



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



BALIKESİR İLİ, EDREMIT İLÇESİ, ALTINOLUK MAHALLESİ,
801 ADA 2 PARSEL, D BLOK, 1,2,4,5 VE 6 BB NOLU
TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞER TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 30.06.2023

RAPOR NO: SPK-2023-78

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA

Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03

info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	30.06.2023
Rapor No	SPK-2023-78
Talep Tarihi	19.06.2023
Taşınmaz İnceleme Tarihi	30.06.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	ERDEMİT İLÇESİ, ALTINOLUK MAHALLESİ, 801 ADA 2 PARSEL, D BLOK, 1,2,4,5 VE 6 BB NOLU TAŞINMAZLAR
Çalışmanın Konusu	ERDEMİT İLÇESİ, ALTINOLUK MAHALLESİ, 801 ADA 2 PARSEL, D BLOK, 1,2,4,5 VE 6 BB NOLU TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞER TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	ERDEMİT İLÇESİ, ALTINOLUK MAHALLESİ, 801 ADA 2 PARSEL, D BLOK, 1,2,4,5 VE 6 BB NOLU MESKEN NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	MESKEN
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	AYRIK NİZAM, 3 KAT, ÖN BAHÇE MESAFESİ 5M, YAN BAHÇE MESAFESİ 3M, TAKS:0.25, KAKS:0.75, KONUT ALANI
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERLERİ: 1 NOLU BB: 11.500.000 TL 2 NOLU BB: 11.500.000 TL 4 NOLU BB: 12.500.000 TL 5 NOLU BB: 20.500.000 TL 6 NOLU BB: 19.500.000 TL TOPLAM DEĞER: 75.500.000 TL

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: BAYRAM GÜMÜŞ

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 RAPOR TARİHİ	5
1.2 RAPOR NUMARASI	5
1.3 RAPOR TÜRÜ	5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI.....	6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ	6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR.....	7
3.1 KABULLER.....	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	9
4.2 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
4.3 ULAŞIM BAĞLANTILARI	12
4.4 TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	12
4.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	13
4.6 GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	13
4.7 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	14
4.9 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJeye İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,	14
4.10 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	15

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	15
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER BALIKESİR İLİ.....	15
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	23
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	23
5.2.2. TÜRKİYE’DE GENEL EKONOMİK DURUM	24
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI.....	24
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	28
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	28
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ.....	29
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ.....	30
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	30
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR	30
5.7. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	30
5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	30
5.9. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	31
5.10. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	31
5.11. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	32
5.12. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	33
5.13. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	34
5.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	35
5.15. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	35
5.16. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	36
5.17. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	36
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	36
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	36
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	36
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	36
7. BÖLÜM SONUÇ	37
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	37
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	37

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ**1.1 RAPOR TARİHİ**

Bu rapor 19.06.2023 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 30.06.2023 tarihinde SPK-2023-78 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

Taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Bayram GÜMÜŞ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Olcay USTA tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 30.06.2023

1.6 DAYANAKSÖZLEŞMETARİHİ : 19.06.2023

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI**2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ**

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMIYE İŞ MERKEZİ
NO:4/19 ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017 SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467 FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

MÜŞTERİNİN ADRESİ: Çaybaşı Mahallesi Aydın Cad No:51A TORBALI / İZMİR

ŞİRKET AMACI: VİZYONUMUZ: ADRA GYO olarak, şeffaflık ve güvenilirlik hedefiyle gayrimenkul sektöründeki büyümemizi devam ettirerek, hissedarlarımıza karlı yatırımlar yapmayı sağlıyoruz. MİSYONUMUZ: Akılcı yatırımlar ile gayrimenkul piyasasında sağlam ve emin adımlarla ilerleyerek, var olan yatırımlarımızı en iyi şekilde değerlendirmek, ortaklarımıza daha yüksek kar payı ve daha yüksek piyasa değeri sunmak, böylece ortaklık değerini arttırmak ve hitap ettiğimiz müşteri kitlesinde en yüksek müşteri memnuniyetini sağlamak misyonunu üstleniyoruz. HEDEFLER: ADRA GYO olarak, sorumluluk bilinci ile hareket ederek, yatırımlarımızı ve kaynaklarımızı etkin bir şekilde değerlendirmek, sürdürülebilir büyüme ve yüksek karlılık ilkeimizle, paydaşlarımız ve tüm menfaat sahipleri için fark yaratacak karlı projelere imza atmak hedefindeyiz.

SERMAYESİ: - TL HALKA AÇIKLIK: -

İLETİŞİM: 444 80 95– info@adragyo.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, 801 ada 2 parsel, D blok, 1,2,4,5 ve 6 bb nolu taşınmazların müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. İnceleme işlemi müşteri bilgisi ve talebi doğrultusunda dışarıdan yapılmıştır.

3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dâhil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler

belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.

14. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
15. Bu rapor ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı 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.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Bayram GÜMÜŞ



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Olca USTA



4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ**

TAPU BİLGİLERİ			
İli	BALIKESİR	Pafta	I17-C-16-D-2-D
İlçesi	EDREMİT(BALIKESİR)	Ada	801
Bucağı	-	Parsel	2
Mahallesi	ALTINOLUK	Yüzölçümü	5.680,26 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	130/7548
Mevkii	-	Blok / Kat	D/ZEMİN
Cilt-Sayfa	289/28538	B.B.No	1
Maliki/Hisse	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	MESKEN
Vasfı	Dokuz Adet Üç Katlı Betonarme Apartman ve Arsası	Tapu Türü	KAT MÜLKİYETİ

TAPU BİLGİLERİ			
İli	BALIKESİR	Pafta	I17-C-16-D-2-D
İlçesi	EDREMİT(BALIKESİR)	Ada	801
Bucağı	-	Parsel	2
Mahallesi	ALTINOLUK	Yüzölçümü	5.680,26 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	116/7548
Mevkii	-	Blok / Kat	D/ZEMİN
Cilt-Sayfa	289/28539	B.B.No	2
Maliki/Hisse	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	MESKEN
Vasfı	Dokuz Adet Üç Katlı Betonarme Apartman ve Arsası	Tapu Türü	KAT MÜLKİYETİ

TAPU BİLGİLERİ			
İli	BALIKESİR	Pafta	I17-C-16-D-2-D
İlçesi	EDREMİT(BALIKESİR)	Ada	801
Bucağı	-	Parsel	2
Mahallesi	ALTINOLUK	Yüzölçümü	5.680,26 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	114/7548
Mevkii	-	Blok / Kat	D/BİRİNCİ
Cilt-Sayfa	289/28541	B.B.No	4
Maliki/Hisse	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	MESKEN
Vasfı	Dokuz Adet Üç Katlı Betonarme Apartman ve Arsası	Tapu Türü	KAT MÜLKİYETİ

TAPU BİLGİLERİ			
İli	BALIKESİR	Pafta	I17-C-16-D-2-D
İlçesi	EDREMİT(BALIKESİR)	Ada	801
Bucağı	-	Parsel	2
Mahallesi	ALTINOLUK	Yüzölçümü	5.680,26 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	194/7548
Mevkii	-	Blok / Kat	D/İKİNCİ ÇATI
Cilt-Sayfa	289/28542	B.B.No	5
Maliki/Hisse	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Vasfı	Dokuz Adet Üç Katlı Betonarme Apartman ve Arsası	Tapu Türü	KAT MÜLKİYETİ

TAPU BİLGİLERİ			
İli	BALIKESİR	Pafta	I17-C-16-D-2-D
İlçesi	EDREMİT(BALIKESİR)	Ada	801
Bucağı	-	Parsel	2
Mahallesi	ALTINOLUK	Yüzölçümü	5.680,26 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	162/7548
Mevkii	-	Blok / Kat	D/İKİNCİ ÇATI
Cilt-Sayfa	289/28543	B.B.No	6
Maliki/Hisse	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Niteliği	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Vasfı	Dokuz Adet Üç Katlı Betonarme Apartman ve Arsası	Tapu Türü	KAT MÜLKİYETİ

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar Balıkesir ili, Edremit ilçesi, İskele mahallesi, İsmetpaşa 17.sokak, No:1A, Adra Altınoluk Sitesi, D Blok, D:1,2,4,5,6 açık adresinde yer almaktadır. Konu taşınmazlara ulaşım tarif olarak; İzmir Çanakkale Yolu üzerinden Akçay istikametine doğru gidilirken Altınoluk Otobüs terminaline gelindikten sonra sağdan yan yol caddesine girilip yaklaşık 670m ilerlendikten sonra sağdan girilip yaklaşık 450m ilerlendikten sonra konu taşınmazın bulunduğu konuma ulaşılmış olunur. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu site tarif istikametine göre sağ kolda, İsmetpaşa 17.sokak, İsmetpaşa Caddesi, Mehmet Peker Bulvarı arasında köşe parselde konumludur. Ulaşım açısından kolay bir noktadadır.



Koordinatlar: (39.56628732946097, 26.763278351659473)

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ulaşım arter olan İzmir - Çanakkale Yolu caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Bölge merkezi konumda olup ulaşım sıkıntısı yaşanmamaktadır. Taşınmaz, konum olarak belirtilen akslar ile bağlantılı konumda olan Akçam caddesine bağlı İsmetpaşa 17.sokak üzerinde yer almaktadır.

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

Balıkesir Edremit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde konu taşınmazların bulunduğu 801 ada 2 parsel sayılı ana taşınmaz; ayrıık nizam, 3 kat, ön bahçe mesafesi 5m, yan bahçe mesafesi 3m, Taks:0.25, Kaks:0.75 yapılaşma şartlarında konut alanında yer aldığı bilgisi şifahen öğrenilmiştir. Ana taşınmaz ilgili belediye sınırları içerisinde 18.madde uygulaması görmüş ve terki bulunmayan net imar parselidir.

*Alınan imar durum bilgileri şifahen alınmış olup kesin sonuçlar için resmi başvuru yapılması gerekmektedir.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

Edremit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce tarafımıza verilen dijital arşiv dosyası içerisinde 29.11.2018 tarihli, bila numaralı kat irtifak projesi görülmüştür.

Ruhsat; Edremit Belediyesince tarafımıza verilen dijital arşiv dosyası içerisinde 09.11.2019 tarihli, 1-25 numaralı, 898.7 m² inşaat alanı, 6 adet bağımsız bölüm ve D Blok için düzenlenmiş

olan “Yeniden Yapı Ruhsatı” belgesi görülmüştür. İlk ruhsat 24.08.2015 tarih ve 7-26 numaralıdır.

İskan; Edremit belediyesince tarafımıza verilen dijital arşiv dosyası içerisinde 06.02.2019 tarihli, 2-10 numaralı, 898.7m² inşaat alanı, 6 adet bağımsız bölüm ve D Blok için düzenlenmiş olan Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.

***Konu taşınmazlara ait imar arşiv dosyası içerisinde konu taşınmazlara ait herhangi bir yapı tatil tutanağı, zabıt, yıkım kararı vb. evraka rastlanılmamıştır.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Edremit Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü’nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu 23.05.2023 tarih ve 15347 yevmiye ile ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ “Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği” ile tescil edilmiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

19.06.2023 tarihinde saat 22:38-22:39 arası itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden müşteri tarafından temin edilen tapu kayıt belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kaydı üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

BEYANLAR HANESİNDE:Tüm taşınmazlar üzerinde aşağıdaki beyanlar bulunmaktadır.

....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (14.03.2019-10:49-4673)

- Yönetim Planı : 03/12/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (06.12.2018-15:39-23204)

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapora konu Gayrimenkul; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin (III-48.1) 22. Maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla” “Bina “olarak , (b) bendine göre “Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınması ve Kat Mülkiyetine geçilmesi zorunluluğu “ ve (c) bendine göre“üzerinde ipotek bulunmayan ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller dahil edilebilir” kapsamında “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Taşınmazlar için 06.02.2019 Tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olup, Tapuda 14.03.2019 tarihinde Kat Mülkiyetine geçmiştir.

Değerleme konusu kat mülkiyeti tesis edilmiş parseldeki bağımsız bölümlerin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne “Mesken” olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana taşınmazın yapı denetimi Kirazlar Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Edremit Belediyesi, Edremit Tapu Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz sonucunda taşınmazların değerlemesinde kat irtifakına esas onaylı mimari projeden tespit edilen bağımsız bölüm alan büyüklükleri dikkate alınmıştır.

