



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**BALIKESİR İLİ, EDREMIT İLÇESİ, NARLI MAHALLESİ,  
492 ADA 3 PARSEL, 493 ADA 1 PARSEL, 356 ADA 1 PARSEL, 361 ADA 1 PARSEL  
NUMARALI TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞER TESPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 30.06.2023

RAPOR NO: SPK-2023-69

**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](mailto:info@baskenttd.com.tr) - [www.baskenttd.com.tr](http://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-2023-69                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Talep Tarihi                        | 19.06.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Taşınmaz İnceleme Tarihi            | 30.06.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler | ERDEMİT İLÇESİ, NARLI MAHALLESİ, 492 ADA 3 PARSEL, 493 ADA 1 PARSEL, 356 ADA 1 PARSEL, 361 ADA 1 PARSEL                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Çalışmanın Konusu                   | ERDEMİT İLÇESİ, NARLI MAHALLESİ, 492 ADA 3 PARSEL, 493 ADA 1 PARSEL, 356 ADA 1 PARSEL, 361 ADA 1 PARSEL SAYILI, ZEYTİNLİK NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞERİ TESPİTİ                                                                                                                                                                                             |
| Cinsi(Tapu Kaydı)                   | ERDEMİT İLÇESİ, NARLI MAHALLESİ, 492 ADA 3 PARSEL, 493 ADA 1 PARSEL, 356 ADA 1 PARSEL, 361 ADA 1 PARSEL SAYILI, ZEYTİNLİK NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR                                                                                                                                                                                                                     |
| Değerleme Konusu                    | EK-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Gayrimenkulün Kullanım Alanı        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Değerleme Konusu                    | 492 ADA 3 PARSEL; KISMEN YOL, KISMEN AKARYAKIT TESİSİ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Gayrimenkulün İmar Durumu           | 493 ADA 1 PARSEL; KISME YOL, KISMEN PARK.<br>356 ADA 1 PARSEL; KISMEN AYRIK NİZAM 2 KAT, ÖN BAHÇE 5M, YAN BAHÇE 3M, TAKS:0.15, KAKS:0.30, KONUT ALANINDA; KISMEN PARK VE YOL<br>361 ADA 1 PARSEL; KISMEN AYRIK NİZAM 2 KAT, ÖN BAHÇE 5M, YAN BAHÇE 3M, TAKS:0.15, KAKS:0.30, KONUT ALANINDA, KISMEN PARK VE YOL<br>(1/1000 LİK PARSELASYON ÇALIŞMASI YAPILMAMIŞTIR) |
| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 450.071.000,00,-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<br>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<br>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<br>İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR<br>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<br>ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM<br>VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA<br>SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL<br>OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ..... | 13 |
| 4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA<br>KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE<br>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<br>SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR<br>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. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....                                                                                                    | 30 |
| 5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....                                                                                                                                    | 31 |
| 5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....                                                                                                   | 31 |
| 5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .....                                                                                                           | 32 |
| 5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ .....                                                                                                                                               | 33 |
| 5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ .....                                                                    | 34 |
| 5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ .....                                                                                                                      | 35 |
| 5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ .....                                                                                                                                               | 35 |
| 5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....                                                                                                                           | 36 |
| 5.16. 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-2023-69 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: ADRA GYO olarak, şeffaflık ve güvenilirlik hedefiyle gayrimenkul sektöründeki büyümemizi devam ettirerek, hissedarlarımıza karlı yatırımlar yapmayı sağlamak. 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, Narlı Mahallesi, 492 ada 3 parsel, 493 ada 1 parsel, 356 ada 1 parsel, 361 ada 1 parsel sayılı tapu kaydında “ZEYTİNLİK” nitelikli gayrimenkullerin müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

## 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 değerleme 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 değerleme 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**

|                                 |   |                                |
|---------------------------------|---|--------------------------------|
| <b>İli</b>                      | : | BALIKESİR                      |
| <b>İlçesi</b>                   | : | EDREMİT                        |
| <b>Mahallesi/Köyü</b>           | : | NARLI Mah.                     |
| <b>Mevkii</b>                   | : | ZİNCİRLİKUYU                   |
| <b>Pafta No</b>                 | : | I17-D-19-C-3-A                 |
| <b>Ada No</b>                   | : | 492                            |
| <b>Parsel No</b>                | : | 3                              |
| <b>Ana Gayrimenkul Niteliği</b> | : | ZEYTİNLİK                      |
| <b>Alanı</b>                    | : | 1.898,55 m <sup>2</sup>        |
| <b>Blok No</b>                  | : | -                              |
| <b>Kat No</b>                   | : | -                              |
| <b>Bağımsız Bölüm No</b>        | : | -                              |
| <b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>  | : | -                              |
| <b>Sahibi-Hissesi</b>           | : | OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V |
| <b>Cilt No</b>                  | : | 5                              |
| <b>Sayfa No</b>                 | : | 460                            |
| <b>Yevmiye No</b>               | : | 5869                           |
| <b>Tapu Tarihi</b>              | : | 24.02.2022                     |

|                                 |   |                                |
|---------------------------------|---|--------------------------------|
| <b>İli</b>                      | : | BALIKESİR                      |
| <b>İlçesi</b>                   | : | EDREMİT                        |
| <b>Mahallesi/Köyü</b>           | : | NARLI Mah.                     |
| <b>Mevkii</b>                   | : | TAŞÇA                          |
| <b>Pafta No</b>                 | : | I17-D-19-C-3-A                 |
| <b>Ada No</b>                   | : | 493                            |
| <b>Parsel No</b>                | : | 1                              |
| <b>Ana Gayrimenkul Niteliği</b> | : | ZEYTİNLİK                      |
| <b>Alanı</b>                    | : | 159,47 m <sup>2</sup>          |
| <b>Blok No</b>                  | : | -                              |
| <b>Kat No</b>                   | : | -                              |
| <b>Bağımsız Bölüm No</b>        | : | -                              |
| <b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>  | : | -                              |
| <b>Sahibi-Hissesi</b>           | : | OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V |
| <b>Cilt No</b>                  | : | 5                              |
| <b>Sayfa No</b>                 | : | 455                            |
| <b>Yevmiye No</b>               | : | 5869                           |
| <b>Tapu Tarihi</b>              | : | 24.02.2022                     |

