerçekleştirilen mücadeleler sonucu olur. Sonuçta Türk akıncılarının komutanı Yusuf Sinan şehrin anahtarını alır ve bir hamam ile cami (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.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Tercih edilen bir bölgede konumlu olmaları,
- Tamamlanmış altyapı,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Sosyal donatılara sahip site bünyesinde konumlu olmaları,
- Markalı projede konumlu olmaları,
- Yapı kullanma izin belgelerinin bulunması.

Olumsuz etken:

- Gayrimenkul piyasasındaki belirsizliklerin mevcudiyeti,
- Son dönemde para piyasalarında yaşanan alışla gelmişin dışındaki hareketlilik.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

Rapor konusu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkuller aşağıda sıralanmıştır.



Bölgede Konumlu Olan Satılık Daire Emsalleri;

1. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde sahil yoluna 3. etapta yer alan, binanın 2. normal katında konumlu, 140 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 85 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 2+1 kullanımlı, şehir manzaralı daire 9.250.000,-TL **(108.823,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0533 134 33 51)
2. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde sahil yoluna 3. etapta yer alan, binanın zemin ve asma katlarında konumlu, 110 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 70 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 1+1 kullanımlı, dubleks daire 7.200.000,-TL **(102.857,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0507 198 32 45)
3. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde sahil yoluna 3. etapta yer alan, binanın 2. normal katında konumlu, 90 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 70 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 1+1 kullanımlı daire 8.250.000,-TL **(117.857,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0544 252 30 32)
4. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde ve aynı etapta yer alan, binanın zemin katında konumlu, 110 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 85 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 2+1 kullanımlı daire 11.000.000,-TL **(129.411,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0534 666 28 95)
5. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde ve aynı etapta yer alan, binanın zemin katında konumlu, 75 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 65 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 1+1 kullanımlı, deniz ve havuz manzaralı daire 7.650.000,-TL **(117.692,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0534 66 28 95)
6. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde sahil yoluna 2. etapta yer alan, binanın 2. normal ve çatı katlarında konumlu, 90 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 70 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 2+1 kullanımlı, deniz ve dağ manzaralı dubleks daire 8.500.000,-TL **(121.428,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0541 903 25 10)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Daire Emsalleri;

7. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde ve aynı etapta yer alan, binanın 2. normal ve çatı katlarında konumlu, 110 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 70 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 2+1 kullanımlı, deniz ve dağ manzaralı dubleks daire 39.000,-TL/ay **(557,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0533 134 33 51) Benzer tipte dairelerin 7.500.000,-TL bedelle satıldığı görülmüştür.
8. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde sahil yoluna 3. etapta yer alan, binanın 2. normal ve çatı katlarında konumlu, 75 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 65 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, 1+1 kullanımlı, deniz ve dağ manzaralı dubleks daire 40.000,-TL/ay **(615,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0544 926 34 42)

9. Rapora konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde sahil yoluna 3. etapta yer alan, binanın 1. normal katında konumlu, 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 80 m²

kullanım alanlı olduğu düşünölen, 1+1 kullanımlı, deniz ve dağ manzaralı daire 50.000,-TL/ay (**625,-TL/m²**) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0530 971 85 00)

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerin tahmininde; **pazar yaklaşımı**, **gelir yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değerin 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 değerin belirlendiğı yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürölmesi 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 belirlendiğı yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşölmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değeri belirlenmektedir.

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



8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

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

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki 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/gayrimenkulleriğin m² birim değeri belirlenmiştir.

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

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

8.1.1 SATILIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5	6
Kullanım Alanı (m ²)	85	70	70	85	60	70
İstenen Fiyat (TL)	9.250.000	7.200.000	8.250.000	11.000.000	7.650.000	8.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	9.000.000	6.994.286	8.000.000	10.670.000	7.450.000	8.277.778
Birim Değer (TL/m ²)	105.880	99.920	114.285	125.530	124.165	118.255
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	5%	0%	-10%	-10%	-5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	5%	0%	-10%	-10%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	105.880	104.916	114.285	112.977	111.749	112.342
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	110.360					

Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- 1 nolu emsal sahil yoluna 3. parseldeki etapta konumlu olmasına sebebiyle %5 düşük, şehir ve dağ manzarasının bulunması ve tüm hacimlerinin ara katta konumlu olması sebebiyle ise %5 yüksek şerefiyelidir. Bu sebeple benzer şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir. 2 nolu emsal sahil yoluna 3. parseldeki etapta konumlu olmasına sebebiyle %5 düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve konum/şerefiye düzeltmesi

uygulanmıştır. 3 nolu emsal sahil yoluna 3. parseldeki etapta konumlu olması sebebiyle %5 düşük, ara katta konumlu olması dikkate alındığında ise %5 yüksek şerefiyelidir. Bu sebeple benzer şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir. 4 ve 5 nolu emsal denize sıfır parseldeki etapta konumlu olmasına sebebiyle %10 yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve konum/şerefiye düzeltmesi uygulanmıştır. 6 nolu emsal aynı etapta konumlu olması sebebiyle benzer şerefiyeli, manzarası dikkate alındığında ise %5 yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve konum/şerefiye düzeltmesi uygulanmıştır.