Farklı bir plan/proje uygulanması durumun da analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazların bulunduğu blok için düzenlenmiş Y221036444A0B numaralı B sınıfı olan Enerji Kimlik Belgesi görülmüştür.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

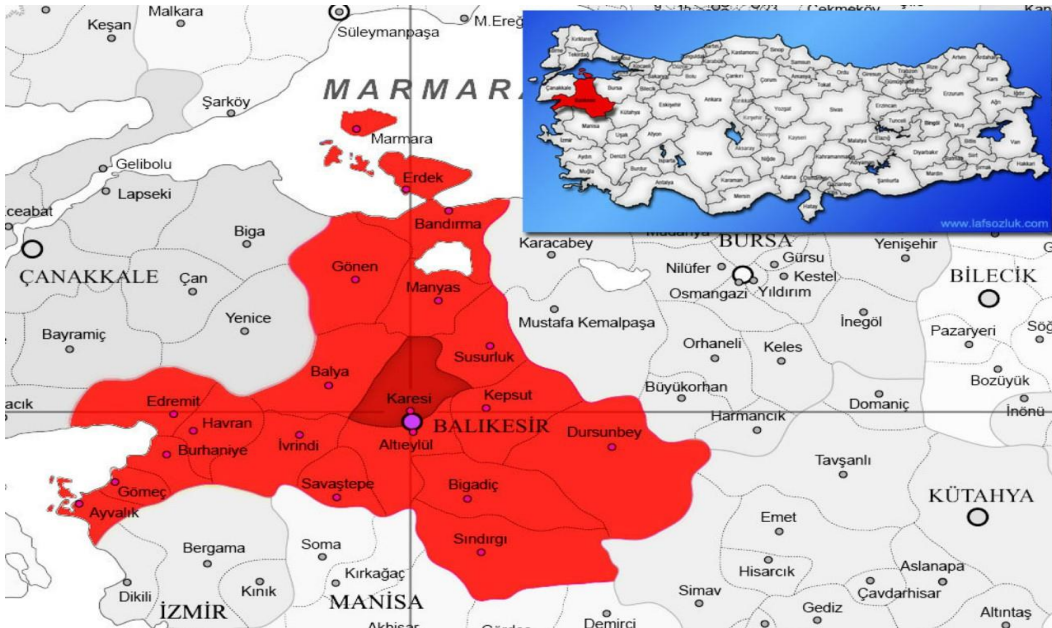
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER BALIKESİR İLİ

Balıkesir İli Yüzölçümü: 14.299 km²

Balıkesir İli Nüfus: 1.250.610

Edremit İlçe Nüfus: 161.145

İl Trafik No: 10



Balıkesir Tanıtım

Balıkesir, Türkiye'nin batısında ve Marmara Denizinin güneyinde yer almaktadır. Marmara Denizi'nin güneyinde yer alan Balıkesir, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyinde Manisa ve İzmir illeri ve batısında Çanakkale ili çevrilidir. Ayvalık ilçesinden de Yunanistan'ın Midilli Adası'na komşudur. Marmara Bölgesinin, 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Yüzölçümü bakımından 14299 km² en büyük 12. il, 2021 nüfus sayımına göre de 1.250.650 kişiyle Türkiye'nin en kalabalık 17. ilidir. İl sınırları içinde nüfusun en çok olduğu yer ise Altıeylül ilçesidir. Tarihte genellikle Misya ve Karesi adlarıyla bilinen Balıkesir yöresi, zamanla Roma, Bizans, Anadolu Selçuklu, Karesi Beyliği ve Osmanlı egemenliğinde kalmıştır. Cumhuriyet Döneminde, 1923 yılında bütün sancakların il olmasıyla Karesi ili kurulmuştur. 1926 yılında ilin adı Balıkesir olmuştur. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Ege kıyılarında hüküm süren Akdeniz iklimi, ilin genelinde de görülmektedir. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye gidildikçe Karasal iklim etkisini arttırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır. Ormanlar, ilin topraklarının % 31'ini kaplamaktadır. Bu değer il arazisinin % 45'ine tekabül etmektedir. İlin arazisinin %32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ile mera ve %15'i kullanılmayan arazidir. Genel olarak ormanlarda karaçam, kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ve zeytin ağaçları vardır. Kuşçenneti Millî Parkı'nda çeşitli kuş türleri vardır. İlin iki denize kıyısı bulunduğundan balık türlerinde çeşitlilik görülür. 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. Önemli akarsuları Susurluk Çayı, Gönen Çayı, Koca Çay, Havran Çayı, Simav Çayı, Atnos Çayı, Üzümcü Çayı ve Kille Deresi'dir. İlin düzlük yerleri olduğu kadar dağlık kısımları da vardır. İlin en yüksek noktası 2089 metre ile Dursunbey ilçesinde bulunan Akdağ tepesidir. Karadağ, Edincik Dağı, Kapıdağ, Sularya Dağı, Keltepe, Çataldağı, Alaçam Dağları, Madra Dağları, Kaz Dağı ve Hodul Dağı, ilin

önemli dağlarıdır.

Ekonomik Faaliyetler

Balıkesir'in ekonomisi çoğunlukla tarım ve hayvancılığa dayalıdır. Sanayi de genellikle tarıma dayalı sanayi ile doğal kaynakların işlenmesine yönelik gelişmiştir. Balıkesir maden bakımından da çok zengin bir ildir. Yeraltı zenginlikleri olarak; bor, kömür, demir başta olmak üzere krom, mermer, kurşun, çinko, antimuan, kaolin gibi maden yatakları bulunmaktadır. Bunlardan bor, krom, mermer, kurşun, çinko gibi mineraller yurt dışına da ihraç edilirken diğerleri ülke sanayine hammadde olarak verilmektedir. Yalnız Türkiye'nin değil, dünyadaki bor madeni rezervlerinin % 52'si Balıkesir'dedir. Balıkesir'de ziraat aletleri ve makineleri üretimi son derece gelişmiş bulunmaktadır. Tarım için gerekli her çeşit alet üretilmekte ve bütün yurda dağıtılmaktadır. Orman ürünleri üretim sektörü, Merkez Organize Sanayi Bölgesi'nin gelişimi ile önemli bir ilerleme kaydetmiştir. Balıkesir'in sahil kesimlerinde zeytincilik, bağcılık ve balıkçılık yapılmaktadır. Buralarda turizm de gelişmiştir. Turizm İşletme Belgeli 100 tesis bulunmakta, söz konusu tesislerde 6193 oda ve 10379 yatak sayısı bulunmaktadır. Türkiye'deki küçükbaş hayvan varlığının ~%2,38'i Balıkesir'de bulunmaktadır. 2019 TÜİK verilerine göre Balıkesir'in kişi başı gayri safi yurt içi hasılası 44.302 TL dir.

Tarım

Tarım sektörü, Türkiye ekonomisi açısından olduğu kadar, Balıkesir ekonomisinde de oldukça önemli bir yere sahiptir. Balıkesir'in başlıca geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Tarımsal faaliyetler topraktan gıda sanayine kadar çok geniş sınırları kapsamaktadır. Tarım'ın ekonomik faaliyetlerdeki oranı %49'dur. Çalışan nüfusun ~%56,7'si tarımla uğraşmaktadır. Balıkesir'in sahile yakın kesimi zeytincilik, bağcılık ve balıkçılıkla uğraşmakta, iç kısımlarda ise her türlü toprak mahsulü, ormancılık ve hayvancılık alanlarında faaliyet görülmektedir. Tarımsal faaliyetlerde Manyas, Gönen, Balıkesir, Edremit, Havran, Burhaniye ovaları önemli yer tutar. Balıkesir'in coğrafi avantajlarından kaynaklanan ürün çeşitliliği il'in ekonomisinde büyük yer tutmaktadır. İl'de başta zeytin, buğday, arpa, mısır, tütün, pamuk, ayçiçeği, şekerpancarı, yem bitkileri, kavun, karpuz, narenciye, sarımsak, şeftali, domates olmak üzere diğer sebze ve meyvelerin birçoğu yetiştirilmektedir. Balya ve Manyas bölgeleri hayvancılığa müsaittir. Koyun, keçi ve sığır beslenir. Modern tavukçuluk oldukça ileridir. Arıcılık gittikçe gelişmektedir. Balıkçılık oldukça ileridir. Marmara Adasında her çeşit balığın konservesi yapılmaktadır. Konserve balık sanayii gelişmiştir. Marmara Adasında Türkiye'nin en büyük balık buzhanesi vardır. Bölgenin sardalya balığı meşhurdur.

Sanayi

Balıkesir sanayi bakımından gelişmiş ve önde gelen illerimizdendir. Sanayi ve Ticaret alanlarında atılımlarını sürdüren Balıkesir' de tarımın geniş alanı kapsaması tarıma dayalı endüstri kollarının gelişmesini sağlamıştır. Ege ve Marmara Bölgelerinin genel karakteristik yapısını taşımakta; İstanbul, İzmir, Bursa gibi büyük sanayi şehirlerine kara, deniz ve demiryolu ile bağlantıları bulunmaktadır. 100'e yakın büyük sanayi ve beş bin küçük sanayi işletmesi ile tarıma dayalı sanayi, imalat, kimya ve her çeşit sanayi ile ilgili tesisler mevcuttur. Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi; merkez ilçede 450 hektar alanda 189 parsel üzerine kurulmuştur.

Üretimde 53 firma, inşaat safhasında 22 firma vardır. Sanayiciye tahsis edilecek 19 adet parselde 189,1 m2 arsa bulunmaktadır. Bölgenin yol-su-kanalizasyon- haberleşme ve doğalgaz imkânları tamamlanmıştır. Balıkesir İl. Organize Sanayi Bölgesi; Balıkesir merkez Gökköy hudutları içerisinde Balıkesir-Savaştepe karayolu 10. km'sinde Balıkesir merkez Organize Sanayi Bölgesi bitişiğinde 135 ha. alan üzerinde kurulmuştur. İlin iç kesimlerinde tarıma dayalı sanayi egemendir. Ayrıca buralarda şeker, un, yem, döküm, tarım alet ve makinaları, transformatör, floresan-aydınlatma, pamuklu dokuma, kâğıt, mobilya, sentetik dokuma ve elektrik teçhizatları üretimi de yapılır. Körfez yöresinde konserve, sabun, bitki çayı ve zeytinyağı üretimi yaygındır. Bandırma taraflarında; kimyasal madde, şarap ve gübre sanayi gelişmiş, Dursunbey taraflarında ise kereste sanayi gelişmiştir. İlde kolonyacılık sektörü de gelişmiştir. 8 ticaret odası ve 5 ticaret borsası bulunan Balıkesir'de üretilen ürünlerin çoğu yurt içinde tüketilmekte, bir kısmı da Bandırma Limanı'ndan ihraç edilmektedir. Gümrüklerinde, aralarında kimyasal maddeler, elektrikli araçlar, sentetik çuval, gıda, madencilik, mermer gibi ürünlerin de bulunmaktadır.

Turizm

Balıkesir, denize sahip olduğu için deniz turizmi gelişmiştir. Marmara'da veya Ege'de kıyıya sahip ilçeler ile adalar, başlıca turizm merkezleridir. Buralarda çeşitli plajlar ve oteller mevcuttur. İl, 1970'li yıllarda Türkiye'nin gelişme bakımından en önde giden turizm bölgesi haline gelmiştir. Balıkesir'in turizm beldeleri, genelde iç turizm talebini karşılar. İl kış turizminden mahrum olsa da kaplıca turizmi yapılmaktadır. Gönen, Edremit, Manyas, Susurluk, Bigadiç, Sındırgı ilçelerinde ve Merkez'e bağlı Pamukçu Beldesi'nde kaplıcalar bulunmaktadır. Bu kaplıcalar sayesinde ildeki turizm süresi uzamaktadır. İlde turizme katkısı olan cami, kilise, harabe gibi çeşitli tarihi eserler mevcuttur. Kazdağı çevresinde oksijen yoğunluğu fazladır. Dağlık yerlerde dağ sporları yapılmaktadır. Yine kıyı yöresinde yelkencilik yapılmaktadır. Ayvalık'ta, Edremit'teki Kazdağları ile Şahinderesi Mevkii'nde ve Merkez'deki Çengelolu Mevkii'nde avcılık yapılmaktadır. Avcılığa dair ilde kulüpler de bulunmaktadır. İlde toplam 178 tane sit alanı vardır. Adramytteion, Antandros ve Kizikos gibi arkeolojik sitler, turizm açısından önemlidir. İl sınırları içinde 10 tane müze vardır. Bu müzelerden 2 tanesi Balıkesir Müzesi Müdürlüğü'ne bağlıdır. Yine ilde Balıkesir Ulusal Fotoğraf Müzesi adlı fotoğraf müzesi bulunmaktadır. Merkezdeki Devrim Erbil Çağdaş Sanatlar Müzesi'nde bulunan Kent Arşivi'nde il ile ilgili birçok kaynağa ulaşılabilir.

Ulaştırma ve Haberleşme

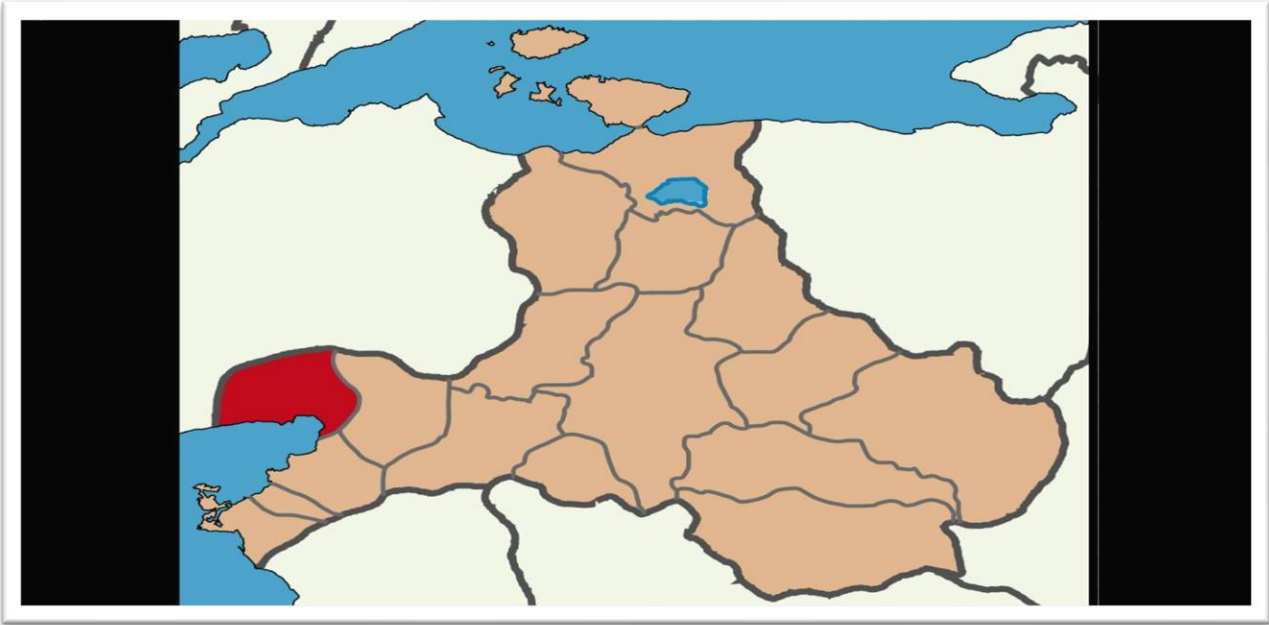
İlde iki hava meydanı vardır. Bunlardan biri Altieylül ilçesinde, diğeri Edremit ilçesindedir. İlin iki denize de kıyısı bulunmasından dolayı deniz ulaşımı gelişmiştir. İlde, Marmara adası ve Avşa adasına İstanbul Deniz Otobüsleri deniz otobüsleri ile Bandırma iskelesinden ulaşılır. Demiryollarının yapımı ise Birinci Meşrutiyet'ten sonra hızlanmıştır. İl sınırları içinde; 9 Eylül Ekspresi, İzmir Mavi Treni, Karesi Ekspresi, Ege Ekspresi ve 6 Eylül Ekspresi gibi tren hatlarının durakları bulunmaktadır. İlin karayolları T.C. Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'ne bağlı olup Gebze-İzmir otoyolu il sınırlarında bulunmaktadır. İstanbul ve İzmir illeri arasında bir köprü

gibidir.