|                                 |   |                                |
|---------------------------------|---|--------------------------------|
| <b>İli</b>                      | : | BALIKESİR                      |
| <b>İlçesi</b>                   | : | EDREMIT                        |
| <b>Mahallesi/Köyü</b>           | : | NARLI Mah.                     |
| <b>Mevkii</b>                   | : | -                              |
| <b>Pafta No</b>                 | : | I17-D-19-C-3-A                 |
| <b>Ada No</b>                   | : | 356                            |
| <b>Parsel No</b>                | : | 1                              |
| <b>Ana Gayrimenkul Niteliği</b> | : | ZEYTİNLİK                      |
| <b>Alanı</b>                    | : | 24.768,68 m <sup>2</sup>       |
| <b>Blok No</b>                  | : | -                              |
| <b>Kat No</b>                   | : | -                              |
| <b>Bağımsız Bölüm No</b>        | : | -                              |
| <b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>  | : | -                              |
| <b>Sahibi-Hissesi</b>           | : | OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V |
| <b>Cilt No</b>                  | : | 2                              |
| <b>Sayfa No</b>                 | : | 162                            |
| <b>Yevmiye No</b>               | : | 5868                           |
| <b>Tapu Tarihi</b>              | : | 24.02.2022                     |

|                                 |   |                                |
|---------------------------------|---|--------------------------------|
| <b>İli</b>                      | : | BALIKESİR                      |
| <b>İlçesi</b>                   | : | EDREMIT                        |
| <b>Mahallesi/Köyü</b>           | : | NARLI Mah.                     |
| <b>Mevkii</b>                   | : | -                              |
| <b>Pafta No</b>                 | : | I17-D-19-C-3-A                 |
| <b>Ada No</b>                   | : | 361                            |
| <b>Parsel No</b>                | : | 1                              |
| <b>Ana Gayrimenkul Niteliği</b> | : | ZEYTİNLİK                      |
| <b>Alanı</b>                    | : | 37.354,92 m <sup>2</sup>       |
| <b>Blok No</b>                  | : | -                              |
| <b>Kat No</b>                   | : | -                              |
| <b>Bağımsız Bölüm No</b>        | : | -                              |
| <b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>  | : | -                              |
| <b>Sahibi-Hissesi</b>           | : | OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V |
| <b>Cilt No</b>                  | : | 2                              |
| <b>Sayfa No</b>                 | : | 152                            |
| <b>Yevmiye No</b>               | : | 5868                           |
| <b>Tapu Tarihi</b>              | : | 24.02.2022                     |

#### 4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

**492 ADA 3 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Balıkesir ili, Edremit ilçesi, Narlı mahallesi, 492 ada 3 parsel sayılı “Zeytinlik” vasıflı ana taşınmazdır. Konu taşınmaza ulaşım ana arter olan İzmir Çanakkale yolu üzerinden sağlanmaktadır. Tarif olarak; Altınoluk İzmir Çanakkale Yolu üzerinden Ayvacık istikametine doğru gidilirken sağ kolda yer alan Altınoluk Mahallesi Ayvalı Burun Camii geçildikten sonra cadde boyunca 30-40m ilerlendikten sonra konu taşınmazın bulunduğu konuma ulaşılmış olunur. Ulaşım açısından kolay bir noktadadır.

**493 ADA 1 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Balıkesir ili, Edremit ilçesi, Narlı mahallesi, 493 ada 1 parsel sayılı “Zeytinlik” vasıflı ana taşınmazdır. Konu taşınmaza ulaşım ana arter olan İzmir Çanakkale yolu üzerinden sağlanmaktadır. Tarif olarak; Altınoluk İzmir Çanakkale Yolu üzerinden Ayvacık istikametine doğru gidilirken sağ kolda yer alan Altınoluk Mahallesi Ayvalı Burun Camii geçildikten sonra konu taşınmazın bulunduğu konuma ulaşılmış olunur. Ulaşım açısından kolay bir noktadadır.

**356 ADA 1 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Balıkesir ili, Edremit ilçesi, Narlı mahallesi, 356 ada 1 parsel sayılı “Zeytinlik” vasıflı ana taşınmazdır. Konu taşınmaza ulaşım ana arter olan İzmir Çanakkale yolu üzerinden sağlanmaktadır. Tarif olarak; Altınoluk İzmir Çanakkale Yolu üzerinden Ayvacık istikametine doğru gidilirken sağ kolda yer alan Altınoluk Mahallesi Ayvalı Burun Camii’ne gelindikten sonra konu taşınmazın bulunduğu konuma ulaşılmış olunur. Konu taşınmaz tarif istikametine göre sol kolda ara parselde yer almaktadır. Ulaşım açısından kolay bir noktadadır. Parsel denize sıfır konumdadır

**361 ADA 1 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Balıkesir ili, Edremit ilçesi, Narlı mahallesi, 361 ada 1 parsel sayılı “Zeytinlik” vasıflı ana taşınmazdır. Konu taşınmaza ulaşım ana arter olan İzmir Çanakkale yolu üzerinden sağlanmaktadır. Tarif olarak; Altınoluk İzmir Çanakkale Yolu üzerinden Ayvacık istikametine doğru gidilirken sağ kolda yer alan Altınoluk Mahallesi Ayvalı Burun Camii geçildikten sonra cadde boyunca yaklaşık 40-50m ilerlendikten sonra konu taşınmazın bulunduğu konuma ulaşılmış olunur. Konu taşınmaz tarif istikametine göre İzmir Çanakkale Yolu caddesinin sol tarafında yer almaktadır. Ulaşım açısından kolay bir noktadadır. Parsel denize sıfır konumdadır.



#### 4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Değerleme konusu taşınmazlar ana arter olan İzmir Çanakkale Yolu caddesi üzerinde yer almakta olup özel araç ve toplu taşınma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede elektrik, su vb. altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.