- Emsallerden ortalama %3 ila 4 aralığında pazarlık payı düşülmüştür.

8.1.2 KİRALIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	7	8	9
Kullanım Alanı (m ²)	70	65	80
İstenen Fiyat (TL)	39.000	40.000	50.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	37.000	38.000	47.500
Birim Değer (TL/m ²)	530	585	595
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	5%	10%	5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	10%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	557	644	625
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	610		

Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- 7 nolu emsal aynı etapta konumlu olması sebebiyle benzer; çatı dubleks olması sebebiyle ise %5 düşük şerefiyeli; 8 nolu emsal sahil yoluna 3. parseldeki etapta konumlu olmasına sebebiyle %5, çatı dubleks olması sebebiyle %5 olmak üzere toplam %10 düşük şerefiyeli; 9 nolu emsal ise sahil yoluna 3. parseldeki etapta konumlu olması sebebiyle %5 düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve konum/şerefiye düzeltmesi uygulanmıştır.
- Emsallerden ortalama %4 ila 5 aralığında pazarlık payı düşülmüştür.

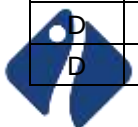
Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık konut emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum/şerefiye düzeltmeleri yapılmış, yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak **110.360,-TL/m²** birim satış değeri; **610,-TL/m²** birim kira değeri hesaplanmıştır.

Ancak taşınmazlar, konumlu oldukları katlar, cepheleri ve kullanım alanları dikkate alınmak suretiyle kendi aralarında şerefiyelendirilmiştir.

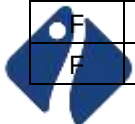
8.1.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve satışa esas kullanım alanları ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri, manzara faktörleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m² birim değerleri ile yuvarlatılmış toplam değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiş ve bağımsız bölüm bazında birim değerler bu şerefiye farkları dikkate alınarak tayin edilmiştir. Değerlemede taşınmazların toplam brüt alanları esas alınmıştır.

Blok No	BB No	Yasal Alan (M ²)	Teras Alanı (M ²)	M ² Birim Kira Değeri (TI)	Yuvarlatılmış Kira Değeri (TI)	M ² Birim Pazar Değeri (TI)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TI)
A	2	58	12	627	36.500	113.513	6.618.000
A	9	78	12	610	48.000	110.360	8.652.000
A	10	96	15	593	56.500	107.207	10.238.000
A	12	89	0	596	53.000	107.837	9.630.000
A	13	89	0	580	51.500	104.842	9.362.000
A	17	96	0	580	55.500	104.842	10.023.000
A	24	109	13	610	66.500	110.360	12.029.000
A	26	109	13	593	64.500	107.207	11.686.000
A	29	120	15	580	69.500	104.842	12.560.000
A	32	70	6	580	40.500	104.842	7.370.000
A	33	95	13	593	56.000	107.207	10.152.000
A	35	96	13	593	57.000	107.207	10.324.000
B	2	92	9	627	58.000	113.513	10.466.000
B	8	92	9	627	58.000	113.513	10.466.000
B	9	95	15	610	57.500	110.360	10.429.000
B	11	101	0	610	61.500	110.360	11.168.000
B	27	120	13	580	69.500	104.842	12.539.000
C	1	96	15	610	58.500	110.360	10.539.000
C	2	78	15	610	48.000	110.360	8.652.000
C	4	59	27	593	35.000	107.207	6.347.000
C	9	82	8	627	51.500	113.513	9.331.000
C	12	92	0	593	54.500	107.207	9.852.000
C	14	96	0	593	56.500	107.207	10.249.000
C	18	89	0	593	52.500	107.207	9.541.000
C	19	89	0	610	54.500	110.360	9.822.000
C	25	70	6	593	41.500	107.207	7.537.000
C	26	96	13	610	58.500	110.360	10.628.000
C	37	109	13	610	66.500	110.360	11.996.000
D	2	83	8	627	52.000	113.513	9.444.000
D	9	82	9	610	49.500	110.360	8.994.000
D	10	96	15	610	58.500	110.360	10.539.000