Coğrafi Yapı ve İklim

Yüzölçümü 14583 km² olan Balıkesir'in toprakları 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası batısındakine 210 kilometre uzaklıktadır. Ormanlar, ilin topraklarının % 31'ini kaplamaktadır.[103] Bu değer il arazisinin % 45'ine tekabül etmektedir. İlin arazisinin %32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ile mera ve %15'i kullanılmayan arazidir. Kuşçenneti Millî Parkı'nda ve Kazdağı Millî Parkı'nda çeşitli kuş türleri vardır. İlin iki denize kıyısı bulunduğundan balık türlerinde çeşitlilik görülür. Balıkesir ilinde, Akdeniz ikliminin yanı sıra il genelinde yer yer Karadeniz ve Karasal iklimin etkisi de görülür.

EDREMIT İLÇESİ



Tarihçiler Edremit in M.Ö.1443 yılında kurulduğunu yazarlar. İsmi Türk ansiklopedilerinde Adramyteion olarak bilinir. İlk çağlarda yöredeki en önemli yerleşim birimidir.

Pers egemenliği sırasında Kral Darius buraya gelmiş Yunanistan'a sefer başlatmıştır. Daha sonraki devirlerde Büyük İskender şehri ziyaret etmiştir.

Perslerden sonra Romalıların eline geçen şehir daha sonra Karesi Beyliği'nin gemilerine liman olmuştur. Osmanlı döneminde donanmanın önemli tersaneleri buraya kurulmuştur. Yörenin insanları önceleri Akdeniz'de Türk korsanı olarak, daha sonra Osmanlı donanmasında önemli görevler üstlenmiştir. Tunus Beylerbeyi Salih Reis bunlardan birisidir.

Kurtuluş savaşı döneminde Kuvay-ı Milliye hareketlerinin başladığı ilk yörelerin başında Edremit gelir. Başta Kaymakam Şehit Hamdibey ve bazı eşraf kişiler komiteler kurmuşlar, işgal kuvvetleri ile zaman zaman silahlı çatışmada bulunmuşlardır, Ayvalık ve Dikili cephelerinin

kurtarılmasında önderlik etmişlerdir. Şehir Dokuz Eylül 1922’de büyük bir mücadele sonunda Yunanlardan kurtarılmıştır.

Edremit - Coğrafi Durumu

İlçe Ege Bölgesinde, Edremit Körfezi ile Kaz Dağı arasındaki sahaya yerleşmiştir. Kuzey Yarımkürede, Asya Kıtasının en batı ucu olan Bababurnu’ndan 85 Km. doğuda denizden 6 km içerde olup, 39 derece 35 dakika 30 saniye Kuzey Paraleli, 27 derece 2 dakika 48 saniye Doğu Meridyenlerinin üzerindedir. Batıda Ege Denizi ve Ayvacık ilçesi, kuzeyde Bayramiç ve Yenice ilçeleri, Doğuda Havran ilçesi, güneyde Burhaniye ilçesi ile çevrilidir. Edremit Marmara Bölgesi’nin Güney Marmara Bölgesi içinde Balıkesir İline bağlı , yüzölçümü 708 km² olan Edremit’in 15 Mahallesi, 5 beldesi ve 20 köyü vardır.

Kuzeyinde Kazdağı, Eybek Dağı ve Gürgen Dağı ile çevrilen şehir aynı adı taşıyan 10km. içerde kurulmuştur. İlçenin iskelesi Akçay Beldesinde olup şehre 9 Km. Uzaklıktadır. Etrafı geniş zeytinliklerle kaplı olan Edremit ilçesi her şeyden önce bir tarım merkezidir. Kazdağları’ndan kaynağını alan çay ve dereler, özellikle yaz aylarında piknik sahası olarak iç turizmin canlanmasında önemli pay sahibidir.

Sıcak ve kurak geçen yaz ayları boyunca kuruyan çay ve dereler, kış aylarında taşkınlara neden olabilmektedir. Önemli derecede jeotermal kaynağa sahip olup, İlçe merkezinde 2742 ev bu sistemle ısıtılmaktadır.

İlçe merkezi deniz seviyesinden 16 metre yükseklikte olup, ilçe sınırları içinde en yüksek dağ olan Kazdağı’nın Sarıkız Tepesi 1767 metre yüksekliktedir. Edremit Körfezi ile efsaneler dağı olan Kazdağı etekleri arasında oldukça geniş sayılabilecek verimli ve bereketli, sulanabilir Edremit ovası vardır. İlçede nehir yoktur. Uzunluğu 6-10 Km arasında değişen Edremit-Zeytinli, Kızılkeçili, Güre, Altınoluk ve Mıhlı Çayları mevcuttur.

İKLİMİ:

İlçenin iklimi Akdeniz iklimi karakterindedir. Kışlar genellikle ılık ve yağışlı, yazlar sıcak ve kurak geçer. Isı en sıcak aylarda gölgede 30,35 derece, soğuk günlerde –5 dereceyi geçmez. Ortalama sıcaklık + 20 derecedir. Rutubet ortalaması 65 olup, hava basınçları 740-770 arasında değişir.

BİTKİ ÖRTÜSÜ:

Deniz seviyesinden 500 metreye kadar genel olarak zeytin ağaçları, bundan sonra çam ağaçları ile kaplıdır. İlçe topraklarının deniz kıyısı uzunluğu 35 km.dir.

DAĞLARI:

Edremit ovasının kuzeyini çeviren 1767m² lik Kaz Dağları 1298m² lik Eybek Dağları ve daha doğudaki 1460m² lik Musluk Dağları en önemli yükseltileridir. Kazdağları, körfezin kuzeyinde batı-güney-batı, doğu-kuzeydoğu yönlü morfolojik uzanışı ile yörede en görkemli dağ sırasıdır. Jeolojik yapısı açısından Doğu Ege kıvrımlarının etkisi altında kalmış birinci ve ikinci zaman billurlu sist, gnays, ve kalkerlerinden oluşmuştur. Pleistosen buzul devrinde zirve aşınmaya uğramış ve o devirden kalma zirvede Kalabak ve Sarıkız dorukları arasında sirkler, buz ve kar yatakları görülür.

OVALARI:

Dağlarla deniz arasında, Batı-Güney istikametinde geniş düz verimli ovalar göze çarpmaktadır. Edremit ovası olarak bilinen ve Havran-Burhaniye sınırına kadar uzanan ova teknotik olup bereketli ve bol suludur. Ovanın güney kısımları Çoruk-Burhaniye doğusu ile Havran Ovası olarak anılır.

AKARSULAR:

Kaz Dağlarından olan çay ve dereler özellikle yaz aylarında piknik sahası olarak iç turizmin canlanmasında önemli pay sahibidir. Sıcak ve kurak geçen yaz ayları boyunca kuruyan çay ve dereler kış aylarında taşkınlıklara sahne olur. Baraj olmadığı için taşkınlıklar sel kapanları ile önlenmeye çalışılmaktadır. Edremit il- çesinin başlıca çay ve derelerini Edremit Çayı, Zeytinli Çayı, Kızılkeçili Çayı, Mıhlı Çayı, Manastır Çayı, Şahin Deresi, Eybek Deresi teşkil eder.

SICAK SU KAYNAKLARI:

Edremit termal kaynaklar bakımından oldukça zengindir. İlçe hudutlarında Güre Beldesinde ve Bostancı Köyü yakınlarında olmak üzere iki kaplıca mevcuttur. Havran-Edremit yolu üzerinde bulunan Derman Kaplıcalarının suyunun kaynaktaki sıcaklığı 59. 5 derecelik radyoaktivitesi ise 1. 85 dir. Edremit'e 3km uzaklıktadır.

FLORA:

Kazdağı ve çevresi yoğun ormanlarla kaplıdır. Bu ormanlar Babadağ dediğimiz ana kütlenin Edremit Körfezi'ne bakan güney yamaçlarında daha seyrek, Bayramiç'e bakan kuzey kesiminde ise, iklimsel nedenlerle daha sıktır. Ana kütlenin batısına doğru Assos, Babakale etrafında arazinin yapısı değişir ve volkanik bir özellik kazanır. Özellikle dere yataklarında ve bazı kırsal alanlarda, Akdeniz'e özgü bitki topluluklarından olan makilere rastlanır. Bu maki topluluklarını oluşturan defne, kocayemiş, mersin, pınar meşesi, katırtırnağı ve yabanıl zeytin ağaçlarının Kazdağı'nın iklim özellikleri ile özdeşleşmiştir. Kazdağı'nda çok çeşitli ağaç türü bulunur. Özel koruma alanı içinde görebileceğimiz Kazdağı Göknarı bunların en değerlilerindendir. Kendi doğal ortamında sadece Kazdağı'nda bulunan bu ağaç türü, Babadağ'ın kuzeydoğu yamaçlarında ve 1000 –1500 m yüksekliklerde yayılım gösterir. 25-30 m kadar boy atabilen, dar ve konik tepeli, piramit görünüşlü dekoratif bir ağaçtır. Mısır koçanına benzer uzun kozalakları olur. Bu bölge 1988 yılında çıkarılan bir yasa ile 'Kazdağı Göknarı Tabiatı Koruma Alanı' ilan edilerek özel korumaya alınmıştır.

FAUNA:

Kaz Dağları'nda, günümüzde de su bakımından zengin kaynak ve derelerle kaplıca ve termal kaynak bulunmaktadır. Kazdağı'nın özellikle derin vadilerinde ve yüksek tepelerinde yırtıcı kuşlardan kartal, şahin atmaca, kerkenez ve kuzgun görülür. Ayrıca Kazdağı, göç eden kuşların önemli bir uğrak yeridir. Sayıları azalmış olan keklik, bıldırcın, karatavuk, martı ve karga ve tahtalı gibi kuşlara da rastlanır.

EDREMIT'TE TARIM:

İlçemiz Akdeniz iklim karakterinde olup, rakımı 16 m.'dir. Arazisinin büyük kısmı orman ve

zeytinliklerle kaplıdır. Meyilli yüzeylere sahip olup dağ ve tepelerden oluşmaktadır.

Çok çeşitli tarımsal faaliyetler yapılmaktadır. Zeytincilik yanında sebzecilik, meyvecilik, tarla ürünlerinden hububat ve baklagiller, pamuk, mandarin yetiştirilmektedir. İlçemizde seracılıkta küçük aile işletmeciliği şeklinde yapılmaktadır.

Hayvancılık; küçükbaş ve büyükbaşlarda genellikle kültür ırkı yetiştiriciliği şeklindedir.

KÜLTÜR VE TURİZM:

Edremit ve civarı, Ege Medeniyetinin Med ve Pers seferlerinin, Roma Medeniyetinin, Selçuklu ve Osmanlı sanat eserlerinin bulun duğı bir tarih vitrini gibidir.

Bugünkü Edremit'e 6 Km. uzaklıkta Truva Savaşlarından önce Lidya Kralı Krezüs'ün kardeşi Adramys kendi adıyla kurduğı Adramys adlı kenti, büyük İskenderden sonra Romalıların elinden alınana kadar o dönemin adalet örgütünün merkezi olmuştur.

İlçemiz hudutları içindeki kalıntılar arasında; Altınoluk Kasabası çevresin de Şahin Kale Ören ve mahzenleri ve Antandros Kenti, Manastır Çayı dolaylarında bir sağlık merkezinin kalıntıları, Ortaoba Köyü yakınlarında Paşasultan Zaviyesi (Diana Mabedi), Eski Tekke dolaylarında taban mozaiki bir aslan kalıntıları mevcuttur.

Osmanlı dönemi zamanında, (XV).yy'da Edremit'in tanınmış ulemalarından Yusuf Bin Habib için kesme taştan ve tek kubbeli olarak yaptırılan Kurşunlu Camii, Osmanlı Mimarisi son dönem özelliklerini taşıyan kesme taştan ve duvarları kademeli olarak inşaa edilen Eşref Rumi Camisi, moloz taştan dikdörtgen planlı olarak yapılan Emir Ali Türbesi mevcuttur.

Edremitli erkekler eskiden başlarına fes, üzerine mendile benzeyen bir sarık, sırtlarına çuhadan yapılmış uzun kollu bir cepken, bellerine meşin bir silahlık, aynı çuhadan bir don, ayaklarına kışın kalçın denilen bir deri tozluk, çizme yazın uzun koncuklu yün çorap ve ökçesi basık hafif yemeni veya tulumbacı denilen kundura giyerlerdi.

Kadınlar ise düğün ve merasimlerde dal ve üçetek elbise, başlarına pek meşhur altınlı fes giyerlerdi. Elbiseler dal elbise adı verilen pahalı kumaşlardan veya kadifeden yapılmış elbiselerdir. Bu elbiselerin üzerine pahalı ve parlak satenden yapılmış kıvraklar giyilir, başlarına da hacı üstlüğü denilen işlemeli bir başörtüsü örterlerdi. Ayrıca, kadınlar iş kıyafeti olarak çatal don denilen büyük bir şalvarı günlük giysilerinin üzerine giyerlerdi.

Bölgenin zengin oluşu, düğünlerin çok masraflı yapılmasına sebep teşkil ederlerdi. Cumartesi başlayan düğün çeşitli merasimlerle Perşembe günü akşamına kadar devam ederdi.

Çevrede zeybek oyunu çok meşhurdur. Mahalli güvende, Kaz dağı zeybeğı, yeşil yaprak düğün havası ve koca arap oyunu havası pek oynanan ve beğenilen oyunlardır. Yöresel yemekler arasında keşkek, etli nohut, mantı, tatlılardan hoşmerim başta gelmektedir.

Yöre halk edebiyatının ortak ürünü olan maniler, atasözleri, bilmeceler, yanılmacalar, söylence ve masal-öyküler yönünden zengindir. Maniler oldukça çok ve yaygındır. Ağıt söyleme geleneğı çok azdır.

Söylenceler bakımından Edremit zengin bir kaynağı sahiptir. Kazdağı (İdadağı), Yunan mitolojisine göre Truva savaşının tanrılarca izlendiğı yerdir. Pek çok söylencenin de kaynağıdır. Dünyanın ilk güzellik yarışması, Truva Savaşı, Parisli Oinone'nin sonu, Sarıkız vb. söylenceler

birçok sanat yapıtına konu olmuştur. Söylencelere göre, Sarıkız'ın gömüsü, Kazdağının zirvesi olan Sarıkız Tepesindedir. Bu gömü, Türkmenlerce kutsal sayılmaktadır. İlçemizde mevcut 5 Türkmen köyünün yanında, ülkenin çeşitli yörelerinden gelen Türkmenlerce, Ağustos ayı içinde ziyaret edilmekte ve üç gün, üç gece törenler yapıldığı söylenmektedir.