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

Balıkesir Edremit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde konu taşınmazlardan;

-492 ada 3 parsel sayılı taşınmaz; kısmen yol, kısmen akaryakıt tesisi alanında yer almaktadır.

-493 ada 1 parsel sayılı taşınmaz ise kısmen yol, kısmen park alanında yer almaktadır.

-356 ada 1 parsel ve 361 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar ise; kısmen ayırık nizam 2 kat, ön bahçe 5m, arka bahçe 3m, Taks:0.15, Kaks:0.30 yapılaşma şartlarında, kısmen park, kısmen yol alanında yer almaktadır. T

Taşınmazların bulunduğu bölgede 1/1000 lik plan çalışmaları ve parselasyon çalışmaları yapılmamıştır. Yola parka terkleri mevcuttur. Terk alanları ile ilgili net bilgi verilmemiştir.

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

**Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri**

Edremit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde konu taşınmazlara ait herhangi bir ruhsat, proje 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 24.02.2022 tarih ve 5868-5869 yevmiye ile OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V satış ile tescil edilmiştir.

**4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ**

19.06.2023 tarihinde saat 22:46-22:47 arası itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden müşteri tarafından temin edilen tapu kayıt belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

**492 Ada 3 Parsel üzerinde;**

Muhdesat Bilgilerinde: -ÜZERİNDE 253 VE 255 KIRIKLARLA GÖSTERİLEN ZEYTİN AĞAÇLARI NARLI KÖYÜ TÜZEL KİŞİLİĞİNE AİTTİR.

**356 Ada 1 Parsel üzerinde;**

Beyanlar Hanesinde: -88 VE 90 NOLU KIRIKLARLA GÖÖSTERİLEN ZEYTİN AĞAÇLARI NARLI KÖYÜ TÜZEL KİŞİLİĞİNE AİTTİR. (02.09.2010-00:00-13655)

**361 Ada 1 Parsel üzerinde;**

Beyanlar Hanesinde: -81 VE 984 NOLU KIRIKLARLA GÖÖSTERİLEN ZEYTİN AĞAÇLARI NARLI KÖYÜ TÜZEL KİŞİLİĞİNE AİTTİR. (02.09.2010-00:00-13655)

**Not:** Takyidatlar alım-satım ipotek tesisine engel değildir.

**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**

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Edremit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemede; taşınmazın imar arşiv dosyasında değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.a maddesi, 22.c maddesi maddesi uyarınca;



22.a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira gelir elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar kimünhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir

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 dâhil edilebilir.”

Değerleme konusu taşınmazların arazi olarak GYO portföyüne 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 taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, herhangi bir Yapı Denetim tarafından denetlenmemektedir.

#### **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 gayrimenkuller ile ilgili Edremit Belediyesi, Edremit Tapu Müdürlüğü, Edremit Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazların mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmazlar ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmazlar ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

#### **4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Değerleme konu taşınmazların enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.



**5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER****5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER  
BALIKESİR İLİ**

Balıkesir İli Yüzölçümü: 14.299 km<sup>2</sup>

Edremit İlçesi Yüzölçümü: 270 km<sup>2</sup>

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 km<sup>2</sup> en büyük 12. il, 2021 nüfus sayımına göre de 1.250.650 kişiyle Türkiye'nin en kalabalık 17. İlidir. 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 artırır. 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 kapsamı 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 bitişğinde 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 Çengeloğlu 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.

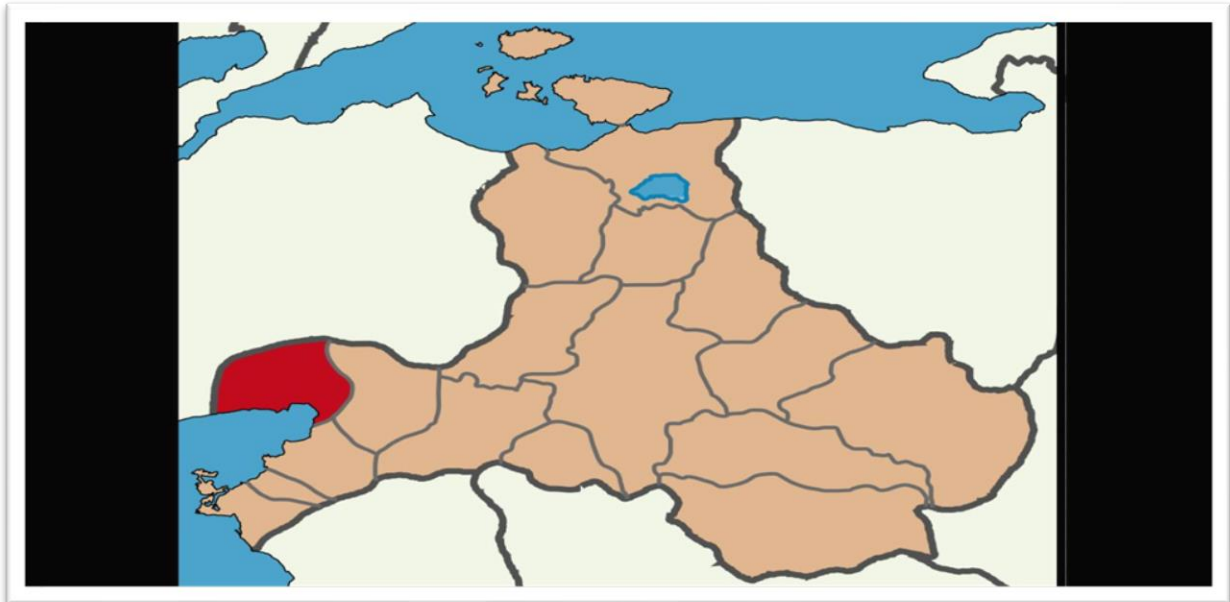
### **Ulaştırma ve Haberleşme**

İlde iki hava meydanı vardır. Bunlardan biri Altıeylül 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 km<sup>2</sup> 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.