D	12	89	0	610	54.500	110.360	9.822.000
D	13	89	0	593	52.500	107.207	9.541.000
D	19	92	0	610	56.000	110.360	10.142.000
D	24	109	13	610	66.500	110.360	11.996.000
D	26	109	13	593	64.500	107.207	11.653.000
D	29	120	15	580	69.500	104.842	12.612.000
D	33	95	13	593	56.000	107.207	10.152.000
D	35	96	13	593	57.000	107.207	10.324.000
D	36	70	6	593	41.500	107.207	7.537.000
E	1	95	15	610	57.500	110.360	10.429.000
E	2	92	9	627	58.000	113.513	10.466.000
E	4	63	16	593	37.000	107.207	6.700.000
E	5	62	17	593	36.500	107.207	6.647.000
E	7	88	14	610	53.500	110.360	9.723.000
E	8	92	9	627	58.000	113.513	10.466.000
E	9	64	16	610	38.500	110.360	7.008.000
E	10	82	0	593	49.000	107.207	8.823.000
E	11	78	0	610	47.500	110.360	8.608.000
E	14	78	0	580	45.000	104.842	8.178.000
E	15	79	0	580	46.000	104.842	8.283.000
E	16	78	0	593	46.000	107.207	8.362.000
E	17	101	0	610	61.500	110.360	11.168.000
E	18	101	0	593	60.000	107.207	10.849.000
E	19	78	0	593	46.000	107.207	8.362.000
E	22	73	8	593	43.500	107.207	7.869.000
E	23	122	13	610	74.500	110.360	13.508.000
E	26	73	9	580	42.500	104.842	7.695.000
E	27	73	9	580	42.500	104.842	7.695.000
E	28	120	13	580	69.500	104.842	12.539.000
E	29	73	9	580	42.500	104.842	7.695.000
E	30	73	9	580	42.500	104.842	7.695.000
E	31	125	15	593	74.000	107.207	13.390.000
E	32	49	0	580	28.500	104.842	5.116.000
E	33	122	13	610	74.500	110.360	13.508.000
E	34	73	8	593	43.500	107.207	7.869.000
F	1	96	15	610	58.500	110.360	10.539.000
F	2	78	15	610	48.000	110.360	8.652.000
F	3	44	12	593	26.000	107.207	4.739.000
F	4	60	27	610	36.500	110.360	6.566.000
F	12	92	0	610	56.000	110.360	10.142.000
F	14	96	0	593	56.500	107.207	10.249.000
F	18	89	0	593	53.000	107.207	9.574.000
F	19	89	0	610	54.500	110.360	9.855.000
F	26	96	13	593	57.000	107.207	10.324.000
F	28	95	12	593	56.000	107.207	10.152.000



F	29	70	6	580	40.500	104.842	7.370.000
F	32	110	15	580	64.000	104.842	11.564.000
F	35	109	13	593	64.500	107.207	11.686.000
F	37	109	13	610	66.500	110.360	12.029.000
TOPLAM				4.270.500			773.054.000

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam



kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

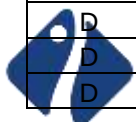
Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 7	39.000	468.000	7.500.000	0,062
Gayrimenkuller için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

Bu yöntemle hesaplanan taşınmazların değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Blok No	BB No	Aylık Kira Bedeli (TL / Ay)	Yıllık Kira Bedeli (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
A	2	36.500	438.000	0,062	7.065.000
A	9	48.000	576.000	0,062	9.290.000
A	10	56.500	678.000	0,062	10.935.000
A	12	53.000	636.000	0,062	10.260.000
A	13	51.500	618.000	0,062	9.970.000
A	17	55.500	666.000	0,062	10.740.000
A	24	66.500	798.000	0,062	12.870.000
A	26	64.500	774.000	0,062	12.485.000
A	29	69.500	834.000	0,062	13.450.000
A	32	40.500	486.000	0,062	7.840.000
A	33	56.000	672.000	0,062	10.840.000
A	35	57.000	684.000	0,062	11.030.000
B	2	58.000	696.000	0,062	11.225.000
B	8	58.000	696.000	0,062	11.225.000
B	9	57.500	690.000	0,062	11.130.000
B	11	61.500	738.000	0,062	11.905.000
B	27	69.500	834.000	0,062	13.450.000
C	1	58.500	702.000	0,062	11.325.000
C	2	48.000	576.000	0,062	9.290.000
C	4	35.000	420.000	0,062	6.775.000
C	9	51.500	618.000	0,062	9.970.000
C	12	54.500	654.000	0,062	10.550.000
C	14	56.500	678.000	0,062	10.935.000
C	18	52.500	630.000	0,062	10.160.000
C	19	54.500	654.000	0,062	10.550.000
C	25	41.500	498.000	0,062	8.030.000
C	26	58.500	702.000	0,062	11.325.000
C	37	66.500	798.000	0,062	12.870.000
D	2	52.000	624.000	0,062	10.065.000
D	9	49.500	594.000	0,062	9.580.000
D	10	58.500	702.000	0,062	11.325.000
D	12	54.500	654.000	0,062	10.550.000
D	13	52.500	630.000	0,062	10.160.000
D	19	56.000	672.000	0,062	10.840.000
D	24	66.500	798.000	0,062	12.870.000