İlçemizde ilk kütüphane 3 Kasım 1960 tarihinde açılmıştır. Şimdiki modern binasına 1984 yılında taşınmıştır. Yeri 130m²'dir. Belediye tarafından verilmiştir. Bina Muzafer Akpınar Vakfı tarafından yaptırılarak 99 yıl süreyle Kültür Bakanlığına kullanım hakkı tanınmıştır. Bina kaloriferlidir. Giriş katıyla beraber 3 kattır. Giriş katta Vakfa ait bir oda, kalorifer dairesi ve müdür odası, 1.katta bir memur odası ve çocuk bölümü 2.katta yetişkinler bölümü ile sürekli yayınlar salonu bulunmaktadır.

2005 yılı istatistiklerine göre 18.649 adet kitap mevcuttur. 52 adet el yazması kitap vardır. 10.747 erkek, 15.911 bayan olmak üzere toplam okuyucu sayımız 26.658 kişidir. İlçemiz Kütüphanesine Üye sayısı :802' dir.

Mahalli gazeteler dışında ayrıca her gün iki adet günlük gazete alınmaktadır.2005 yılına günün önemine göre çeşitli kitap sergileri açılmış ve konferanslar verilmiştir.

Kütüphanemize bağlı 1983 yılında açılan Zeytinli Halk Kütüphanesi, 1994 yılında açılan Güre Halk Kütüphanesi ve 2000 yılı içerisinde açılan Akçay Halk Kütüphanesi olmak üzere toplam üç şube mevcuttur.

İlçemizde spor tesisi olarak, Şehit Hamdi Bey Stadyumu çim yüzeyli olup, faal durumdadır. 750 kişilik kapalı tribünü, 1000 kişilik portatif açık tribünü mevcuttur. Stadyumun yanında faal toprak yüzeyli etrafı çit telle çevrili futbol sahamız vardır.

İlçe Müdürlüğümüz spor kompleksi yanında her iki stadyuma hizmet veren sporcu soyunma odaları, hakem odası,doktor odası vardır. Yine aynı kompleks içinde yer alan ve Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğünce ihalesi yapılan ve 1995 yılında temeli atılan 1500 kişilik kapalı spor salonu inşaatının su basman işi bitmiş ancak ödeneksizlik yüzünden inşaat durdurulmuştur. 2004 yılı içerisinde ödenek çıkartılmış ve inşaatına şu anda devam edilmektedir. İlçemiz Zeytinli Beldesinde 1000 kişilik açık seyirci tribünü mevcut olup, hakem odası ve sporcu soyunma odaları vardır.

İlçemizde 1 Yelken İhtisas Spor Kulübü ve 1 Adet Atıcılık ve Avcılık Spor kulübü ile 11 adet spor kulübü mevcuttur. İlçemizde Amatör Süper lig, Amatör büyük, Genç, B. Genç ve Yıldızlar Körfez futbol grup müsabakaları yapılmakta olup, futbol, basketbol, voleybol, judo, tekvando, yelken, atıcılık ve avcılık spor dallarında (bay-bayan) 600 lisanslı sporcu mevcuttur.

Resmi kurum ve kuruluşların katıldıkları Kaymakamlık Kupası Voleybol Bahar Turnuvası düzenlenmekte olup, judo ihtisas kulübü il birinciliği ve taekwon-da branşında ferdi olarak il birinciliği ve federasyon faaliyetine katılmaktadır.

Altınoluk Yelken İhtisas Kulübü il birinciliği ve federasyon kupası, laser ve optimus dallarında yelken faaliyetlerine katılmaktadır. Güre Belediye Spor kulübü basketbol takımı 2. ligde faaliyetlere katılmaktadır. Okulların tatil olduğu dönemde çocuk ve gençleri spora kanalize etmek amacıyla muhtelif branşlarda İlçe Spor Merkezi açılmaktadır. İlçemize has

folklor ekibi yoktur. İlçemizde 11 adet matbaa mevcut olup, 2 adet günlük gazete mevcuttur. Kitapevi yoktur. Sanat galerisi olarak Tahtakuşlar Köyünde bir şahıs tarafından düzenlenen Özel Etnografya Müzesi mevcuttur.

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

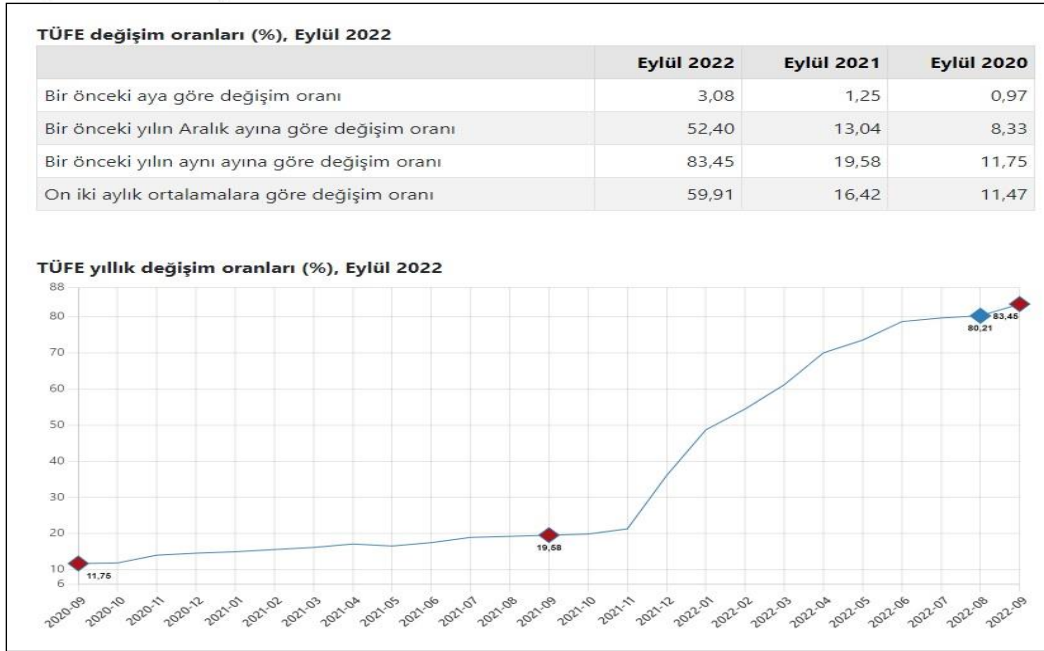
5.2.1. Küresel Ekonomik Durum



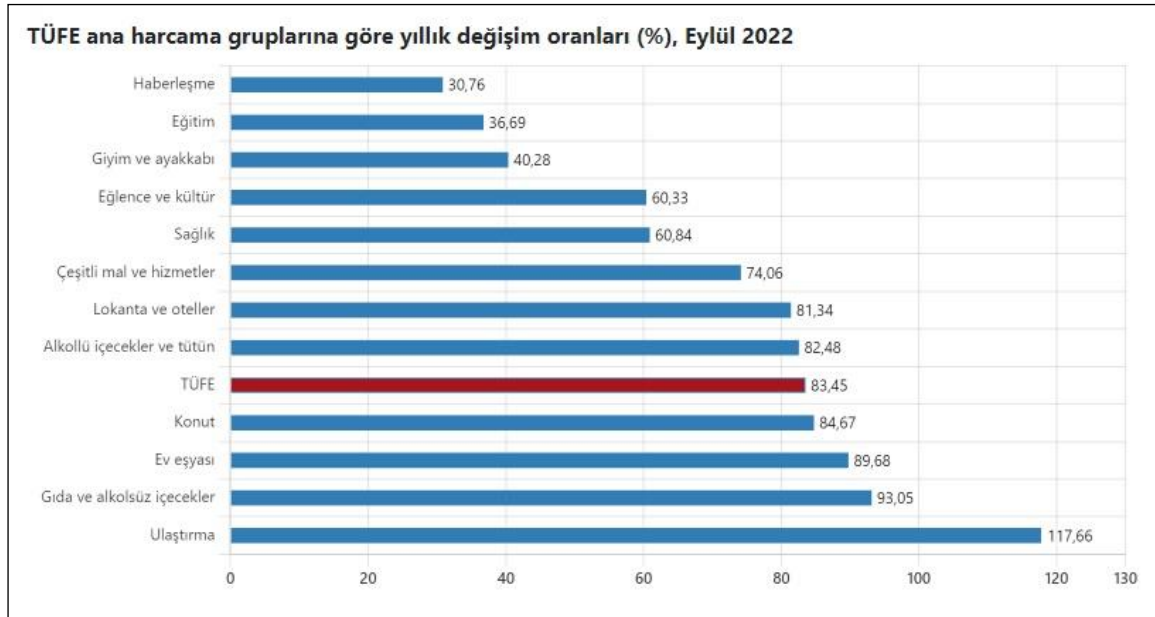
IMF yayımladığı Ekim ayı “Dünya Ekonomik Görünüm” raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2022 yılı büyüme tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %3,2 olarak açıkladı. Söz konusu gelişmede, salgında vaka sayılarındaki artışa rağmen yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden daha olumlu bir canlanma sürecinin gerçekleşmesinin etkili olduğu belirtildi. Raporda 2023 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisi %2,9’dan %2,7’e yükseltilirken, 2022 yılı için %3,2 oranında büyüme tahmininde bulunuldu. Küresel ticaret büyümesi keskin bir şekilde yavaşlıyor. 2021’de yüzde

10,1’den 2022’de öngörülen yüzde 4,3’e ve 2023’te yüzde 2,5’e. Bu, artan ticaret engellerinin küresel ticareti kısıtladığı 2019’daki ve 2020’deki COVID-19 krizi sırasındaki büyümeden daha yüksek bir büyüme. , ancak tarihsel ortalamanın oldukça altındadır. Kuruluş Ekim raporunda 2022 yılında Türkiye ekonomisi için 5,0 2023 için %3,0 olarak açıkladı. IMF, enflasyonun da 2022 sonunda bir miktar düşüş kaydetmekle birlikte hedeflenen seviyenin üzerinde gerçekleşeceğini, cari açığın ise turizmdeki toparlanma ve altın ithalatındaki gerilemeye bağlı olarak yılsonunda düşüş kaydedeceğini tahmin ediyor.

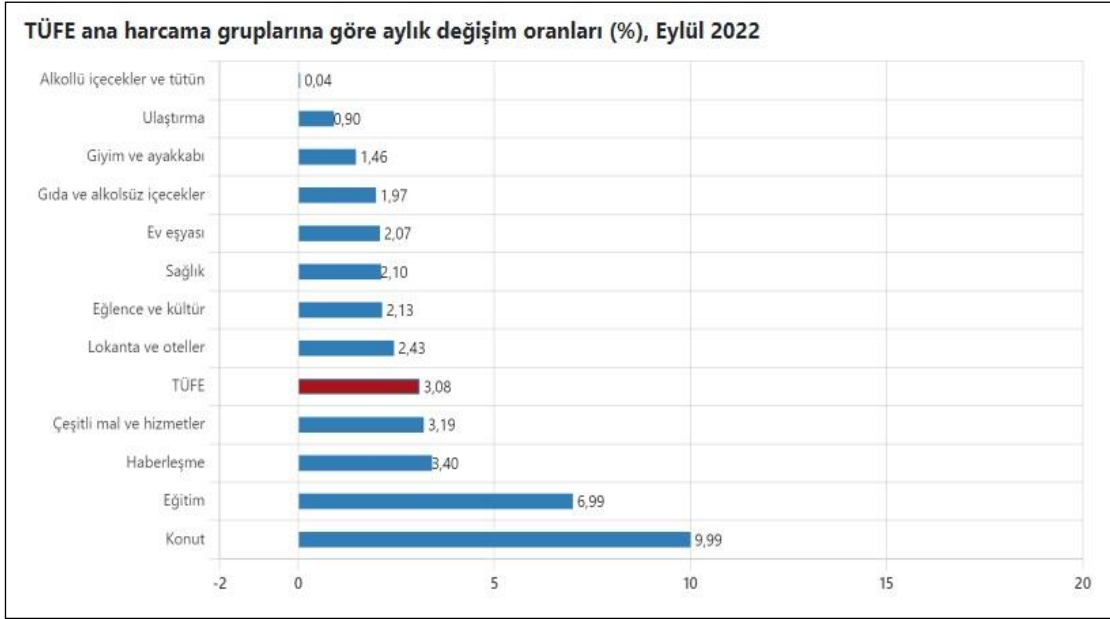
5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %52,40, bir önceki yılın aynı ayına göre %83,45 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,91 olarak gerçekleşti.



Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %30,76 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %117,66 ile ulaştırma oldu.



Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,04 ile alkollü içecekler ve tütün oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %9,99 ile konut oldu.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Eylül 2022

Grup	Kapsam	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	3,21	54,90	87,68	62,26	1 120,61
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	2,74	45,84	74,63	51,92	879,43
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	2,74	41,84	68,09	47,33	796,84
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	3,53	52,49	83,65	58,74	971,51
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	3,22	52,29	83,50	60,31	1 020,86
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	2,26	48,12	81,89	61,01	1 030,83

2022 yılı Eylül ayında, endekste kapsanan 144 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey), 18 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 2 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 124 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %74,63, aylık %2,74 oldu.

İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

Dünya genelinde en önemli risk unsuru olarak ortaya çıkan pandemi ve etkileri nispeten hafiflemiş olsa da sonbahar itibarıyla vakaların olası artışı ekonomik süreçleri etkileyecek gibi görünmektedir. Geçtiğimiz bir yıllık süre boyunca salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Varlık fiyatı anlamında benzer süreç 2022 yılı ilk yarısı boyunca da hissedilmiştir. Ancak yılın ikinci yarısı itibarıyla başta ABD olmak üzere gelişmiş ülkelerde parasal kısıtlama tedbirleri alınmaya başlamıştır. Bu sürecin başta riskli finansal varlıklar olmak üzere gayrimenkul ve türevlerinde de negatif etki yaratabileceği unutulmamalıdır.