### **EDREMİT 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 Kitasının 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 km<sup>2</sup> 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 İlçesi 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, Kızılkıçili, 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 1767m<sup>2</sup> lik Kaz Dağları 1298m<sup>2</sup> lik Eybek Dağları ve daha doğudaki 1460m<sup>2</sup> 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 taşkınliklara sahne olur. Baraj olmadığı için taşkınliklar sel kapanları ile önlenmeye çalışılmaktadır. Edremit il- çesinin başlıca çay ve derelerini Edremit Çayı, Zeytinli Çayı, Kızılkıçlı 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, bildircin, 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 bulunduğu bir tarih vitrini gibidir.

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

İlçemiz hudutları içindeki kalıntılar arasında; Altınoluk Kasabası çevresinde 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 konuklu 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 zeybeği, 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, bilmece, yanılmalar, söylence ve masal-öyküler yönünden zengindir. Maniler oldukça çok ve yaygındır. Ağır söyleme geleneği çok azdır.

Söylenceler bakımından Edremit zengin bir kaynağa sahiptir. Kazdağı (İdadağı), Yunan mitolojisine göre Truva savaşının tanrıarca izlendiği 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 Muzaffer 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 kanallandırmak 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

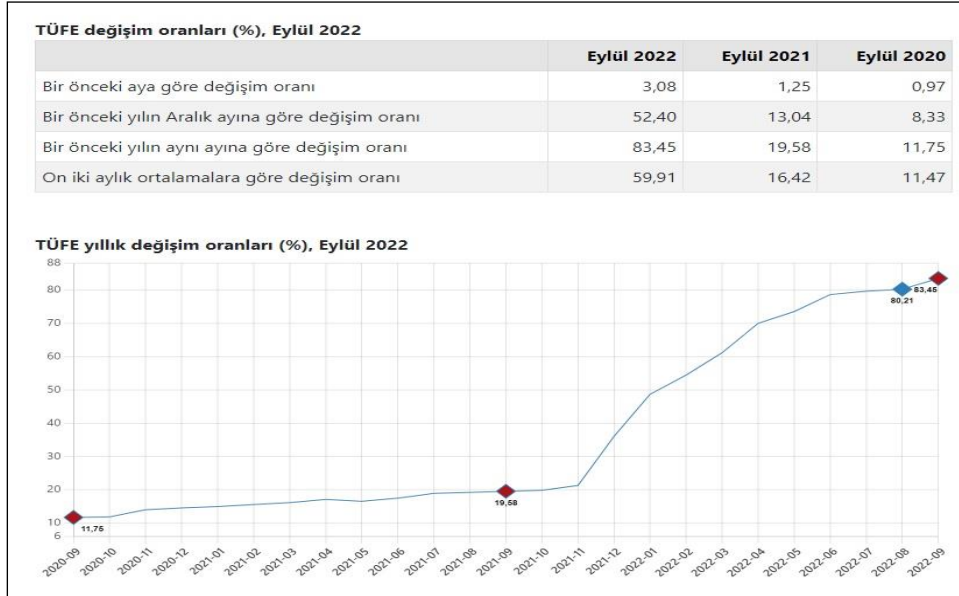


IMF yayımladığı Ekim ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2022 yılı büyüme tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %3,2 olarak açıkladı. Söz konusu gelişmede, salgında vaka sayılarındaki artışa rağmen yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden 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

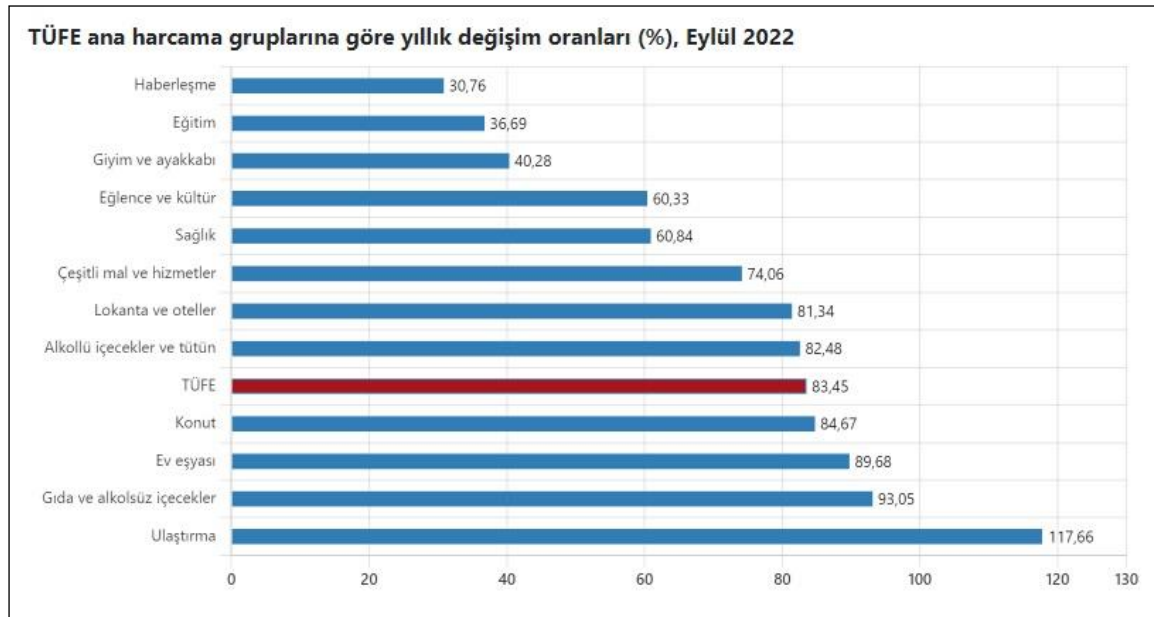
büyüme tahmininde bulunuldu. Küresel ticaret büyümesi keskin bir şekilde yavaşlıyor. 2021'de yüzde 10,1'den 2022'de öngörülen yüzde 4,3'e ve 2023'te yüzde 2,5'e. Bu, artan ticaret engellerinin küresel ticareti kısıtladığı 2019'daki ve 2020'deki COVID-19 krizi sırasındaki büyümeden daha yüksek bir büyüme. , 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