D	26	64.500	774.000	0,062	12.485.000
D	29	69.500	834.000	0,062	13.450.000
D	33	56.000	672.000	0,062	10.840.000
D	35	57.000	684.000	0,062	11.030.000
D	36	41.500	498.000	0,062	8.030.000
E	1	57.500	690.000	0,062	11.130.000
E	2	58.000	696.000	0,062	11.225.000
E	4	37.000	444.000	0,062	7.160.000
E	5	36.500	438.000	0,062	7.065.000
E	7	53.500	642.000	0,062	10.355.000
E	8	58.000	696.000	0,062	11.225.000
E	9	38.500	462.000	0,062	7.450.000
E	10	49.000	588.000	0,062	9.485.000
E	11	47.500	570.000	0,062	9.195.000
E	14	45.000	540.000	0,062	8.710.000
E	15	46.000	552.000	0,062	8.905.000
E	16	46.000	552.000	0,062	8.905.000
E	17	61.500	738.000	0,062	11.905.000
E	18	60.000	720.000	0,062	11.615.000
E	19	46.000	552.000	0,062	8.905.000
E	22	43.500	522.000	0,062	8.420.000
E	23	74.500	894.000	0,062	14.420.000
E	26	42.500	510.000	0,062	8.225.000
E	27	42.500	510.000	0,062	8.225.000
E	28	69.500	834.000	0,062	13.450.000
E	29	42.500	510.000	0,062	8.225.000
E	30	42.500	510.000	0,062	8.225.000
E	31	74.000	888.000	0,062	14.325.000
E	32	28.500	342.000	0,062	5.515.000
E	33	74.500	894.000	0,062	14.420.000
E	34	43.500	522.000	0,062	8.420.000
F	1	58.500	702.000	0,062	11.325.000
F	2	48.000	576.000	0,062	9.290.000
F	3	26.000	312.000	0,062	5.030.000
F	4	36.500	438.000	0,062	7.065.000
F	12	56.000	672.000	0,062	10.840.000
F	14	56.500	678.000	0,062	10.935.000
F	18	53.000	636.000	0,062	10.260.000
F	19	54.500	654.000	0,062	10.550.000
F	26	57.000	684.000	0,062	11.030.000
F	28	56.000	672.000	0,062	10.840.000
F	29	40.500	486.000	0,062	7.840.000
F	32	64.000	768.000	0,062	12.385.000
F	35	64.500	774.000	0,062	12.485.000
F	37	66.500	798.000	0,062	12.870.000
TOPLAM		4.270.500	51.246.000	TOPLAM	826.565.000

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



Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla

edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	773.054.000
Gelir Yaklaşımı	826.565.000
Uyumlaştırılmış Değer	773.054.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

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

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **773.054.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların içerisine girilemediğinden müşterek ya da bölünmüş kısımları tespit edilememiştir.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.4.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmazlar için hesaplanan KDV hariç toplam aylık kira değeri 4.270.500,-TL, yıllık kira değeri ise 51.246.000,-TL'dir.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULİÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.10.2024	2024/1938 ²	1.212.588.000	İbrahim Enis ERGÜN	Muhammed Mustafa YÜKSEL	Halil Sertaç GÜNDOĞDU
07.08.2025	2025/1618 ³	746.837.000	İbrahim Enis ERGÜN	Muhammed Mustafa YÜKSEL	Halil Sertaç GÜNDOĞDU

² Rapor aynı parselde yer alan 175 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.

³ Rapor aynı parselde yer alan 81 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.



10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

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

ADRA ALTINOLUK SİTESİNDEKİ 80 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	773.054.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	927.664.800,-TL

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

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı %20 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 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 GÜNDÜĞÜ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

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



invest

2025 / 2852