2022 yılı ilk yarısında 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. ABD’den AB’ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek seviyesine çıkmıştır. Başta FED (ABD Merkez Bankası) olmak üzere pek çok para otoritesi enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır bir tutum sergilemeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin hali hazırda ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyeceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde durgunluk veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise ‘büyüme’ rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır.

IMF tarafından yayınlanan (Haziran-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Kasvetli ve Daha Belirsiz’) raporunda Türkiye ekonomisinde 2021 yılında yüzde 4, 2022 yılında ise yüzde 3,5 büyüme tahmini yapılmıştır. IMF Türkiye tahminini Nisan ayında yayınladığı rapora göre 2021 için yüzde 1,3 2022 içinse yüzde 0,5 arttırmıştır. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 3,2 ve gelecek yıl yüzde 2,9 büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, nisan ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023’te yüzde 3,6 büyüyeceğini öngörmüştü.

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler,

hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olması ve süregelen Ukrayna- Rusya savaşının etkisi olmuştur.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise küresel dengesizliklerin daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığının artığıdır. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde enflasyonun yüksek seyretmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanması da tüm sektörleri olumlu yönde etkileyecektir.

Türkiye’de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk yarısında konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. Altı aylık süreçte 726 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 31,4’lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 63,5’lik bir artış göstermiş ve 170 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir. Ancak haziran ayından sonra uygulamaya alınan makro ihtiyati önlemler kredi faizlerini yukarı çekmeye başlamıştır. Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 145,5, reel olarak ise yüzde 41,1 oranında artış gerçekleşmiştir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

GÜÇLÜ YANLAR

- Tercih edilen bölgede yer alması
- Nitelikli bir binada yer alması
- Meskenlerin geniş deniz manzarası olması

ZAYIF YANLAR

- Yakın çevresinde benzer nitelikte çokça satılık gayrimenkul bulunması
- Dışarıdan inceleme yapılmış olması

FIRSATLAR

- Gelişen Bölgede yer alması

TEHDİTLER

- Gayrimenkul sektöründeki durgunluk ve daralma
- Ülke ve dünya ekonomilerindeki çalkantıların gayrimenkul sektörüne olumsuz etkileri

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %90
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Konut
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: 4
Yapı Sınıfı	: 3B
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Var
Toplam B.Bölüm Sayısı	: 6
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 5
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Yok
Kullanım Durumu	: Mesken
Kullanım Şekli	: Mesken

5.4.1. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz; 801 ada 2 parsel sayılı, 5.680,26 m² alanlı, “Dokuz Adet Üç Katlı Betonarme Apartman ve Arsası” vasıflı ana taşınmaz üzerinde, betonarme karkas yapı tarzında, 9 blok olarak proje ve inşa edilmiş, “ADRA ALTINOLUK” olarak adlandırılmış sitedir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu D Blok olarak adlandırılmış bina zemin kat + 2 normal kat + Çatı Katı olmak üzere toplam 4 kat olarak proje ve inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre zemin katta bina girişi ve 2 adet mesken, 1.normal katta 2 adet mesken, 2.normal katta 2 adet çatı arası piyesli mesken olmak üzere binada toplam 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina içerisinde ortak alanlar ve basamaklar mermer kaplı olup duvarlar ve tavanlar boyalıdır. Bina içerisinde asansör bulunmaktadır. Bina dış cephesi mantolamadır.

Konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde; açık havuz, güvenlik bulunmaktadır.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre zemin katta sol tarafta yer almaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo, 1 adet balkon ve 2 adet teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 100 m² + 32 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre zemin katta sağ tarafta yer almaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo, 1 adet balkon ve 1 adet teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 100 m² + 15 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 1.normal katta sağ tarafta yer almaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo, 1 adet balkon ve 1 adet teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 100 m² + 17 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.normal katta sol tarafta yer almaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre 2.normal katta; hol, salon+mutfak, 2 adet oda, 2 adet banyo ve 3 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 125 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 3 adet depo hacmi ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 62 m² + 72 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.normal katta sağ tarafta yer almaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre 2.normal katta; hol, salon+mutfak, 2 adet oda, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 110 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 2 adet depo hacmi ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 46 m² + 72 m² teras kullanım alanına sahiptir.

*****Müşteri isteği doğrultusunda dışarıdan inceleme yapılmış olup konu taşınmazların projesine uygun olduğu kabulü ile değerlendirme işlemi yapılmıştır.**

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların nihai değerinin belirlenmesinde Piyasa değeri yaklaşımı varsayım yöntemi kullanılmıştır. -Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır. -Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir. -Seçilen örneklerin aynı bölgede ve benzer özelliklerde olduğu bilgisi kabul edilmiştir. Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

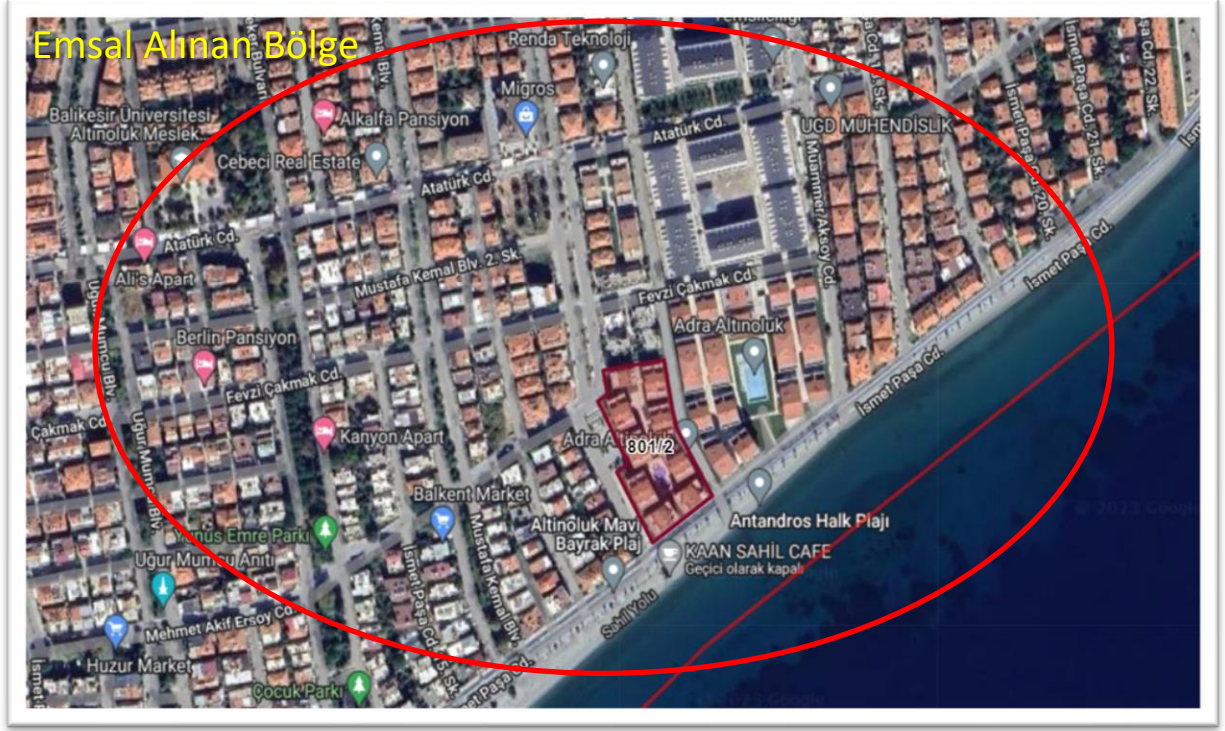
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR

Değerlemeye konu taşınmazların teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 5.4 ve 5.5 numaralı başlıklarda açıklanmıştır.

5.7. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerlendirme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazların piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları aşağıda yer almaktadır;



EMSAL-1: Konu taşınmazlarla aynı site içerisinde yer alan, taşınmazlar gibi geniş deniz manzaralı, 3+2, 220 m² olarak beyan edilen 160 m² kapalı alanlı olduğu düşünülen dubleks daire 20.000.000 TL fiyatla satılıktır. Adra Altınoluk: 0534 015 91 21

EMSAL-2: Konu taşınmazlara yakın konumda Adra Altınoluk sitesinde yer alan, 3+1, 180 m² olarak beyan edilen 140 m² olduğu düşünülen 1.katta yer alan daire 9.000.000 TL fiyatla satılıktır. Taşınmazlar geniş deniz manzaralı olduklarından emsale göre avantajlıdırlar. Coldwell Banker Zeus: 0534 666 28 95

EMSAL-3: Konu taşınmazlara yakın konumda Adra Altınoluk sitesinde yer alan, 1+1, 80 m² olarak beyan edilen 50 m² olduğu düşünülen zemin katta yer alan daire 3.850.000 TL fiyatla satılıktır. Taşınmazlar geniş deniz manzaralı olduklarından emsale göre avantajlıdırlar. Coldwell Banker Zeus: 0534 666 28 95

EMSAL-4: Konu taşınmazlara yakın konumda yer alan Adra Altınoluk sitesinde yer alan, 1+1, 70 m² olarak beyan edilen 50 m² olduğu düşünülen zemin katta yer alan daire 3.600.000 TL fiyatla satılıktır. Taşınmazlar geniş deniz manzaralı olduklarından emsale göre avantajlıdırlar. Elit Emlak: 0552 007 01 34

EMSAL-5: Konu taşınmazlara yakın konumda benzer site içerisinde yer alan, 2+1, 174m² olarak beyan edilen 115 m² olduğu düşünülen bahçe katında yer alan daire 7.000.000 TL fiyatla satılıktır. Taşınmazlar geniş deniz manzaralı olduklarından emsale göre avantajlıdırlar. Tuna Gayrimenkul: 0536 656 00 86

EMSAL-6: Konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 3+1, 120 m² olarak beyan edilen 3. katta yer alan daire 40.000 TL/ay bedelle kiralıktır. (38.000 TL/ay / 120 m² = 316 TL/m²)
Fırat Emlak: 0 541 259 35 68

EMSAL-7: Konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 2+1, 110 m² olarak beyan edilen 3. katta yer alan daire 35.000 TL/ay bedelle kiralıktır. (33.000 TL/ay / 110 m² = 300 TL/m²)
Baycıra Gayrimenkul: 0 555 064 75 03

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZLAR	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
		125.000,00 TL/m2	64.285,00 TL/m2	77.000,00 TL/m2	72.000,00 TL/m2	60.870,00 TL/m2
Konum	DENİZ KENARI	0%	25%	15%	15%	25%
Manzara	DENİZ MANZARASI	0%	25%	25%	25%	35%
Bakım Durumu - Fiziksel Yıpranma	İyi	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yaşı	0-5 YIL	0%	0%	0%	0%	0%
Şerefiye	DENİZ MANZARASI	0%	25%	25%	25%	30%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	70%	60%	60%	85%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		118.750,00 TL/m2	109.284,50 TL/m2	123.200,00 TL/m2	115.200,00 TL/m2	112.609,50 TL/m2
			EMSALLERİN ORTALAMA M2 DEĞERİ		115.808,80 TL/m2	
(*) EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME						
EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UYGULAYINIZ						

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülkler için en uygun yöntem olan; Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır.

MALİYET ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmesee bile malın gerçek bir değeri vardır “ şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtabiliyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir. Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- İskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2016 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.

Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =
(İskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak iskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş yada on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)

Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+) Sabit kıymet yatırımları (-)

Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) +

Faaliyet Nakit Akımı

5.11. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili mevcutta tüm takyidatlardan bağımsız olarak herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

5.12. DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)**GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- Tercih edilen bölgede yer alması
- Nitelikli bir binada yer almaları
- Meskenlerin geniş deniz manzarası olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Yakın çevresinde benzer nitelikte çokça satılık gayrimenkul bulunması
- Dışarıdan inceleme yapılmış olması

5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmaz değerlendirildiğinde konu taşınmazın ticari şerefiyelerinin yüksek olduğu bu nedenle de **konut** olarak kullanılmalarının uygun olacağı düşünülmektedir.

5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz kat mülkiyet tapulu bağımsız bölüm olup dışarıdan yapılan gözlemlere göre konut olarak kullanıldığı düşünülmektedir. Taşınmazların değerlemesinde mevcut kullanımları, bulundukları katları ve şerefiyelerinin yüksek olması gibi hususlar ile projeden tespit edilen alanları dikkate alınmıştır.

5.15. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazların değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI**

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak arsaların hisseli olup olmaması, yola cepheli olup olmaması göre arsanın değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmış olup, üzerindeki yapılar için yapı birim maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Yapılan çalışmada;

- Bölgede yer alan taşınmazlara emsal, tamamlanmış olan benzer meskenlerin satılık m² birim fiyatı 70.000 – 100.000 TL/m² arasında olduğu tespit edilmiştir. HESAP DETAYI EKTE SUNULMUŞTUR. (Bknz. EK 1)
- Bölgede yer alan taşınmazlara emsal, tamamlanmış olan benzer meskenlerin kira m² birim fiyatı 295 –350 TL/m² arasında olduğu tespit edilmiştir. HESAP DETAYI EKTE SUNULMUŞTUR. (Bknz. EK 1)

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4’de listelenmiştir.