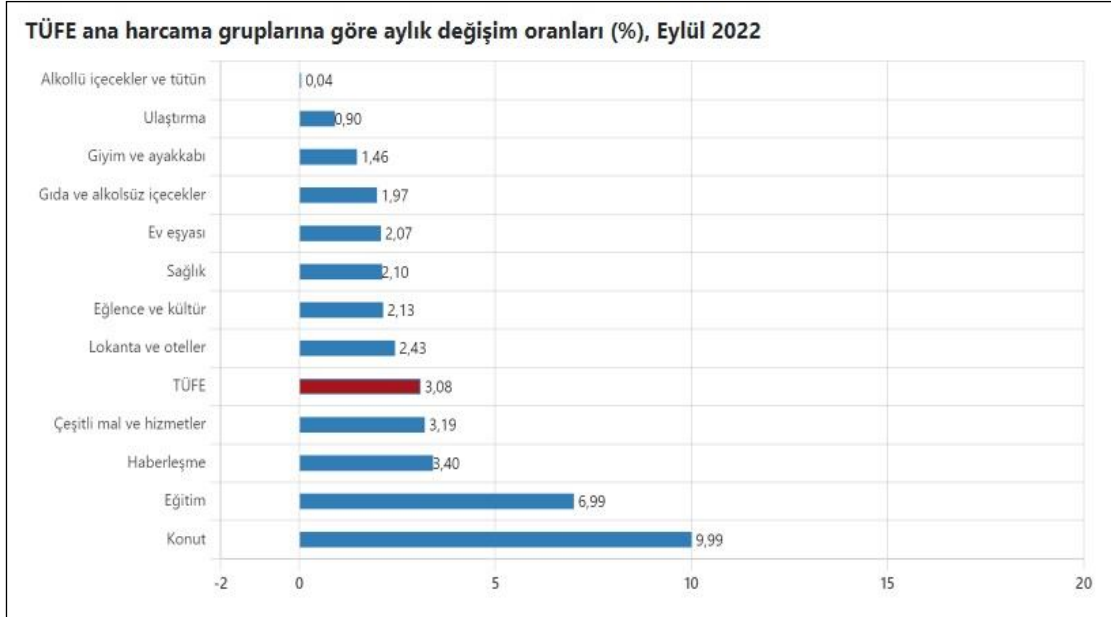


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %52,40, bir önceki yılın aynı ayına göre %83,45 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,91 olarak gerçekleşti.



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.

| Grup |                                                                                            | 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 artıdır. 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

- Yakın çevresinde benzer nitelikte çokça satılık gayrimenkul bulunması
- Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi
- İmar uygulamasının yapılmamış olması , mevcut hali ile yapılaşma izni olmaması
- 493 ada 1 parselin yol ve park alanında kalıyor olması , kamuya ait olması, yapılaşma izni olmaması

### 5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| Konum Özelliği        | : Kent Merkezi              |
| Yapılaşma Yoğunluğu   | : %60                       |
| Çevresel Gelişim Hızı | : Orta                      |
| Yapılaşma Türü        | : Kısmen (Konut, Park, Yol) |
| İnşaat Tarzı          | : -                         |
| İnşaat Nizamı         | : -                         |
| Binanın Kat Adedi     | : -                         |
| Yapı Sınıfı           | : -                         |

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Deprem Bölgesi        | : 1. Derece          |
| Deprem Hasar Durumu   | : -                  |
| Onarım/Güçlendirme    | : -                  |
| Kat irtifakı          | : -                  |
| Toplam B.Bölüm Sayısı | : -                  |
| İskan Belgesi         | : -                  |
| Yaşı                  | : -                  |
| Malzeme Durumu        | : -                  |
| İşçilik Durumu        | : -                  |
| Elektrik              | : Bölgede var.       |
| Su                    | : Bölgede var.       |
| Kanalizasyon          | : Bölgede var.       |
| Isıtma Sistemi        | : -                  |
| Otopark               | : -                  |
| Asansör               | : -                  |
| Jeneratör             | : -                  |
| Güvenlik              | : -                  |
| Yangın Merdiveni      | : -                  |
| Kullanım Durumu       | :Zeytinlik(mevcut)   |
| Kullanım Şekli        | : Zeytinlik (mevcut) |

#### 5.4.1. Ana Gayrimenkul Özellikleri

##### **492 ADA 3 PARSEL;**

Değerleme konusu taşınmaz Balıkesir İli, Edremit ilçesi, Narlı mahallesi, 492 ada 3 parsel sayılı, 1.898,55 m<sup>2</sup> alanlı, “Zeytinlik” vasıflı ana taşınmazdır. Konu taşınmaz geometrik olarak amorf bir yapıya sahip, topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Konu parselin İzmir Çanakkale Yolu’na yaklaşık 37m cephesi bulunmaktadır. Diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde herhangi yapı bulunmamaktadır.

**493 ADA 1 PARSEL;**

Değerleme konusu taşınmaz Balıkesir İli, Edremit ilçesi, Narlı mahallesi, 493 ada 1 parsel sayılı, 159,47 m<sup>2</sup> alanlı, “Zeytinlik” vasıflı ana taşınmazdır. Konu taşınmaz geometrik olarak amorf bir yapıya sahip, topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Konu parselin İzmir Çanakkale Yolu’na yaklaşık 10m cephesi bulunmaktadır. Diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde herhangi yapı bulunmamaktadır.

**356 ADA 1 PARSEL;**

Değerleme konusu taşınmaz Balıkesir İli, Edremit ilçesi, Narlı mahallesi, 356 ada 1 parsel sayılı, 24.768,68 m<sup>2</sup> alanlı, “Zeytinlik” vasıflı ana taşınmazdır. Konu taşınmaz geometrik olarak amorf bir yapıya sahip, topoğrafik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Konu parselin İzmir Çanakkale Yolu’na yaklaşık 20m cephesi bulunmaktadır. Parselin güney cephesi denize cephelidir. Parsel derinliği cadde üzerinden deniz kıyısına doğru yaklaşık 390m dir. Diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde herhangi yapı bulunmamaktadır. Denize sıfır konumdadır.

