

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**

**16 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
(1 ADET MESKEN, 13 ADET ASMA
KATLI İŞ YERİ, 2 ADET İŞYERİ)
EDREMİT/BALIKESİR**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/2850

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	9
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1	İMAR DURUMU	10
4.3.2	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.3.3	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.4	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	11
4.3.5	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.6	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.7	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
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	13
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	14
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	17
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	18
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	18
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	18
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	19
6.3	BÖLGE ANALİZİ	20
6.3.1	BALIKESİR İLİ	20

6.3.2	EDREMİT İLÇESİ.....	21
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	21
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	22
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	23
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	23
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	24
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	24
8.1.1	SATILIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	25
8.1.2	KİRALIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	26
8.1.3	ULAŞILAN SONUÇ	26
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	27
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	29
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	30
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	30
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	30
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	30
8.4.5	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	30
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	30
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	31

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:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 984 - 2025/2850
Değerleme Konusu	İskele Mahallesi, İsmetpaşa Caddesi, 19016. Sokak, Adra Altınoluk Sitesi,
Gayrimenkulün Adresi	: No:6/4, Blok: D, Daire: 7, Kat: 1, No:6/5, Blok: E, İç Kapı No: 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, Kat: Zemin, Edremit/BALIKESİR
Tapu Bilgileri Özeti	: Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, 798 ada 5 parsel no'lu, 10.903,51 m ² yüzölçümlü, "Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman İki Katlı Kapıcı Dairesi Ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesinde yer alan 16 adet bağımsız bölüm
İmar Durumu	: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret+Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmakta olup yapılaşma şartları "Ayrık Nizam, KAKS:1.25, TAKS: 0.40, Hmax: 9,50 m, (3 Kat)" şeklindedir.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

ADRA ALTINOLUK SİTESİNDEKİ 16 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	118.635.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	142.362.000,-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	: 09.11.2020
KAYITLI SERMAYE	: 1.100.000.000,-TL
FAALİYET TÜRÜ	: Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

TAŞINMAZ ID : Bkz. Tablo
SAHİBİ : Okullu İnşaat Anonim Şirketi V
İLİ : Balıkesir
İLÇESİ : Edremit
MAHALLESİ : Altınoluk
PAFTA NO : -
ADA NO : 798
PARSEL NO : 5
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman İki Katlı Kapıcı Dairesi Ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²) : 10.903,21 m²
BLOK NO : Bkz. Tablo
KAT NO : Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ : Bkz. Tablo
ARSA PAYI : Bkz. Tablo
YEVİMİYE NO : 25916
CİLT NO : 306
SAHİFE NO : Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ : 23.09.2021

BLOK NO	KAT NO	BB NO	BB NİTELİĞİ	ARSA PAYI	SAHİFE NO
D	1	7	MESKEN	135/31540	30210
E	ZEMİN+ASMA	28	ASMA KATLI İŞ YERİ	109/31540	30273
E	ZEMİN+ASMA	29	ASMA KATLI İŞ YERİ	109/31540	30274
E	ZEMİN	31	İŞ YERİ	69/31540	30276
E	ZEMİN+ASMA	32	ASMA KATLI İŞ YERİ	174/31540	30277
E	ZEMİN+ASMA	33	ASMA KATLI İŞ YERİ	106/31540	30278
E	ZEMİN+ASMA	34	ASMA KATLI İŞ YERİ	107/31540	30279
E	ZEMİN+ASMA	35	ASMA KATLI İŞ YERİ	100/31540	30280
E	ZEMİN+ASMA	36	ASMA KATLI İŞ YERİ	100/31540	30281
E	ZEMİN+ASMA	37	ASMA KATLI İŞ YERİ	107/31540	30282
E	ZEMİN+ASMA	38	ASMA KATLI İŞ YERİ	106/31540	30283
E	ZEMİN+ASMA	39	ASMA KATLI İŞ YERİ	174/31540	30284
E	ZEMİN	40	İŞ YERİ	69/31540	30285
E	ZEMİN+ASMA	41	ASMA KATLI İŞ YERİ	174/31540	30286
E	ZEMİN+ASMA	42	ASMA KATLI İŞ YERİ	109/31540	30287
E	ZEMİN+ASMA	43	ASMA KATLI İŞ YERİ	109/31540	30288

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: 07.12.2022 / Yevmiye No: 38987)
- Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliği Talebinden dolayı red kararı vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (Tarih: 27.05.2022 / Yevmiye No: 17251)
- Yönetim Planı : 31/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih: 23.09.2021 / Yevmiye No: 25916)

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

Gayrimenkuller üzerinde kat mülkiyeti ve yönetim planı beyanı bulunmakta olup taşınmazların alım-satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

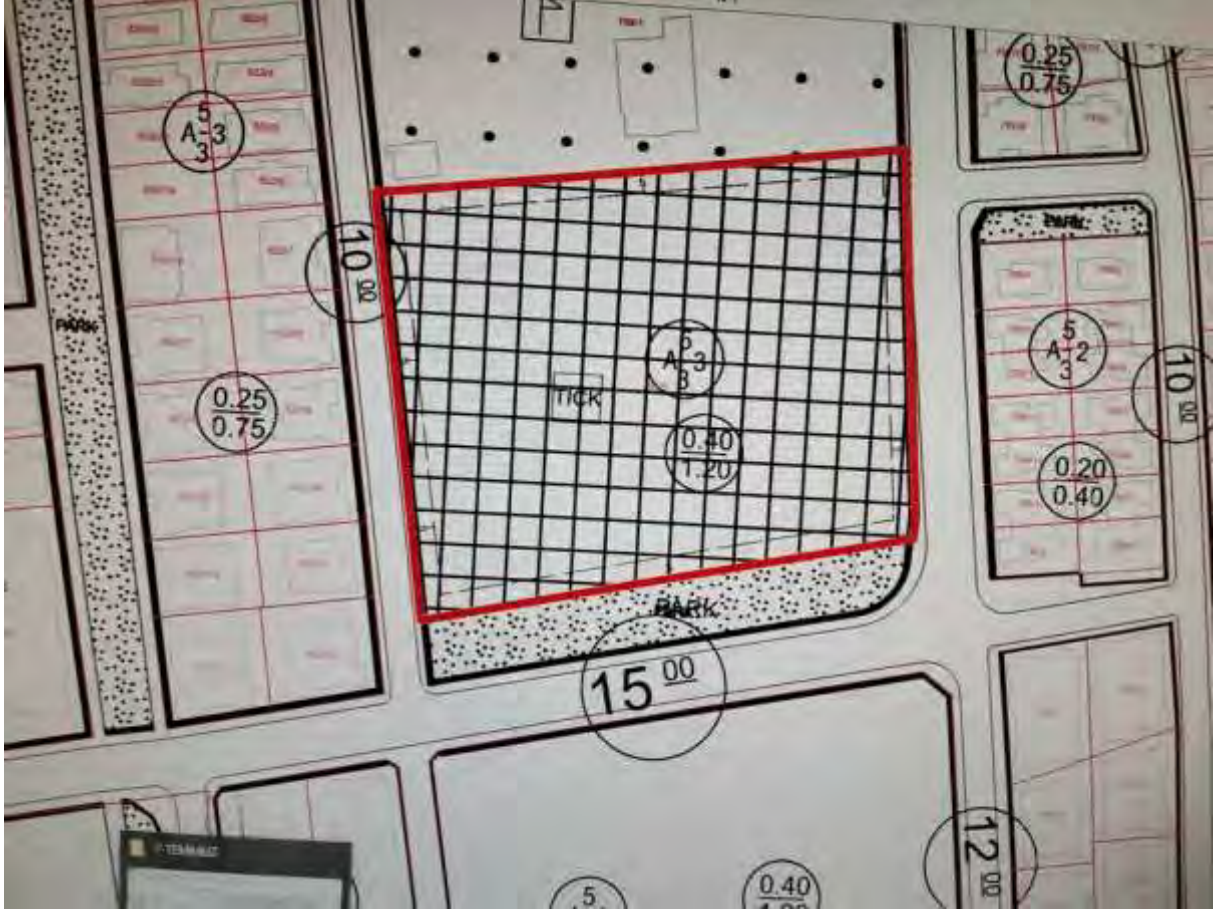
28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 30. Maddesinde "(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince 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 "Ticaret+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 şifahen öğrenilmiştir.

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

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

- D Blok için düzenlenmiş, 06.02.2020 tarih, 2-32 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,
- D Blok için düzenlenmiş, 20.05.2021 tarih, 1-78 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- D Blok için düzenlenmiş, 04.08.2021 tarih, 1-132 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- D Blok için düzenlenmiş, 07.09.2022 tarih, 1-218 sayılı Tadilat Ruhsatı,

- D Blok için düzenlenmiş, 30.11.2022 tarih, 14-44 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (26 adet mesken, 16 adet ofis ve işyeri ve 5.390,95 m² inşaat alanı)
- D Blok için düzenlenmiş, 07.09.2022 tarih ve 1-218 nolu kat irtifakına esas onaylı mimari proje.
- E Blok için düzenlenmiş, 06.02.2020 tarih, 2-32 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,
- E Blok için düzenlenmiş, 20.05.2021 tarih, 1-78 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- E Blok için düzenlenmiş, 07.09.2022 tarih, 1-218 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- E Blok için düzenlenmiş, 30.11.2022 tarih, 14-44 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (27 adet mesken, 17 adet ofis ve işyeri ve 5.254 m² inşaat alanı)
- E Blok için düzenlenmiş, 07.09.2022 tarih ve 1-218 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 Fevzipaşa-Vehbibey Mahallesi, Talatpaşa Caddesi, No:68, İç Kapı No: 11, Ayvalık/BALIKESİR adresinde faaliyet gösteren Ar-Teknik Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

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

- D Blok; 13.07.2022 tarih, Y221000170E29 numaralı 4.447,80 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi,
- E Blok; 13.07.2022 tarih, Y2210460D6034 numaralı 4.447,80 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi.

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

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

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

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

4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin mülkiyeti, 23.09.2021 tarih ve 25916 yevmiye nolu kat irtifakı tesisi işlemi ile Okullu İnşaat Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

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

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, Balıkesir İli, Edremit İlçesi, İskele Mahallesi, İsmet Paşa Caddesi, 19016. Sokak üzerinde ve 798 ada 5 nolu parselde yer alan Adra Altınoluk Sitesi bünyesindeki 6/4 kapı nolu D Blok'un 1. normal katında yer alan 7 nolu bağımsız bölüm ile 6/5 kapı nolu E Blok'un zemin ve asma katlarında yer alan 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43 nolu bağımsız bölümler, zemin katında yer alan 31 ve 40 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 16 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. Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Adra Altınoluk Sitesi 80 m ileride sol tarafta konumlandır.



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, 10.903,51 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 798 ada 5 nolu parsel üzerinde, betonarme karkas yapı tarzında ve ayrıık nizamda inşa edilmiş A, B, C, D, E ve F olmak üzere toplam 6 adet bloktan oluşmaktadır.
- A, B, C, D, E ve F bloklarda toplam 256 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Site bünyesinde kapalı otopark, açık yüzme havuzu, peyzaj ve sosyal alanlar ile güvenlik hizmeti mevcuttur.
- Rapora konu taşınmazların yer aldığı D Blok, parselin güneydoğu köşesinde, siteye 19016. Sokak üzerinden bakıldığında sağ taraftan arkaya doğru 3. sırada, E Blok, parselin güneyinde, siteye 19016. Sokak üzerinden sağ taraftan arkaya doğru 2. sırada yer alan bloktur.
- D Blok; bodrum, zemin, asma, 2 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 6 katlıdır.
- Projesine göre bodrum katlar yaygın kitle olarak tasarlanmış olup içerisinde kapalı otopark ve bina ortak alanları; zemin katında bina girişi, 1 adet işyeri, 15 adet asma katlı işyeri; asma katında zemin kattaki iş yerlerine ait mahaller; 1. normal katında 10 adet daire; 2. normal ve çatı katlarında ise 1 adet daire ve 15 adet dubleks daire olmak üzere binada toplam 42 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- D Blok girişi, batı cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
- **D Blok 7 nolu bağımsız bölüm;** binanın 1. normal katında bina girişine göre sağ arka köşe tarafta konumlu ve iki yöne (güney-doğu) cephelidir.
- Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, brüt 91 m² kullanım alanlı; hol, salon+mutfak, 2 adet oda, banyo-WC, ebv. banyosu ve balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- İlgilisinin talebi üzerine D Blok - 7 nolu bağımsız bölümün içerisine girilmemiştir. Ekspertiz raporu, taşınmazın yerinde ve fakat dışarıdan yapılan incelemelerinin yanı sıra kat irtifakına esas onaylı mimari projesi incelenmek suretiyle hazırlanmıştır. Taşınmazın vaziyet planına ve mimari projesine göre yerindeki konumu tespit edilmiş, ancak içerisine girilemediğinden mimari projesine uygunluğu ile ilgili herhangi bir tespit yapılamamış, yanı sıra iç malzeme ve işçiliklerin standart olduğu kabul edilmiştir.
- E Blok; bodrum, zemin, asma, 2 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 6 katlıdır.
- Projesine göre bodrum katlar yaygın kitle olarak tasarlanmış olup içerisinde kapalı otopark ve bina ortak alanları; zemin katında bina girişi, 2 adet işyeri, 15 adet asma katlı işyeri; asma katında zemin kattaki iş yerlerine ait mahaller; 1. normal katında 10 adet daire; 2. normal ve çatı katlarında ise 2 adet daire ve 15 adet dubleks daire olmak üzere binada toplam 44 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- E Blok girişi, kuzey cepheden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.

- **E Blok 28 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre sol ön tarafta ve tek yöne (kuzey) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 35 m² (+7 m² teras) kullanım alanlı işyeri, banyo-WC hacimler ve teras alanı ile asma katta brüt 31 m² kullanım alanlı iş yeri ve banyo-WC hacimleri olmak üzere toplam brüt **66 m² (+7 m² teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 29 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre sol ön tarafta ve tek yöne (kuzey) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 35 m² (+7 m² teras) kullanım alanlı işyeri, banyo-WC hacimler ve teras alanı ile asma katta brüt 31 m² kullanım alanlı iş yeri ve banyo-WC hacimleri olmak üzere toplam brüt **66 m² (+7 m² teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 31 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin katında, bina girişine göre sol tarafta ve tek yöne (doğu) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, **brüt 41 m² (+5 m² teras)** kullanım alanlı 2 adet işyeri, mutfak nişi, banyo-WC hacimleri ve teras alanı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 32 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre sol arka köşe tarafta ve iki yöne (güney-doğu) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 50 m² (+9 m² teras) kullanım alanlı hol, işyeri, WC hacimleri ve teras alanı ile asma katta brüt 59 m² kullanım alanlı hol, iş yeri ve banyo-WC hacimleri olmak üzere toplam brüt **109 m² (+9 m² teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 33 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre sol arka tarafta ve tek yöne (güney) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 35 m² (+7 m² teras) kullanım alanlı işyeri, banyo-WC hacimler ve teras alanı ile asma katta brüt 30 m² kullanım alanlı iş yeri ve banyo-WC hacimleri olmak üzere toplam brüt **65 m² (+7 m² teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 34 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre sol arka tarafta ve tek yöne (güney) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 35 m² (+7 m² teras) kullanım alanlı işyeri, banyo-WC hacimler ve teras alanı ile asma katta brüt 30 m² kullanım alanlı iş yeri ve banyo-WC hacimleri olmak üzere toplam brüt **65 m² (+7 m² teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 35 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre orta arka tarafta ve tek yöne (güney) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 37 m² (+5 m² teras) kullanım alanlı işyeri, banyo-WC hacimleri ve teras alanı ile asma katta brüt 27 m² kullanım alanlı iş yeri ve banyo-WC hacimleri

olmak üzere toplam brüt **64 m² (+5 m² teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.

- **E Blok 36 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre orta arka tarafta ve tek yöne (güney) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 37 m² (+5 m² teras) kullanım alanlı işyeri, banyo-WC hacimleri ve teras alanı ile asma katta brüt 27 m² kullanım alanlı iş yeri ve banyo-WC hacimleri olmak üzere toplam brüt **64 m² (+5 m² teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 37 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre sağ arka tarafta ve tek yöne (güney) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 35 m² (+7 m² teras) kullanım alanlı işyeri, banyo-WC hacimler ve teras alanı ile asma katta brüt 30 m² kullanım alanlı iş yeri ve banyo-WC hacimleri olmak üzere toplam brüt **65 m² (+7 m² teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 38 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre sağ arka tarafta ve tek yöne (güney) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 35 m² (+7 m² teras) kullanım alanlı işyeri, banyo-WC hacimler ve teras alanı ile asma katta brüt 30 m² kullanım alanlı iş yeri ve banyo-WC hacimleri olmak üzere toplam brüt **65 m² (+7 m² teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 39 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre sağ arka köşe tarafta ve iki yöne (güney-batı) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 50 m² (+9 m² teras) kullanım alanlı hol, işyeri, WC hacimleri ve teras alanı ile asma katta brüt 59 m² kullanım alanlı hol, iş yeri ve banyo-WC hacimleri olmak üzere toplam brüt **109 m² (+9 m² teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 40 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin katında, bina girişine göre sağ tarafta ve tek yöne (batı) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, **brüt 41 m² (+5 m² teras)** kullanım alanlı 2 adet işyeri, mutfak nişi, banyo-WC hacimleri ve teras alanı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 41 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre sağ ön köşe tarafta ve iki yöne (kuzey-batı) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 50 m² (+9 m² teras) kullanım alanlı hol, işyeri, WC hacimleri ve teras alanı ile asma katta brüt 59 m² kullanım alanlı hol, iş yeri ve banyo-WC hacimleri olmak üzere toplam brüt **109 m² (+9 m² teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **E Blok 42 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre sağ ön tarafta ve tek yöne (kuzey) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 35 m² (+7 m² teras) kullanım alanlı işyeri, banyo-WC hacimler ve

teras alanı ile asma katta brüt 31 m² kullanım alanlı iş yeri ve banyo-WC hacimleri olmak üzere toplam brüt **66 m² (+7 m² teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.

- **E Blok 43 nolu bağımsız bölüm;** binanın zemin ve asma katlarında, bina girişine göre sağ ön tarafta ve tek yöne (kuzey) cephelidir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, zemin katta brüt 35 m² (+7 m² teras) kullanım alanlı işyeri, banyo-WC hacimleri ve teras alanı ile asma katta brüt 31 m² kullanım alanlı iş yeri ve banyo-WC hacimleri olmak üzere toplam brüt **66 m² (+7 m² teras)** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- **Taşınmazların konumlu oldukları katlar, kullanım alanları ve cepheleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.**

BLOK NO	KAT NO	BB NO	YASAL ALAN (m ²)	CEPHE
D	1	7	91	G-D
E	ZEMİN+ASMA	28	66 m ² (+7 m ² teras)	K
E	ZEMİN+ASMA	29	66 m ² (+7 m ² teras)	K
E	ZEMİN	31	41 m ² (+5 m ² teras)	D
E	ZEMİN+ASMA	32	109 m ² (+9 m ² teras)	G-D
E	ZEMİN+ASMA	33	65 m ² (+7 m ² teras)	G
E	ZEMİN+ASMA	34	65 m ² (+7 m ² teras)	G
E	ZEMİN+ASMA	35	64 m ² (+5 m ² teras)	G
E	ZEMİN+ASMA	36	64 m ² (+5 m ² teras)	G
E	ZEMİN+ASMA	37	65 m ² (+7 m ² teras)	G
E	ZEMİN+ASMA	38	65 m ² (+7 m ² teras)	G
E	ZEMİN+ASMA	39	109 m ² (+9 m ² teras)	G-B
E	ZEMİN	40	41 m ² (+5 m ² teras)	B
E	ZEMİN+ASMA	41	109 m ² (+9 m ² teras)	K-B
E	ZEMİN+ASMA	42	66 m ² (+7 m ² teras)	K
E	ZEMİN+ASMA	43	66 m ² (+7 m ² teras)	K

- E blokta yer alan taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde bir kısım bağımsız bölümlerin halihazırda satış ofisi ve yönetim olarak kullanıldığı, bir kısım bağımsız bölümlerin örnek daire olarak müşterilere gösterildiği tespit edilmiştir. Yapılan imalatların basit tadilat niteliğinde ve geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Yanı sıra E blokta yer alan ve tapu kayıtlarında "İş Yeri" ve "Asma Katlı İş Yeri" olarak tescil edilen bağımsız bölümlerin yerinde mesken olarak pazarlandığı ve kullanıldığı görülmüş olması sebebiyle değerlemede mesken olarak değerlendirilmiştir.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlandıran 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 (Kurşunlu Camii) yaptırır. Osmanlı döneminde ise Edremit ve Akçay'daki tersanelerde, Kazdağlarından elde edilen kerestelerle gemiler yapılır. Midilli Adasının alınmasında Edremit Körfezi kıyılarında birçok kahraman denizciler yetişmiştir. 9 Eylül 1922 tarihinde Edremit tam bağımsızlığına kavuşmuştur.

İlçede; Kızılkeçili Çayı, Zeytinli Çayı, Edremit Çayı bulunmaktadır. Deniz seviyesinden 500 m ye kadar genel olarak zeytin ağaçları sonra kızılçam ve sarıçam ormanları kaplıdır.

İlçede meyve ve sebze yetiştiriciliği gelişmiştir. Ayrıca pancar, mısır, buğday, elma ve pamuk yetiştirilir. Akçay ve Altınoluk 'da balıkçılık önemli yer tutar.

İlçe ekonomisinde Kazdağları Milli Parkı, Altınoluk, Güre, Zeytinli ve Akçay önemli bir turizm potansiyeline sahiptir.

Edremit Merkez ve Akçay otogarlarından yurdun çeşitli yörelerine otobüs ve minibüs ile ulaşım sağlanmaktadır. Edremit'ten yaklaşık 7 km uzaklıkta İzmir karayolu kenarında Kocaseyit Havaalanı bulunmakta ve İstanbul ve Ankara'ya uçak seferleri düzenlenmektedir.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:



- Merkezi konumları,

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

Olumsuz etken:

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

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

Bölgede Konumlu Olan Satılık Daire Emsalleri;

1. Rapora konu 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 denize sıfır 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 denize sıfır 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 düşünölen, 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 sahil yoluna 2. etapta yer alan, binanın 2. normal ve çatı katlarında konumlu, 110 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 70 m² kullanım alanlı olduğu düşünölen, 2+1 kullanımlı, deniz ve dağ manzaralı dubleks daire 39.000,-TL/ay (**557,-TL/m²**) bedelle satılıktır. Benzer tipte dairelerin 7.500.000,-TL bedelle satıldığı görölmüşür.
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 düşünölen, 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 dubleks 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 belirlendiği 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 belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

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

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki 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. 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 (%)	-5%	0%	-5%	-15%	-15%	-10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-5%	0%	-5%	-15%	-15%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	100.586	99.920	108.571	106.701	105.540	106.430
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	104.620					

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık konut emsalleri araştırılmıştır.

Emsal analizleri E blokta yer alan havuz manzaralı ve tek yöne cephe 28, 29, 42 ve 43 nolu bağımsız bölümler için hazırlanmış olup bulunan emsaller üzerinde konum/şerefiye düzeltmeleri yapılmış, yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak 104.620,- TL/m² birim satış değeri; 590,-TL/m² birim kira değeri hesaplanmıştır.

Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- 1 ve 3 nolu emsaller aynı etapta konumlu olmasına sebebiyle benzer, şehir ve dağ manzarasının bulunması ve tüm hacimlerinin ara katta konumlu olması sebebiyle ise %5 yüksek şerefiyelidir. 2 nolu emsal aynı etapta konumlu olmasına sebebiyle benzer şerefiyeli olarak değerlendirilmiş konum/şerefiye düzeltmesi uygulanmamıştır. 4 ve 5 nolu emsal denize sıfır parseldeki etapta konumlu olmasına sebebiyle %15 yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve konum/şerefiye düzeltmesi uygulanmıştır. 6 nolu emsal sahil yoluna 2. parseldeki etapta konumlu olması ve manzarası dikkate alındığında ise %10 yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve konum/şerefiye düzeltmesi uygulanmıştır.
- Emsallerin tamamı aynı site bünyesinde ve rapora konu taşınmazlar ile benzer kullanım alanlarına sahip olmasının yanı sıra rapor içeriğinde düşünülen alanları dikkate alınarak analiz yapıldığından "Kullanım Alanı" ve "Bina Yapım Kalitesi" kısımlarında herhangi bir düzeltme uygulanmamıştır.
- 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 (%)	0%	5%	5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	530	614	625
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	590		

Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- 7 nolu emsal sahil yoluna 2. parseldeki etapta konumlu olması sebebiyle %5 yüksek; çatı dubleks olması sebebiyle ise %5 düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve benzer şerefiyeli olarak dikkate alınmıştır.
- 8 nolu emsal aynı etapta konumlu olması sebebiyle benzer, çatı dubleks olması sebebiyle %5 düşük şerefiyeli; 9 nolu emsal ise aynı etapta konumlu olması sebebiyle benzer şerefiyeli, manzarası dikkate alındığında ise %5 düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve konum/şerefiye düzeltmesi uygulanmıştır.
- Emsallerden ortalama %4 ila 5 aralığında pazarlık payı düşülmüştür.

Havuz manzarası bulunmayan ve tek yöne cepheli 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38 ve 40 nolu bağımsız bölümler %5 düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve **99.389,-TL/m²** birim satış değeri; **561,-TL/m²** birim kira değeri hesaplanmıştır.

İki yöne cepheli ve havuz manzaralı olan 41 nolu bağımsız bölüm %5 yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve **109.851,-TL/m²** birim satış değeri; **620,-TL/m²** birim kira değeri hesaplanmıştır.

İki yöne cepheli ancak havuz manzarası bulunmayan, D Blok; 7 ve E Blok; 32 ve 39 nolu bağımsız bölümler benzer şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve **104.620,-TL/m²** birim satış değeri; **590,-TL/m²** birim kira değeri hesaplanmıştır.

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	KULLANIM ALANI (M ²)	M ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ KİRA DEĞERİ (TL)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
D	7	91	590	53.500	104.620	9.520.000
E	28	66	590	39.000	104.620	6.905.000
E	29	66	590	39.000	104.620	6.905.000
E	31	41	590	24.000	99.389	4.075.000
E	32	109	590	64.500	104.620	11.405.000
E	33	65	561	36.500	99.389	6.460.000
E	34	65	561	36.500	99.389	6.460.000
E	35	64	561	36.000	99.389	6.360.000
E	36	64	561	36.000	99.389	6.360.000
E	37	65	561	36.500	99.389	6.460.000
E	38	65	561	36.500	99.389	6.460.000
E	39	109	590	64.500	104.620	11.405.000
E	40	41	590	24.000	99.389	4.075.000
E	41	109	620	67.500	109.851	11.975.000
E	42	66	590	39.000	104.620	6.905.000
E	43	66	590	39.000	104.620	6.905.000
TOPLAM				672.000	TOPLAM	118.635.000

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 akışları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli

bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

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.

BB NO	AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PAZAR DEĞERİ (TL)
7	53.500	642.000	0,062	10.355.000
28	39.000	468.000	0,062	7.550.000
29	39.000	468.000	0,062	7.550.000
31	24.000	288.000	0,062	4.645.000
32	64.500	774.000	0,062	12.485.000
33	36.500	438.000	0,062	7.065.000
34	36.500	438.000	0,062	7.065.000
35	36.000	432.000	0,062	6.970.000

36	36.000	432.000	0,062	6.970.000
37	36.500	438.000	0,062	7.065.000
38	36.500	438.000	0,062	7.065.000
39	64.500	774.000	0,062	12.485.000
40	24.000	288.000	0,062	4.645.000
41	67.500	810.000	0,062	13.065.000
42	39.000	468.000	0,062	7.550.000
43	39.000	468.000	0,062	7.550.000
TOPLAM	672.000	8.064.000		130.080.000

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

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

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

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	118.635.000
Gelir Yaklaşımı	130.080.000
Uyumlaştırılmış Değer	118.635.000

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 değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

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

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **118.635.000,-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 672.000,-TL, yıllık kira değeri ise 8.064.000,-TL'dir.

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

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış 2 adet gayrimenkul değerleme raporu bulunmaktadır.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.10.2024	2024/1937 ²	104.325.000	İbrahim Enis ERGÜN	Muhammed Mustafa YÜKSEL	Halil Sertaç GÜNDOĞDU
01.08.2025	2025/1617 ³	126.330.000	İbrahim Enis ERGÜN	Muhammed Mustafa YÜKSEL	Halil Sertaç GÜNDOĞDU

² Rapor aynı parselde yer alan 17 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.

³ Rapor aynı parselde yer alan 17 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 itibarıyla takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADRA ALTINOLUK SİTESİNDEKİ 16 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	118.635.000,- TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	142.362.000,- TL

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

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

KDV oranı %20 kabul edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 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)