6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Mesken vasıflı olan taşınmazın incelemesi müşteri bilgisi dahilinde dışarıdan yapılmıştır. Tebliğin 22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” hükmü ne istinaden değerlemeye konu bağımsız bölümlerin portföyüne alınmasında SPK mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

7. BÖLÜM SONUÇ**7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇCÜMLESİ**

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme yöntemlerinden, değerlemeye konu konutlar için “Emsal Karşılaştırma Yönetimi’nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Yapılan değerleme çalışması emsal yöntemi kullanılarak, konutların değerlerinin tespiti için yapılmıştır.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 60 (ALTMİŞ) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**(EK-1) TABLO**

DEĞERLEME TABLOSU								
KAT	BB NO	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
ZEMİN	1	MESKEN	100,00	115.000,00	11.500.000,00	11.500.000,00	30.000 ₺	360.000 ₺
ZEMİN	2	MESKEN	100,00	115.000,00	11.500.000,00	11.500.000,00	30.000 ₺	360.000 ₺
1.KAT	4	MESKEN	100,00	125.000,00	12.500.000,00	12.500.000,00	35.000 ₺	420.000 ₺
2.KAT+ÇATI	5	ÇATI PİYESLİ MESKEN	187,00	109.625,00	20.500.000,00	20.500.000,00	55.000 ₺	660.000 ₺
2.KAT+ÇATI	6	ÇATI PİYESLİ MESKEN	156,00	125.000,00	19.500.000,00	19.500.000,00	47.000 ₺	564.000 ₺
TOPLAM DEĞER					75.500.000,00	75.500.000,00	197.000 ₺	2.364.000 ₺

801 ADA 2 PARSEL YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ

TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
75.500.000,00	90.600.000,00

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Bayram GÜMÜŞ



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Olca USTA



Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu
- Proje, Ruhsat, İskan vb.
- Diğer

LİSANS BELGESİ



Tarih : 28.07.2017

No : 407179

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



GAZİOSMANPAŞA 6. NOTERİ
UNAL TOKCAN
Usur Mumcu Mah. Eski Edirne Asfaltı
No:606 Kat:1 Sultangazi / İSTANBUL
Tel:0212 667 89 84 - 667 85 85

SURET
SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

№ 33838

21 KASIM 2019
No : 406129

Tarih : 03.02.2017

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Bayram GÜMÜŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Tarih
Yevmiye
SURET

GAZİOSMANPAŞA 6. NOTERİ
UNAL TOKCAN
Eski Edirne Asfaltı No:606 Kat:1
Sultangazi / İSTANBUL

Bir nüshası dairede alıkonulan
nüshası ilgilisine verilen
işbu suret aslının aynısıdır.

GAZİOSMANPAŞA 6. NOTERİ
UNAL TOKCAN

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

GAZİOSMANPAŞA 6. NOTERİ
UNAL TOKCAN
Vekili Başkatip
Yasemin SARIKAYA

GAZİOSMANPAŞA 6. NOTERİ
UNAL TOKCAN
Vekili Başkatip
Yasemin SARIKAYA

Konum hassasiyeti 5 metre



801/2

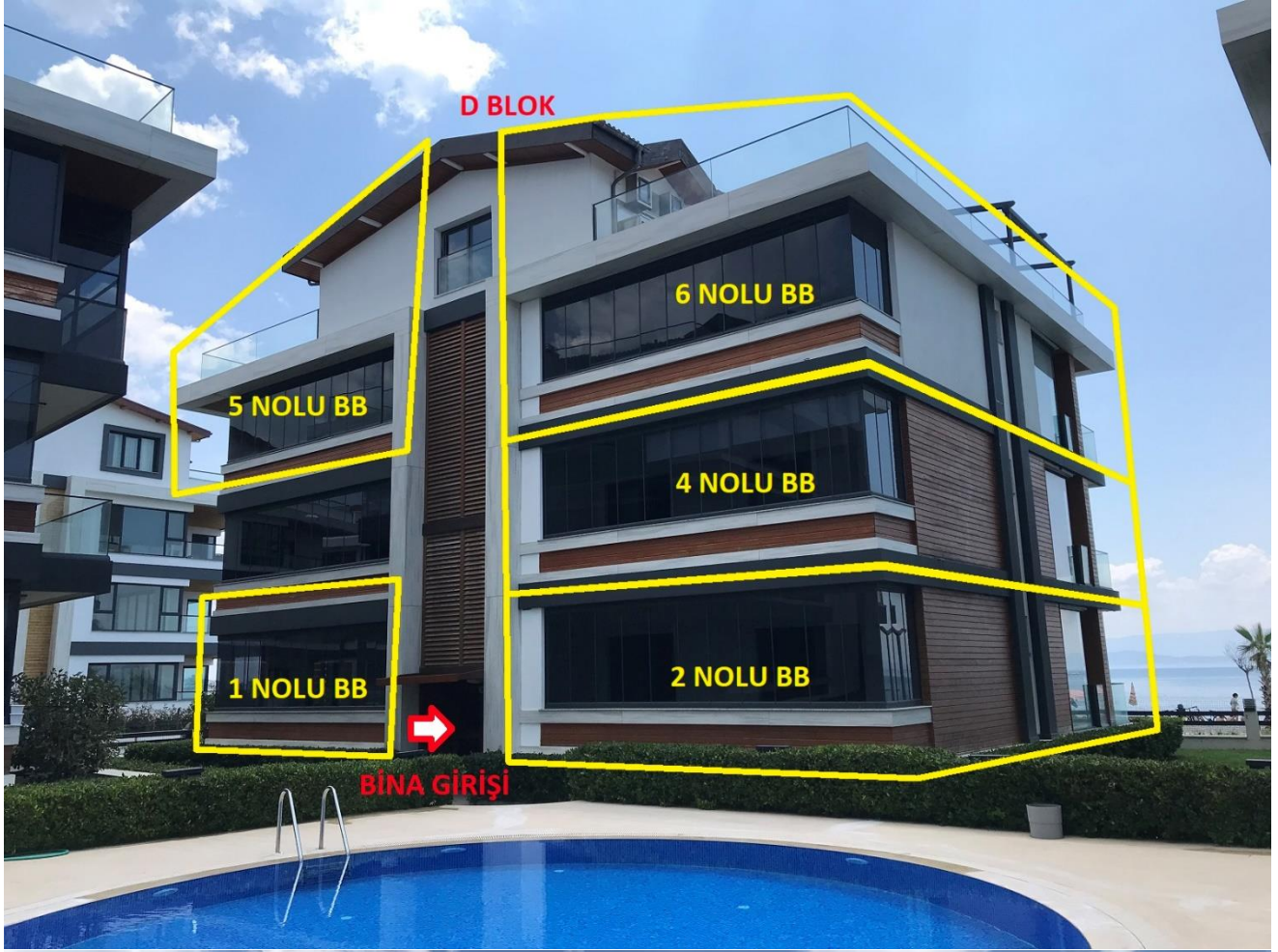
KAAN SAHİL CAFE
Geçici olarak kapalı

İsmet Paşa Cd.

Sahil Yolu









BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Mimarlık & Mühendislik

Tel: 0 266 373 28 2

BELEDİYEMİZCE MAHALLİNDE Haldun Sümerkan

Gazielcd Mah. 455 Sok. Özmen İş Merkezi Kat:3/303
Edremit

İŞİN YERİ: Yeni = 801 a da 2 parsel

İLİ	İLÇESİ	BELEDİYE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ
BALIKESİR	EDREMIT	EDREMIT	ALTINOLUK	19-M-IV	317	3	

MIMAR

ADI SOYADI: HALDUN SÜMERKAN
UNVANI: MIMAR
ODA SİCİL NO: 23076
YETKİ BELGE NO: 10-178
VERGİ D.NO: 7860087417

Bu proje tasarımcı sistem mimarı tasarımla bir butundur. 454 sayılı fikri ve sanat eserleri kanunu gereğince proje müellifi mimarın hakları ve onayı olmadan projedeki tasarımların değiştirilerek yapılamaz.

2063 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu 394 sayılı imar kanunu ve 3442 sayılı kıyı kanunu ile bu kanunlara dayanarak yürürlüğe giren yönetmelik ve genelgelerin hükmü ile imar planlarına ve plan notları ile 574 sayılı kat mülkiyeti kanununa ve belediyedeki asllarına uygundur.

Bu proje yukarıdaki imzası ve mührü bulunan mimar tarafından hazırlanmıştır. PROJENİN ORJİNALINI İMZALAMIS BULUNAN MIMAR MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİR.

İŞVEREN	ADI SOYADI	UNVANI	İMZA	ADRES	NOTER O. T.	VERGİ DAİRESİ NO
OKULLU GIDA MAD. İNŞAAT VE TİC. LTD. ŞTİ.						

TADLAT OLURU VEREN MIMAR	ADI SOYADI	UNVANI	İMZA	ADRES	OSN	Y.B.N	VERGİ DAİRESİ NO
					23076	10-178	7860087417

MIMARLAR ODASI ONAYI

UYGULAMA DENETİMİ ONAYI

KIRAZLAR YAPI DENEYİM LTD. ŞTİ.
Kocacımış Bulvarı
Algetinçaya Cad. Gazik Apt. 5001
No: 30 / Edremit / BALIKESİR
Tic. Sic. No: 226645/23.06
E-mail: krazlar@krazlar.com.tr
Tic. Sic. No: 226645/23.06

Bülent ÖCAL
Proje ve İ. j. ulama
Denetçi Mimar
Denetçi No: 870

IDARE ONAYI

Bu proje müellifinin oluru olmadan yayınlanamaz, çoğaltılamaz, kullanılamaz.

D BLOK

KUL. AMACI	İNŞ. TÜRÜ	İNŞALAN	TL/m ²	YAPI MAL.	YAPI SNF.	MİM. H. SNF.	ZORKATS.	BÖLGE KS.
KONUT	BAK				3/A	3/A		
YOL SEV. AKAT.	YOL SEV. UKAT.	TOPLAM KAT	YAPI YÜK	AT. OLD. YIL	SKELET CİNSİ	DOLGU MAD.		
17.11	3	3	1060	2015	BAK	TUĞLA		
DOLGU TOPLAMI	KAZI TOPLAMI		HARCI ÇIK. KAZI TOP.			KAZININ DOKYER		
						bel gös.yer		

UYGULAMA DENETİMİNE ESAS ALAN			FAYDALI ALAN HESABI				
BİNA ALANI	ALANI		KATLAR	BİNA KAPALI ALANI	BİNA AÇIK ALANI	MERDVEN	TOPLAM
			ZEMİN	165.80m ²	79.90m ²	13.00 m ²	258.70 m ²
			1. KAT	165.00m ²	79.90m ²	13.00 m ²	257.90 m ²
			2. KAT	165.00m ²	79.90m ²	13.00 m ²	257.90 m ²
			ÇATI KATI	111.20 m ²		13.00 m ²	124.20 m ²
			KATLAR	607.00m ²	239.70m ²	52.00 m ²	898.70 m ²

BAGBÖL. NO	BULUNDUŞU KAT	KULLANIM AMACI	ALANI m ²	İNTİ KULLAMACI	EKLENİTİ ALANI	TOPLAM
1	ZEMİN	KONUT	82.90m ²	TERAS	47.70m ²	130.60m ²
2	ZEMİN	KONUT	82.90m ²	TERAS	32.20m ²	115.10m ²
3	1. KAT	KONUT	82.90m ²	BALKON	47.70m ²	130.60m ²
4	1. KAT	KONUT	82.90m ²	BALKON	32.20m ²	114.70m ²
5	2. KAT	KONUT	82.90m ²	BALKON	47.70m ²	130.60m ²
6	2. KAT	KONUT	82.90m ²	ÇATI	47.70m ²	193.90m ²
				KON. ÇATI	32.20m ²	162.20m ²

05.09.2013 yönetmeliğine uygundur.

TAKS: $5,680.23 \text{ m}^2 \times 0.25 = 1,420.05 \text{ m}^2$
 $(165.80 \text{ m}^2 \times 6 \text{ blok}) + (165.80 \text{ m}^2 \times 2 \text{ blok}) + (90.40 \text{ m}^2 \times 1 \text{ blok})$
 $= 994.80 \text{ m}^2 + 331.60 \text{ m}^2 + 90.40 \text{ m}^2 = 1,416.80 \text{ m}^2$
 $1,416.80 \text{ m}^2 < 1,420.05 \text{ m}^2$

KAKS: $5,680.23 \text{ m}^2 \times 0.75 = 4,260.17 \text{ m}^2$
 $(495.80 \text{ m}^2 \times 6 \text{ blok}) + (495.80 \text{ m}^2 \times 2 \text{ blok}) + (271.20 \text{ m}^2 \times 1 \text{ blok})$
 $= 2,974.80 \text{ m}^2 + 991.60 \text{ m}^2 + 271.20 \text{ m}^2 = 4,237.60 \text{ m}^2$
 $4,237.60 \text{ m}^2 < 4,260.15 \text{ m}^2$

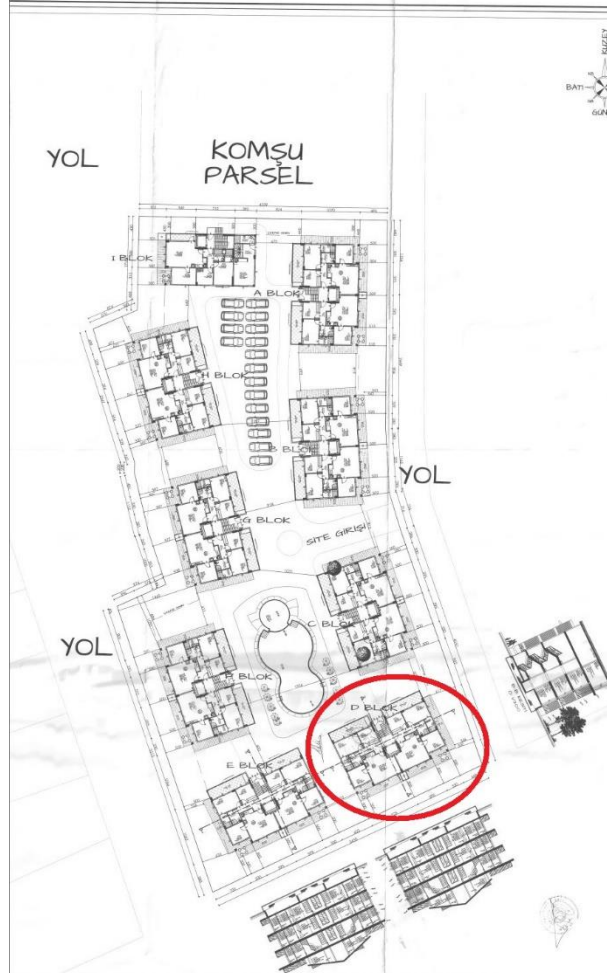
KAT İRTİFAKI İÇİN ONANDI.