**361 ADA 1 PARSEL;**

Değerleme konusu taşınmaz Balıkesir İli, Edremit ilçesi, Narlı mahallesi, 361 ada 1 parsel sayılı, 37.354,92 m<sup>2</sup> alanlı, “Zeytinlik” vasıflı ana taşınmazdır. Konu taşınmaz geometrik olarak amorf bir yapıya sahip, topoğrafik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Konu parselin İzmir Çanakkale Yolu’na yaklaşık 71m cephesi bulunmaktadır. Parselin güney cephesi denize cephelidir. Parsel derinliği cadde üzerinden deniz kıyısına doğru yaklaşık 400m dir. Diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde herhangi yapı bulunmamaktadır. Denize sıfır konumdadır.

**5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliği taşımamaktadır.

### 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 m<sup>2</sup> 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. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

### 5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

### 5.9. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Ulaşım kolaylığı
- Tercih edilen bölgede yer alması
- Deniz olan yakınlık
- 356 ada 1 parsel ve 361 ada 1 parselin denize sıfır konumda olması
- İmar planı kapsamında olmaları
- Zeytinlik vasfında olmaları

**5.10. 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 bilmeseyse 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 değerleme 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 değerleme yönteminde bölgede değerlemesi 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 örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

**5.11. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ**

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. 18 uygulaması yapılmamış olup , mevcut hali ile yapılaşma izni olmadığından proje geliştirme yapılmamıştır.

**5.12. 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

**5.13. DEĞERLEMEDEESAS 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.

**EMSAL KROKİ**

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

**EMSAL-1**

FERHATZADE GAYRİMENKUL- 0549 717 99 39- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 300 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen konut imarlı arsa 4.950.000 TL fiyatla satılıktır. Uygulama görmüş net parsel olduğundan m<sup>2</sup> birim şerefiyesi yüksek olup , iç kesimlerde yer aldığından taşınmaza göre konum şerefiyesi düşüktür . (16.500 TL/M2)

**EMSAL-2**

AKDEMİR EMLAK – 0543 312 25 03- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, 665 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen konut imarlı olduğu söylenen taşınmaz 7.200.000 TL fiyatla satılıktır. Net parsel olduğundan m<sup>2</sup> birim şerefiyesi yüksek olup , çok daha iç kesimlerde yer aldığından taşınmaza göre konum şerefiyesi düşüktür. (10.827 TL/M2)

**EMSAL-3**

ŞANSLI GAYRİMENKUL – 0530 521 79 79- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, 3560 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen konut imarlı olduğu söylenen uygulama görmemiş , mahalinde zeytinlik vasıflı olan parsel 35.000.000 TL fiyatla satılıktır. (9831 TL/M2 )

**EMSAL-4**

SAHİBİNDEN- 0543 652 27 18- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 650 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen konut imarlı net arsa 6.250.000 TL fiyatla satılıktır. Net parsel olduğundan m2 birim şerefiyesi yüksek olup , iç kesimlerde yer aldığından taşınmaza göre konum şerefiyesi düşüktür. (9615 TL/M2)

**EMSAL-5**

MERA EMLAK-0505 105 11 51: Konu taşınmazlarla aynı bölge içerisinde yer alan, 7750 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen konut imarlı ancak uygulama görmemiş arsa(mahallen zeytinlik ) 71.000.000 TL fiyatla satılıktır. Konum şerefiyesi kısmen düşüktür. (9161 TL/M2)

**BEYAN-1**

BÖLGE EMLAKÇISI- 0 (532) 201 82 34- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emlakçılık yapan bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede denize sıfır ana yol üzerinde yer alan , altyapı ve üstyapı hizmetleri tamamlanmış olan net KONUT İMARLI (E:030 ) parsellerin 15.000-20.000 TL/m<sup>2</sup> fiyat aralığından satış görebileceği öğrenilmiştir. Taşınmazların parselasyonu yapılmamış olup , yola-parka terkleri bulunmakta olduğundan ve yüzölçümleri çok büyük olduğundan ( 356 ada 1 parsel ve 361 ada 1 parsel) paçal olarak 7.000-8.000 TL/m<sup>2</sup> fiyatlarla satış görebileceği beyan edilmiştir. Pazarlık payı vardır.

| DÜZELTMELER (*)                                             | KONU TAŞINMAZ                  | EMSAL 1         | EMSAL 2         | EMSAL 3        | EMSAL 4        | EMSAL 5        | BEYAN 1        |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                             |                                | 16.500,00 TL/m2 | 10.827,00 TL/m2 | 9.831,00 TL/m2 | 9.615,00 TL/m2 | 9.161,00 TL/m2 | 8.000,00 TL/m2 |
| Konum                                                       | NARLI MAH.                     | 25%             | 25%             | 10%            | 25%            | 10%            | 0%             |
| İmar Durumu                                                 | UYGULAMA GÖRMEMİŞ KONUT İMARLI | -45%            | -45%            | 0%             | -45%           | 0%             | 0%             |
| Alan                                                        |                                | -10%            | -10%            | -15%           | -10%           | -15%           | 0%             |
| Diğer                                                       |                                | -20%            | 0%              | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             |
| Pazarlık Payı %                                             |                                | -5%             | -5%             | -20%           | -5%            | -10%           | -10%           |
| TOPLAM DÜZELTME                                             |                                | -55%            | -35%            | -25%           | -35%           | -15%           | -10%           |
| AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> ) |                                | 7.425,00 TL/m2  | 7.037,55 TL/m2  | 7.373,25 TL/m2 | 6.249,75 TL/m2 | 7.786,85 TL/m2 | 7.200,00 TL/m2 |
|                                                             |                                |                 |                 |                |                |                | 7.178,73 TL/m2 |

#### 5.14. 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.

#### 5.15. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkullerin imar planı doğrultusunda mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülklerin en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, boş arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirilmiştir. 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 taşınmazlar değerlendirildiğinde: Taşınmazların en iyi ve faydalı kullanımının imarlı arsa olarak ve /veya mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

#### 5.16. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

#### 5.17. 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/zeytinliklerin hisseli olup olmaması, yola cepheli olup olmaması ve net imarlı parseller ve/veya uygulama görmemiş parseller karşılaştırılarak arsanın değer takdiri yapılmış olup ; “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Yapılan çalışmada; Bölgede yer alan taşınmaza emsal altyapı ve üstyapı hizmetleri tamamlanmış olan net parsellerin satılık m<sup>2</sup> birim fiyatı 15.000 – 20.000 TL/m<sup>2</sup> arasında; altyapı ve üstyapı hizmetleri tamamlanmamış, uygulama görememiş ve terkleri bulunan parsellerin bulunduğu bölgede yer alan arsa nitelikli satılık taşınmazların ise; çok büyük olduğundan , bir bölümü kıyı kenar çizgisi içerisinde olduğundan ve terk miktarları belli olmadığından m<sup>2</sup> birim fiyatı 7.000 TL/m<sup>2</sup> civarında olabileceği tespit edilmiştir.

\*493 ada 1 parselin tamamı yol ve parkta kalmakta olup rayiç bedel takdir edilmiştir.

\*492 ada 3 parsel konum olarak daha kötü olmasına rağmen , akaryakıt lejantında olması ve yüzölçümünün diğer parsellere göre çok küçük olması sebebiyle m2 birim değeri şerefiyesi kısmen daha yüksektir.

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**

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin arsa olarak Portföye alınmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

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

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 53 (Elliüç) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

**7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

(EK-1) TABLO

| YASAL-MEV CUT DURUM DEĞERİ |        |           |                |            |                  |                |                |
|----------------------------|--------|-----------|----------------|------------|------------------|----------------|----------------|
| ADA                        | PARSEL | VASFİ     | İMAR DURUMU    | ALANI (M2) | BR.FİYAT (TL/M2) | DEĞER (TL)     | YUV.DEĞER (TL) |
| 492                        | 3      | ZEYTİNLİK | YOL- AKARYAKIT | 1.898,55   | 8.000,00         | 15.188.400,00  | 15.190.000,00  |
| 493                        | 1      | ZEYTİNLİK | YOL-PARK       | 159,47     | 100,33           | 15.999,63      | 16.000,00      |
| 356                        | 1      | ZEYTİNLİK | KONUT-PARK-YOL | 24.768,68  | 7.000,00         | 173.380.760,00 | 173.380.000,00 |
| 361                        | 1      | ZEYTİNLİK | KONUT-PARK-YOL | 37.354,92  | 7.000,00         | 261.484.440,00 | 261.485.000,00 |
| TOPLAM DEĞER               |        |           |                |            |                  | 450.071.000,00 |                |

| YASAL-MEV CUT DEĞER |                |
|---------------------|----------------|
| TL                  | TL             |
| (KDV HARİÇ)         | (KDV DAHİL)    |
| 450.071.000,00      | 540.085.200,00 |

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
Bayram GÜMÜŞ



Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Olca USTA



Ekler:

- Lisans belgesi



- Fotoğraflar
- İmar Durumu (EK-2)

**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



**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.

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

**SURET**

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

**GAZİOSMANPAŞA 6. NOTERİ**  
UNAL TOKCAN

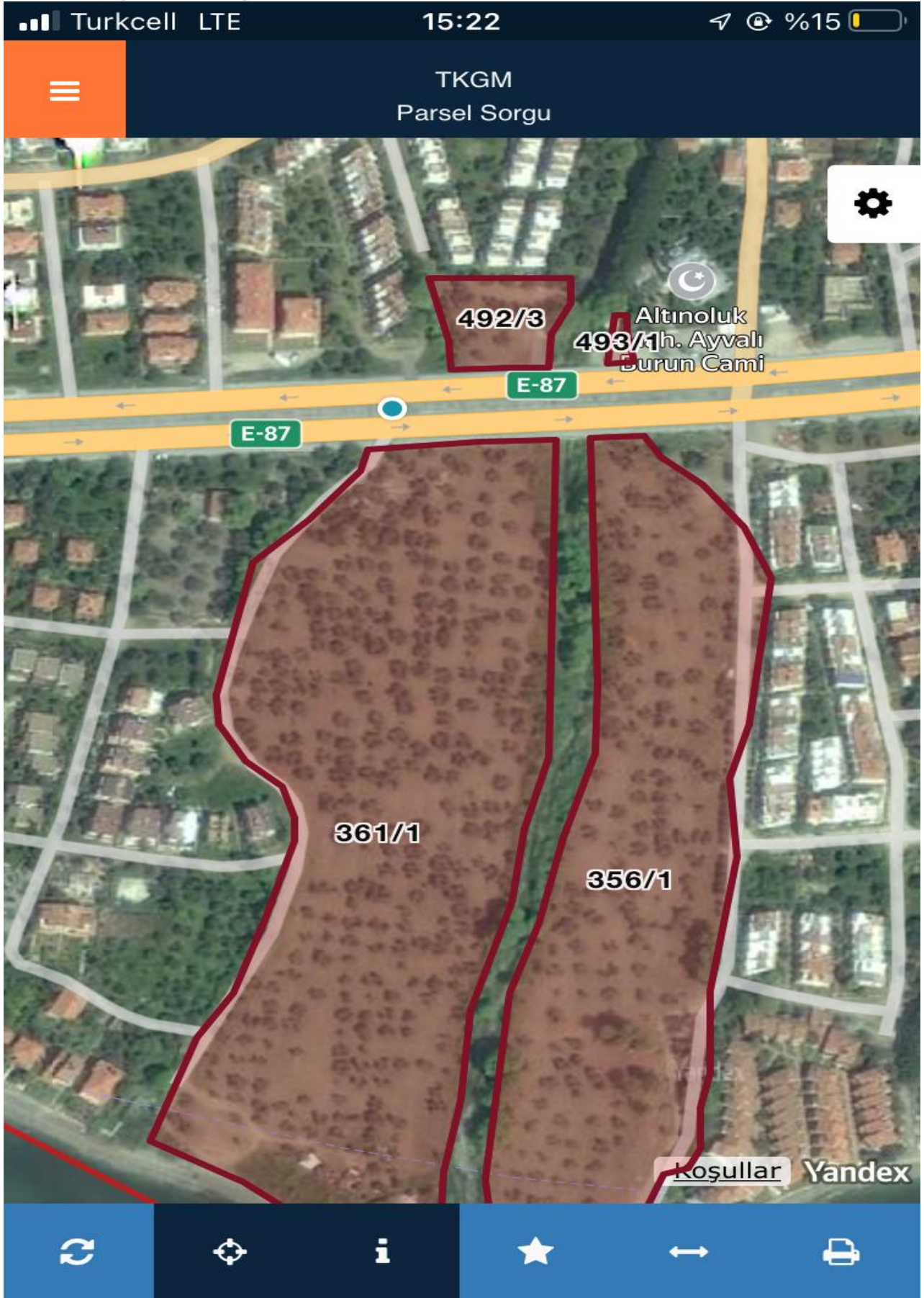
**T.C. GAZİOSMANPAŞA 6. NOTERİ**  
UNAL TOKCAN  
Vekili Başkatip  
Yasemin SARIKAYA

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR

Scanner ile tarandı

























**TAKBİS BELGESİ**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:47



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                    |                                |           |
|---------------------|--------------------|--------------------------------|-----------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz        | Ada/Parsel:                    | 492/3     |
| Taşınmaz Kimlik No: | 90680195           | AT Yüzölçümü(m2):              | 1898.55   |
| İl/İlçe:            | BALIKESİR/EDREMİT  | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |           |
| Kurum Adı:          | Edremit(BALIKESİR) | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |           |
| Mahalle/Köy Adı:    | NARLI Mah.         | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |           |
| Mevkii:             | ZİNCİRLİKUYU       | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |           |
| Cilt/Sayfa No:      | 5/460              | Arsa Pay/Payda:                |           |
| Kayıt Durum:        | Aktif              | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ZEYTİNLİK |

**MUHDESAT BİLGİLERİ**

| Sistem No | Tip  | Tanım                                                                                      | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-----------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1749897   | Agac | ÜZERİNDE 253 VE 255 KIRIKLARLA GÖSTERİLEN ZEYTİN AĞAÇLARI NARLI KÖYÜ TÜZEL KİŞİLİNE AİTTİR |                           |                             |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

1 / 2

| (Hisse) Sistem No | Malik                                       | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 645215686         | (SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1             | 1898.55   | 1898.55          | Satış<br>24-02-2022<br>5869 | -                           |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) frBN2rMccFA kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:47

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                    |                                |           |
|---------------------|--------------------|--------------------------------|-----------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz        | Ada/Parsel:                    | 493/1     |
| Taşınmaz Kimlik No: | 90683800           | AT Yüzölçüm(m2):               | 159.47    |
| İl/İlçe:            | BALIKESİR/EDREMİT  | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |           |
| Kurum Adı:          | Edremit(BALIKESİR) | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |           |
| Mahalle/Köy Adı:    | NARLI Mah.         | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |           |
| Mevkii:             | TAŞÇA              | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |           |
| Cilt/Sayfa No:      | 5/455              | Arsa Pay/Payda:                |           |
| Kayıt Durum:        | Aktif              | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ZEYTİNLİK |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                       | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 645215688         | (SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 159.47    | 159.47           | Satış<br>24-02-2022<br>5869 | -                           |

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -mvGYLV97kR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:46

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                    |                                |           |
|---------------------|--------------------|--------------------------------|-----------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz        | Ada/Parsel:                    | 356/1     |
| Taşınmaz Kimlik No: | 90683968           | AT Yüzölçüm(m2):               | 24768.68  |
| İl/İlçe:            | BALIKESİR/EDREMIT  | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |           |
| Kurum Adı:          | Edremit(BALIKESİR) | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |           |
| Mahalle/Köy Adı:    | NARLI Mah.         | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |           |
| Mevkii:             | -                  | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |           |
| Cilt/Sayfa No:      | 2/162              | Arsa Pay/Payda:                |           |
| Kayıt Durum:        | Aktif              | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ZEYTİNLİK |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                       | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 645214469         | (SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 24768.68  | 24768.68         | Satış<br>24-02-2022<br>5868 | -                           |

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

1 / 2

| Ş/B/İ | Açıklama                                                                                | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad   | Malik/Lehtar                                | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                     | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 88 VE 90 NOLU KIRIKLARLA GÖÖSTERİLEN ZEYTİN AĞAÇLARI NARLI KÖYÜ TÜZEL KİŞİLİĞİNE AİTTİR | OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ VKN | (SN:6538310) NARLI KÖYÜ TÜZEL KİŞİLİĞİ VKN: | Edremit(BALIKESİR) - 02-09-2010 00:00 - 13655 |                             |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Pq4PQQ\_Rpd- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:46

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                    |                                |           |
|---------------------|--------------------|--------------------------------|-----------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz        | Ada/Parsel:                    | 361/1     |
| Taşınmaz Kimlik No: | 90683797           | AT Yüzölçüm(m2):               | 37354.92  |
| İl/İlçe:            | BALIKESİR/EDREMİT  | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |           |
| Kurum Adı:          | Edremit(BALIKESİR) | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |           |
| Mahalle/Köy Adı:    | NARLI Mah.         | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |           |
| Mevkii:             | -                  | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |           |
| Cilt/Sayfa No:      | 2/152              | Arsa Pay/Payda:                |           |
| Kayıt Durum:        | Aktif              | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ZEYTİNLİK |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                       | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 645214470         | (SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1             | 37354.92  | 37354.92         | Satış<br>24-02-2022<br>5868 | -                           |

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

1 / 2

| Ş/B/İ | Açıklama                                                                                  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad   | Malik/Lehtar                                | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                     | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 81 VE 984 NOLU KIRIKLARLA GÖÖSTERİLEN ZEYTİN AĞAÇLARI NARLI KÖYÜ TÜZEL KİŞİLİĞİNE AİTTİR. | OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ VKN | (SN:6538310) NARLI KÖYÜ TÜZEL KİŞİLİĞİ VKN: | Edremit(BALIKESİR) - 02-09-2010 00:00 - 13655 |                             |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4M8hkX8c5hC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



**İMAR DURUMU**