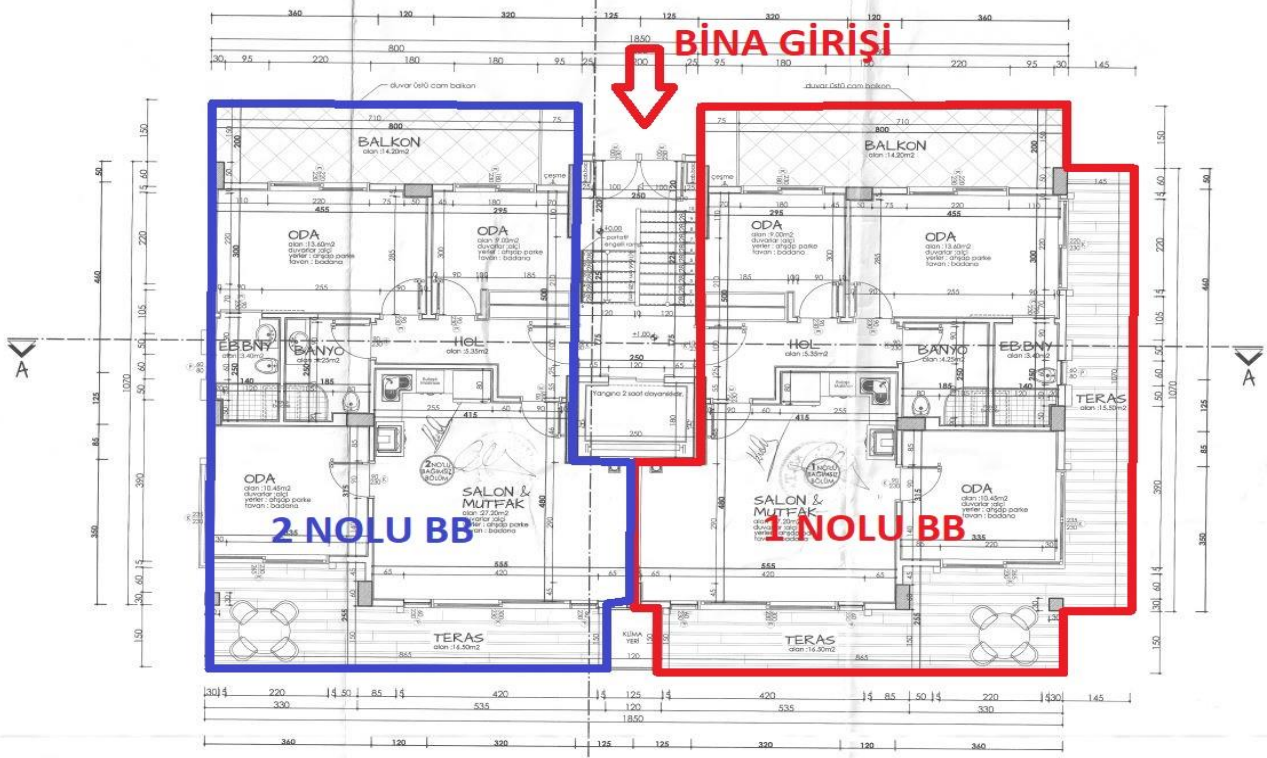
KAT İRTİFAKI İÇİN ONANDI

RUHSAT: Yeni Topu
TARİH: 24.08.2015
CİLT: 7
SAVİ: 26

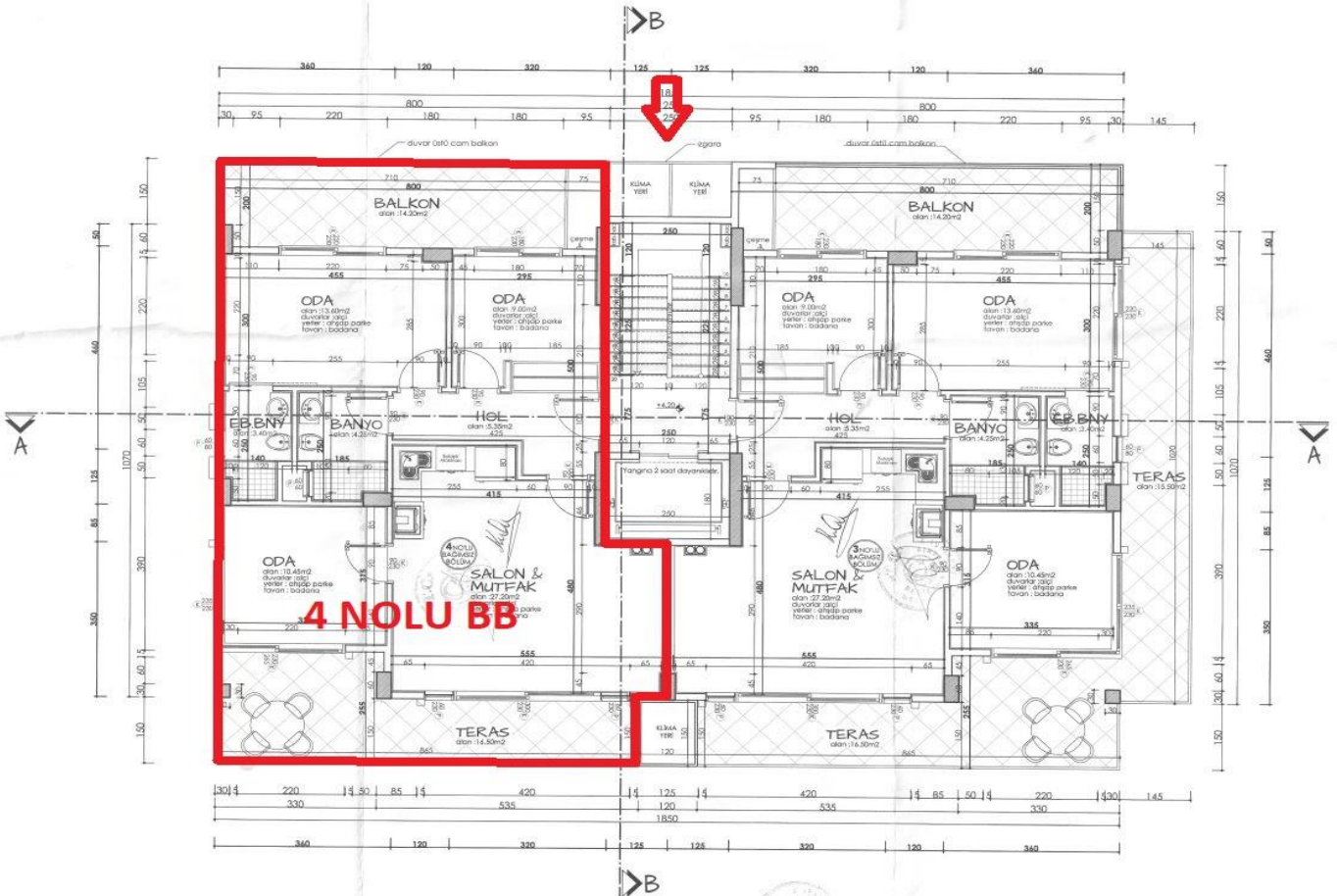
Ahmet...
İmar ve Şehircilik

22.11.2013

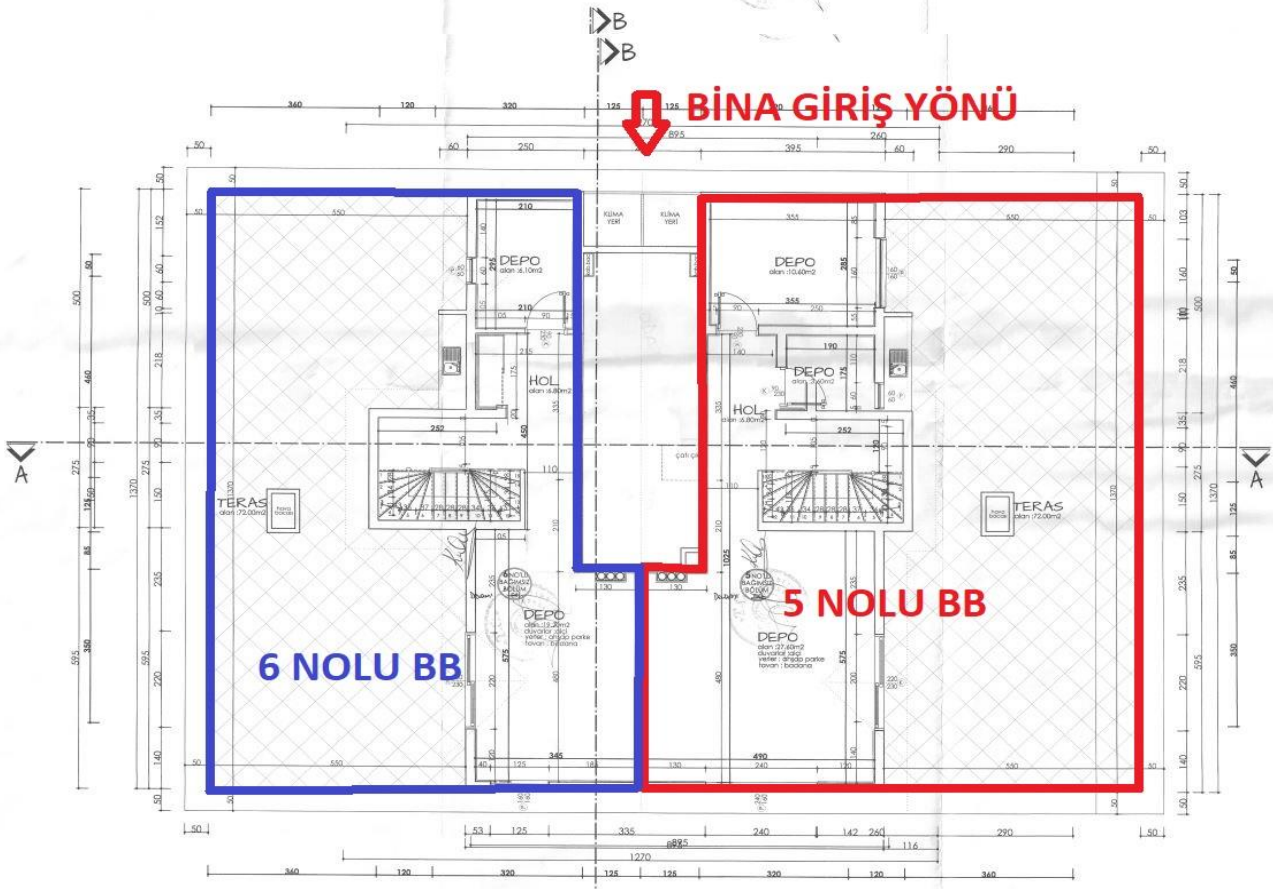
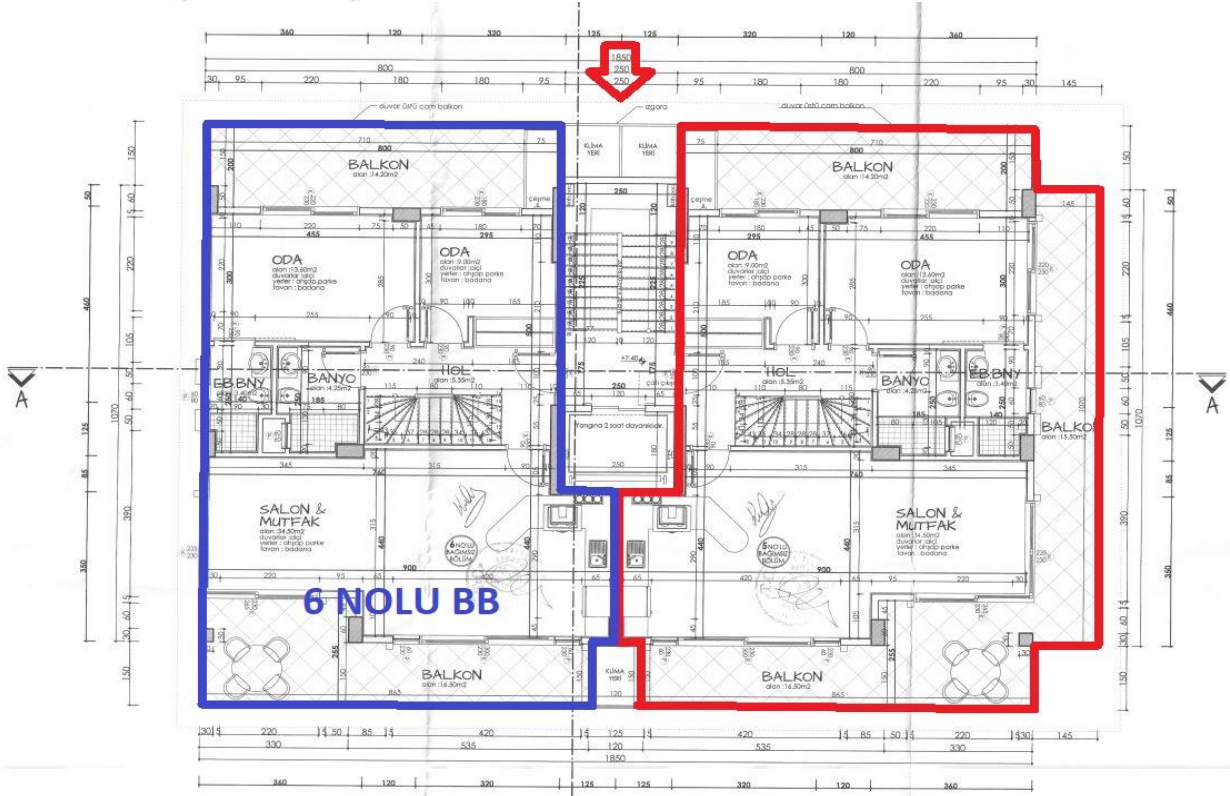




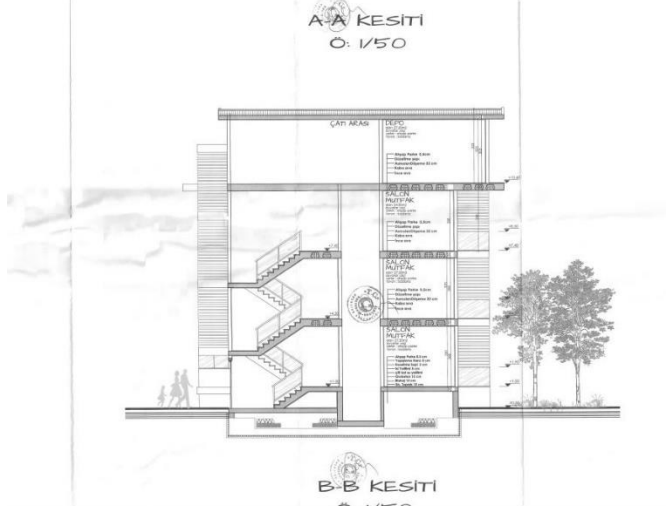
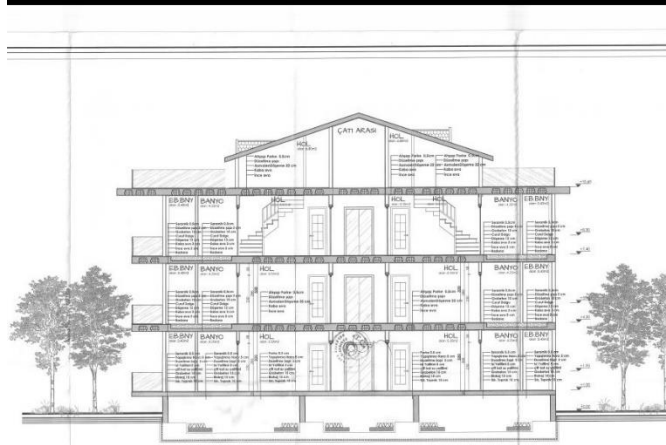
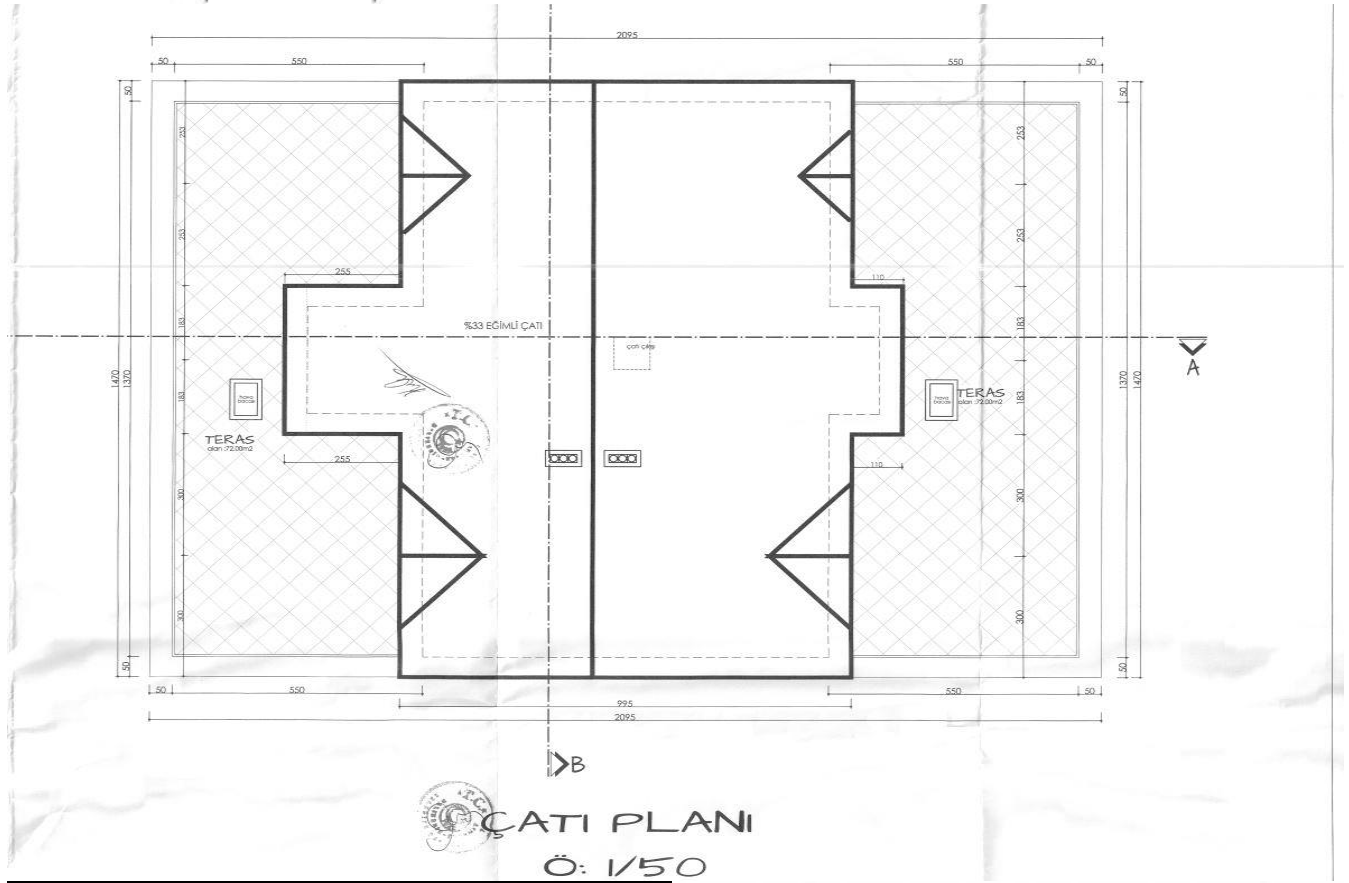
ZEMİN KAT PLANI Ö: 1/50



1. KAT PLANI Ö: 1/50



2. KAT PLANI Ö: 1/50



[illegible]

[illegible]



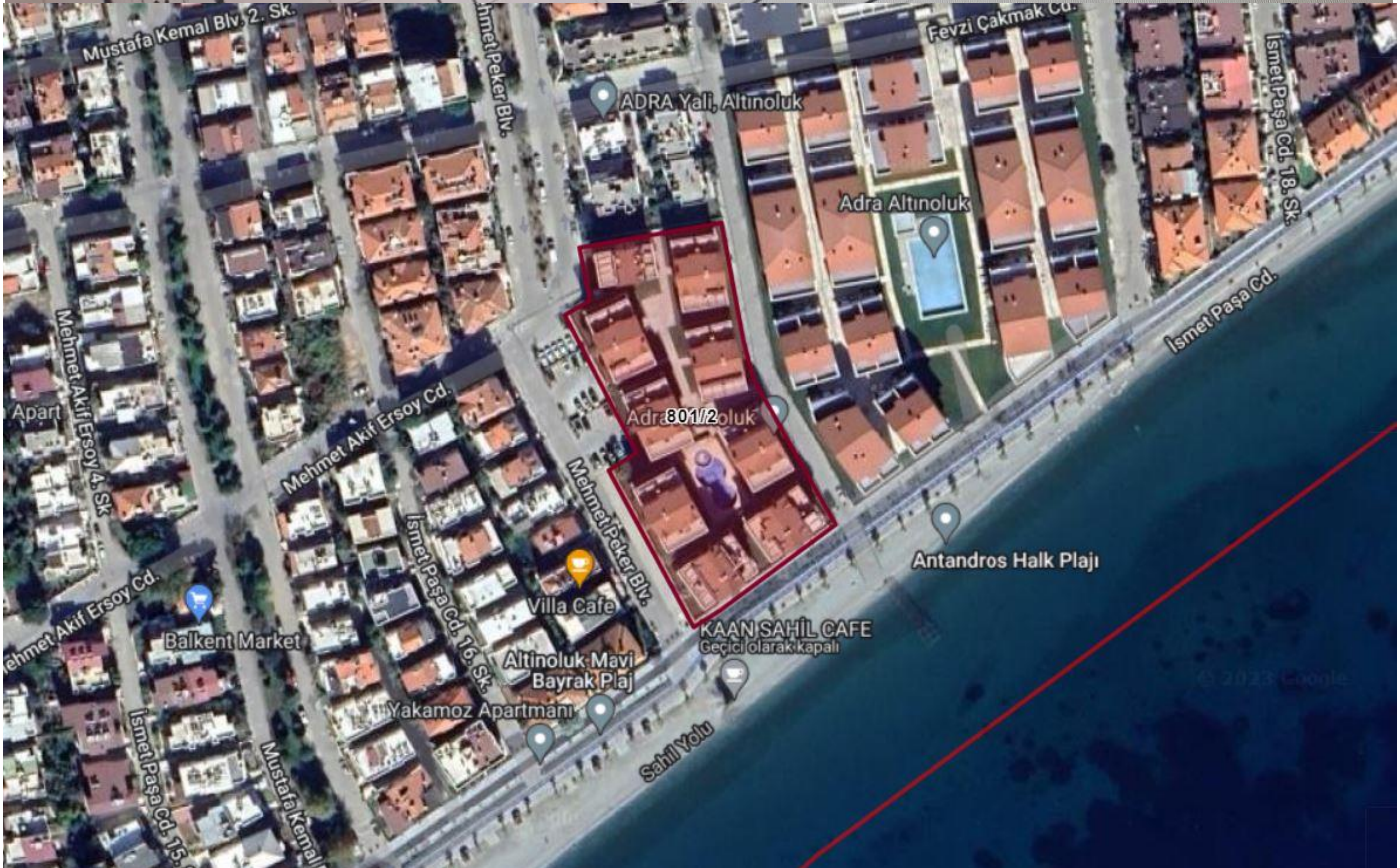
ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Apartman İnşaat Ruhsat Tarihi: 9.1.2019 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 693,42 Ada/Parsel/Pafta: 801 / 2 / 117-c-16-d-2-d UAVT Bina No: 449001650 Adı: CENGİZ OKULLU D BLOK Adresi: İSKELE MAH. İSMETPAŞA 17. SOK. NO: 1 D EDREMIT/BALIKESİR	Veriliş Tarihi: 16.1.2019 Geçerlilik Tarihi: 16.1.2029 Performans Sınıfı: B Emisyon Sınıfı: B	
Sahibinin Adı Soyadı: CENGİZ OKULLU D BLOK		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	50.182,97	83,09	0,00	0,00	B
Isıtma	45.047,00	74,58	0,00	0,00	B
Sıhhi Sıcak Su	1.775,57	2,94	0,00	0,00	C
Soğutma	1.496,57	2,48	0,00	0,00	C
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	1.863,83	3,09			D
Kojenasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y221036444A0B	Adı Soyadı: HALDUN AHMET SÜMERKAN	
Veriliş Tarihi: 16.1.2019	Firması: SÜMER MİMARLIK MÜH.İNŞ.TEKS.SAN.VETİC.LTD.ŞTİ.	
Son Geçerlilik Tarihi: 16.1.2029	Sertifika No: EVD-34-0147	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	



TAKBİSLER

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:38



Kaydı Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	801/2
Taşınmaz Kimlik No:	103185037	AT Yüzölçümü(m2):	5680.26
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	289/28538	Arsa Pay/Payda:	130/7548
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dokuz Adet Üç Katlı Betonarme Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR))- 14-03-2019 10:49 - 4673	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR))- 14-03-2019 10:49 - 4673	
Beyan	Yönetim Planı : 03/12/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR))- 06-12-2018 15:39 - 23204	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
748162366	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	130	130	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 23-05-2023 15347	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _AKVhH0gM8Q kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

53



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:38

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	801/2
Taşınmaz Kimlik No:	103185038	AT Yüzölçüm(m2):	5680.26
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/ZEMİN//2
Cilt/Sayfa No:	289/28539	Arsa Pay/Payda:	116/7548
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dokuz Adet Üç Katlı Betonarme Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR))- 14-03-2019 10:49 - 4673	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR))- 14-03-2019 10:49 - 4673	
Beyan	Yönetim Planı : 03/12/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR))- 06-12-2018 15:39 - 23204	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
748162368	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	116	116	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 23-05-2023 15347	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) eo7A_I0-HSr kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:38



Kaydı Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	801/2
Taşınmaz Kimlik No:	103185040	AT Yüzölçüm(m2):	5680.26
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Edremi(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/BİRİNCİ//4
Cilt/Sayfa No:	289/28541	Arsa Pay/Payda:	114/7548
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dokuz Adet Üç Katlı Betonarme Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Edremi(BALIKESİR) - 14-03-2019 10:49 - 4673
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Edremi(BALIKESİR) - 14-03-2019 10:49 - 4673
Beyan	Yönetim Planı : 03/12/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Edremi(BALIKESİR) - 06-12-2018 15:39 - 23204

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
748162369	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	114	114	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 23-05-2023 15347	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) UJa96N1QBd9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:39



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	801/2
Taşınmaz Kimlik No:	103185041	AT Yüzölçüm(m2):	5680.26
İl/ilçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/İKİNCİ ÇATI//5
Cilt/Sayfa No:	289/28542	Arsa Pay/Payda:	194/7548
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dokuz Adet Üç Katlı Betonarme Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR))- 14-03-2019 10:49 - 4673
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR))- 14-03-2019 10:49 - 4673
Beyan	Yönetim Planı : 03/12/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR))- 06-12-2018 15:39 - 23204

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
748162370	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	194	194	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 23-05-2023 15347	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) tJPB9LLGSAu kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:39

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	801/2
Taşınmaz Kimlik No:	103185043	AT Yüzölçüm(m2):	5680.26
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMIT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/İKİNCİ ÇATI//6
Cilt/Sayfa No:	289/28543	Arsa Pay/Payda:	162/7548
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dokuz Adet Üç Katlı Betonarme Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Edremit(BALIKESİR) - 14-03-2019 10:49 - 4673
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Edremit(BALIKESİR) - 14-03-2019 10:49 - 4673
Beyan	Yönetim Planı : 03/12/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Edremit(BALIKESİR) - 06-12-2018 15:39 - 23204

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
748162371	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	162	162	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 23-05-2023 15347	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) aGJnOw5f7DG kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

İSKELE Mah. İSMETPAŞA 17. Sok. D BLOK No: 1 A
/ 1 EDREMIT / BALIKESİR

Bina Kodu:

1 A

Bu adrese ait adres kodu:**2159265517**

Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

İSKELE Mah. İSMETPAŞA 17. Sok. D BLOK No: 1 A
/ 2 EDREMIT / BALIKESİR

Bina Kodu:

1 A

Bu adrese ait adres kodu:**1338791039**

Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

İSKELE Mah. İSMETPAŞA 17. Sok. D BLOK No: 1 A
/ 4 EDREMİT / BALIKESİR

Bina Kodu:

1 A

Bu adrese ait adres kodu:**1878774411**

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

İSKELE Mah. İSMETPAŞA 17. Sok. D BLOK No: 1 A
/ 5 EDREMİT / BALIKESİR

Bina Kodu:

1 A

Bu adrese ait adres kodu:**2883439461**

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

İSKELE Mah. İSMETPAŞA 17. Sok. D BLOK No: 1 A
/ 6 EDREMİT / BALIKESİR

Bina Kodu:

1 A

Bu adrese ait adres kodu:**3409022823**

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın