BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BALIKESİR İLİ, EDREMİT İLÇESİ, YOLÖREN MAHALLESİ, 0 ADA 1835 PARSELDEKİ TAŞINMAZIN DEĞER TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 30.06.2023

RAPOR NO: SPK-2023-68

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03
info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Kurum	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	30.06.2023
Rapor No	SPK-2023-68
Talep Tarihi	19.06.2023
Taşınmaz İnceleme Tarihi	19.06.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	BALIKESİR İLİ, EDREMİT İLÇESİ, YOLÖREN MAHALLESİ, 0 ADA 1835 PARSEL EDREMİT /BALIKESİR
Çalışmanın Konusu	BALIKESİR İLİ EDREMİT İLÇESİ YOLÖREN MAHALLESİ 0 ADA 1835 PARSELDE KAYITLI "MANDALİNLİK VE ZEYTİNLİK" VASIFLI TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	MANDALİNLİK VE ZEYTİNLİK
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	41089.16 m2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Edremit Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; değerleme konusu parselin plansız alanlar yönetmeliğine sahip olduğu 1/1000 ölçekli planının bulunmadığı, üst ölçekli planlarda "tarımsal niteliği korunacak alan" sınırları içerisinde öğrenilmiştir. Edremit Kadastro Müdürlüğünde yapılan araştırmalarda ise, taşınmazın yola cephesinin olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.
TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ: 115.050.000,- TL**

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Burak KÜLEKCİ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

İÇİNDEKİLER:

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER BALIKESİR İLİ....14
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 19
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM 20
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM 20
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI....24
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 25
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 25
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ....26
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ....26
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 28
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR 28
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ....28
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER 28
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ....29
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ 30
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ 30
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ 32
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ 34
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ 34
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 34
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI 34
6. BÖLÜM ANALİZSONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 34
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI 34
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 37
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 37
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ....37
7. BÖLÜM SONUÇ 37
7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 37
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 38

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-2023-68 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 Burak KÜLEKCİ 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 : 19.06.2023

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 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 önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017 M SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467 FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

ŞİRKET AMACI: VİZYONUMUZ: ADRA GYO olarak, şeffaflık ve güvenirlik hedefiyle gayrimenkul sektöründeki büyümemizi devam ettirerek, hissedarlarımıza karlı yatırımlar yapmayı sağlıyoruz. MİSYONUMUZ: Akılcı yatırımlar ile gayrimenkul piyasasında sağlam ve emin adımlarla ilerleyerek, var olan yatırımlarımızı en iyi şekilde değerlendirmek, ortaklarımıza daha yüksek kar payı ve daha yüksek piyasa değeri sunmak, böylece ortaklık değerini arttırmak ve hitap ettiğimiz müşteri kitlesinde en yüksek müşteri memnuniyetini sağlamak misyonunu üstleniyoruz. HEDEFLER: ADRA GYO olarak, sorumluluk bilinci ile hareket ederek, yatırımlarımızı ve kaynaklarımızı etkin bir şekilde değerlendirmek, sürdürülebilir büyüme ve yüksek karlılık ilkemizle, 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, BALIKESİR İLİ, EDREMİT İLÇESİ, YOLÖREN MAHALLESİ, 0 ADA 1835 PARSEL EDREMİT/BALIKESİR adresinde yer alan gayrimenkulün 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 değerleme çalışanının 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 gözlemlemeler 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 dahil 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 değerleme 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

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Burak KÜLEKCİ	Olcay USTA

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

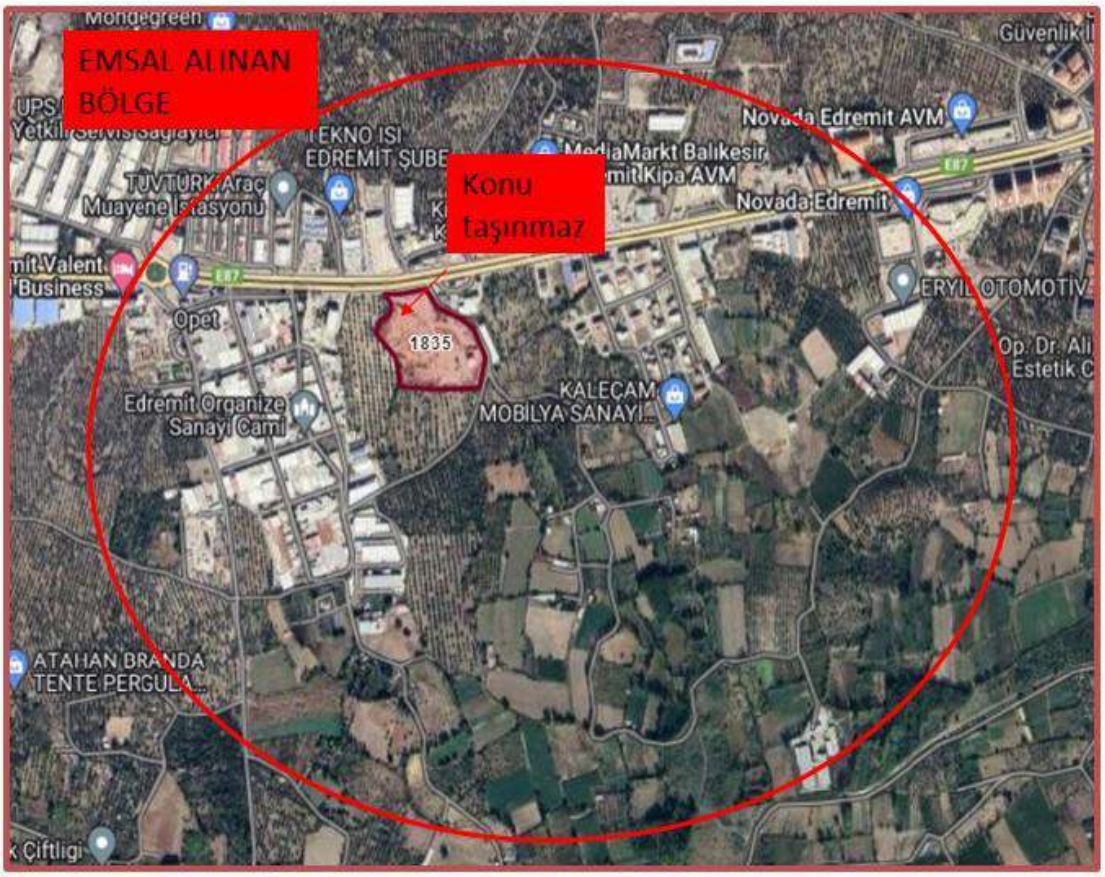
4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	:	BALIKESİR
İlçesi	:	EDREMİT
Mahallesi/Köyü	:	YOLÖREN MAH.
Mevkii	:	
Pafta No	:	-
Ada No	:	0
Parsel No	:	1835
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	MANDALİNLİK VE ZEYTİNLİK
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Cilt No	:	24
Sayfa No	:	2309
Yevmiye No	:	37960
Tapu Tarihi	:	28.11.2022

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerlemeye konu gayrimenkul; BALIKESİR İLİ, EDREMİT İLÇESİ, YOLÖREN MAHALLESİ, 0 ADA 1835 PARSEL EDREMİT / BALIKESİR açık posta adresinde konumludur. Taşınmazın ulaşımı için: İzmir Çanakkale yolunda doğu istikamette ilerlerken sağ kol üzerinde yer alan değerleme konu taşınmaza ulaşılır. Ulaşımı özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Yakın çevrede aynı yıllarda inşa edilmiş konutlar mevcuttur. Sosyal yaşamın gerekleri olan marketler, okul, toplu taşıma araçları yürüme mesafesindedir. Yakın Çevresinde Eren Cam-Camlama Sistemleri, Atabay Meşrubat, Maviş Mobilya, tek katlı binalar, zeytinlikler bulunmaktadır. Kamu ulaşımı mevcuttur. Bölge sanayi sitesi olup ticari hareketlilik orta düzeydedir. Bölge sanayi sitesi şeklinde olan, tek katlı dükkanların bulunduğu bölgedir. Bölgede ticari hareketlilik orta düzeydedir. Bölgede altyapı ve ulaşım çalışmaları yeni yapılaşmaya paralel olarak devam etmektedir. Bölge genel olarak bitişik nizamlı tek katlı yapılardan oluşmaktadır. Bölge genel olarak bitişik nizamlı tek katlı yapılardan oluşmaktadır. Bölge sanayi sitesi şeklinde olan, tek katlı dükkanların bulunduğu bölgedir

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz İzmir-Çanakkale Yolu üzerinde konumlu olup, toplu taşıma araçları İzmir Çanakkale Yolu üzerinden geçmektedir.

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

Edremit Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; değerleme konusu parselin plansız alanlar yönetmeliğine sahip olduğu 1/1000 ölçekli planının bulunmadığı, üst ölçekli planlarda "tarımsal niteliği korunacak alan" sınırları içerisinde öğrenilmiştir. Edremit Kadastro Müdürlüğünde yapılan araştırmalarda ise, taşınmazın yola cephesinin olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın kadastro paftası fotoğraflanmış, konum tespiti ilgili memur tarafından gönderilen sayısal pafta üzerinden ve Coğrafi Bilgi Sistemleri üzerinden yapılabilmiş olup değerleme konusu taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

* Edremit Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmalarda; hâlihazırda tarla vasfında olan taşınmaz için hazırlanan herhangi bir mimari proje, ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesi çalışmasının bulunmadığı tespit edilmiştir.

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 gayrimenkul ile ilgili Edremit Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz, 28.11.2022 tarih ve 37960 yevmiye numarası ile Satış ile Okullu İnşaat Anonim Şirketi adına işlem görmüştür. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

19.06.2023 tarih, 22:47 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Rapora konu Gayrimenkuller; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin (III-48.1) 22. Maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla" "Arazi "olarak ve (c) bendine göre" üzerinde ipotek bulunmayan ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller dahil edilebilir" kapsamında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne" Arazi" olarak alınmasında herhangi bir sakınca 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 taşınmaz üzerinde yeni herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığından dolayı her hangi 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 gayrimenkul ile ilgili Edremit Belediyesi, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerleme raporu taşınmazların taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazların enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

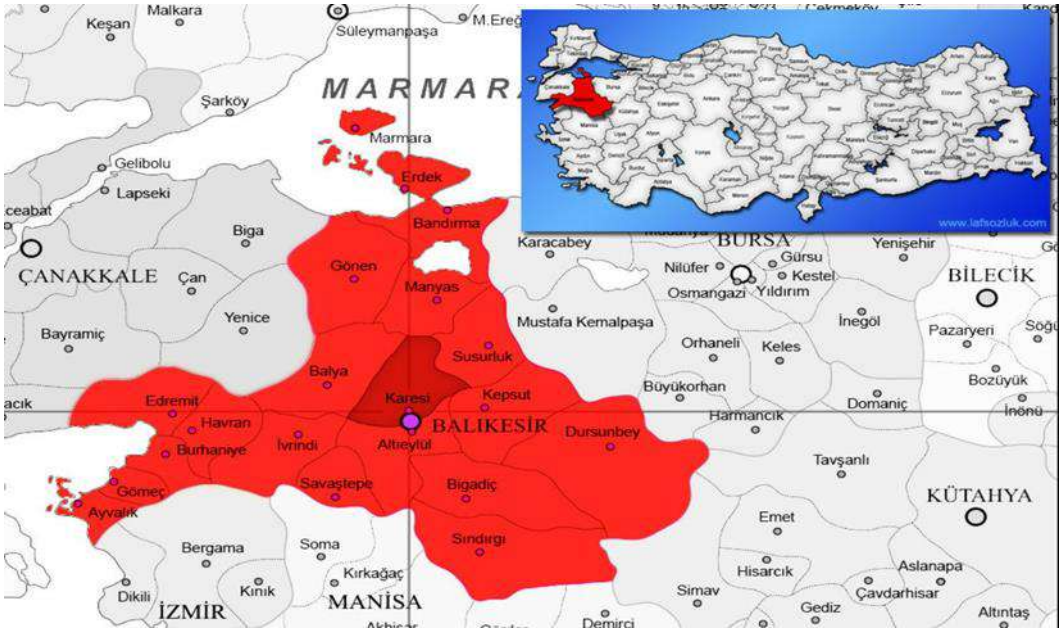
BALIKESİR İLİ

Balıkesir İli Yüzölçümü: 14.299 km²

Edremit İlçesi Nüfus: 161.145

Balıkesir İli Nüfus: 1.250.610

İl Trafik No: 10



Balıkesir Tanıtım

Balıkesir, Türkiye'nin batısında ve Marmara Denizinin güneyinde yer almaktadır. Marmara Denizi'nin güneyinde yer alan Balıkesir, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyinde Manisa ve İzmir illeri ve batısında Çanakkale ili çevrilidir. Ayvalık ilçesinden de Yunanistan'ın Midilli Adası'na komşudur. Marmara Bölgesinin, 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Yüzölçümü bakımından 14299 km² en büyük 12. il, 2021 nüfus sayımına göre de 1.250.650 kişiyle Türkiye'nin en kalabalık 17. 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 arttırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi

görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır. Ormanlar, ilin topraklarının % 31'ini kaplamaktadır. Bu değer il arazisinin % 45'ine tekabül etmektedir. İlin arazisinin %32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ile mera ve %15'i kullanılmayan arazidir. Genel olarak ormanlarda karaçam, kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ve zeytin ağaçları vardır. Kuşcenneti 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 İl'in ekonomisinde büyük yer tutmaktadır. İl'de başta zeytin, buğday, arpa, mısır, tütün, pamuk, ayçiçeği,

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

Balıkesir sanayi bakımından gelişmiş ve önde gelen illerimizdendir. Sanayi ve Ticaret alanlarında atılımlarını sürdüren Balıkesir' de tarımın geniş alanı kapsaması tarıma dayalı endüstri kollarının gelişmesini sağlamıştır. Ege ve Marmara Bölgelerinin genel karakteristik yapısını taşımakta; İstanbul, İzmir, Bursa gibi büyük sanayi şehirlerine kara, deniz ve demiryolu ile bağlantıları bulunmaktadır. 100'e yakın büyük sanayi ve beş bin küçük sanayi işletmesi ile tarıma dayalı sanayi, imalat, kimya ve her çeşit sanayi ile ilgili tesisler mevcuttur. Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi; merkez ilçede 450 hektar alanda 189 parsel üzerine kurulmuştur. Üretimde 53 firma, inşaat safhasında 22 firma vardır. Sanayiciye tahsis edilecek 19 adet parselde 189,1 m2 arsa bulunmaktadır. Bölgenin yol-su-kanalizasyon- haberleşme ve doğalgaz imkânları tamamlanmıştır. Balıkesir II. Organize Sanayi Bölgesi; Balıkesir merkez Gökköy hudutları içerisinde Balıkesir-Savaştepe karayolu 10. km'sinde Balıkesir merkez Organize Sanayi Bölgesi bitişiğinde 135 ha. alan üzerinde kurulmuştur. İlin iç kesimlerinde tarıma dayalı sanayi egemendir. Ayrıca buralarda şeker, un, yem, döküm, tarım alet ve makinaları, transformatör, floresan-aydınlatma, pamuklu dokuma, kâğıt, mobilya, sentetik dokuma ve elektrik teçhizatları üretimi de yapılır. Körfez yöresinde konserve, sabun, bitki çayı ve zeytinyağı üretimi yaygındır. Bandırma taraflarında; kimyasal madde, şarap ve gübre sanayi gelişmiş, Dursunbey taraflarında ise kereste sanayi gelişmiştir. İlde kolonyacılık sektörü de gelişmiştir. 8 ticaret odası ve 5 ticaret borsası bulunan Balıkesir'de üretilen ürünlerin çoğu yurt içinde tüketilmekte, bir kısmı da Bandırma Limanı'ndan ihraç edilmektedir. Gümrüklerinde, aralarında kimyasal maddeler, elektrikli araçlar, sentetik çuval, gıda, madencilik, mermer gibi ürünlerin de bulunmaktadır.

Turizm

Balıkesir, denize sahip olduğu için deniz turizmi gelişmiştir. Marmara'da veya Ege'de kıyıya sahip ilçeler ile adalar, başlıca turizm merkezleridir. Buralarda çeşitli plajlar ve oteller mevcuttur. İl, 1970'li yıllarda Türkiye'nin gelişme bakımından en önde giden turizm bölgesi haline gelmiştir. Balıkesir'in turizm beldeleri, genelde iç turizm talebini karşılar. İl kış turizminden mahrum olsa da kaplıca turizmi yapılmaktadır. Gönen, Edremit, Manyas, Susurluk, Bigadiç, Sındırgı ilçelerinde ve Merkez'e bağlı Pamukçu Beldesi'nde kaplıcalar bulunmaktadır. Bu kaplıcalar sayesinde ildeki turizm süresi uzamaktadır. İlde turizme katkısı olan cami, kilise, harabe gibi çeşitli tarihi eserler mevcuttur. Kazdağı çevresinde oksijen yoğunluğu fazladır. Dağlık yerlerde dağ sporları yapılmaktadır. Yine kıyı yöresinde yelkencilik yapılmaktadır. Ayvalık'ta, Edremit'teki Kazdağları ile Şahinderesi Mevkii'nde ve Merkez'deki Çengeloğlu

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

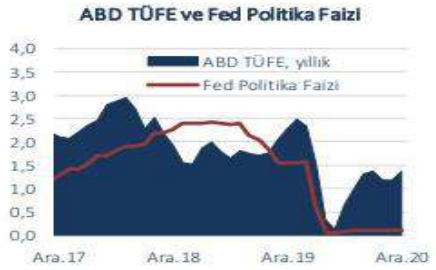
Yüzölçümü 14583 km² olan Balıkesir'in toprakları 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası bastısındakine 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. Kuşcenneti 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.

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

IMF yayımladığı Ocak ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2020 yılı daralma tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %4,4'ten %3,5'e revize etti. 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 2021 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisi %5,2'den %5,5'e yükseltilirken, 2022 yılı için %4,2 oranında büyüme tahmininde bulunuldu. Ayrıca, 2020 yılında %9,6 oranında daraldığı tahmin edilen küresel ticaret hacminin, 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla %8,1 ve %6,3 düzeyinde büyümesinin beklendiği ifade edildi. Öte yandan, IMF'nin yayımlanan rapora ilişkin gerçekleştirdiği video konferansta, ekonomik toparlanmanın, aşılama sürecinin ve aşı tedarikinin bölgeden bölgeye ve ülkeden ülkeye büyük ölçüde farklılık gösterdiği, başta turizm ve petrole bağlı sektörlerde olmak üzere halen büyük ölçüde belirsizliklerle karşı karşıya olunduğu vurgulandı. Kuruluş Ekim raporunda 2020 yılında Türkiye ekonomisi için %5 daralma yönünde olan tahminini 4. madde konsültasyonu kapsamında yapmış olduğu değerlendirmede %1,2 büyüme yönünde revize ederken, 2021 yılı büyüme tahminini de %5'ten %6'ya çıkardı. IMF, enflasyonun da 2021 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.



IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)

	2020	2021	2022
Dünya	-3,5	5,5	4,2
Gelişmiş Ülkeler	-4,9	4,3	3,1
ABD	-3,4	5,1	2,5
Euro Alanı	-7,2	4,2	3,6
Gelişmekte olan Ülkeler	-2,4	6,3	5,0
Türkiye	1,2	6,0	3,5

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

İktisadi faaliyet, güçlü kredi ivmesinin desteğiyle 2020 yılının üçüncü çeyreğinde yurt içi talep kaynaklı belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Ekonomideki toparlanma büyük ölçüde sektörler geneline yayılırken, salgından olumsuz etkilenen hizmet gruplarında faaliyet zayıf seyretmiştir. Güçlü kredi ivmesinin desteğiyle ertelenmiş talep hızlı bir şekilde devreye girmiş, özel tüketim ve yatırım harcamaları yılın üçüncü çeyreğinde yüksek oranda artmıştır. Öte yandan, turizmdeki zayıf seyrin de etkisiyle net ihracatın büyümeye katkısı tarihsel olarak en düşük seviyede gerçekleşmiştir.

Milli gelir verilerini takip eden veri akışı iktisadi faaliyetin güç kazandığına işaret etmiştir. Sanayi üretimi ile ticaret ve hizmet cirolarındaki kuvvetli artış eğilimi Ekim-Kasım döneminde sürmüştür. Satış ve sipariş göstergeleri salgın öncesi düzeylerinin ve uzun dönem eğilimlerinin belirgin şekilde üzerine çıkmıştır. Dayanıklı tüketim malı siparişleri kredi

genişlemesinin birikimli etkileriyle talep koşullarının canlı seyrettiğine işaret etmiştir. Yatırım talebindeki artış son çeyrekte devam etmiş, imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimi güçlenmiştir. Bu veriler ışığında, ekonominin döngüsel durumuna ilişkin değerlendirmeler toplam talep koşullarının enflasyonist düzeylerde olduğu yönündedir. 2020 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetin geçmiş öngörülerden güçlü seyri, çıktı açığı tahminlerinde belirgin bir yukarı yönlü güncellemeye neden olmuştur.

Salgına bağlı kısıtlamaların ekonomi üzerindeki aşağı yönlü etkileri, geçtiğimiz yılın ikinci çeyreğine kıyasla daha sınırlı seyretmekle birlikte, hizmetler ve bağlantılı sektörlerdeki yavaşlama ve bu sektörlerin kısa vadeli görünümüne dair belirsizlikler sürmektedir. Salgının ilk dönemine göre kısıtlamaların daha sınırlı olması ile tüketim kalıplarındaki değişim, kısıtlamaların faaliyet ve işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkisini sınırlamaktadır. Nitekim, fiziki temasın yüksek olduğu sektörlerdeki istihdam kayıpları, bilgi-iletişim ve ulaştırma-depolama sektörlerindeki istihdam artışı ile kısmen de olsa telafi edilebilmektedir. Salgının seyrine bağlı olarak başta hizmetler sektörü olmak üzere iç ve dış talebe ilişkin belirsizlikler sürmektedir.

Salgın döneminde sağlanan yüksek kredi büyümesinin birikimli etkileriyle güç kazanan iç talebin cari işlemler dengesi ve enflasyon üzerindeki olumsuz etkisi devam etmektedir. Güçlü kredi ivmesi, hem iç talep kanalıyla hem de enflasyon beklentileri ve dolarizasyon kanalıyla ithalatı artırmış ve 2020 yılında cari işlemler dengesindeki bozulmanın önemli bir belirleyicisi olmuştur. Son dönemde artış gösteren vaka sayılarına bağlı olarak dış ticaret ortaklarımızda iktisadi faaliyet yavaşlamakla birlikte salgın kısıtlamalarının imalat sanayi faaliyetini kapsamaması ihracat görünümünü desteklemektedir. Diğer taraftan, ithalat talebinde kısmi bir yavaşlama gözlenirken, altın ithalatı tarihsel ortalamaların üzerindeki seyrini korumaktadır. Finansal koşullardaki sıkılaşmayla birlikte son dönemde kredilerde başlayan yavaşlamanın iç talep ve ithalatı sınırlayıcı etkisinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesinin cari dengeyi olumlu etkilemesi beklenmektedir.

İç talep koşulları, döviz kuru başta olmak üzere birikimli maliyet etkileri, uluslararası gıda ve diğer emtia fiyatlarındaki yükseliş ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Tüketici enflasyonu Ekim Enflasyon Raporu'nda paylaşılan tahminlerin üzerinde gerçekleşmiştir. 2020 yılının ilk on aylık döneminde yüzde 12 civarında yataya yakın bir seyir izleyen tüketici enflasyonu, temel mal ve gıda enflasyonundaki artışın belirginleşmesiyle son çeyrekte yükselmiş ve yıl sonunda yüzde 14,60 olarak gerçekleşmiştir. Temel mal enflasyonundaki yükselişte güçlü kredi ivmesine bağlı talep koşulları ile döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarının sürüklediği maliyet baskıları etkili olmuştur. Salgına bağlı olarak talep koşullarının zayıf olduğu mal ve hizmet kalemleri tüketici enflasyonunu sınırlarken, kredi ve döviz kuru gelişmelerine görece daha duyarlı gruplarda enflasyon yüksek seyretmektedir. Bu görünüm altında çekirdek enflasyon göstergeleri yükselişini sürdürürken, fiyat artırma eğilimi genele yayılmaktadır.

Güçlü parasal sıkılaştırmanın etkileriyle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, uluslararası

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

emtia fiyatlarındaki gelişmeler, bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları ile yakın dönemdeki ücret ve yönetilen fiyat ayarlamaları, orta vadeli enflasyon görünümü üzerindeki önemini korumaktadır. Türk lirasındaki değerlenmeye rağmen emtia fiyatlarındaki artışlar ve bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları üretici enflasyonundaki yükselişin sürmesine yol açmaktadır. Kuraklık ve korumacı gıda politikalarının etkisiyle küresel gıda emtialarında sert fiyat artışları gözlenmektedir. Endüstriyel metal ve petrol fiyatlarındaki yükselişler temel mal ve enerji grupları üzerinde etkili olmaktadır. Yönetilen fiyatlar tarafında elektrik, doğalgaz ve çiğ süt referans alım fiyatındaki artışlara karşılık, tütün ürünlerindeki vergi ayarlaması kısa vadeli enflasyon görünümünde belirleyici olmuştur. Asgari ücretteki enflasyon hedeflerine kıyasla belirgin yüksek artışın, önümüzdeki dönemde özellikle hizmet fiyatları ve artan enflasyon katılığı kanalıyla enflasyonu olumsuz etkileyeceği değerlendirilmektedir.

Ekim Enflasyon Raporu'nu takip eden dönemde enflasyon görünümü üzerinde etkili olan unsurlar, sıkı para politikası duruşunun uzun bir müddet korunması gerektiğine işaret etmiştir. Kredilerde başlayan yavaşlamanın gecikmeli etkilerinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesi beklenmekle birlikte, kısa vadede etkili arz yönlü unsurlar nedeniyle yıllık enflasyon oranlarının birkaç ay daha yukarı yönlü seyredebileceği değerlendirilmektedir. Sıkı parasal duruşun kararlı bir şekilde sürdürülmesi, enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve finansal piyasa gelişmelerinin dışsal ve geçici oynaklıklarına karşı önemli bir tampon işlevi görecektir. Mevcut verilerin yanı sıra elde edilecek her türlü yeni verinin enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarında, orta vadeli dezenflasyon patikasından sapma riskine işaret etmesi durumunda kararlılıkla ilave sıkılaştırma yapılacaktır.

TCMB Kasım ayından itibaren fiyat istikrarına odaklı para politikasının aynı zamanda makrofinansal risklerin sınırlanması için de kritik önemde olduğunu değerlendirerek enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla kararlı bir şekilde uygulayacağını açıklamıştır. TCMB, Kasım ayının ilk haftasından itibaren mevcut riskleri dikkate alan ve enflasyonda düşüşü önceliklendiren bir politika duruşunu benimseyeceğine yönelik güçlü bir iletişim yapmıştır. Bu söylemle tutarlı olarak, enflasyon görünümü üzerindeki risklerin bertaraf edilmesi, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve dezenflasyon sürecinin en kısa sürede tesisi için, Kasım ve Aralık aylarında sade bir operasyonel çerçevede net ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmıştır. Para politikası kararları, TCMB'nin politika duruşunu sadece fiyat istikrarı odağıyla belirleyeceğine vurgu yapan bir iletişim politikası ile desteklenmiştir. Ocak ayı PPK toplantısında ise sıkı para politikası duruşunun enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar "uzun bir müddet" korunacağı ve "gerekmesi durumunda ilave sıkılaşma yapılacağı" belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

Para politikasındaki sıkılaşma ve fiyat istikrarına yönelik güçlü iletişim piyasalara olumlu yansımış, finansal göstergelerde iyileşme sağlanmıştır. Fiyat istikrarı odaklı sade bir operasyonel çerçeve benimsenerek politika öngörülebilirliğinin artırılması sonucunda, Kasım ayından itibaren risk primi, döviz kuru oynaklığı ve uzun vadeli faizler gerilemiş, sermaye

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

girişleri artmıştır (Kutu 1.1). Ayrıca, enflasyon beklentilerindeki bozulma eğilimi, para politikasında sıkılaşma adımlarının belirginleşmesiyle önemli ölçüde yavaşlamış ve Ocak ayında tersine dönmüştür. Nitekim, piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşen Kasım ayı enflasyon oranını ve Aralık ayında asgari ücret artışını takiben, orta vadeli enflasyon beklentilerinde büyük bir değişikliğin olmaması, fiyat istikrarı odaklı para politikası iletişiminin beklentilerin yönetilmesinde etkili olduğuna dair önemli bir göstergedir. Politika faizlerindeki artışın mevduat ve kredi faizlerine de yansıması parasal aktarım mekanizmasının etkin işlediğini göstermektedir. Mevduat faizlerinin politika faizleriyle uyumlu hale gelmesi yerleşiklerin portföy tercihlerinde arzu edilen değişimin sağlanması için önemli bir etmendir. Sıkı para politikasının orta vadeli yüzde 5 hedefi gözetilerek kararlı bir şekilde uygulanması, enflasyon beklentilerinin hedefle uyumlu hale gelmesini, döviz kuru geçişkenliğinin makul oranlara gerilemesini ve enflasyon katılığının azalmasını sağlayacaktır.

Mevcut makrofinansal risklerin sınırlanması için krediler ve yurt içi talebin ılımlı bir patikaya yönelmesi büyük önem arz etmektedir. Aktarım mekanizmasının etkin çalışmasıyla birlikte, krediler önemli ölçüde yavaşlamaktadır. Bireysel kredilerin gelişimi yakından takip edilmekte; son dönemde bu alanda kullanılabilecek hedefli makroihtiyati araçlar da ilgili paydaşlarla birlikte değerlendirilmektedir. Kasım ve Aralık PPK toplantılarında gerçekleştirilen güçlü parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerinin daha belirgin hale gelmesi beklenmekte, böylelikle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir.

Para politikası duruşu orta vadeli enflasyon hedefine kademeli olarak yakınsayacak şekilde oluşturulacaktır. Para politikası kararlarının toplam talep ve enflasyon üzerindeki etkileri gecikmeli olarak görüldüğünden, politika duruşunun enflasyon tahminlerine yönelik oluşturulması daha etkin bir uygulamadır. Bu çerçevede, Enflasyon Raporlarında paylaşılan tahminler aynı zamanda bir “tahmin hedefi” olacak ve enflasyon beklentilerine referans oluşturmak suretiyle ara hedeftir. Bir diğer ifadeyle, orta vadeli enflasyon hedefine yakınsarken beklentileri daha etkin şekilde yönetebilmek için, enflasyonun gelecek dönemdeki seyri konusunda iktisadi birimler için referans olacak değer kısa vadede enflasyon tahminleri, orta vadede ise enflasyon hedefleridir.

TCMB, 2021 yılında enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla uygulayacak, para politikası kararlarını fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda alacaktır. Parasal duruşun sıkılığı, enflasyonu etkileyen tüm unsurlar dikkate alınarak, enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar kararlılıkla sürdürülecektir. Para politikası iletişimi şeffaflık, hesap verebilirlik ve öngörülebilirlik ilkeleri doğrultusunda güçlendirilecektir.

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir.

Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir. Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır.

Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir.

Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirime gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

5.3. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent Çeperi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %25
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Tarımsal Alan

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: -
Otopark	: -
Asansör	: -
Jeneratör	: -
Güvenlik	: -
Yangın Merdiveni	: -
Kullanım Durumu	: -
Kullanım Şekli	: Halihazırda

şantiye sahası olarak kullanılmaktadır.

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul Balıkesir ili, Edremit İlçesi, Yolören Mahallesi, 0 Ada 1835 parsel, 41089.16 m² yüzölçümlü Mandalinlik ve Zeytinlik vasıflı taşınmazdır. Sayısal paftalarında yapılan incelemelerde parsel geometrik olarak yaklaşık amorf bir şekle sahip olup, yerinde yapılan gözlemlerde ise parselin topoğrafik olarak az eğimli bir arazi yapısına sahip olduğu belirlenmiştir. Parsel ara konumludur. Yerinde yapılan gözlemlerde Edremit Belediyesinde incelenen imar paftasına göre, parsel kuzeyindeki İzmir-Çanakkale yoluna yaklaşık 100 m cephesi bulunmakta, parsele erişim İzmir-Çanakkale yolu üzerinden sağlanmaktadır. Değerleme günü itibari ile taşınmaz üzerinde, 1 adet taşınabilir konteyner

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

ile 1 adet tek katlı basit yapı tarzında 500 m2 kullanım alanlı yarı açık sundurma şeklinde yapı bulunmaktadır. Yapılara ait herhangi bir ruhsat, iskan, proje bulunmamaktadır. Yapılara ait yasal bir evrak olmaması, taşınabilir olması ve basit yapıda olması sebebiyle yapılar dikkate alınmamıştır.

Değerleme konu taşınmaz tapuda Mandalinlik ve Zeytinlik olarak cins tahsis olup, yerinde parselin tamamı taş ocağı ve şantiye sahası olarak kullanıldığı görülmüştür. Taşınmazın taş ocağı ve şantiye sahası olarak kullanılması sebebiyle zeytinlik özelliğini kaybettiği görülmüştür.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüme konu değildir.

5.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın 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 taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

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

5.6. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Ana yola cepheli olmaları

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması
- Taşınmazın Zeytinlik niteliğini kaybetmiş olması

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan, arsa için 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 bilmese 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

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 karşılaştırabilir 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.

5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki

farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir.

Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

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

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2016 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.
Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =
(Iskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak ıskonto 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

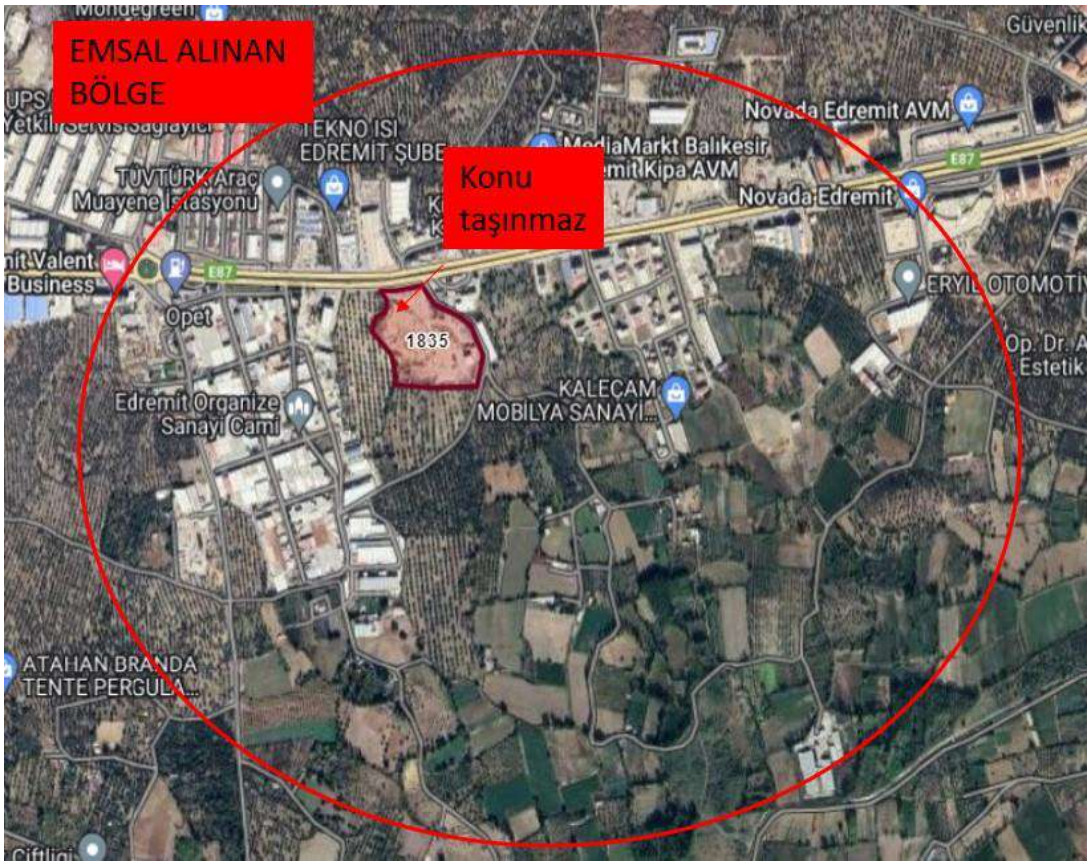
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerleme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın 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;



ARSA EMSALLERİ

EMSAL-1

SAHİBİNDEN: 533 744 00 44- Değerleme konusu taşınmazın parselinde yer alan 0 ada 50 parselde konumlu, 16600 m2 kullanım alanlı Zeytinlik vasıflı tek tapu taşınmaz 50.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal taşınmazın arka parselinde yer almaktadır.**

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

EMSAL-2

KÖRFEZ EMLAK: 0533 522 00 28- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İzmir-Çanakkale cepheli, 14500 m2 kullanım alanlı Zeytinlik vasıflı tek tapu taşınmaz 45.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal yola cepheli olup taşınmazla benzer konumdadır.**

EMSAL-3

SAHİBİNDEN: 505 229 34 54- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 0 ada 248 parselde konumlu, 1650 m2 kullanım alanlı Zeytinlik vasıflı tek tapu taşınmaz 3.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır**. Emsal değerleme konu taşınmaza göre kötü konumda olup yola cephesi olmamakta daha uzak konumdadır.**

EMSAL-4

ALTINOLUK EMLAK: 0534 950 38 48- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 5250 m2 kullanım alanlı Zeytinlik vasıflı tek tapu taşınmaz 12.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal değerleme konu taşınmaza göre kötü konumda olup yola cephesi olmamakta daha uzak konumdadır.**

BEYAN

BEYAN-1

BÖLGE EMLAKÇISI- (Telefon Numarası Vermekten imtina etmişlerdir)- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emlakçılık yapan bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerleme konu taşınmazın bulunduğu yola cepheli zeytinliklerin 3000-3500,-TL/m2 aralığında olduğu ancak taşınmazın Zeytinlik vasfını yitirmesi daha düşük olabileceği 2500-2750,-TL/m2 aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

EMSAL ANALİZİ

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	BEYAN
		3.012,00 TL/m2	3.103,00 TL/m2	1.818,00 TL/m2	2.285,00 TL/m2	3.500,00 TL/m2
Konum	YOLÖREN	0%	0%	20%	20%	0%
İMAR DURUMU	PLANSIZ ALAN	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	BÜYÜK	-10%	-5%	-5%	-5%	0%
ŞEREFİYE	YÜKSEK	0%	0%	20%	20%	0%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-10%	-10%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-10%	25%	25%	0%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m^2)		2.560,20 TL/m2	2.792,70 TL/m2	2.272,50 TL/m2	2.856,25 TL/m2	3.500,00 TL/m2
						2.796,33 TL/m2

(*) EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME
EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UYGULAYINIZ

5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

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

5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, boş arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerleme yapılmış olup ayrıca bir proje değeri hesaplanmamıştır. 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 mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.
Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerleme analizi yapılmıştır.

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

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

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak arsaların hisseli olup olmaması, yola cepheli olup olmaması göre arsanın değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Yapılan çalışmada;

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan görüşmede, değerleme konu taşınmazın bulunduğu yola cepheli zeytinliklerin 3000-3500,-TL/m2 aralığında olduğu ancak taşınmazın Zeytinlik vasfını yitirmesi daha düşük olabileceği 2500-2800,-TL/m2 aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. HESAP DETAYI EKTE SUNULMUŞTUR.

*****Değerleme konu taşınmaz tapuda Mandalinlik ve Zeytinlik olarak cins tahsisli olup, yerinde parselin tamamı taş ocağı ve şantiye sahası olarak kullanıldığı görülmüştür. Taşınmazın taş ocağı ve şantiye sahası olarak kullanılması sebebiyle zeytinlik özelliğini kaybettiği sebebiyle değerlemede bölgede Zeytin vasıflı taşınmazlara göre daha düşük şerefiye uygulanmıştır.**

Konu mülk için emsal karşılaştırma yöntemi ile değer verilmesi uygun görülmüş bu durumunda güncel nihai değer takdir edilmiştir.

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN 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.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün portföyüne 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 Yöntemi"nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Yapılan değerleme çalışması emsal yöntemi kullanılarak, arsa değeri tespiti için yapılmıştır.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 40 (Kırk) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ										
ADA	PARSEL	VASFI	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m²)	MALİK	HİSSESİ (PAY/ PAYDA)		YOL	BR.FİYAT (TL/M2)	HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	HİSSESİNE DÜŞEN YUV.DEĞER (TL)
0	1835	MANDALİNLİK VE ZEYTİNLİK	41.089,16	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	VAR	₺2.800,00	₺115.049.648,00	₺115.050.000,00
									TOPLAM YASAL VE MEVCUT DEĞER	₺115.050.000,00
									RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	$ 4.418.202,76
									RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(EURO)	€ 4.051.056,34
									1 DOLAR	₺ 26,0400
									1 EURO	₺ 28,4000

0 ADA 1835 PARSEL	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
115.050.000,00	138.060.000,00

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Burak KÜLEKCİ

Sorumlu Değerleme
Olcay USTA

Ekler:
- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

LİSANS BELGESİ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 02.07.2018 No : 409822

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

Burak KÜLEKCİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.04.2021 **Belge No: 2021-01.3918**

Sayın Burak KÜLEKCİ

(T.C. Kimlik No: 48145903510 - Lisans No: 409822)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020 **Belge No: 2019-01.2847**

Sayın Olcay USTA

(T.C. Kimlik No: 33400548254 - Lisans No: 407179)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:47

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	121745145
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	YOLÖREN Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	24/2309
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	0/1835
AT Yüzölçüm(m2):	41089.16
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Mandalinlik ve Zeytinlik

MÜLKİYET BİLGİLERİ

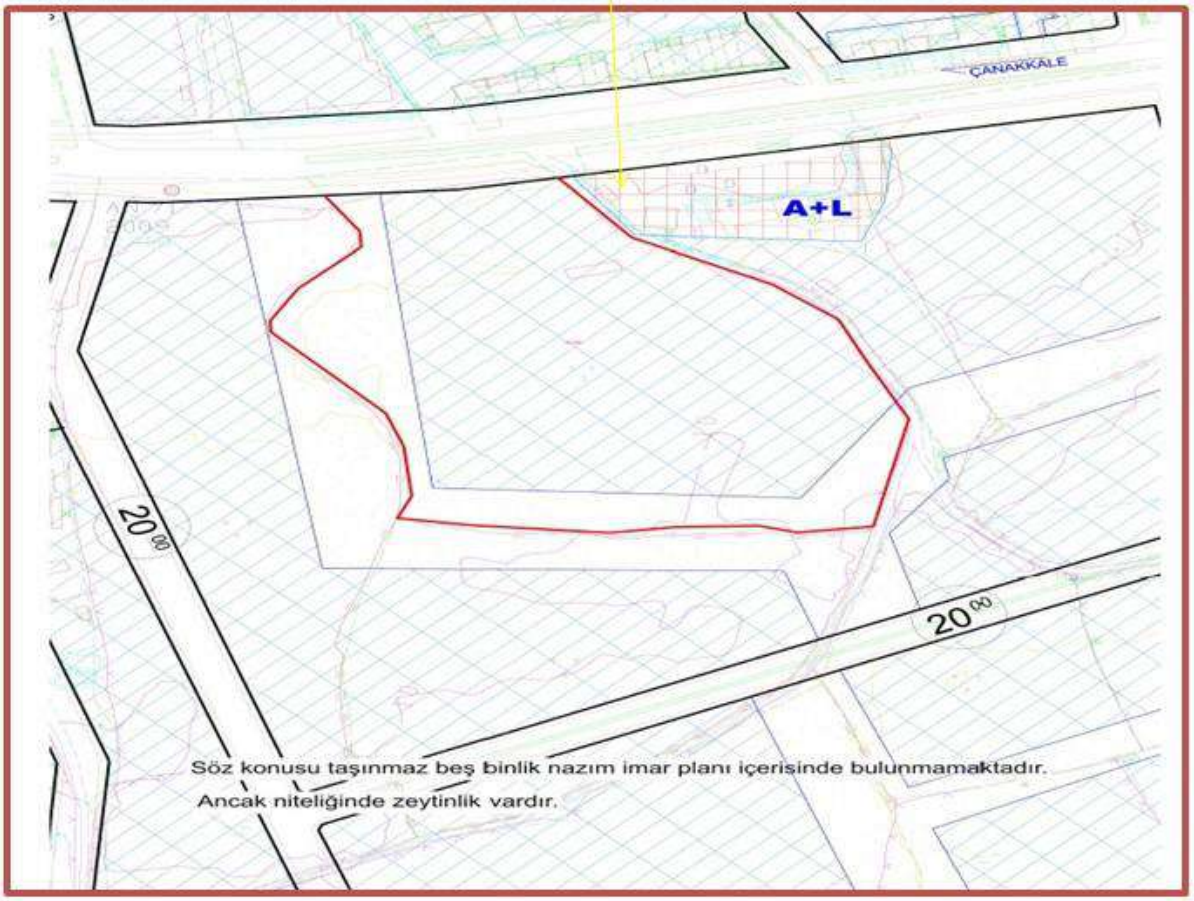
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
711224915	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	41089.16	41089.16	Satış 28-11-2022 37960	-

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

1 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BALIKESİR İLİ, EDREMİT 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 - 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 Gayrimenkulün Kullanım Alanı	EK-1
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	492 ADA 3 PARSEL; KISMEN YOL, KISMEN AKARYAKIT TESİSİ. 493 ADA 1 PARSEL; KISME YOL, KISMEN PARK. 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 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 (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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

İÇİNDEKİLER:

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 ANALİZSONUÇLARININ 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 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 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.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMİYE 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 güvenirlik 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 ilkemizle, 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 değerleme çalışanının 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 gözlemlemeler 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 değerleme 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	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Bayram GÜMÜŞ	Olcay USTA

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	:	BALIKESİR
İlçesi	:	EDREMİT
Mahallesi/Köyü	:	NARLI Mah.
Mevkii	:	ZİNCİRLİKUYU
Pafta No	:	I17-D-19-C-3-A
Ada No	:	492
Parsel No	:	3
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ZEYTİNLİK
Alanı	:	1.898,55 m²
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V
Cilt No	:	5
Sayfa No	:	460
Yevmiye No	:	5869
Tapu Tarihi	:	24.02.2022

İli	:	BALIKESİR
İlçesi	:	EDREMİT
Mahallesi/Köyü	:	NARLI Mah.
Mevkii	:	TAŞÇA
Pafta No	:	I17-D-19-C-3-A
Ada No	:	493
Parsel No	:	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ZEYTİNLİK
Alanı	:	159,47 m²
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V
Cilt No	:	5
Sayfa No	:	455
Yevmiye No	:	5869
Tapu Tarihi	:	24.02.2022

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

İli	:	BALIKESİR
İlçesi	:	EDREMİT
Mahallesi/Köyü	:	NARLI Mah.
Mevkii	:	-
Pafta No	:	I17-D-19-C-3-A
Ada No	:	356
Parsel No	:	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ZEYTİNLİK
Alanı	:	24.768,68 m²
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V
Cilt No	:	2
Sayfa No	:	162
Yevmiye No	:	5868
Tapu Tarihi	:	24.02.2022

İli	:	BALIKESİR
İlçesi	:	EDREMİT
Mahallesi/Köyü	:	NARLI Mah.
Mevkii	:	-
Pafta No	:	I17-D-19-C-3-A
Ada No	:	361
Parsel No	:	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ZEYTİNLİK
Alanı	:	37.354,92 m²
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V
Cilt No	:	2
Sayfa No	:	152
Yevmiye No	:	5868
Tapu Tarihi	:	24.02.2022

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 ayrık 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 şifahen 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 değerleme 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 KİŞİLĞİNE 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;

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

22.a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira gelir ielde 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 il 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 değerleme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerleme sonuçları farklı olabilecektir.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

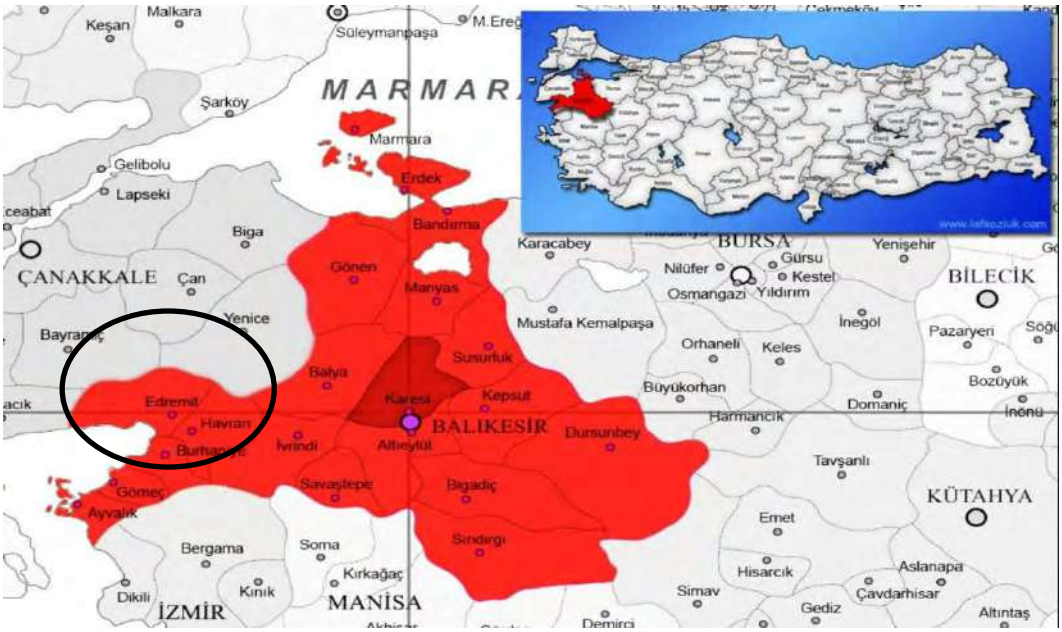
Değerleme konu taşınmazların enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER BALIKESİR İLİ

Balıkesir İli Yüzölçümü: 14.299 km²
Edremit İlçesi Yüzölçümü: 270 km²
Balıkesir İli Nüfus: 1.250.610
Edremit İlçe Nüfus: 161.145
İl Trafik No: 10



Balıkesir Tanıtım

Balıkesir, Türkiye'nin batısında ve Marmara Denizinin güneyinde yer almaktadır. Marmara Denizi'nin güneyinde yer alan Balıkesir, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyinde Manisa ve İzmir illeri ve batısında Çanakkale ili çevrilidir. Ayvalık ilçesinden de Yunanistan'ın Midilli Adası'na komşudur. Marmara Bölgesinin, 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Yüzölçümü bakımından 14299 km² en büyük 12. il, 2021 nüfus sayımına göre de 1.250.650 kişiyle Türkiye'nin en kalabalık 17. 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 arttırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır. Ormanlar, ilin topraklarının % 31'ini kaplamaktadır. Bu değer il arazisinin % 45'ine tekabül etmektedir. İlin arazisinin %32'si kültür arazisi, % 8'i

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

çayır ile mera ve %15'i kullanılmayan arazidir. Genel olarak ormanlarda karaçam, kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ve zeytin ağaçları vardır. Kuşcenneti 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 İl'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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

yapılmaktadır. Konserve balık sanayii gelişmiştir. Marmara Adasında Türkiye'nin en büyük balık buzhanesi vardır. Bölgenin sardalya balığı meşhurdur.

Sanayi

Balıkesir sanayi bakımından gelişmiş ve önde gelen illerimizdendir. Sanayi ve Ticaret alanlarında atılımlarını sürdüren Balıkesir' de tarımın geniş alanı kapsaması tarıma dayalı endüstri kollarının gelişmesini sağlamıştır. Ege ve Marmara Bölgelerinin genel karakteristik yapısını taşımakta; İstanbul, İzmir, Bursa gibi büyük sanayi şehirlerine kara, deniz ve demiryolu ile bağlantıları bulunmaktadır. 100'e yakın büyük sanayi ve beş bin küçük sanayi işletmesi ile tarıma dayalı sanayi, imalat, kimya ve her çeşit sanayi ile ilgili tesisler mevcuttur. Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi; merkez ilçede 450 hektar alanda 189 parsel üzerine kurulmuştur. Üretimde 53 firma, inşaat safhasında 22 firma vardır. Sanayiciye tahsis edilecek 19 adet parselde 189,1 m2 arsa bulunmaktadır. Bölgenin yol-su-kanalizasyon- haberleşme ve doğalgaz imkânları tamamlanmıştır. Balıkesir II. Organize Sanayi Bölgesi; Balıkesir merkez Gökköy hudutları içerisinde Balıkesir-Savaştepe karayolu 10. km'sinde Balıkesir merkez Organize Sanayi Bölgesi bitişiğinde 135 ha. alan üzerinde kurulmuştur. İlin iç kesimlerinde tarıma dayalı sanayi egemendir. Ayrıca buralarda şeker, un, yem, döküm, tarım alet ve makinaları, transformatör, floresan-aydınlatma, pamuklu dokuma, kâğıt, mobilya, sentetik dokuma ve elektrik teçhizatları üretimi de yapılır. Körfez yöresinde konserve, sabun, bitki çayı ve zeytinyağı üretimi yaygındır. Bandırma taraflarında; kimyasal madde, şarap ve gübre sanayi gelişmiş, Dursunbey taraflarında ise kereste sanayi gelişmiştir. İlde kolonyacılık sektörü de gelişmiştir. 8 ticaret odası ve 5 ticaret borsası bulunan Balıkesir'de üretilen ürünlerin çoğu yurt içinde tüketilmekte, bir kısmı da Bandırma Limanı'ndan ihraç edilmektedir. Gümrüklerinde, aralarında kimyasal maddeler, elektrikli araçlar, sentetik çuval, gıda, madencilik, mermer gibi ürünlerin de bulunmaktadır.

Turizm

Balıkesir, denize sahip olduğu için deniz turizmi gelişmiştir. Marmara'da veya Ege'de kıyıya sahip ilçeler ile adalar, başlıca turizm merkezleridir. Buralarda çeşitli plajlar ve oteller mevcuttur. İl, 1970'li yıllarda Türkiye'nin gelişme bakımından en önde giden turizm bölgesi haline gelmiştir. Balıkesir'in turizm beldeleri, genelde iç turizm talebini karşılar. İl kış turizminden mahrum olsa da kaplıca turizmi yapılmaktadır. Gönen, Edremit, Manyas, Susurluk, Bigadiç, Sındırgı ilçelerinde ve Merkez'e bağlı Pamukçu Beldesi'nde kaplıcalar bulunmaktadır. Bu kaplıcalar sayesinde ildeki turizm süresi uzamaktadır. İlde turizme katkısı olan cami, kilise, harabe gibi çeşitli tarihi eserler mevcuttur. Kazdağı çevresinde oksijen yoğunluğu fazladır. Dağlık yerlerde dağ sporları yapılmaktadır. Yine kıyı yöresinde yelkencilik yapılmaktadır. Ayvalık'ta, Edremit'teki Kazdağları ile Şahinderesi Mevkii'nde ve Merkez'deki 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.

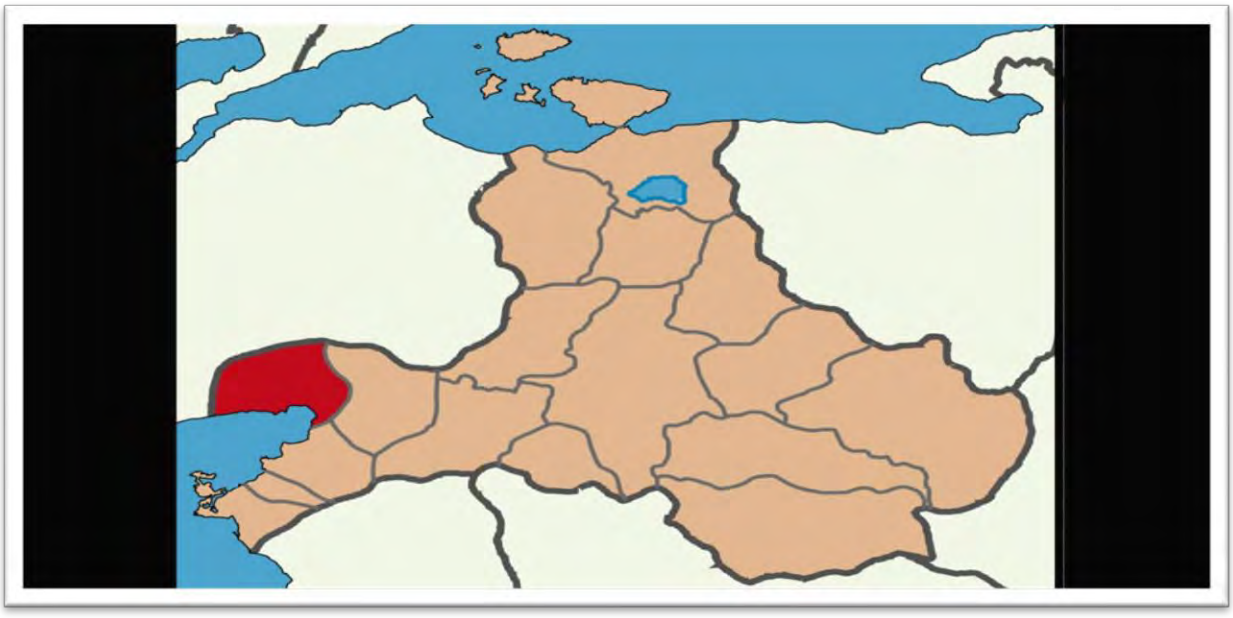
Ulaştırma ve Haberleşme

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 km² olan Balıkesir'in toprakları 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası bastısındakine 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. Kuşcenneti 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.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

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

Kurtuluş savaşı döneminde Kuvay-ı Milliye hareketlerinin başladığı ilk yörelerin başında Edremit gelir. Başta Kaymakam Şehit Hamdibey ve bazı eşraf kişiler komiteler kurmuşlar, işgal kuvvetleri ile zaman zaman silahlı çatışmada bulunmuşlardır, Ayvalık ve Dikili cephelerinin kurtarılmasında önderlik etmişlerdir. Şehir Dokuz Eylül 1922'de büyük bir mücadele sonunda Yunanlardan kurtarılmıştır.

Edremit - Coğrafi Durumu

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

Kuzeyinde Kazdağı, Eybek Dağı ve Gürgen Dağı ile çevrilen şehir aynı adı taşıyan 10km. içerde kurulmuştur. İlçenin iskelesi Akçay Beldesinde olup şehre 9 Km. Uzaklıktadır.

Etrafı geniş zeytinliklerle kaplı olan Edremit 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, Kızılkeçili, Güre, Altınoluk ve Mıhlı Çayları mevcuttur.

İKLİMİ:

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

BİTKİ ÖRTÜSÜ:

Deniz seviyesinden 500 metreye kadar genel olarak zeytin ağaçları, bundan sonra çam

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

ağaçları ile kaplıdır. İlçe topraklarının deniz kıyısı uzunluğu 35 km.dir.

DAĞLARI:

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

OVALARI:

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

AKARSULAR:

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

SICAK SU KAYNAKLARI:

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

FLORA:

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Göknarı Tabiatı Koruma Alanı' ilan edilerek özel korumaya alınmıştır.

FAUNA:

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

EDREMİT'TE TARIM:

İlçemiz Akdeniz İklim karakterinde olup, rakımı 16 m.'dir. Arazisinin büyük kısmı orman ve zeytinliklerle kaplıdır. Meyilli yüzeylere sahip olup dağ ve tepelerden oluşmaktadır.

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

Hayvancılık; küçükbaş ve büyükbaşlarda genellikle kültür ırkı yetiştiriciliği şeklindedir.

KÜLTÜR VE TURİZM:

Edremit ve civarı, Ege Medeniyetinin Med ve Pers seferlerinin, Roma Medeniyetinin, Selçuklu ve Osmanlı sanat eserlerinin bulun duğu 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 çevresin de Şahin Kale Ören ve mahzenleri ve Antandros Kenti, Manastır Çayı dolaylarında bir sağlık merkezinin kalıntıları, Ortaoba Köyü yakınlarında Paşasultan Zaviyesi (Diana Mabedi), Eski Tekke dolaylarında taban mozaiki bir aslan kalıntıları mevcuttur.

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

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

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

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 höşmerim başta gelmektedir.

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

Söylenceler bakımından Edremit zengin bir kaynağa sahiptir. Kazdağı (İdadağı), Yunan mitolojisine göre Truva savaşının tanrılarca 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 süreli 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

odası ve sporcu soyunma odaları vardır.

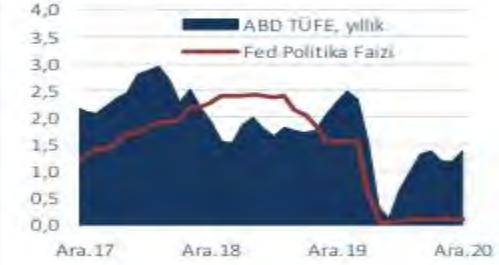
İlçemizde 1 Yelken İhtisas Spor Kulübü ve 1 Adet Atıcılık ve Avcılık Spor kulübü ile 11 adet spor kulübü mevcuttur. İlçemizde Amatör Süper lig, Amatör büyük, Genç, B. Genç ve Yıldızlar Körfez futbol grup müsabakalrı yapılmakta olup, futbol, basketbol, voleybol, judo, tekwando, yelken, atıcılık ve avcılık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

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

Altınoluk Yelken İhtisas Kulübü il birinciliği ve federasyon kupası, laser ve optimus dallarında yelken faaliyetlerine katılmaktadır. Güre Belediye Spor kulübü basketbol takımı 2. ligde faaliyetlere katılmaktadır. Okulların tatil olduğu dönemde çocuk ve gençleri spora kanalize etmek amacıyla muhtelif branşlarda İlçe Spor Merkezi açılmaktadır. İlçemize has folklor ekibi yoktur. İlçemizde 11 adet matbaa mevcut olup, 2 adet günlük gazete mevcuttur. Kitapevi yoktur. Sanat galerisi olarak Tahtakuşlar Köyünde bir şahıs tarafından düzenlenen Özel Etnografya Müzesi mevcuttur.

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum



IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)

	2020	2021	2022
Dünya	-3,5	5,5	4,2
Gelişmiş Ülkeler	-4,9	4,3	3,1
ABD	-3,4	5,1	2,5
Euro Alanı	-7,2	4,2	3,6
Gelişmekte olan Ülkeler	-2,4	6,3	5,0
Türkiye	1,2	6,0	3,5

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

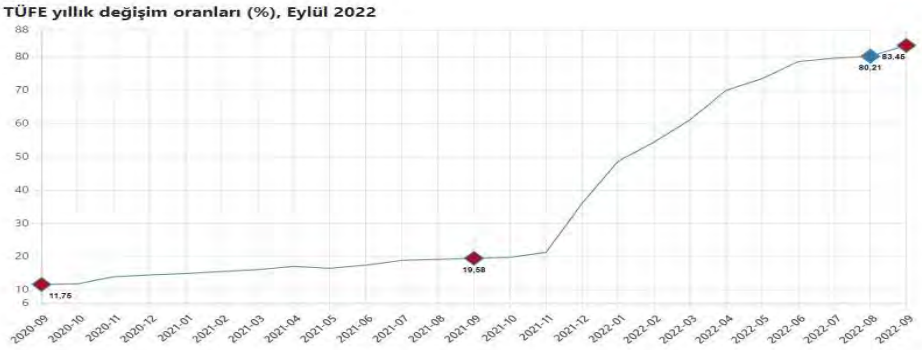
altın ithalatındaki gerilemeye bağlı olarak yılsonunda düşüş kaydedeceğini tahmin ediyor.

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

TÜFE değişim oranları (%), Eylül 2022

	Eylül 2022	Eylül 2021	Eylül 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,08	1,25	0,97
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	52,40	13,04	8,33
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	83,45	19,58	11,75
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	59,91	16,42	11,47

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2022

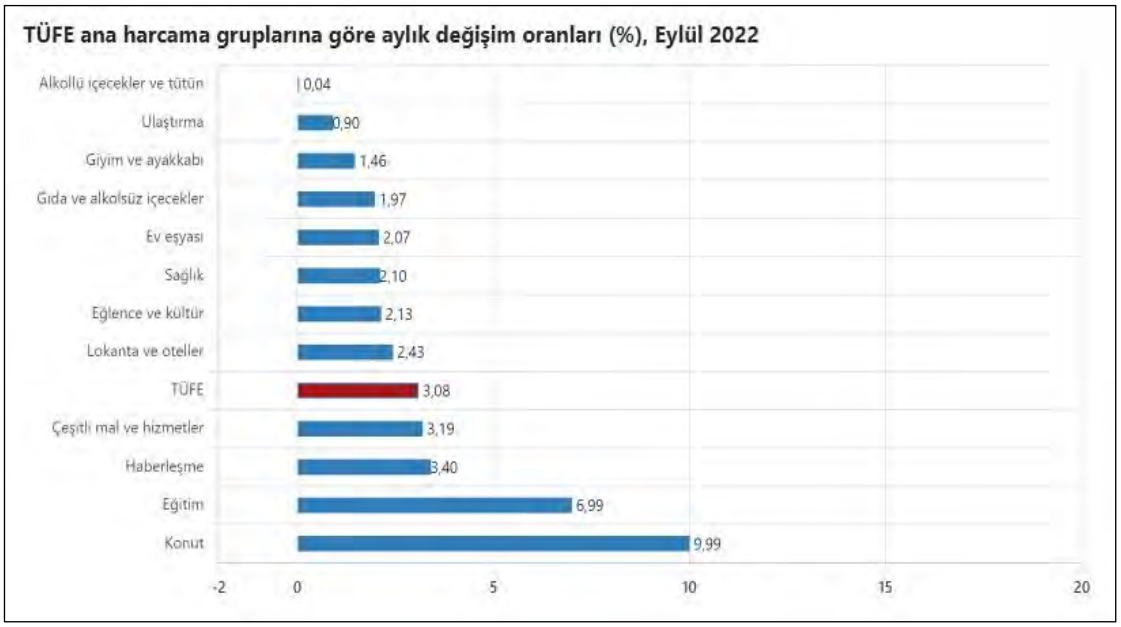


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %52,40, bir önceki yılın aynı ayına göre %83,45 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,91 olarak gerçekleşti.

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

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

ile ulaştırma oldu.



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

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

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

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

İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

Dünya genelinde en önemli risk unsuru olarak ortaya çıkan pandemi ve etkileri nispeten

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

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

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

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

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olması ve süregelen Ukrayna- Rusya savaşının etkisi olmuştur.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise küresel dengesizliklerin daha da

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

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

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

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

- 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 m² 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.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

493 ADA 1 PARSEL;

Değerleme konusu taşınmaz Balıkesir İli, Edremit ilçesi, Narlı mahallesi, 493 ada 1 parsel sayılı, 159,47 m² 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 m² 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 m² 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.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

5.7. 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 bilmese 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.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 karşılaştırabilir 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 =

(Iskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak ıskonto 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 ıskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, ıskonto 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerleme 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 m² olarak beyan edilen konut imarlı arsa 4.950.000 TL fiyatla satılıktır. Uygulama görmüş net parsel olduğundan m2 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 m² olarak beyan edilen konut imarlı olduğu söylenen taşınmaz 7.200.000 TL fiyatla satılıktır. Net parsel olduğundan m2 birim şerefiyesi yüksek olup , çok daha iç kesimlerde yer aldığından taşınmaza göre konum şerefiyesi düşüktür. (10.827 TL/M2)

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

EMSAL-3

ŞANSLI GAYRİMENKUL – 0530 521 79 79- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, 3560 m² 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 m² 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 m² 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/m² 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/m² 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/m²)		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

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 değerleme yapılmış olup ayrıca bir proje değeri hesaplanmamıştır. 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 değerleme analizi yapılmıştır.

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.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Yapılan çalışmada; Bölgede yer alan taşınmaza emsal altyapı ve üstyapı hizmetleri tamamlanmış olan net parsellerin satılık m² birim fiyatı 15.000 – 20.000 TL/m² 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 m² birim fiyatı 7.000 TL/m² 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 VERİLMEYENLERİN 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.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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-MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	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-MEVCUT DEĞER	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
450.071.000,00	540.085.200,00

Gayrimenkul Değerleme Uzman
Bayram GÜMÜŞ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Olcay USTA

Ekler:
- Lisans belgesi

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

- Fotoğraflar
- İmar Durumu (EK-2)

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

T.C.
GAZİOSMANPAŞA 6. NOTERİ
ÜNAL TOKCAN
Uğur Mumcu Mah. Eski Edirne Asfaltı
No:606 Kat:1 Sultangazi / İSTANBUL
Tel:0212 667 89 84 - 667 85 05

SURET

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

No 33838

21 KASIM 2019

Tarih : 03.02.2017

No : 406129

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
ÜNAL TOKCAN
Eski Edirne Asfaltı No:606 Kat:1
Sultangazi / İSTANBUL

Tarih
Yevmiye
SURET

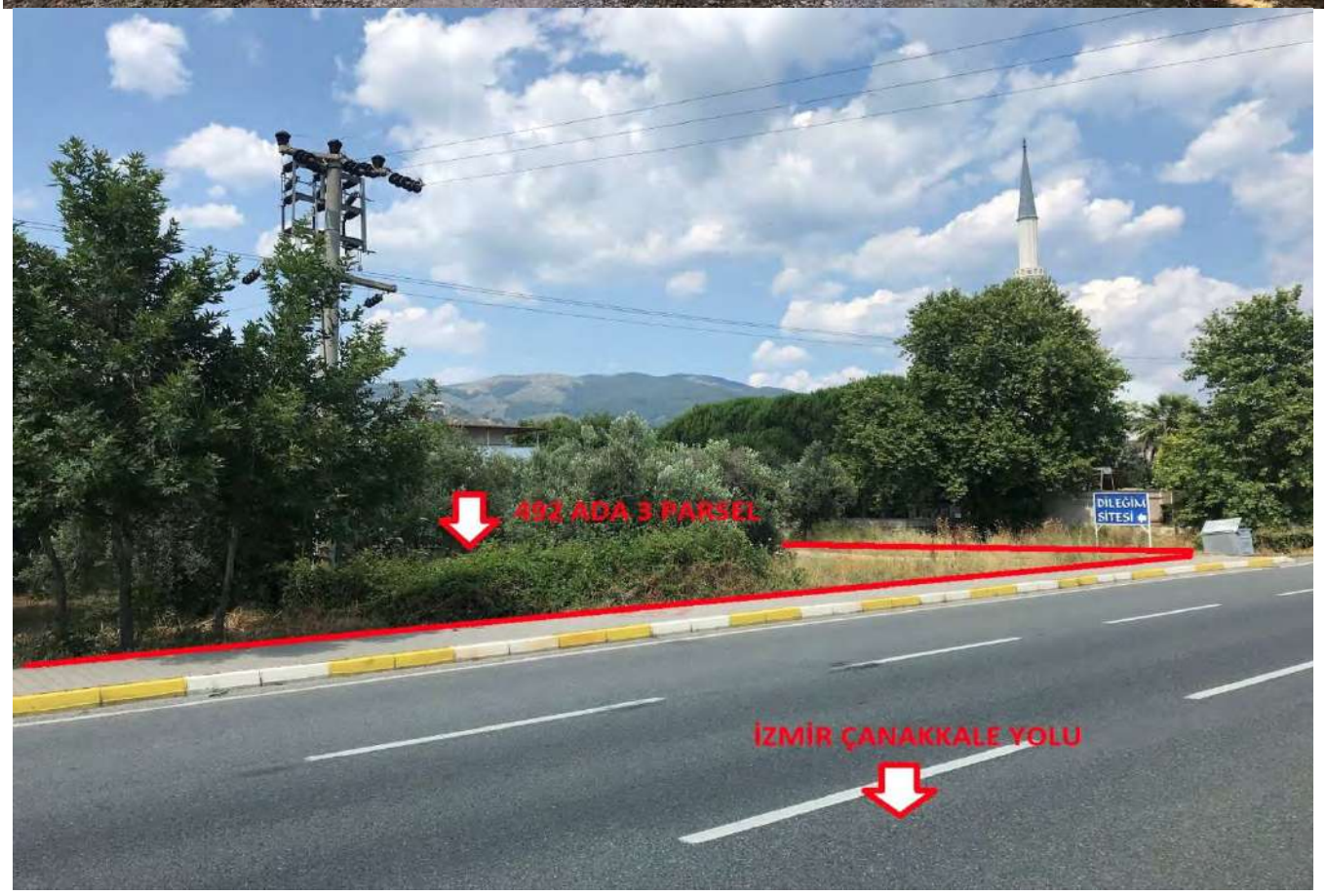
Bir nüshası dairede alıkonulan
1) nüshası ilgilisine verilen
işbu suret aslının aynıdır.
GAZİOSMANPAŞA NOTERİ
ÜNAL TOKCAN

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

T.C.
GAZİOSMANPAŞA 6. NOTERİ
ÜNAL TOKCAN
Vekili Başkatip
Yasemin SARIKAYA

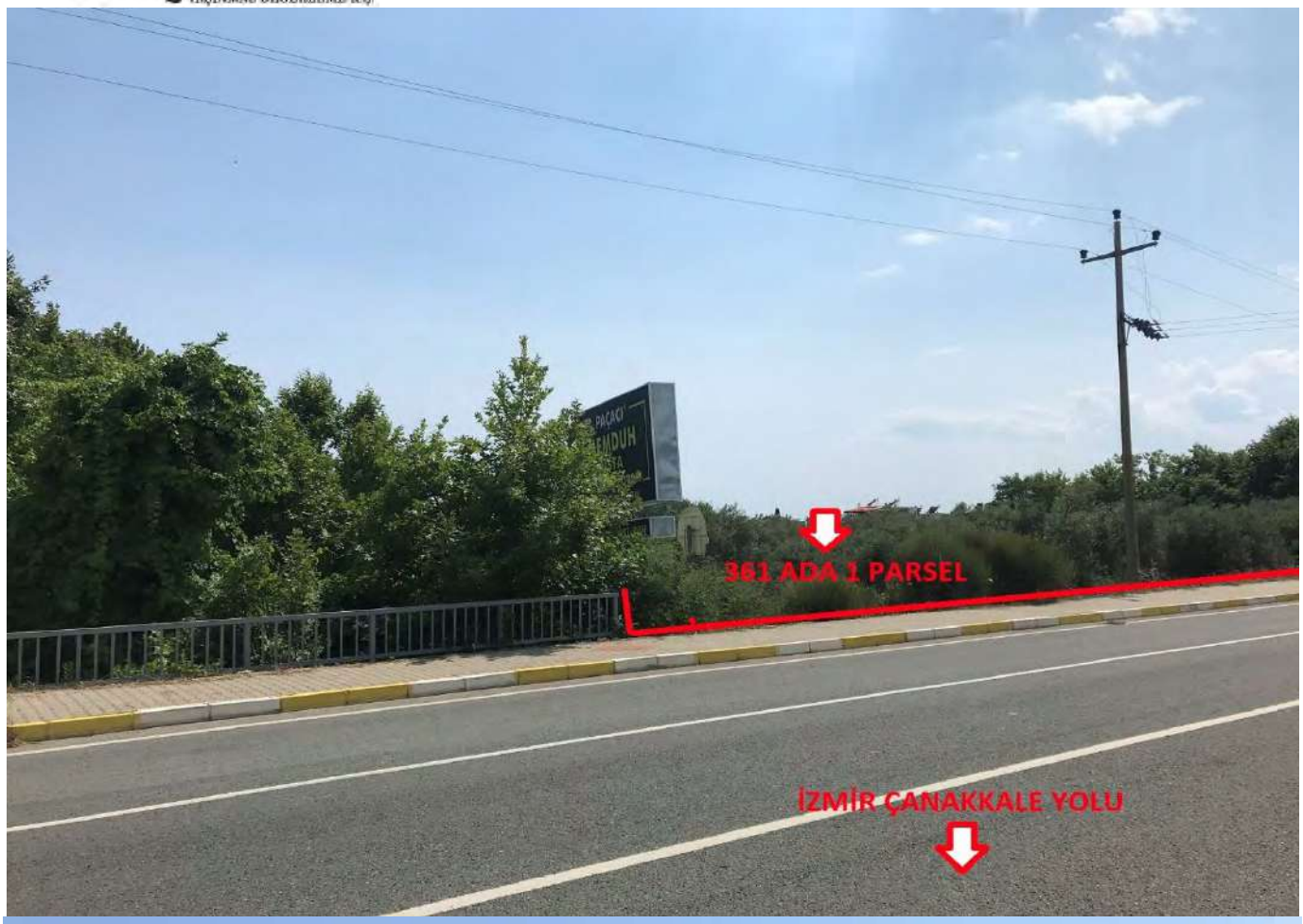
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:47

webtapu tapunun kısayolu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	90680195
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	NARLI Mah.
Mevkii:	ZİNCİRLİKUYU
Cilt/Sayfa No:	5/460
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	492/3
AT Yüzölçüm(m2):	1898.55
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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 KİŞİLĞİNE AİTTİR		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(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 24-02-2022 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.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:47

webtapu tapunun kısayolu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	90683800
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	NARLI Mah.
Mevkii:	TAŞÇA
Cilt/Sayfa No:	5/455
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	493/1
AT Yüzölçüm(m2):	159.47
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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 24-02-2022 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.

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:46

webtapu tapunun kısayolu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	356/1
Taşınmaz Kimlik No:	90683968	AT Yüzölçüm(m2):	24768.68
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:	2/162	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	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
645214469	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	24768.68	24768.68	Satış 24-02-2022 5868	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	88 VE 90 NOLU KIRIKLARLA GÖSTERİLEN 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.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:46

webtapu Tapunun kısayolu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	90683797
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	NARLI Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	2/152
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	361/1
AT Yüzölçüm(m2):	37354.92
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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 24-02-2022 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 GÖSTERİLEN 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	

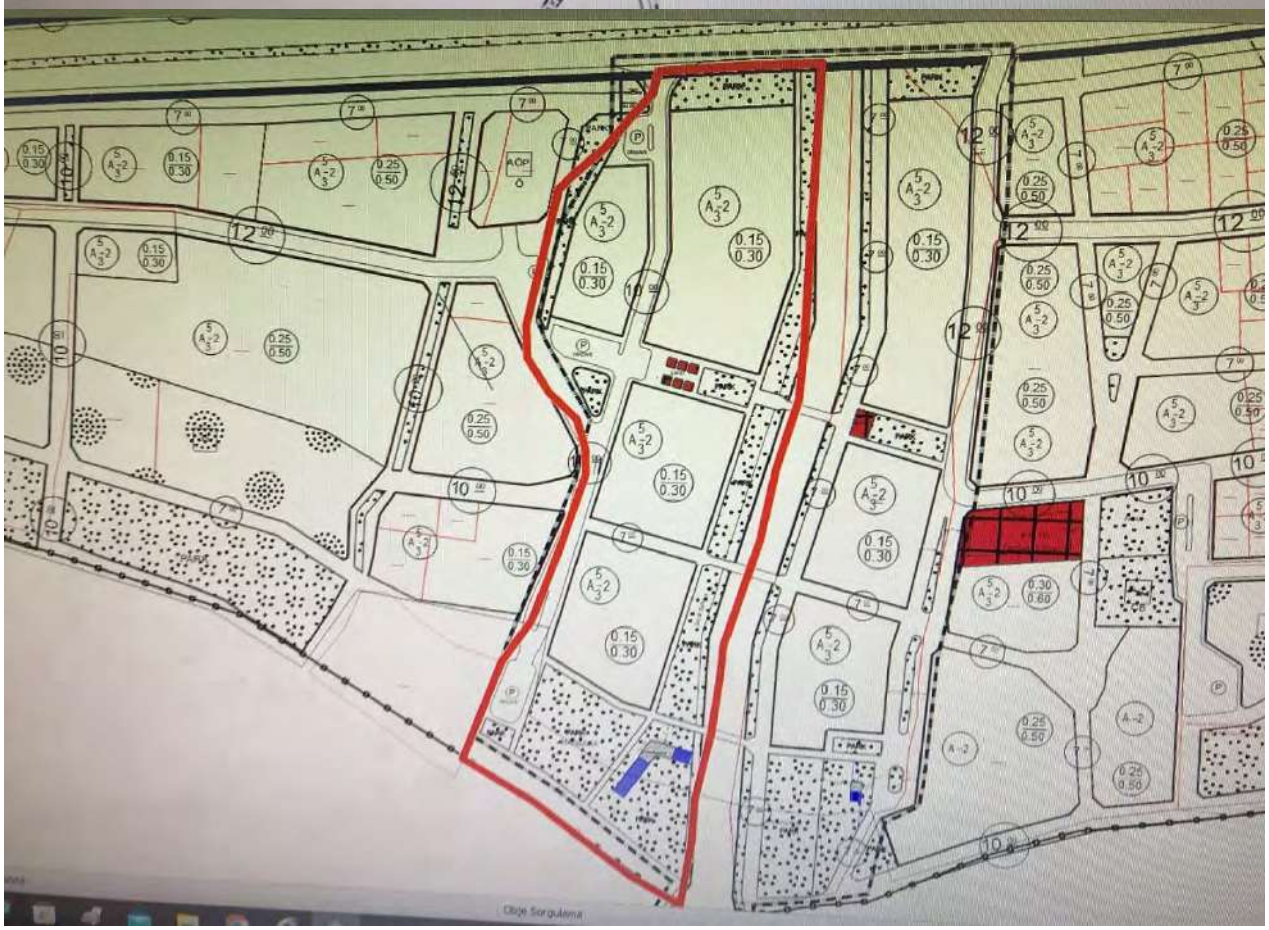
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

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

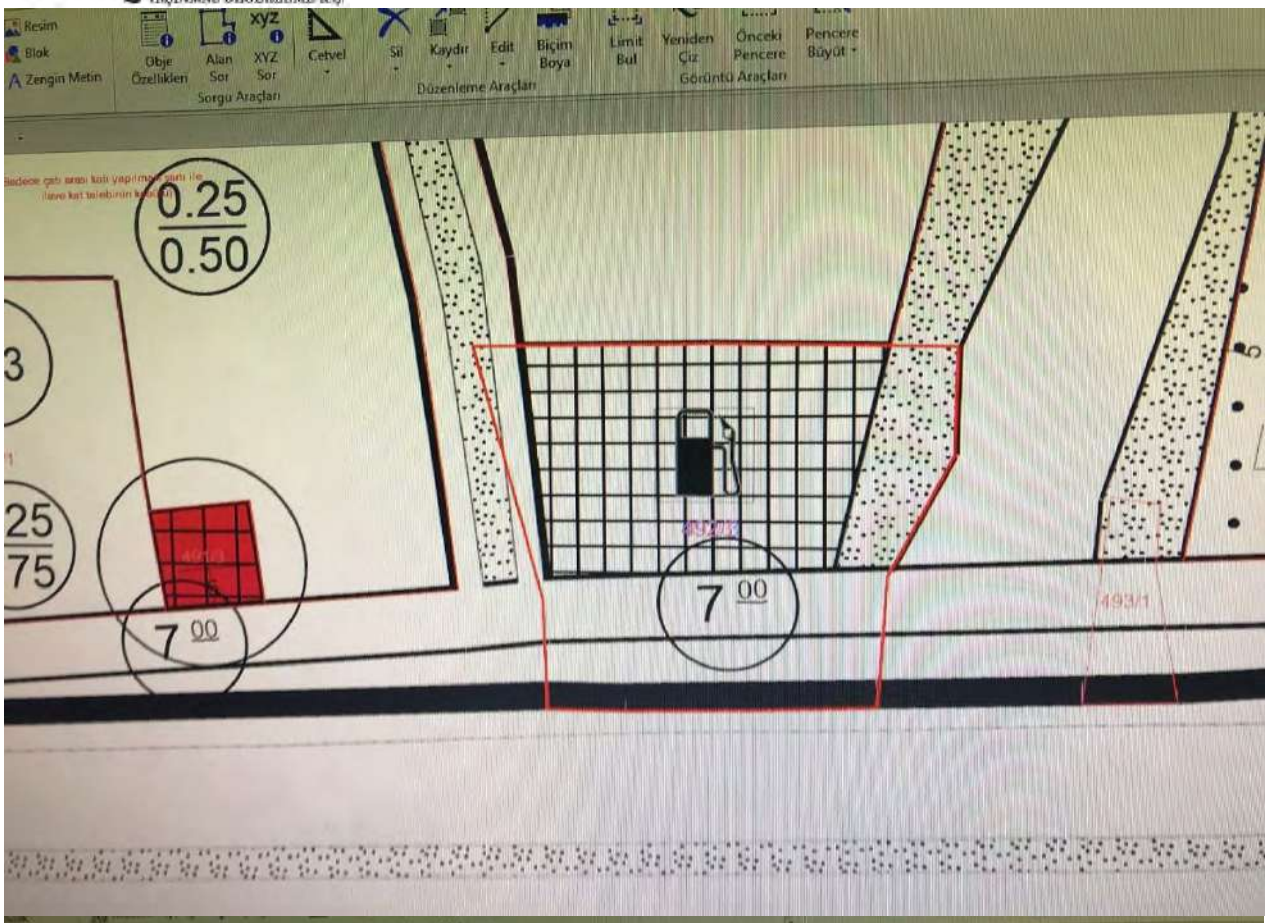
2 / 2

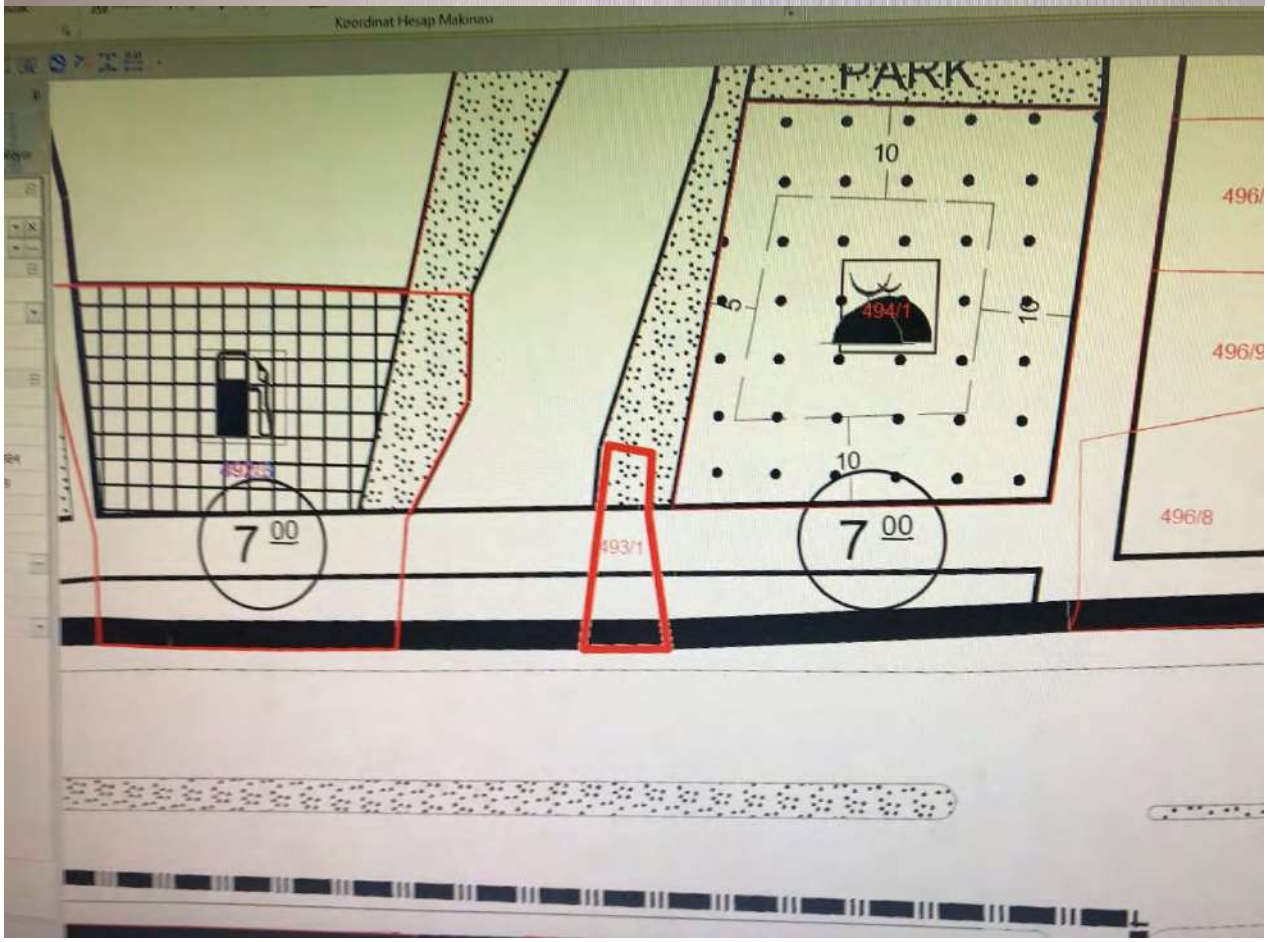
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

İMAR DURUMU



Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr





Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ,
YARHASANLAR MAHALLESİ, 931 ADA 13 PARSELDE
KONUMLU
TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 30.06.2023

RAPOR NO: SPK-2023-70

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03
info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	30.06.2023
Rapor No	SPK-2023-70
Talep Tarihi	19.06.2023
Taşınmaz İnceleme Tarihi	19.06.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, YARHASANLAR MAHALLESİ, 931 ADA 13 PARSELDE KONUMLU, "KARGİR YAĞ VE YEM FABRİKASI VE İKİ DAMLI SEBZE BAHÇESİ BAĞ VE TARLA" NİTELİKLİ TAŞINMAZ
Çalışmanın Konusu	MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, YARHASANLAR MAHALLESİ, 931 ADA 13 PARSELDE KONUMLU, "KARGİR YAĞ VE YEM FABRİKASI VE İKİ DAMLI SEBZE BAHÇESİ BAĞ VE TARLA" VASIFLI TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	ARSA
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	26543,09 m²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Ayrık Nizam, Ticaret +Konut Alanı, E:3.00, 15 Kat (Hmax: 45.50 m), Ön Bahçe Çekme Mesafesi:10 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi:5 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ : **904.430.000,00 TL**

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Nejat DİNÇER

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ 5
1.1 RAPOR TARİHİ 5
1.2 RAPOR NUMARASI 5
1.3 RAPOR TÜRÜ 5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR 5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ 5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ 5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA 5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER 5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI 6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ 6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ 6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR) 7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR 7
3.1 KABULLER 7
3.2 UYGUNLUK BEYANI 8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER 9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ 9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ 10
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI 10
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR 11
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 11
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ 12
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 12
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 13
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, ... 13
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 13

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER 13
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MANİSA İLİ 13
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 16
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM 16
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM 17
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI 18
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 19
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 20
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ 21
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ 21
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 21
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR 21
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ 21
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER 22
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ 24
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ 24
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ 25
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ 27
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ 28
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ 28
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 28
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI 28
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 28
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI 28
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 30
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 30
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 30
7. BÖLÜM SONUÇ 30
7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 30
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 32

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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-2023-70 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 Nejat DİNÇER 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 : 19.06.2023

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 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 taşınmaz için şirketimiz tarafından; daha önce herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMİYE 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 A.Ş.

MÜŞTERİNİN ADRESİ: ÇAYBAŞI MAH., İZMİR AYDIN CD. NO: 51 TORBALI/İZMİR

ŞİRKET AMACI: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., yatırım amaçlı gayrimenkuller, stoklar ve gayrimenkule dayalı haklar gibi portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan bir sermaye piyasası kurumudur. Gayrimenkul projeleri ve diğer varlık ve haklar da dâhil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında izin verilen faaliyetleri yürütmektedir. Şirket'in takip ettiği stoklar arasında tamamlanmamış konut projeleri de yer almaktadır.

SERMAYESİ: -.- TL HALKA AÇIKLIK: -

İLETİŞİM: +90 232 865 15 55– info@adragyo.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Yarhasanlar Mahallesi, 931 ada 13 parselde konumlu "KARGİR YAĞ VE YEM FABRİKASI VE İKİ DAMLI SEBZE BAHÇESİ BAĞ VE TARLA" vasıflı gayrimenkulün 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 değerleme çalışanının 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 gözlemlemeler 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 değerleme 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 A.Ş. 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	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Nejat DİNÇER	Olcay USTA

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	:	MANİSA
İlçesi	:	ŞEHZADELER
Mahallesi/Köyü	:	YARHASANLAR MAH.
Mevkii	:	FATIŞ TIMARI
Pafta No	:	-
Ada No	:	931
Parsel No	:	13
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Alanı	:	26543,09 m²
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Cilt No	:	27
Sayfa No	:	2601
Yevmiye No	:	22808
Tapu Tarihi	:	07/12/2022

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Yarhasanlar Mahallesi, 931 ada 13 parselde konumlu "KARGİR YAĞ VE YEM FABRİKASI VE İKİ DAMLI SEBZE BAHÇESİ BAĞ VE TARLA" vasıflı taşınmazdır. N: 38.620810 E: 27.422425 coğrafi koordinatlarda konumludur. Taşınmaza ulaşım için, Devlet Bahçeli Kavşağı yönünden bölgenin ana arterlerinden olan; batı yönde bulunan Cengiz Aytmatov Caddesine girilir. Değerleme konusu taşınmaz bu cadde üzerinde ~500 m sonra sol tarafta konumludur. Taşınmazın yakın çevresinde; Çocuk Sanat ve Kültür Merkezi, Manisa Devlet Hastanesi, Ahmet Bedevi İlkokulu bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge gelişimini sürdürmekte olup, yeni yapılaşma hızının düşük yoğunlukta olduğu bölgedir.

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz Cengiz Aytmatov Caddesine konumlu olup, toplu taşıma araçları bu cadde üzerinden geçmektedir.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Şehzadeler Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde ve ekte sunulan İmar durumu belgesine göre; değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 20.06.2022 onay tarihli 1/1000 ölçekli Şehzadeler İlçesi Meskun Alan Güney Etabı Uygulama İmar Planı kapsamında, "Ticaret + Konut Alanı" lejantında, Ayrık Nizam, E:3.00, 15 kat (Hmax:45.50m), ön cephe:10 m, yan cephe:5 m, arka cephe:10 m yapılaşma koşullarına sahiptir. **Plan Özel Notu: TİCARET + KONUT ALANLARI: Konut fonksiyonu tek başına yer almamak kaydıyla, iş merkezleri, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağazalar, lokanta, kamu veya özel katlı otoparklar, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yer alabilir. Ticaret + konut alanlarında bütün katlar ticaret olarak düzenlenebileceği gibi zemin kat ticaret, üst katlar konut alanı olacak şekilde düzenleme yapılabilir. konut alanlarının toplam inşaat alanı içindeki oranı %90'ı geçemez.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri: Değerlemeye konu taşınmaz "KARGİR YAĞ VE YEM FABRİKASI VE İKİ DAMLI SEBZE BAHÇESİ BAĞ VE TARLA" niteliğinde olup; Manisa İli Şehzadeler Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi bir yasal evrakının bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Manisa İli, Şehzadeler Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde; değerleme konusu taşınmaza ait 20.03.2023 tarih 2023/4 sahife numaralı Yıkım Ruhsatı, 05.05.2023 tarih 2023/5 sahife numaralı Yanan ve Yıkılan Yapılar Ruhsatı bulunmaktadır.

Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde A,B,C bloklar olarak adlandırılan yapılara ait ruhsat başvuru yapıldığı ancak onaylanmadığı onay aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır.

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 gayrimenkul ile ilgili Tapu Müdürlüğü Web Tapu Sistemi üzerinde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz 07.12.2022 tarih ve 22808 yevmiye ile Satış işlemi ile "Okullu İnşaat Anonim Şirketi V" olarak tescil edilmiştir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

19.06.2023 tarihinde saat 22:50 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden, mülk sahibi tarafından temin edilen ve tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesine göre değerleme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

Beyan Hanesinde:

- TEFERRUAT 24/12/2001 Y:7957 (Tar: 24-12-2001 Yev: 7957)
- MUVAKKAT İNŞAAT RUHSATI 20/10/1958 YEV: 5387 (Tar: 20-10-1958 Yev: 5387)

Teferruat Hanesinde:

- 18 ANA MADDEDE 22.922.474.94 TL KIYMETLİ TEFERRUAT 06/01/1977 YEV:72 (Tar: - Yev: -)
- TEFERRUAT 24/12/2001 Y:7957 (Tar: - Yev: -)

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin (III-48.1) 22. Maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine göre “gayrimenkullerin üzerindeki yapılar metruk halde, ekonomik ömrünü tamamlamış , herhangi bir gelir getirmeyen ve tapuda mevcut görünmelerine rağmen bazı binaların yıkılmış bazılarının ise yıkılacak durumda olmaları sebebiyle (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul “Arsa “ olarak porföye alınabilir ve (c) bendine göre“üzerinde ipotek bulunmayan ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller dahil edilebilir” kapsamında ”Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne arsa 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 taşınmaz üzerinde yeni herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığından dolayı herhangi bir ***Yapı Denetim Şirketi*** Tarafından denetlenmemektedir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 Şehzadeler Belediyesi, Şehzadeler Tapu Müdürlüğü, Şehzadeler Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Rapora konu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde A,B,C bloklar olarak adlandırılan yapılara ait ruhsat başvuru yapıldığı ancak onaylanmadığı onay aşamasında olduğu, söz konusu proje içerisinde 3 adet blok içerisinde 628 adet mesken ve 15 adet işyeri bulunduğu, proje hali hazırda ilgili belediyede tescil edilmediği bilgisi şifahen alınmıştır.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MANİSA İLİ

Yüzölçümü: 13.339 km²
Nüfus: 1.49 milyon
(2019 Yılı valilik Sonuçları)
İl Trafik No: 45

Manisa Tanıtım

Manisa, Batı Anadolu'nun denize kıyısı bulunmayan fakat kıyıya en yakın ilidir. 27 08' ve 29 05' doğu boylamları ile 38 04' ve 39 58' kuzey enlemleri arasında yer alır. Doğudan Uşak ve Kütahya, Batıdan İzmir, kuzeyden Balıkesir, güneyden Aydın, güneydoğudan Denizli illeri ile çevrilidir. Manisa ili 13096 km² yüzölçüme sahip alanı ile ülkemizin büyük illeri arasında yer (17.sırada) almaktadır. Ege Bölümü'nde ise Afyonkarahisar'dan (13927 km²) sonra 2. sırada bulunmaktadır. Manisa il alanının genel çizgilerini belirleyen özelliklerin başında vadiler ve bu vadiler üzerindeki ovalar gelmektedir. Denize dik uzanan dağların arasında kalan çöküntü alanlarında akarsular tarafından derince yarılmış geniş vadiler bulunmaktadır. Manisa'nın il merkezi yakınlarında birleşen vadiler, güneydoğu yönünden gelen Alaşehir vadisiyle birleşen Gediz ve kuzeydoğudan gelen Kumçayı vadileridir.

Dağlık ve sarp alanlar ilin doğu, güney ve kuzeyinde bulunmaktadır: batıya gidildikçe yükseltisi azalan dağlar, dere ve çaylarla kesilmektedir. Manisa ilinin doğu kısımları, daha

doğusunda yer alan iç Anadolu geniş çanağı ile ege bölümünde yer alan Gediz ve Kumçayı ovaları arasında güneydoğu-kuzeybatı eksenli bir eşikte yer almaktadır. İlin güneyindeki Bozdağlar kuzeye doğru, yani Gediz vadisi üzerine oldukça dik inmektedir. Manisa'da yeryüzü şekillerinin bütün biçimlerine rastlanabilmektedir. Fakat ağırlık il alanının %54.3 ünü kaplayan dağlarındır. İkinci sırada %27.8 ile platolar ve üçüncü sırada %17.9 ile ovalar yer almaktadır.

Manisa İl Nüfusu: 1.440.611'dir (2019 sonu). İlin yüzölçümü 13.340 km²'dir. İlde km²'ye 108 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 332 kişi ile Şehzadeler) İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,77 olmuştur. Nüfusu en çok artan ilçe: Yunusemre (%2,97) Nüfusu en çok azalan ilçe: Kırkağaç (-%3,35) 4 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre 17 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.088 mahalle bulunmaktadır. Komşu illere göre (Aydın, İzmir, Denizli, Uşak, Balıkesir) yüzölçümü bakımından 2. sırada yer alan Manisa, nüfus bakımından da İzmir'den sonra 2. sırada bulunmaktadır. Nüfus yoğunlukları değerlendirildiğinde km²'ye 346 kişi ile İzmir'in en fazla nüfus yoğunluğuna sahip il olduğu dikkat çekmektedir. İzmir'i 104 kişi ile Manisa ili izlemektedir. Diğer komşu iller incelendiğinde Balıkesir'in yüzölçümünün fazla (14583 km²), Uşak'ın ise en az nüfusa (349459 kişi) sahip olduğu görülür. Bu nedenle Uşak ilinde km²'ye düşen kişi sayısı diğer illere göre düşüktür.

Manisa ili; kişi başına düşen gelir düzeyi, sanayileşme derecesi, ihracat ve ithalata katkısı, sanayi istihdamının yüksekliği, ekonomik faaliyetin çeşitliliği ve zenginliği açısından Türkiye'nin en gelişmiş illeri arasında olup, 2016 yılı sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında 81 il arasında yirmi beşinci sırada yer almaktadır. Manisa'da çevre illere ulaşım ilin içerisinden geçen birçok kara yolu ve demir yolu hatları ile sağlanmaktadır. Şehir içerisinde ise toplu taşıma ilçelerin kendi içinde ve ilçeler arasında olmak üzere hem Manisa büyükşehir Belediyesine ait araçlarla hem de Özel Toplu Taşıma araçları ile 300'den fazla hat üzerinden Manisa Kart adı verilen elektronik kart sistemi ile il genelinde yapılmaktadır.

Çağdaş sanayileşmenin tüm gereklerini yerine getiren Manisa Organize Sanayi Bölgesi, hem ülke ekonomisi için hem de yöresel gelişme için istihdamı arttırıcı bir özelliğe sahiptir. Katma değer yaratması ve yan sanayi olanaklarının gelişmesine paralel olarak ciddi bir ekonomik faaliyet kaynağı olması sebebiyle yatırımcıların gözde yatırım noktası haline gelmiştir. Bölge sürekli devam eden yatırım taleplerine cevap verebilmek için tevsii alanlarla büyümüş ve büyümeye devam etmektedir. Manisa Organize Sanayi Bölgesi, 450 hektarlık tevsii alanın 2007 yılı başında yapılaşmaya açılmasıyla toplam 960 hektar üzerinde sanayileşme eşiğini çoktan aşmış, Avrupa ve dünya ekonomileriyle bağlarını kurmuş, sanayi odaklı, kalıcı ekonomik gelişme stratejisine ve buna uygun politikaları oluşturma ve uygulama becerisine erişmiş bir Organize Sanayi Bölgesidir. Türkiye'nin en önemli sorunu olan "üretim-ihracat-istihdam üçlüsünü geliştirmek" konusundaki çalışmalarda önemli pay sahibi olan Manisa Organize Sanayi Bölgesi, yeni tevsii alanlarında da, mevcut yatırımlarında olduğu gibi çevre normlarına uygun üretim yapan, yüksek nitelikli işgücü kullanan, Ar-Ge'ye önem veren, teknoloji üreten ve uluslararası pazarlarda yerini alabilecek sanayi yapılarına yer vermektedir.

Bölgede sektörlerinde bir numara olan ve ülkemizin en büyük şirketleri arasında yer alan birçok firma bulunmaktadır. Manisa Organize Sanayi Bölgesi'nin hizmet anlayışı belirlenen

hedefleri gelişen gündemle birlikte sürekli olarak güncelleyerek, istikrarlı yönetimi sayesinde sanayi tesislerinin girdi maliyetlerini aşağı çekmeğe yönelik kararları almak ve mevcut şartlarını sürekli iyileştirerek sanayicisinin rekabet gücünü arttırmaya destek vermek üzerine inşa edilmiştir. Sanayi yelpazesi, tek ya da birkaç klasik sektöre göre değil ileri teknoloji ve yüksek katma değer odaklıdır. Saruhanlı, Manisa il merkezine 19 km uzaklıkta yer alan ilçedir. Deniz seviyesinden 43 metre yükseklikte kurulmuş olan Saruhanlı'nın genel nüfusu 55.340, merkez nüfusu ise 21.209'dur. 890 km² yüzölçümüne sahip ilçenin 8'i merkezde 42'i taşrada olmak üzere 50 mahallesi bulunmaktadır. Nüfusun % 73'ü merkez dâhil 14 belde merkezinde, geri kalanı köylerde yaşamaktadır. Saruhanlı nüfusunun % 60'ı Bulgaristan, Yunanistan, Yugoslavya, Arnavutluk göçmenidir. %35'i yerli halktan, %5'i ise doğu ve güneydoğudan göç eden vatandaşlardan oluşmaktadır. Nüfusu tarım mevsiminde dışarıdan gelen işçiler nedeniyle geçici olarak artmaktadır. Osmanlılar zamanında 150 haneli bir köy olan Saruhanlı, 1956 yılında Manisa'ya bağlı bir ilçe haline geldi. İlçe halkının büyük bir kısmını Balkan Yarımadası'ndan gelen göçmenler oluşturur. İlçedeki halkın çoğu gelirini tarımla sağlamaktadır. Bölgede en çok çekirdeksiz üzüm, zeytin, mısır ve tütün ürünleri yetişmektedir. Türk Patent Enstitüsü tarafından "Üzümün Başkenti" olarak tescillenen Saruhanlı'da 112 bin dekar alanda üzüm üretimi yapılmakta ve 19 milyon civarında asma ağacı bulunmaktadır. Üzüm, yörenin temel geçim kaynağıdır. Dünya'da her yıl 850 bin ton kuru üzüm üretimi yapılmakta, bunun 250 – 320 bin tonu Ege bölgesinde, 40 – 45 bin tonu da Saruhanlı'da üretilmektedir. Ülkemiz, kuru üzüm üretimi ve ihracatında 154 yıldır dünya lideri konumundadır. Saruhanlı ise kuru üzüm pazarında yüzde 13'lük paya sahiptir. Saruhanlı'da 4 adet üzüm işletmesi bulunmakta, bu işletmelerde yaklaşık 1.250 kişi istihdam edilmektedir. İlçedeki işletmelerin yıllık üretim ve ihracat miktarı 80 bin tondur. Burada işlenen üzümler İngiltere, Almanya, Hollanda, İtalya, Fransa ve Rusya gibi pek çok Avrupa ülkesine ihraç edilmektedir. Üzüm İlçe ekonomisine her yıl ortalama 360 milyon lira katma değer sağlamaktadır. Bu noktada hem çiftçi, hem işletmeci, hem de arazi ve işletmelerde istihdam edilen işçi ve emekçiler evinin geçimini sağlamaktadır. Gediz Havzasının bereketli topraklarına sahip olan Saruhanlı'da üzümün yanı sıra 122 bin dekar zeytin, 62 bin dekar hububat, 34 bin dekar mısır, 15 bin dekar tütün, 14 bin dekar domates ve 8 bin dekar biber arazisi bulunmaktadır.

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

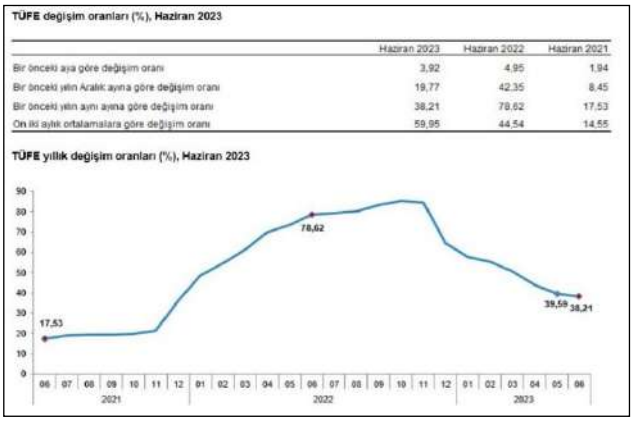
OECD ve Dünya Bankası Haziran ayında yayımladıkları raporlarında küresel ekonomi için 2023 yılına ilişkin büyüme tahminlerini yükseltti. Nihai verilere göre ABD ekonomisi 2023'ün ilk çeyreğinde yıllıklandırılmış olarak %2 ile piyasa beklentisinin üzerinde büyüdü. Aynı dönemde bir önceki çeyreğe göre %0,1 küçülen Euro Alanı ekonomisi, art arda iki çeyrek daralarak teknik resesyona girdi. Gelişmiş ekonomilerde PMI verileri imalat sektöründe olumsuz görünümün devam ettiğine işaret etti. İmalat PMI ABD'de 46,3 ile eşik değerin

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

altındaki seyrini sürdürürken, Euro Alanı'nda 43,4 ile Mayıs 2020'den bu yana en düşük seviyesine indi. Haziran'da yıllık TÜFE enflasyonu ABD ve Euro Alanı'nda sırasıyla %4 ve %5,5 seviyelerine gerilese de Fed ve ECB'nin orta vadeli hedeflerinden uzak kalmaya devam etti. Haziran'da Fed faiz artış döngüsüne ara vererek politika faizini %5-%5,25 aralığında tutarken, ECB referans faiz oranlarını 25 baz puan artırdı. Çin Merkez Bankası ise 1 ve 5 yıllık ana kredi faiz oranlarını 10'ar baz puan düşürdü. Haziran'da dalgalı bir seyir izleyen Brent türü ham petrolün varil fiyatı ayı %3,1 yükseliş ile 74,9 USD seviyesinde tamamladı. OECD Haziran ayı Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2023 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini Çin ekonomisinde beklenen toparlanmayı ve enflasyonun yavaşlamasını gerekçe göstererek %2,6'dan %2,7'ye revize etti. Raporda, ABD ve Çin için 2023 büyüme tahminleri 0,1'er puan artırılarak sırasıyla %1,6 ve %5,4 seviyelerine yükseltildi. Bununla birlikte, çekirdek enflasyonun halen yüksek seyrettiğinin ve küresel toparlanmanın uzun süreceğinin altını çizen Kuruluş 2024 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini %2,9 düzeyinde korudu. Dünya Bankası da Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nda 2023 için küresel büyüme tahminini %1,7 seviyesinden %2,1'e yükseltti. Kuruluş, devam eden parasal sıkılaşma süreci ve jeopolitik riskler nedeniyle 2024 yılına ilişkin büyüme beklentisini ise %2,7'den %2,4'e düşürdü. Gelişmiş ülkeler için 2023 büyüme beklentisinin %0,7 olarak revize edildiği raporda, söz konusu ülkelerde ekonomik büyümenin 2024 yılında da zayıf seyredeceği vurgulandı. OECD ve Dünya Bankası raporlarında yükselen faiz oranları sebebiyle gelişmekte olan ülke ekonomilerindeki finansal risklerin arttığına dikkat çektiler. Kuruluşlar, Türkiye ekonomisi için de 2023 yılına ilişkin GSYH büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize etti. Öte yandan, OECD 2024 yılına ilişkin büyüme tahminini %3,8'den %3,7'ye düşürürken, Dünya Bankası %4'ten %4,3 düzeyine yükseltti.

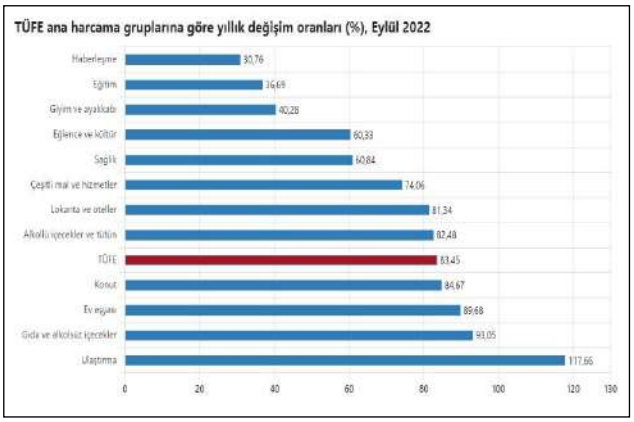
(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Temmuz 2023)

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

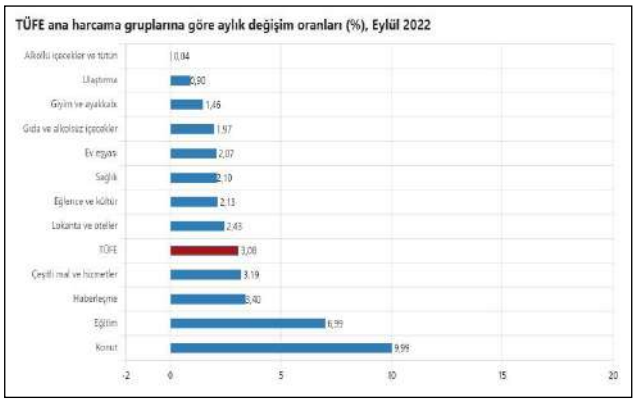


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 olarak gerçekleşti.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %14,76 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %67,22 ile lokanta ve oteller oldu.



Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %1,21 ile sağlık oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,13 ile alkollü içecekler ve tütün oldu.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Haziran 2023

Grup	Kapsam	Değişim oranı (%) Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	Ön iki aylık ortalamalara göre	Endeks
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	3,91	20,03	38,52	62,69	1 444,00
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	3,45	23,64	46,83	59,18	1 175,58
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	3,84	25,51	47,33	55,03	1 071,29
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	3,56	16,56	34,35	58,74	1 209,99
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	3,66	19,64	38,13	60,10	1 317,11
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	3,92	25,11	42,96	59,88	1 393,28

Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2023 yılı Haziran ayı itibarıyla, 20 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 6 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 117 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %46,63, aylık %3,45 oldu. (KAYNAK :TÜİK)

İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

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

varlıklar olmak üzere gayrimenkul ve türevlerinde de negatif etki yaratabileceği unutulmamalıdır.

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

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

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

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olması ve süregelen Ukrayna- Rusya savaşının etkisi olmuştur.

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

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Merkezi konumda yer alması
- Tamamlanmış altyapı olanakları
- Eğimsiz arazi yapısı

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %85
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Ticaret + Konut Alanı imarlıdır.
İnşaat Tarzı	: -
İnşaat Nizamı	: -
Binanın Kat Adedi	: -
Yapı Sınıfı	: -
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: -

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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	: Hâlihazırda Boş Arsa
Kullanım Şekli	: Hâlihazırda Boş Arsa

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Yarhasanlar Mahallesi, 931 ada 13 parselde kayıtlı "KARGİR YAĞ VE YEM FABRİKASI VE İKİ DAMLI SEBZE BAHÇESİ BAĞ VE TARLA" niteliğinde olup; mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde cins tashihine konu, daha önceden var olan yapıların, 20.03.2023 tarih 2023/4 sahife numaralı Yıkım Ruhsatı ile yıkılmış ve hafriyatları kaldırılmış olduğu "BOŞ ARSA" durumunda olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz 26543.09 m² yüz ölçümüne sahip olup; geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel kuzey yönden ~255 m Cengiz Aytmatov Caddesine, doğu yönden ~60 m 2330. Sokağa, güney yönden ~250 m 2327. Sokağa doğu yönden ise ~150 m 2334. Sokağa cepheli durumdadır. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz "KARGİR YAĞ VE YEM FABRİKASI VE İKİ DAMLI SEBZE BAHÇESİ BAĞ VE TARLA" niteliğinde olup; mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde cins tashihine konu olan yapıların 20.03.2023 tarih 2023/4 sahife numaralı Yıkım Ruhsatı ile yıkılmış ve hafriyatları kaldırılmış olduğu hâlihazırda "BOŞ ARSA" durumunda olduğu tespit edilmiş olup bağımsız bölüme konu değildir.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Piyasa Değeri Yaklaşımı), Gelir İndirgeme Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akışı İNA) uygulanmıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup Konu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple ruhsat ve projeye aykırı durumu bulunmamaktadır.

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Söz konusu parsel üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Elde edilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı üzerinden, projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır. 36 aylık süreçte 3 dönemde projenin nakit giriş çıkışları hesaplanmıştır. 2023 yılı itibariyle projenin ilk yıl %10, İkinci yıl %45 ve üçüncü yılda projenin tamamlanacağı öngörülmüştür. Proje inşaat maliyetleri ilk yıl için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2023 yılı yapı yaklaşık birim maliyet cetveline göre 10.650 TL/m2, takip eden yıllarda ise %25 artışlarla devam edeceği kabul edilmiştir. İnşaat maliyetleri haricinde her yıl toplam cironun %2,5'u oranında satış ve genel gider oranı inşaat maliyetlerine eklenmiştir. Projenin ilk yıl konut satış oranı, bölge genelinde nitelikli ve markalı konut talebi doğrultusunda ilk yıl %10, ikinci yıl konut satış oranı %45, son yıl olan 2025 yılı için ise de %45'lik bir oran ile son yıla girileceği ve satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Konut satış birim değeri 2023 yılı için 36.750 TL, takip eden yıllarda ise %30'luk artışlarla devam edeceği kabul edilmiştir. Ticari gayrimenkullerde ise ilk yıl satış oranı %10, ikinci yıl oranı %50, son yıl olan 2025 yılı için ise sitenin tamamlanması ile birlikte oluşacak ticari hareketlilikten dolayı %40'lık bir satış oranı ile satışların tamamlanacağı varsayılmıştır. Ticari ünite satış birim değeri 2023 yılı için 92.000 TL, takip eden yıllarda ise %30'luk artışlarla devam edeceği kabul edilmiştir. Üç yıllık projeksiyon süresi sonunda projenin net bugünkü değeri ve net bugünkü karı hesaplanmıştır. Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının

%40-%50 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %40-%50 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Toplam hasılat üzerinden %50'lik kısmın arsa sahibine düşen değer olacağı öngörülmüş ve bu durumun sonunda yapılan hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri hesaplanmış olup, geliştirilmiş arsa değerinin % 90' ının bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin proje büyüklüğü de göz önünde bulundurularak bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıda madde 6.1 'de tablolarda gösterilmiştir.

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan, Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemi (İNA) 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 bilmese 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

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 (Piyasa Değeri Yaklaşımı):

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 dâhilinde 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 karşılaştırabilir 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.

5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Şehzadeler Belediyesi İmar Arşivinde görevli memurdan alınan bilgiye göre değerleme günü itibari ile parsel üzerinde A,B,C bloklar olarak adlandırılan yapılara ait ruhsat başvuru yapıldığı ancak onaylanmadığı onay aşamasında olduğu, söz konusu proje içerisinde 3 adet blok içerisinde 628 adet mesken ve 15 adet işyeri bulunduğu, proje hali hazırda ilgili belediyede tescil edilmediği, A blok toplam inşaat alanı 39132,79 m2, B blok 68514,41 m2 ve C blok 25920,91 m2 toplamda 133715,40 m2 olduğu bilgisi şifahen alınmıştır. Şifahi alınan toplam inşaat alanına göre nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile arsanın bugünkü değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Parsel üzerine yapılması muhtemel projenin nakit akışı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri **904.430.000,00 TL** olarak tespit edilmiştir. Projenin toplam hasılatı **3.178.110.456,96 TL** olarak belirlenmiştir. Toplam inşaat maliyeti ise **2.009.387.135,70 TL** olarak tespit edilmiştir. Net bugünkü kar ise **2.378.522.766,78 TL** olarak hesaplanmıştır. İnşaat (proje) alanı bilgileri

raporun 5.3 maddesinde detaylı anlatılmıştır.

5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARIANALİZİ

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 dâhil 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 2022 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 = (Iskonto 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 ya da 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Parsel üzerinde inşa edilmesi durumda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır

Risksiz Getiri Oranı
Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 20,00 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

Risk Primi
Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu projenin inşaata başlamamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:
% 20,00 Risksiz Oran
+ % 3 Risk Primi
= % 23 İskonto oranı
Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı yıllık %23 olarak kabul edilmiştir

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerleme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın 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;

ARSA EMSALLERİ

EMSAL-1- MÜLK SAHİBİ 0 (532) 213 67 58

Değerleme konu taşınmaza bağlı bulunduğu mahalleye komşu, Keçiliköy Mahallesi sınırları içerisinde, ayrık nizam, 7 kat, konut alanı imar durumuna sahip olduğu beyan edilen, 319 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz 7.090.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal konusu taşınmaz alan olarak daha küçük olması sebebi ile TL/m² birim fiyatı daha yüksektir. Ayrıca değerleme konu taşınmaza göre konum olarak şerefiyesi düşüktür.**

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

EMSAL-2 – ŞEHİTLER EMLAK 0 (507) 711 40 21

Değerlemeye konu taşınmaza komşu Anafartalar Mahallesi sınırları içerisinde, bitişik nizam, 5 kat, konut + ticaret alanı, imar planına sahip 57 m² arsa üzerinde, yaklaşık 15 – 20 yıllık, 57 m² taban oturum alanlı, bodrum + zemin + 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı, 171 m² alanlı konut olduğu beyan edilen, arsa nitelikli taşınmaz için 4.050.000,TL bedel istenmektedir. **Emsal konusu taşınmaz alan olarak daha küçük olması sebebi ile TL/m² birim fiyatı daha yüksek durumda ve ticari fonksiyonu gelişmiş bir bölgede konumludur.** (Yapı: 171 m² x 7000 TL/ m² = 1.197.000 TL, Arsa: 4.050.000TL -1.197.000 TL= 2.853.000 TL Arsa değeri)

****Çevre Şehircilik Bakanlığı 2023 inşaat birim maliyetinde yaklaşık inşat maliyeti 6825,-TL/m2 olduğu, bölge emlakçıları ile yapılan görüşmede bölgede inşaat birim maliyetlerinin 8000-9000,-TL/m2 aralığında olduğu görüşleri alınmıştır. Emsallerde bina maliyetleri ortalama 7000,-TL/m2 alınarak arsa değerine ulaşılmıştır**.

EMSAL-3 -YUNUSEMRE EMLAK 0 (507) 703 27 83

Değerlemeye konu taşınmaza komşu Peker Mahallesi sınırları içerisinde, bitişik nizam, 5 kat, konut + ticaret alanı, imar planına sahip 200 m² arsa üzerinde, yaklaşık 8 – 10 yıllık, 200 m² taban oturum alanlı, bodrum + zemin + 4 normal kat olmak üzere toplam 5 katlı, 1200 m² alanlı konut olduğu beyan edilen, arsa nitelikli taşınmaz için 17.400.000,TL bedel istenmektedir. **Emsal konusu taşınmaz alan olarak daha küçük olması sebebi ile TL/m² birim fiyatı daha düşük yüksek durumda ve ticari fonksiyonu gelişmiş bir bölgede konumludur.** (Yapı: 1200 m² x 7000 TL/ m² = 8.400.000 TL, Arsa: 17.400.000TL -8.400.000 TL= 9.000.000 TL Arsa değeri)

****Çevre Şehircilik Bakanlığı 2023 inşaat birim maliyetinde yaklaşık inşat maliyeti 6825,-TL/m2 olduğu, bölge emlakçıları ile yapılan görüşmede bölgede inşaat birim maliyetlerinin 8000-9000,-TL/m2 aralığında olduğu görüşleri alınmıştır. Emsallerde bina maliyetleri ortalama 7000,-TL/m2 alınarak arsa değerine ulaşılmıştır**.

KONUT EMSALLERİ

EMSAL-4- TERUT EMLAK 0 (552) 413 56 65

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş site içerisinde, 5 katlı binada, 4.normal katta konumlu, 120 m² alanlı olduğu beyan edilen, 115 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, 3+1 mesken nitelikli taşınmaz için 3.000.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

EMSAL-5- RÜZGÂR EMLAK 0 (507) 994 73 24

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş site içerisinde, 5 katlı binada, 4.normal katta konumlu, 115 m² alanlı olduğu beyan edilen, 110 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, 3+1 mesken nitelikli taşınmaz için 2.990.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

EMSAL-6- SELFA EMLAK 0 (507) 232 27 69

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş site içerisinde, 4 katlı binada, 4.normal katta konumlu, 80 m² alanlı olduğu beyan edilen, 70 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, 2+1 mesken nitelikli taşınmaz için 2.100.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

EMSAL-7- ARMA EMLAK 0 (555) 655 48 59

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş site içerisinde, 5 katlı binada, 5.normal katta konumlu, 140 m² alanlı olduğu beyan edilen, 130 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, 4+1 dubleks mesken nitelikli taşınmaz için 3.600.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

DÜKKÂN & MAĞAZA EMSALLERİ

EMSAL-8- DULKADİR EMLAK 0 (506) 971 00 22

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş binada, zemin katta konumlu, 65 m² alanlı olduğu beyan edilen, 50 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, dükkân nitelikli taşınmaz için 3.800.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

EMSAL-9- ENİŞTE EMLAK 0 (543) 472 15 26

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, bitişik nizamda, inşa edilmiş 25-30 yıllık binada, zemin katta konumlu, 60 m² alanlı olduğu beyan edilen, 45 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, dükkân nitelikli taşınmaz için 3.100.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

EMSAL-10- DOĞUŞ EMLAK 0 (552) 462 45 04

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş binada, zemin katta konumlu, 350 m² alanlı olduğu beyan edilen, 300 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, dükkân nitelikli taşınmaz için 21.000.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

ARSA EMSAL ANALİZİ

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
		22.225,00 TL/m2	50.052,00 TL/m2	45.000,00 TL/m2
Konum	MERKEZ	10%	-15%	-20%
İMAR DURUMU	E:3.00 KONUT+TİCARET 15 KAT	15%	10%	10%
ALAN	ORTA	10%	10%	10%
ŞEREFİYE	YÜKSEK	-10%	-5%	-10%
Pazarlık Payı %		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		15%	-10%	-20%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m^2)		25.558,75 TL/m2	45.046,80 TL/m2	36.000,00 TL/m2
				35.535,18 TL/m2

KONUT EMSAL ANALİZİ

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7
		26.086,00 TL/m2	27.181,00 TL/m2	30.000,00 TL/m2	27.692,00 TL/m2
Konum	YARHASANLAR	5%	5%	5%	5%
NİTELİK	KONUT	0%	15%	15%	15%
YAPI YAŞI	SIFIR	0%	0%	0%	5%
ŞEREFİYE	İYİ	20%	20%	10%	10%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		20%	35%	25%	30%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m^2)		31.303,20 TL/m2	36.694,35 TL/m2	37.500,00 TL/m2	35.999,60 TL/m2
					35.374,29 TL/m2

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 8	EMSAL 9	EMSAL 10
		76.000,00 TL/m2	68.888,00 TL/m2	70.000,00 TL/m2
Konum	YARHASANLAR	0%	0%	0%
BÜYÜKLÜK	DÜKKAN	0%	0%	0%
ALAN	SIFIR	10%	10%	5%
ŞEREFİYE	İYİ	30%	30%	30%
Pazarlık Payı %		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		30%	30%	25%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m^2)		98.800,00 TL/m2	89.554,40 TL/m2	87.500,00 TL/m2
				91.951,47 TL/m2

5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

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

5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda konut + ticaret alanı olarak inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. 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 mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerleme analizi yapılmıştır.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamıştır. Bölgedeki genel veriler dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür. Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40-%50 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %40-%50 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve bilgi amaçlı Gelir İndirgeme Yöntemi (İNA) uygulanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Piyasa Değeri Yöntemine) göre yapılan çalışmada;

- Bölgede yer alan taşınmaza emsal arsaların satılık m² birim fiyat aralığı 34.000 – 38.000 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

ARSA SATIŞ DEĞERİ			
Taşınmaz	Arsa Alanı (m²)	Birim Satış Değer (TL/m²)	Taşınmaz Değeri (TL)
931 ADA 13 PARSEL	26.543,09	₺34.074,00	₺904.429.327,36

Gelir İndirgeme Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akışı) göre yapılan çalışmada;

- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırma ve incelemelerde bölgedeki mesken TL/m² birim fiyat aralığı 33.500 – 37.000 TL/m² olarak, ticari dükkan nitelikli taşınmazların ise TL/m² birim fiyat aralığı 86.400 – 93.900 TL/m² tespit edilmiş olup mesken nitelikli taşınmazlar için 36.750 TL/m², dükkan nitelikli taşınmazlar için 92.000 TL/m² birim değer öngörülmüştür.
- Konu gayrimenkulün ruhsat doğrultusunda konut + ticaret alanı olarak inşa edilmesi koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı üzerinden hesaplanmıştır.
- Yapı maliyetleri hesaplanmasında müteahhit kârı dahil olarak belirlenen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2023 yılı yapı yaklaşık birim maliyet cetveline göre 10.650 TL/m2 olarak hesaplanmıştır.
- **Şehzadeler Belediyesi İmar Arşivinde görevli memurdan alınan bilgiye göre**

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

değerleme günü itibari ile parsel üzerinde A,B,C bloklar olarak adlandırılan yapılara ait ruhsat başvuru yapıldığı ancak onaylanmadığı onay aşamasında olduğu, söz konusu proje içerisinde 3 adet blok içerisinde 628 adet mesken ve 15 adet işyeri bulunduğu, proje hali hazırda ilgili belediyede tescil edilmediği, A blok toplam inşaat alanı 39132,79 m2, B blok 68514,41 m2 ve C blok 25920,91 m2 toplamda 133715,40 m2 olduğu bilgisi şifahen alınmıştır. Proje geliştirmede bu alan dikkate alınmıştır.

PROJE ALANI EMSAL HESABI/ FONKSİYON DAĞILIMI	
İmar Durumu	TİCARET + KONUT
TAKS	0,35
KAKS	3
Konut Alanı (m²)	71406,87
Ticaret (Dükkan) Alanı (m²)	12112,44
Ortak Alan (m²)	50196,04
Toplam İnşaat Alanı (m²)	133715,4

931 ADA 13 PARSEL PARSEL	
Arsa Alanı (m²)	**26.543,09**
Emsal Yapılaşma Şartı	**3,00**
Emsale Esas Alan (m²)	79.629,27
Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı	4,89%
Satılabilir Konut Alanı (m²)	71.406,87
Satılabilir Ticari Alanı (m²)	12.112,44
Toplam Satılabilir Alan (m²)	**83.519,31**
Toplam İnşaat Alanı (m²)	133.568,11
Satış ve Genel Gider Oranı / Toplam Hasılat	2,50%
Proje Toplam Hasılat	₺5.382.339.902,48
Proje Toplam İnşaat Maliyeti	₺2.099.387.135,70
Arsa Maliyeti (Pazar Yaklaşımı Değeri)	₺904.430.000,00
Proje Toplam Maliyet	₺3.003.817.135,70
Proje Net Kar	₺2.378.522.766,78
Proje Net Bugünkü Kar	₺2.009.842.949,68

PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER	
Proje Sonu Toplam Hasılat	₺2.009.842.949,68
Kat Karşılığı Oranı	50,00%
Geliştirilmiş Arsa Değeri	₺1.004.921.474,84
Boş Arsa Değeri (%90)	**₺904.430.000,00**

Dönemler	1	2	3	Toplam
	2023	2024	2025	
Satış Tam. Oranı (Konut)	10%	45%	45%	100,00%
Satılan m²	7.140,69	32.133,09	32.133,09	
Fiyat Artışı	0%	30%	30%	
m² Fiyatı	₺36.750,00	₺47.775,00	₺62.107,50	
Hasılat	₺262.420.247,25	₺1.535.158.446,41	₺1.995.705.980,34	₺3.793.284.674,00
Satış Tam. Oranı (Ticari)	10%	50%	40%	100,00%
Satılan m²	1.211,24	6.056,22	4.844,98	
Fiyat Artışı	0%	30%	30%	
m² Fiyatı	₺92.000,00	₺119.600,00	₺155.480,00	
Hasılat	₺111.434.448,00	₺724.323.912,00	₺753.296.868,48	₺1.589.055.228,48
İnşaat Tam. Oranı	10%	40%	50%	100,00%
İnş. Mal. Artışı	0%	25%	25%	
m² maliyet	₺10.650,00	₺13.312,50	₺16.640,63	
İnşaat Gideri	₺142.250.037,15	₺711.250.185,75	₺1.111.328.415,23	₺1.964.828.638,13
Satış ve Gen. Gid.	₺9.346.367,38	₺56.487.058,96	₺68.725.071,22	₺134.558.497,56
Net Nakit Akışı	₺222.258.290,72	₺1.491.745.113,70	₺1.568.949.362,36	₺3.282.952.766,78
İskonto Kts.	0,23	0,23	0,23	
Net Bugünkü Değer	**₺180.697.797,33**	**₺986.016.996,30**	**₺843.128.156,05**	**₺2.009.842.949,68**

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN 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

Taşınmaz 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 gayrimenkulün portföyüne 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 niteliğinin "KARGİR YAĞ VE YEM FABRİKASI VE İKİ DAMLI SEBZE BAHÇESİ BAĞ VE TARLA" niteliğinde olup; mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde cins tashihine konu olan yapılar yıkılmış, hafriyatları kaldırılmış olup "Boş Arsa" durumunda olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerleme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış ve taşınmazların değerine ulaşılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı) ile arsaların bölgedeki emsallere göre değeri tespit edilmiştir. Proje geliştirme analizi ile de arsalar üzerine yapılacak proje öngörüsünden proje değerlerine ulaşılmıştır. Proje geliştirme yöntemi ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı) yöntemi ile tespit edilen arsa değeri taşınmazların hali hazır değeri olarak kabul edilmiştir. Proje geliştirme ile tespit edilen arsa değerleri de Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı) ile tespit edilen değerleri destekler niteliktedir. Bu durum dikkate alınarak halihazırda arsa niteliğinde olan taşınmaz için "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı)" seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 42 (KIRKİKİ) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

931 ADA 13 ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZ YASAL / MEVCUT DURUM DEĞERİ						
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
931	13	ARSA	26.543,09	34.074,00	904.429.248,66	904.430.000,00
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)						904.430.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)						$ 33.637.188,61
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)						€ 30.012.012,37
					1 DOLAR	₺ 26,8878
					1 EURO	₺ 30,1356

Portföyüne dâhil edilecek konu mülk için Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı) ile değer verilmesi uygun görülmüş ve bu durumda güncel nihai değer; **931 ada 13 parsel; yasal ve mevcut durum değeri 904.430.000 TL (DOKUZYÜZDÖRTMİLYON DÖRTYÜZOTUZBİN TÜRKLİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

931 ADA 13 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
904.430.000,00	1.085.316.000,00

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Nejat DİNÇER

Sorumlu Değerleme
Olcay USTA

Ekler:
- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.02.2018 No : 408439

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

Nejat DİNÇER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 **Belge No: 2019-02.3244**

Sayın Nejat DİNÇER

(T.C. Kimlik No: 15475835996 - Lisans No: 408439)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020 **Belge No: 2019-01.2847**

Sayın Olcay USTA

(T.C. Kimlik No: 33400548254 - Lisans No: 407179)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:50

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	931/13
Taşınmaz Kimlik No:	125840025	AT Yüzölçüm(m2):	26543.09
İl/İlçe:	MANİSA/ŞEHZADELER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Şehzadeler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YARHASANLAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	FATIŞ TIMARI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	27/2601	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR YAĞ VE YEM FABRİKASI VE İKİ DAMLI SEBZE BAHÇESİ BAĞ VE TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TEFERRUAT 24/12/2001 Y:7957(Şablon: Diğer)		Manisa 1.Bölge(Kapatildi)	
			- 24-12-2001 00:00 - 7957	
Beyan	MUVAKKAT İNŞAAT RUHSATI 20/10/1958 YEV: 5387(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)	(SN:7832403) MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:6120013699	Manisa 1.Bölge(Kapatildi) - 20-10-1958 00:00 - 5387	

TEFERRUAT BİLGİLERİ

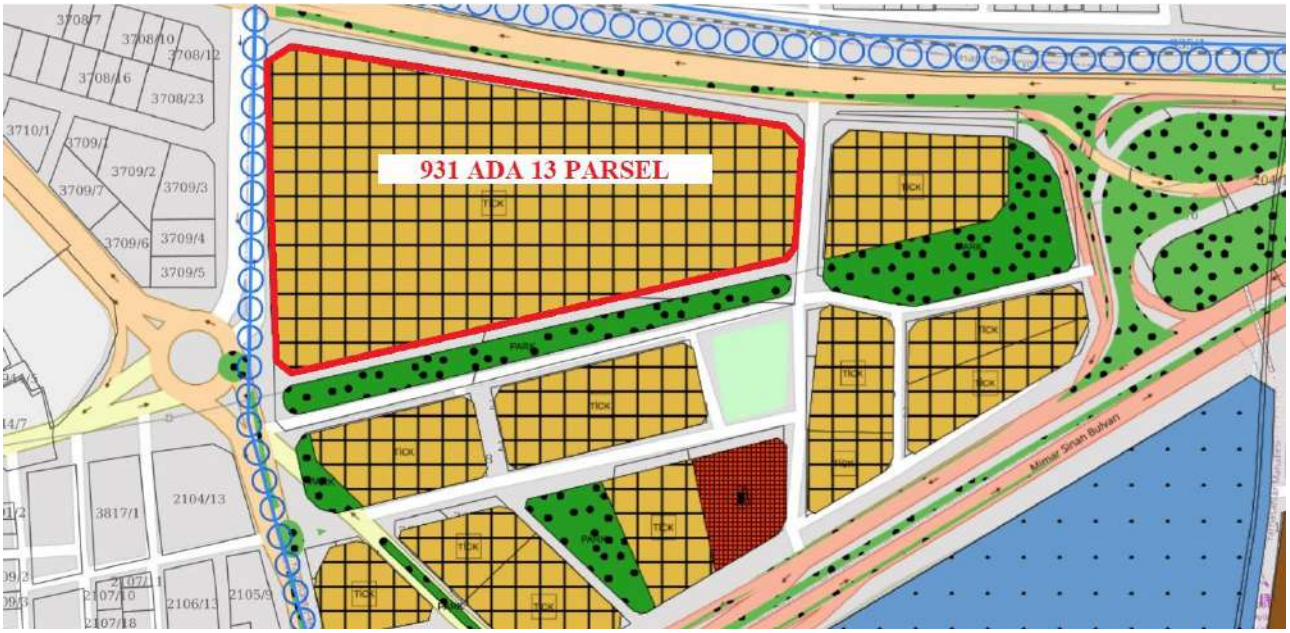
Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
1196172	18 ANA MADDEDE 22.922.474.94 TL KIYMETLİ TEFERRUAT 06/01/1977 YEV:72	18 ANA MADDEDE 22.922.474.94 TL KIYMETLİ TEFERRUAT 06/01/1977 YEV:72	18	Eski Türk Lirası	
1196173	TEFERRUAT 09/05/2001 YEV: 2770	TEFERRUAT 09/05/2001 YEV: 2770		Eski Türk Lirası	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
713530001	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	26543.09	26543.09	Tevhit İşlemi (TSM) 07-12-2022 22808	-

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

İMAR DURUMU



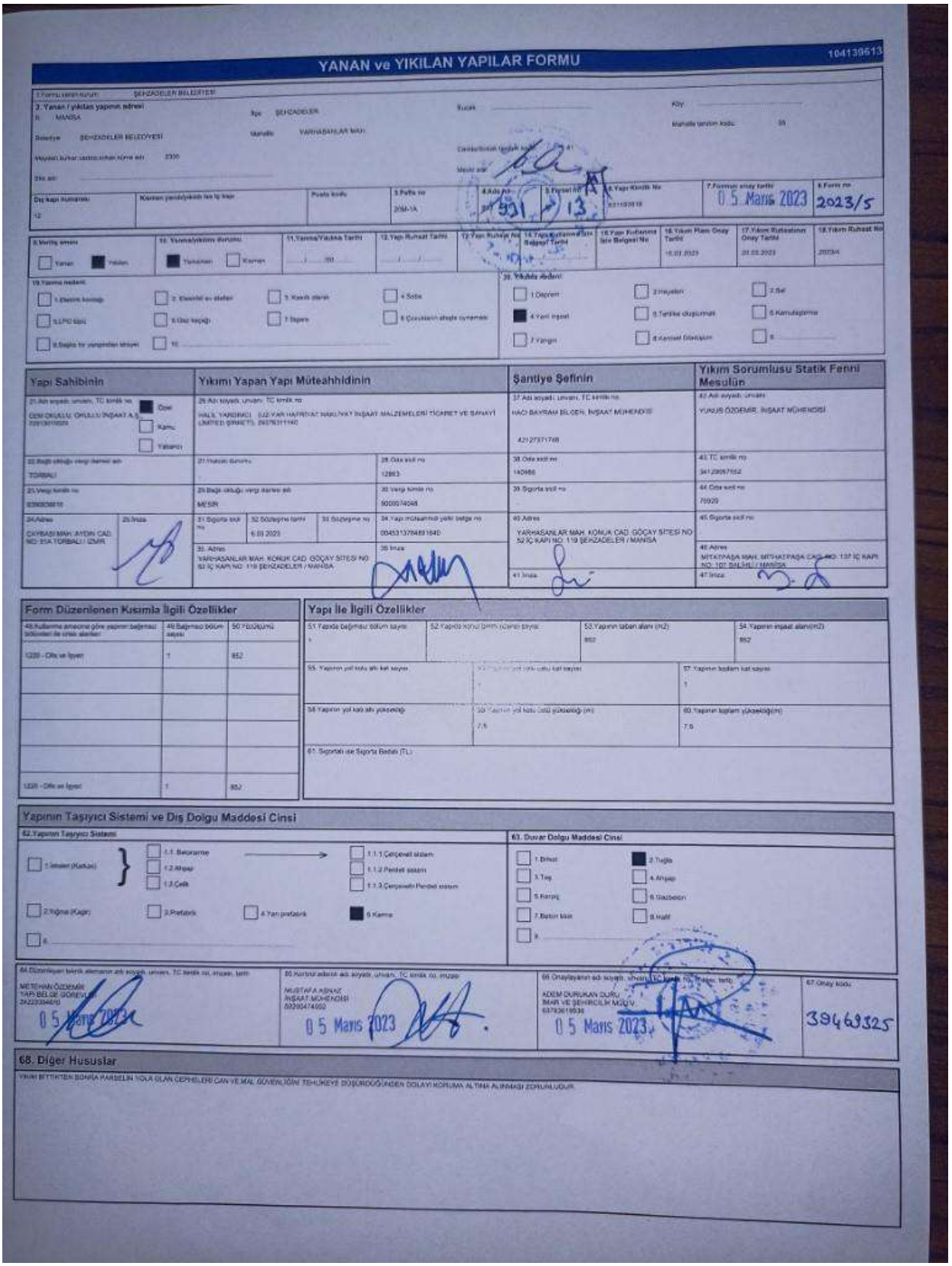
FOTOĞRAFLAR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

RUHSAT BİLGİLERİ



YANAN ve YIKILAN YAPILAR FORMU

104139613

Yapı Sahibinin | Yıkımı Yapan Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin | Yıkım Sorumlusu Statik Fenni Mesulün

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Dış Dolgu Maddesi Cinsi

68. Diğer Hususlar

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MANİSA İLİ,TURGUTLU İLÇESİ,YEDİEYLÜL MAHALLESİ, 1323 ADA 38 PARSELDE KONUMLU TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 30.06.2023

RAPOR NO: SPK-2023-71

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03
info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	30.06.2023
Rapor No	SPK-2023-71
Talep Tarihi	19.06.2023
Taşınmaz İnceleme Tarihi	19.06.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	MUSTAFA KEMAL MAH.KERVAN YOLU CAD.NO:106 TURGUTLU - MANİSA
Çalışmanın Konusu	MANİSA İLİ, TURGUTLU İLÇESİ, YEDİEYLÜL MAHALLESİ 1323 ADA 38 PARSEL "KARGİR KONSERVE FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI" NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	KARGİR KONSERVE FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	ARSA ALANI: 44977,00 m²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Ayrık Nizam, Sanayi Alanı, E:0.50, Hmax: 6.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. **Bahse konu plan Manisa 2.İdare Mahkemesi 2021/59 esas nolu ve 2022/288 karar nolu dava dosyası ile iptal edilmiş olup, İzmir Bölge İdare Mahkemesinde temyiz süreci devam etmektedir. Değerleme raporunda mevcut imar durumu kullanılmıştır. Yeni İmar plan çalışmaları devam etmektedir.
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ : **148.425.000,00 TL**

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Nejat DİNÇER

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ 5
1.1 RAPOR TARİHİ 5
1.2 RAPOR NUMARASI 5
1.3 RAPOR TÜRÜ 5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR 5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ 5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ 5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA 5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER 5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI 6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ 6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ 6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR) 7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR 7
3.1 KABULLER 7
3.2 UYGUNLUK BEYANI 8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER 9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ 9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ 10
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI 11
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR 11
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 12
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ 12
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 13
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ 13
4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA, ... 14
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 14
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER 14
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MANİSA İLİ 14

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 17
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM 17
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM 18
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI 19
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 20
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 21
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ 22
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ 23
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 23
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR 23
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ 23
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER 23
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ 25
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ 25
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ 26
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ 28
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ 28
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ 28
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 28
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI 28
6. BÖLÜM ANALİZSONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 28
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI 28
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 29
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 29
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 29
7. BÖLÜM SONUÇ 29
7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 29
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 30

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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-2023-71 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 Nejat DİNÇER 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 : 19.06.2023

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 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 taşınmaz için şirketimiz tarafından; 03.03.2023 tarihinde, SPK-2023-47 nolu bir değerleme raporu hazırlanmıştır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMİYE 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 A.Ş.

MÜŞTERİNİN ADRESİ: ÇAYBAŞI MAH., İZMİR AYDIN CD. NO: 51 TORBALI/İZMİR

ŞİRKET AMACI: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., yatırım amaçlı gayrimenkuller, stoklar ve gayrimenkule dayalı haklar gibi portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan bir sermaye piyasası kurumudur. Gayrimenkul projeleri ve diğer varlık ve haklar da dâhil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında izin verilen faaliyetleri yürütmektedir. Şirket'in takip ettiği stoklar arasında tamamlanmamış konut projeleri de yer almaktadır.

SERMAYESİ: -.- TL HALKA AÇIKLIK: -

İLETİŞİM: +90 232 865 15 55– info@adragyo.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, MUSTAFA KEMAL MAH.KERVAN YOLU CAD.NO:106 TURGUTLU - MANİSA adresinde yer alan gayrimenkulün 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 değerleme çalışanının 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 gözlemlemeler 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 değerleme 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
14. 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.

15. 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.
16. Bu rapor ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 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	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Nejat DİNÇER	Olcay USTA

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	:	MANİSA
İlçesi	:	TURGUTLU
Mahallesi/Köyü	:	YEDİEYLÜL MAH.
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	1323
Parsel No	:	38
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	KARGİR KONSERVE FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI
Alanı	:	44.977,00 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Cilt No	:	63
Sayfa No	:	6135
Yevmiye No	:	6650
Tapu Tarihi	:	15/03/2023

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Rapora konu fabrika Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi (Tapu kayıtlarında Yedieylül Mahallesi olarak geçmektedir.), Kervan Yolu Cad. No:106 (UAVT: 1042970903) posta adresinde N: 38,505510 E: 27,701936 coğrafi koordinatlarda konumludur. Yakın çevresinde Konut ve işyeri fonksiyonlu dört beş katlı binalar bulunmaktadır. Sosyoekonomik olarak orta gelir kesimin yaşadığı bölgede bulunmaktadır. Taşınmaz Turgutlu şehir merkezinde, Kervan Yolu Caddesi, Niğbolu Sokak, 2.Çam Sokak ve Tukaş Çıkmazı Sokağa cepheli, Turgutlu Belediyesine 750 m mesafede yer almaktadır.

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz Kervan Yolu Caddesi ile Çam Sokak kesişiminde konumlu olup, toplu taşıma araçları Kervan Yolu Caddesi üzerinden geçmektedir.

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

Turgutlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde ve ekte sunulan İmar durumu belgesine göre ; 05.06.2012 Tarih 1/1000 ölçekli Turgutlu Revziyon Uygulama İmar Planlarında E:0,50 Hmax:6,50 m yapılaşma şartlarına göre "SANAYİ ALANI'NDA" kalmaktadır.

Turgutlu Belediyesi ve Manisa Büyükşehir İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; "Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2020 tarih 341 sayılı karar ile kabul edilen, 03.09.2020 ile 05.10.2020 tarihleri arasında ilan edilen, gelen itirazlar neticesinde Turgutlu Belediyesi'nin 06.04.2021 tarih 31 sayılı kararı ile ve Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.07.2021 tarih 400 sayılı kararı neticesinde kesinleşen 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Emsal:2.75 Yençok:21.50 m yollardan 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Ticaret ve konut (TİCK) alanı, Emsal:2.75 Yençok:21.50 m yollardan 5 metre yapı yaklaşma mesafeli konut alanı, bitişik nizam 4 katlı konut alanı, Emsal:1.20 Yençok:15.00 m yollardan ve park alanından 5 metre yapı yaklaşma mesafeli özel okul alanı, park alanı, trafo alanı, 15 metrelik araç yolu, 10 metrelik araç yolu, 10 metrelik yaya yolu, 7 metrelik yaya yolu alanında" kalmakta olduğu görülmektedir.

Bahse konu plan Manisa 2.İdare Mahkemesi 2021/59 esas nolu ve 2022/288 karar nolu dava dosyası ile iptal edilmiş olup, İzmir Bölge İdare Mahkemesinde temyiz süreci devam etmektedir. "

****Değerleme günü itibari ile dava süreci devam etmekte olup, dava süreci hakkında bilgi verilmemiştir.**

Değerleme raporunda mevcut imar durumu kullanılmıştır. Yeni İmar Plan çalışmaları devam etmektedir.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

* Turgutlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; 27 Temmuz 1994 tarih 391 onay sayılı 3 depo için tanzim edilmiş 2,710 m² alanın onaylandığı yapı ruhsatı eki mimari proje görülmüştür. Diğer binalara ait herhangi bir proje bulunmamaktadır.

**Taşınmazlar için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı bulunmamaktadır.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

YAPI ÜNİTESİ	RUHSAT TARİHİ / RUHSAT NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM KULLANIM ALANI (M²)
FABRİKA	İMAR AFFI KAPSAMINDA YAPI RUHSATI + YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (BİTMİŞ YAPI) 2.8.1984 C:2 S:2 D:1349	1	14,549 m²
3 DEPO BİNASI	YAPI RUHSATI (EK BİNA) 28.7.1994 391	1	2,710 m²
3 DEPO BİNASI	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ 2.8.1994 C:6 S:22	1	2,710 m²
DEPO	YAPI RUHSATI (EK BİNA) 21.9.1990	1	1,824m²
BİNA	YAPI RUHSATI (EK BİNA) 18.4.1975	1	94 m²
BİNA	YAPI RUHSATI (EK BİNA) 18.4.1975	1	174,03 m²
DEPO	YAPI RUHSATI (EK BİNA) 10.5.1978	1	1,000 m²
DEPO	YAPI RUHSATI (EK BİNA) 30.5.1979	1	1,000 m²

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 gayrimenkul ile ilgili Turgutlu Tapu Müdürlüğü, Web Tapu Sistemi üzerinde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz 15.03.2023 tarih ve 6650 yevmiye ile satış görmüş ve taşınmazın maliki değişmiştir. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

19.06.2023-tarih, 22:53 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalından temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

-Bila tarih ve yevmiye numarası ile KROKİDE A İLE GÖSTERİLEN BİNA ERCAN KELEŞ E AİTTİR

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin (III-48.1) 22. Maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine göre "gayrimenkullerin üzerindeki yapılar metruk halde, ekonomik ömrünü tamamlamış , herhangi bir gelir getirmeyen ve tapuda mevcut görünmelerine rağmen bazı binaların yıkılmış bazılarının ise yıkılacak durumda olmaları sebebiyle (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul "Arsa " olarak porföye alınabilir ve (c) bendine göre"üzerinde ipotek bulunmayan ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller dahil edilebilir" kapsamında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne arsa 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 taşınmaz üzerinde yeni herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığından dolayı herhangi bir ***Yapı Denetim Şirketi*** 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 gayrimenkul ile ilgili Turgutlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz sonucunda taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, herhangi bir farklı proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerleme raporu taşınmazın Fabrika nitelikli olarak taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MANİSA İLİ

Yüzölçümü: 13.339 km²

Nüfus: 1.43 milyon (2019 Yılı valilik Sonuçları)

İl Trafik No: 45

Manisa Tanıtım

Manisa, Batı Anadolu'nun denize kıyısı bulunmayan fakat kıyıya en yakın ilidir. 27 08' ve 29 05' doğu boylamları ile 38 04' ve 39 58' kuzey enlemleri arasında yer alır. Doğudan Uşak ve Kütahya, Batıdan İzmir, kuzeyden Balıkesir, güneyden Aydın, güneydoğudan Denizli illeri ile çevrilidir. Manisa ili 13096 km² yüzölçüme sahip alanı ile ülkemizin büyük illeri arasında yer (17.sırada) almaktadır. Ege Bölümü'nde ise Afyonkarahisar'dan (13927 km²) sonra 2. sırada bulunmaktadır. Manisa il alanının genel çizgilerini belirleyen özelliklerin başında vadiler ve bu vadiler üzerindeki ovalar gelmektedir. Denize dik uzanan dağların arasında kalan çöküntü alanlarında akarsular tarafından derince yarılmış geniş vadiler bulunmaktadır. Manisa'nın il merkezi yakınlarında birleşen vadiler, güneydoğu yönünden gelen Alaşehir vadisiyle birleşen Gediz ve kuzeydoğudan gelen Kumçayı vadileridir.

Dağlık ve sarp alanlar ilin doğu, güney ve kuzeyinde bulunmaktadır: batıya gidildikçe yükseltisi azalan dağlar, dere ve çaylarla kesilmektedir. Manisa ilinin doğu kısımları, daha doğusunda yer alan iç Anadolu geniş çanağı ile ege bölümünde yer alan Gediz ve Kumçayı ovaları arasında güneydoğu-kuzeybatı eksenli bir eşikte yer almaktadır. İlin güneyindeki Bozdağlar kuzeye doğru, yani Gediz vadisi üzerine oldukça dik inmektedir. Manisa'da yeryüzü şekillerinin bütün biçimlerine rastlanabilmektedir. Fakat ağırlık il alanının %54.3 ünü kaplayan dağlarındır. İkinci sırada %27.8 ile platolar ve üçüncü sırada %17.9 ile ovalar yer almaktadır.

Manisa İl Nüfusu: 1.440.611'dir (2019 sonu). İlin yüzölçümü 13.340 km²'dir. İlde km²'ye 108 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 332 kişi ile Şehzadeler) İlde yıllık nüfus artış

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

oranı % 0,77 olmuştur. Nüfusu en çok artan ilçe: Yunusemre (%2,97) Nüfusu en çok azalan ilçe: Kırkağaç (-%3,35) 4 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre 17 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.088 mahalle bulunmaktadır. Komşu illere göre (Aydın, İzmir, Denizli, Uşak, Balıkesir) yüzölçümü bakımından 2. sırada yer alan Manisa, nüfus bakımından da İzmir'den sonra 2. sırada bulunmaktadır. Nüfus yoğunlukları değerlendirildiğinde km²'ye 346 kişi ile İzmir'in en fazla nüfus yoğunluğuna sahip il olduğu dikkat çekmektedir. İzmir'i 104 kişi ile Manisa ili izlemektedir. Diğer komşu iller incelendiğinde Balıkesir'in yüzölçümünün fazla (14583 km²), Uşak'ın ise en az nüfusa (349459 kişi) sahip olduğu görülür. Bu nedenle Uşak ilinde km²'ye düşen kişi sayısı diğer illere göre düşüktür.

Manisa ili; kişi başına düşen gelir düzeyi, sanayileşme derecesi, ihracat ve ithalata katkısı, sanayi istihdamının yüksekliği, ekonomik faaliyetin çeşitliliği ve zenginliği açısından Türkiye'nin en gelişmiş illeri arasında olup, 2016 yılı sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında 81 il arasında yirmi beşinci sırada yer almaktadır. Manisa'da çevre illere ulaşım ilin içerisinden geçen birçok kara yolu ve demir yolu hatları ile sağlanmaktadır. Şehir içerisinde ise toplu taşıma ilçelerin kendi içinde ve ilçeler arasında olmak üzere hem Manisa büyükşehir Belediyesine ait araçlarla hem de Özel Toplu Taşıma araçları ile 300'den fazla hat üzerinden Manisa Kart adı verilen elektronik kart sistemi ile il genelinde yapılmaktadır.

Çağdaş sanayileşmenin tüm gereklerini yerine getiren Manisa Organize Sanayi Bölgesi, hem ülke ekonomisi için hem de yöresel gelişme için istihdamı arttırıcı bir özelliğe sahiptir. Katma değer yaratması ve yan sanayi olanaklarının gelişmesine paralel olarak ciddi bir ekonomik faaliyet kaynağı olması sebebiyle yatırımcıların gözde yatırım noktası haline gelmiştir. Bölge sürekli devam eden yatırım taleplerine cevap verebilmek için tevsii alanlarla büyümüş ve büyümeye devam etmektedir. Manisa Organize Sanayi Bölgesi, 450 hektarlık tevsii alanın 2007 yılı başında yapılaşmaya açılmasıyla toplam 960 hektar üzerinde sanayileşme eşiğini çoktan aşmış, Avrupa ve dünya ekonomileriyle bağlarını kurmuş, sanayi odaklı, kalıcı ekonomik gelişme stratejisine ve buna uygun politikaları oluşturma ve uygulama becerisine erişmiş bir Organize Sanayi Bölgesidir. Türkiye'nin en önemli sorunu olan "üretim-ihracat-istihdam üçlüsünü geliştirmek" konusundaki çalışmalarda önemli pay sahibi olan Manisa Organize Sanayi Bölgesi, yeni tevsii alanlarında da, mevcut yatırımlarında olduğu gibi çevre normlarına uygun üretim yapan, yüksek nitelikli işgücü kullanan, Ar-Ge'ye önem veren, teknoloji üreten ve uluslararası pazarlarda yerini alabilecek sanayi yapılarına yer vermektedir.

Bölgede sektörlerinde bir numara olan ve ülkemizin en büyük şirketleri arasında yer alan birçok firma bulunmaktadır. Manisa Organize Sanayi Bölgesi'nin hizmet anlayışı belirlenen hedefleri gelişen gündemle birlikte sürekli olarak güncelleyerek, istikrarlı yönetimi sayesinde sanayi tesislerinin girdi maliyetlerini aşağı çekmeğe yönelik kararları almak ve mevcut şartlarını sürekli iyileştirerek sanayicisinin rekabet gücünü arttırmaya destek vermek üzerine inşa edilmiştir. Sanayi yelpazesi, tek ya da birkaç klasik sektöre göre değil ileri teknoloji ve yüksek katma değer odaklıdır. Saruhanlı, Manisa il merkezine 19 km uzaklıkta yer alan ilçedir. Deniz seviyesinden 43 metre yükseklikte kurulmuş olan Saruhanlı'nın genel nüfusu 55.340, merkez nüfusu ise 21.209'dur. 890 km² yüzölçümüne sahip ilçenin 8'i merkezde 42'i taşrada olmak

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

üzere 50 mahallesi bulunmaktadır. Nüfusun % 73'ü merkez dâhil 14 belde merkezinde, geri kalanı köylerde yaşamaktadır. Saruhanlı nüfusunun % 60'ı Bulgaristan, Yunanistan, Yugoslavya, Arnavutluk göçmenidir. %35'i yerli halktan, %5'i ise doğu ve güneydoğudan göç eden vatandaşlardan oluşmaktadır. Nüfusu tarım mevsiminde dışarıdan gelen işçiler nedeniyle geçici olarak artmaktadır. Osmanlılar zamanında 150 haneli bir köy olan Saruhanlı, 1956 yılında Manisa'ya bağlı bir ilçe haline geldi. İlçe halkının büyük bir kısmını Balkan Yarımadası'ndan gelen göçmenler oluşturur. İlçedeki halkın çoğu gelirini tarımla sağlamaktadır. Bölgede en çok çekirdeksiz üzüm, zeytin, mısır ve tütün ürünleri yetişmektedir. Türk Patent Enstitüsü tarafından "Üzümün Başkenti" olarak tescillenen Saruhanlı'da 112 bin dekar alanda üzüm üretimi yapılmakta ve 19 milyon civarında asma ağacı bulunmaktadır. Üzüm, yörenin temel geçim kaynağıdır. Dünya'da her yıl 850 bin ton kuru üzüm üretimi yapılmakta, bunun 250 – 320 bin tonu Ege bölgesinde, 40 – 45 bin tonu da Saruhanlı'da üretilmektedir. Ülkemiz, kuru üzüm üretimi ve ihracatında 154 yıldır dünya lideri konumundadır. Saruhanlı ise kuru üzüm pazarında yüzde 13'lük paya sahiptir. Saruhanlı'da 4 adet üzüm işletmesi bulunmakta, bu işletmelerde yaklaşık 1.250 kişi istihdam edilmektedir. İlçedeki işletmelerin yıllık üretim ve ihracat miktarı 80 bin tondur. Burada işlenen üzümler İngiltere, Almanya, Hollanda, İtalya, Fransa ve Rusya gibi pek çok Avrupa ülkesine ihraç edilmektedir. Üzüm İlçe ekonomisine her yıl ortalama 360 milyon lira katma değer sağlamaktadır. Bu noktada hem çiftçi, hem işletmeci, hem de arazi ve işletmelerde istihdam edilen işçi ve emekçiler evinin geçimini sağlamaktadır. Gediz Havzasının bereketli topraklarına sahip olan Saruhanlı'da üzümün yanı sıra 122 bin dekar zeytin, 62 bin dekar hububat, 34 bin dekar mısır, 15 bin dekar tütün, 14 bin dekar domates ve 8 bin dekar biber arazisi bulunmaktadır.

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

OECD ve Dünya Bankası Haziran ayında yayımladıkları raporlarında küresel ekonomi için 2023 yılına ilişkin büyüme tahminlerini yükseltti. Nihai verilere göre ABD ekonomisi 2023'ün ilk çeyreğinde yıllıklandırılmış olarak %2 ile piyasa beklentisinin üzerinde büyüdü. Aynı dönemde bir önceki çeyreğe göre %0,1 küçülen Euro Alanı ekonomisi, art arda iki çeyrek daralarak teknik resesyona girdi. Gelişmiş ekonomilerde PMI verileri imalat sektöründe olumsuz görünümün devam ettiğine işaret etti. İmalat PMI ABD'de 46,3 ile eşik değerin altındaki seyrini sürdürürken, Euro Alanı'nda 43,4 ile Mayıs 2020'den bu yana en düşük seviyesine indi. Haziran'da yıllık TÜFE enflasyonu ABD ve Euro Alanı'nda sırasıyla %4 ve %5,5 seviyelerine gerilese de Fed ve ECB'nin orta vadeli hedeflerinden uzak kalmaya devam etti. Haziran'da Fed faiz artış döngüsüne ara vererek politika faizini %5-%5,25 aralığında tutarken, ECB referans faiz oranlarını 25 baz puan artırdı. Çin Merkez Bankası ise 1 ve 5 yıllık ana kredi faiz oranlarını 10'ar baz puan düşürdü. Haziran'da dalgalı bir seyir izleyen Brent türü ham petrolün varil fiyatı ayı %3,1 yükseliş ile 74,9 USD seviyesinde tamamladı. OECD Haziran ayı

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2023 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini Çin ekonomisinde beklenen toparlanmayı ve enflasyonun yavaşlamasını gerekçe göstererek %2,6'dan %2,7'ye revize etti. Raporda, ABD ve Çin için 2023 büyüme tahminleri 0,1'er puan artırılarak sırasıyla %1,6 ve %5,4 seviyelerine yükseltildi. Bununla birlikte, çekirdek enflasyonun halen yüksek seyrettiğinin ve küresel toparlanmanın uzun süreceğinin altını çizen Kuruluş 2024 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini %2,9 düzeyinde korudu. Dünya Bankası da Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nda 2023 için küresel büyüme tahminini %1,7 seviyesinden %2,1'e yükseltti. Kuruluş, devam eden parasal sıkılaşma süreci ve jeopolitik riskler nedeniyle 2024 yılına ilişkin büyüme beklentisini ise %2,7'den %2,4'e düşürdü. Gelişmiş ülkeler için 2023 büyüme beklentisinin %0,7 olarak revize edildiği raporda, söz konusu ülkelerde ekonomik büyümenin 2024 yılında da zayıf seyredeceği vurgulandı. OECD ve Dünya Bankası raporlarında yükselen faiz oranları sebebiyle gelişmekte olan ülke ekonomilerindeki finansal risklerin arttığına dikkat çektiler. Kuruluşlar, Türkiye ekonomisi için de 2023 yılına ilişkin GSYH büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize etti. Öte yandan, OECD 2024 yılına ilişkin büyüme tahminini %3,8'den %3,7'ye düşürürken, Dünya Bankası %4'ten %4,3 düzeyine yükseltti.

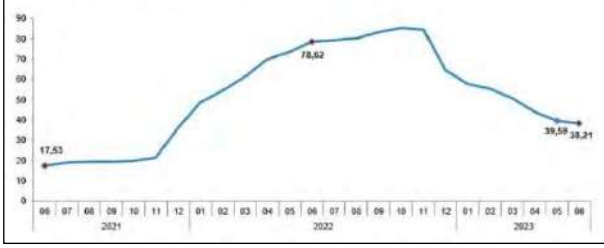
(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Temmuz 2023)

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

TÜFE değişim oranları (%), Haziran 2023

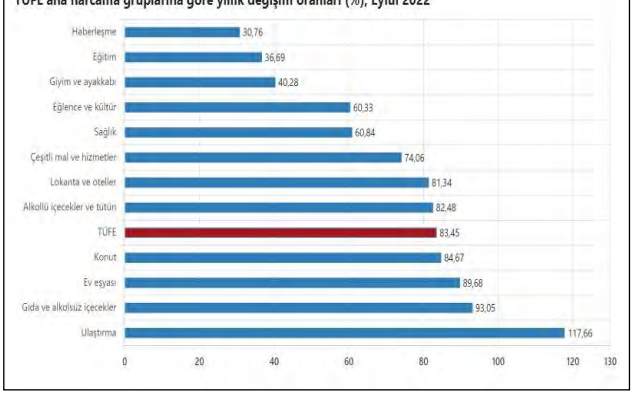
	Haziran 2023	Haziran 2022	Haziran 2021
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,92	4,95	1,94
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	19,77	42,35	8,45
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	38,21	78,62	17,53
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	59,95	44,54	14,55

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Haziran 2023



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 olarak gerçekleşti.

TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Eylül 2022



Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %14,76 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %67,22 ile lokanta ve oteller oldu.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Grup	Kapsam	aya göre	ayına göre	ayına göre	göre	Endeks
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	3,91	20,03	38,52	62,69	1 444,00
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	3,45	23,64	46,63	59,18	1 175,58
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	3,84	25,51	47,33	65,03	1 071,29
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	3,56	16,56	34,35	58,74	1 209,99
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	3,66	19,64	38,13	60,10	1 317,11
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	3,92	25,11	42,96	59,88	1 393,28

Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %1,21 ile sağlık oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,13 ile alkollü içecekler ve tütün oldu.

Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2023 yılı Haziran ayı itibarıyla, 20 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 6 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 117 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %46,63, aylık %3,45 oldu. (KAYNAK :TÜİK)

İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

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

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

unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

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

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

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olması ve süregelen Ukrayna- Rusya savaşının etkisi olmuştur.

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

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

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

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Turgutlu merkezde olması
- Altyapı hizmetlerinden tam yararlanması
- İmar çalışmalarının tamamlanmak üzere olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %85
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Sanayi Alanı
imarlıdır.	
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı Sınıfı	: 2C
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 59
Malzeme Durumu	: Kötü
İşçilik Durumu	: Kötü
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Yok
Otopark	: Var
Asansör	: Yok

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Jeneratör : Yok

Güvenlik : Yok

Yangın Merdiveni : Yok

Kullanım Durumu : Hâlihazırda kullanılmayan fabrika binası

Kullanım Şekli : Hâlihazırda kullanılmayan fabrika binası

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

1323 ADA 38 PARSEL;

Taşınmaz Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi, Kervan Yolu Caddesi No:106 posta adresinde 1323 Ada 38 Parsel 44,977.00 m² arsa üzerinde konumlu, kapalı ve harap vaziyetteki Türkiye'nin tanınmış markalarından eski TUKAŞ sebze ve meyve konserve fabrikadır. Gayrimenkulün mahallinde yapılan tespitlerde; Tesis 1962 yılında kurulmuş olup hali hazırda, fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik olarak ömrünü doldurmuş durumdadır. Tesisin içindeki binalar harabe vaziyette olup kullanılmayacak durumdadır. Eski binalar takribi toplam 17.329 m² kapalı alana sahiptirler.

BİNALAR	MEVCUT ALAN m²	YASAL ALAN m²
1 NOLU DEPO	943	943
2 NOLU DEPO	1.400	1.000
3 NOLU DEPO	1.400	1.000
4 NOLU DEPO	2.050	2.050
5 NOLU DEPO	2.050	2.050
6 NOLU DEPO	2.777	2.777
7 NOLU DEPO	1.998	1.998
8 NOLU DEPO	1.560	1.560
9 NOLU DEPO	267	267
10 NOLU DEPO	815	815
11-JENERATÖR ODASI	215	215
12-SOSYAL TESİS	1.295	875
13-İDARİ BİNA	559	559
14-ARITMA,KANTAR,TAMİRHANE,SUNDURMALAR		
BİNALAR TOPLAMI	17.329	16.109

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz bağımsız bölüme konu değildir.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın 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 taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

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

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan, arsa için 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 bilmese 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,

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 dâhilinde 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 karşılaştırabilir 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.

5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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

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

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 = (Iskonto oranı - Büyüme oranı)

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

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

Faaliyet Karı(+)
Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)
Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+) Sabit kıymet yatırımları (-)
Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) +

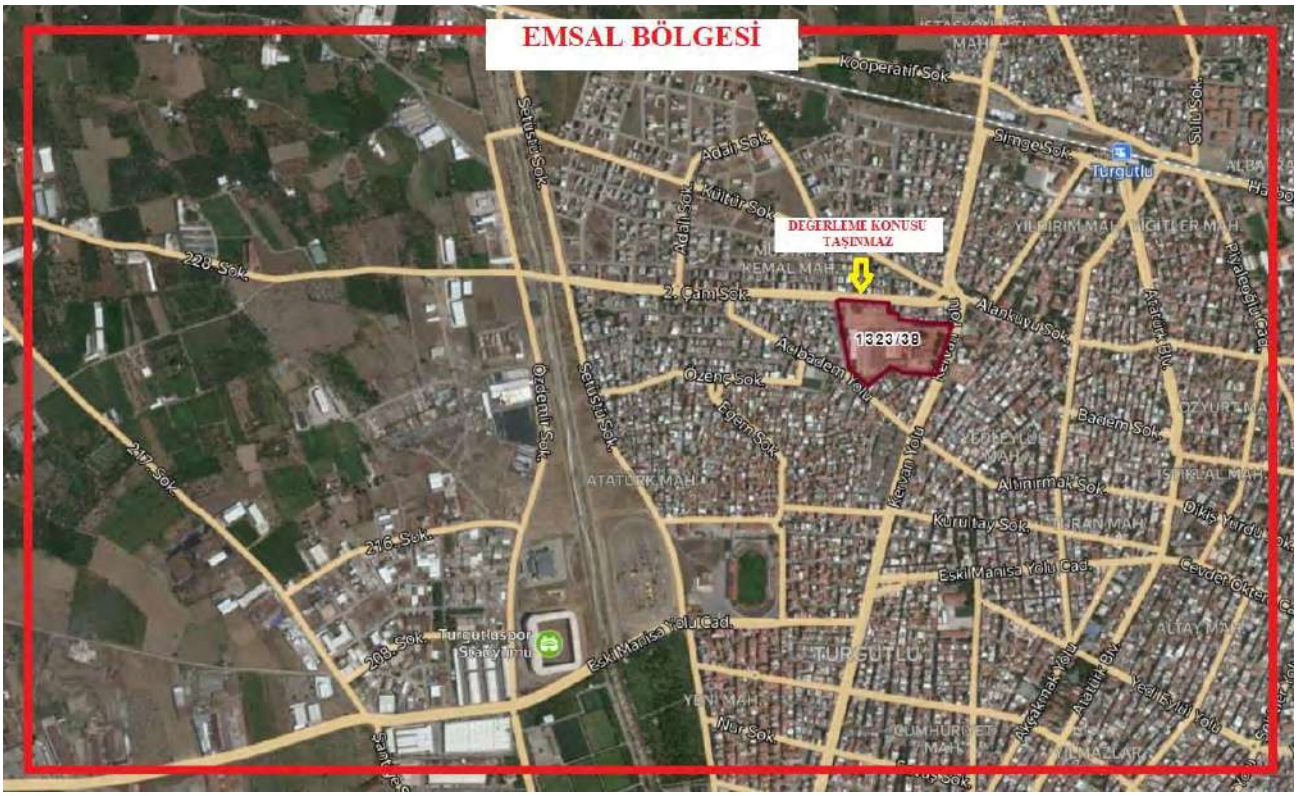
Faaliyet Nakit Akımı

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

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerleme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın 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;



ARSA EMSALLERİ

EMSAL-1- CENGİZ EMLAK 0 (536) 678 36 87

Değerleme konu taşınmaza bağlı bulunduğu mahalleye komşu mahalle, 9.Mıntıka Mahallesi sınırları içerisinde, 2920 ada 1 parselde konumlu, Sanayi İmarlı (E:0.50), 3392 m2 kullanım alanlı arsa nitelikli taşınmaz 16.960.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal konusu taşınmaz alan olarak daha küçük olması sebebi ile TL/m2 birim fiyatı daha yüksek olup daha iyi konumdadır.**

EMSAL-2 – MERKEZ EMLAK 0 (507) 311 42 32

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda, Mustafa Kemal Mahallesi sınırları içerisinde, Sanayi İmarlı (E:0.50), 4350 m2 kullanım alanlı, arsa nitelikli olduğu beyan edilen taşınmaz 14.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır**. Yapılan görüşmede tarafımız ile ada/parsel bilgisi paylaşılmamış olup; değerleme konusu taşınmazın daha iyi konumda olduğu beyan edilmiştir.**

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

EMSAL-3 -YAMAN EMLAK 0 (507) 703 27 83

Değerleme konu taşınmaza bağlı bulunduğu mahalleye komşu mahalle, Atatrük Mahallesi sınırları içerisinde, Sanayi İmarlı (E:0.50), 2430 m2 kullanım alanlı arsa nitelikli olduğu beyan edilen taşınmaz 9.500.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Yapılan görüşmede tarafımız ile ada/parsel bilgisi paylaşılmamış olup; değerleme konusu taşınmaz ile benzer konumda olduğu beyan edilmiştir.**

BEYAN

BEYAN-1- AKTİF EMLAK 0 (555) 314 33 33

Bölgeye hâkim emlakçı ile yapılan görüşmede değerleme konu taşınmazın bulunduğu, değerleme konu taşınmazın arsasının 2500-3000,-TL/m2 aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.

BEYAN-2- DURAK EMLAK 0 (538) 741 26 69

Bölgeye hâkim emlakçı ile yapılan görüşmede değerleme konu taşınmazın bulunduğu, değerleme konu taşınmazın arsasının 2600-3200,-TL/m2 aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.

ARSA EMSAL ANALİZİ

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
		5.000,00 TL/m2	3.218,00 TL/m2	3.909,00 TL/m2
Konum	MERKEZ	-10%	-10%	0%
İMAR DURUMU	E:0.50, Hmax:6.50 SANAYİ ALANI	0%	0%	0%
ALAN	ORTA	-5%	-5%	-5%
ŞEREFİYE	YÜKSEK	0%	0%	0%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		**-20%**	**-20%**	**-15%**
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m²)		**4.000,00 TL/m2**	**2.574,40 TL/m2**	**3.322,65 TL/m2**
				3.299,02 TL/m2

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

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

5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, boş arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerleme yapılmış olup ayrıca bir proje değeri hesaplanmamıştır. 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 mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerleme analizi yapılmıştır.

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

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

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak arsaların hisseli olup olmaması, yola cepheli olup olmaması göre arsanın değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Yapılan çalışmada;

- Bölgede yer alan taşınmaza emsal arsaların satılık m² birim fiyat aralığı 2600–3400 TL/m² olarak tespit edilmiştir. HESAP DETAYI EKTE SUNULMUŞTUR.

- Çevre düzenlemesi arsa değerinde dikkate alınmıştır.
- **Parsel üzerindeki yapılar atıl durumda olması, ekonomik ömrü ve değeri olmaması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.**

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN 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 gayrimenkulün portföyüne 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 Yöntemi"nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 51 (Elli Bir) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
1323	38	ARSA	44.977,00	3.300,00	1,00	148.424.100,00	148.425.000,00
						YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	148.425.000,00
						RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	$ 5.700.300,71
						RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	€ 5.237.851,57
						1 DOLAR	₺ 26,0381
						1 EURO	₺ 28,3370

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

1323 ADA 38 PARSEL YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
148.425.000,00	178.110.000,00

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Nejat DİNÇER

Sorumlu Değerleme
Olcay USTA

Ekler:
- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası

Tarih : 07.02.2018 No : 408439

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

Nejat DİNÇER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 **Belge No: 2019-02.3244**

Sayın Nejat DİNÇER

(T.C. Kimlik No: 15475835996 - Lisans No: 408439)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020 **Belge No: 2019-01.2847**

Sayın Olcay USTA

(T.C. Kimlik No: 33400548254 - Lisans No: 407179)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:53

webtapu
tapunun kısayolu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	30376388
İl/İlçe:	MANİSA/TURGUTLU
Kurum Adı:	Turgutlu
Mahalle/Köy Adı:	YEDİEYLÜL Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	63/6135
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1323/38
AT Yüzölçüm(m2):	44977.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR KONSERVE FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI

MUHDESAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
433914	Konut	KROKİDE A İLE GÖSTERİLEN BİNA ERCAN KELEŞ E AİTTİR		

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

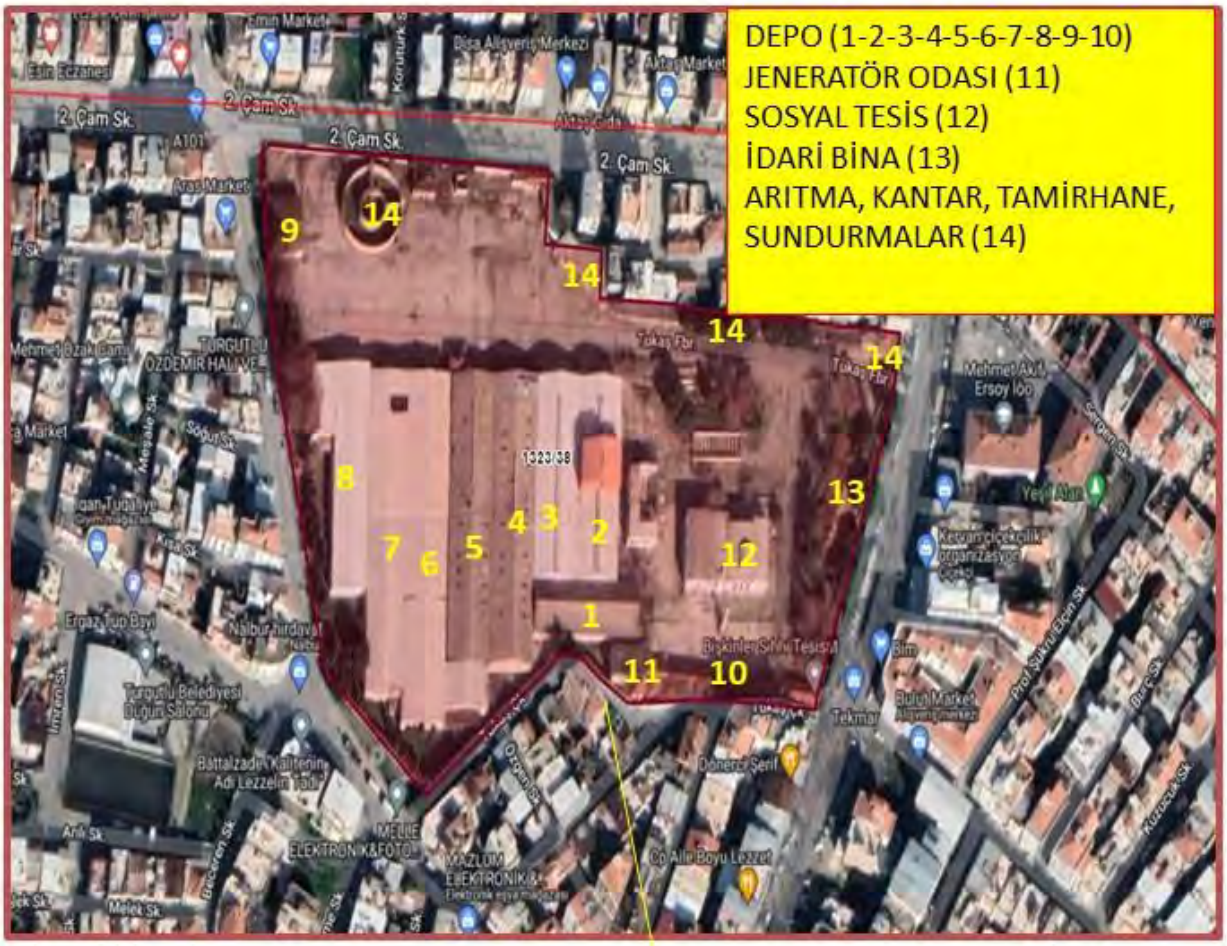
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
736774310	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	44977.00	44977.00	Satış 15-03-2023 6650	-

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

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

2 / 2

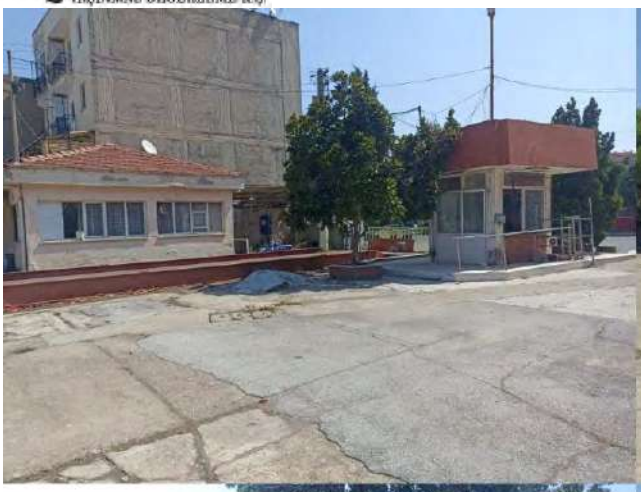
BİLGİ AMAÇLIDIR



Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

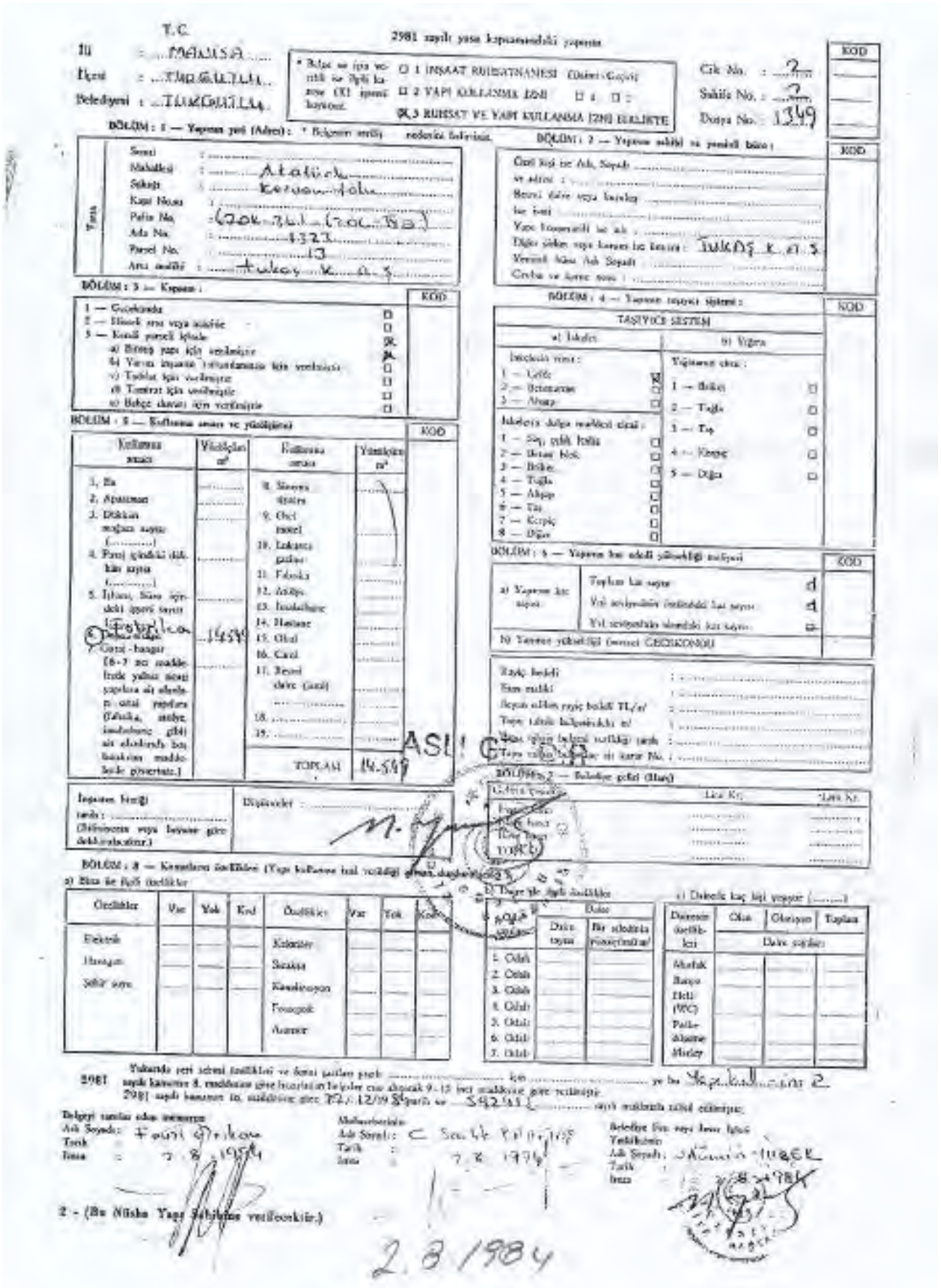
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



T.C.

2981 sayılı yasa kapsamındaki yapının

İli : MANİSA
İlçesi : TURGUTLU
Belediyesi : TURGUTLU

Cilt No. : 2
Sahife No. : 2
Dosya No. : 1349

BÖLÜM : 1 — Yapının yeri (Adresi) :

Yapı: Semti : Atatürk
Mahallesi : Karaamidalı
Sokağı : Kapı No.sı :
Pafta No. : 62K-3d-1 (62K-3B)
Ada No. : 1323
Parsel No. : 13
Arsa sahibi : Hakkı K. a.s.

BÖLÜM : 2 — Yapının sahibi ve yenileyen bilgisi :

Özel kişi ise Adı, Soyadı :
ve adresi :
Resmi daire veya kuruluş :
bir ismi :
Yapı Kooperatifi bir adı :
Diğer şirket veya kurum bir ismi : Turgut K. a.ş.
Vekaleti Alan Adı Soyadı :
Cevha ve konsr sınıfı :

BÖLÜM : 3 — Kapsam :

1 — Gecekondu
2 — Binasız arsa veya arsalar
3 — Kentsel parsel işlemi
a) Bitmiş yapı için verilmiştir
b) Yapım inşaatı (iskeletinin) için verilmiştir
c) Tadilat için verilmiştir
d) Tamirat için verilmiştir
e) Bahçe duvarı için verilmiştir

BÖLÜM : 4 — Yapının taşıyıcı sistemi :

TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet — İnşaatın cinsi : 1 — Betonarme
b) Yığma — Yığmanın cinsi : 3 — Taş

İskeletin dolgu malzemesi cinsi : 1 — Saç, gözlü tuğla
Yığmanın cinsi : 3 — Taş

BÖLÜM : 5 — Yapının kat adedi yüksekliği miktarı

a) Yapının kat sayısı — Toplam kat sayısı : 4
Yer seviyesinin üstündeki kat sayısı : 4
Yer seviyesinin altındaki kat sayısı : 0
b) Yapının yüksekliği (metre) : GECEKONDU

BÖLÜM : 6 — Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü m²	Kullanma amacı	Yüzölçümü m²
1. Ev		8. Sinema, tiyatro	
2. Apartman		9. Otel, motel	
3. Dükkan, mağaza sayısı (.....)		10. Lokanta, gazino	
4. Pasaj içindeki dükkan sayısı (.....)		11. Fabrika	
5. İşhanı, Sümerbank, işyeri sayısı (.....)		12. Atölye	
6. Depo, antrepo	1454	13. İmalathane	
7. Garaj - hangar (8-9 ncu maddelerde yazılı amaçlara ait olanlar hariç ticari yapılara (fabrika, atölye, imalathane gibi) ait olanlarda bu kısımdan maddelerle gösterilir.)		14. Hastane	
		15. Okul	
		16. Cami	
		17. Resmi daire (ait)	
		18.	
		19.	
		TOPLAM	14.549

İnşaatın bitişi tarihi : .....
(Bitirilmiştir veya bitirme gibi dekl.raklıdır.)

Düşünceler : .....

BÖLÜM : 7 — Beledîye şefi (Bina)

Cinsi	Lira Kr.	Lira Kr.
TOPLU		

BÖLÜM : 8 — Kanunlara özellikleri (Yapı kullanma izni verildiği zaman doldurulacaktır.)

a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	Kısmî	Özellikler	Var	Yok	Kısmî
Elektrik				Kalorifer			
Havagazı				Soğutma			
Şehir suyu				Klimatizasyon			
				Fenerjik			
				Asansör			

b) Daire ile ilgili özellikler

	Daire sayısı	Bir odalılarla mukayesesi
1. Odalı		
2. Odalı		
3. Odalı		
4. Odalı		
5. Odalı		
6. Odalı		
7. Odalı		

c) Dairede kaç kişi yaşıyor (.....)

Dairenin özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
	Daire sayıları		
Mutfak			
Banyo			
Helâ (WC)			
Paller döşeme			
Musluk			

2981 sayılı kanunun 8. maddesine göre hazırlanan belgeler esas alınarak 9-12 nci maddelere göre tesbitidir. ... ye ba...

2981 sayılı kanunun 10. maddesine göre 12/09 Sayılı ve 342 sayılı ... sayılı maddesinde tebliğ edilmiştir.

Belgeyi tanzim eden memurun
Adı Soyadı : Fevzi Erdoğan
Tarih :
İmza : 7.8.1984

Müdürün/şefin
Adı Soyadı : C. Sevki Kalaycıoğlu
Tarih :
İmza : 7.8.1984

Belediye Encümeni veya İmar İşleri Yetkilisinin
Adı Soyadı : Mümin Tüzer
Tarih :
İmza :

2 - (Bu Nüsha Yapı Sahibine verilecektir.)

2.8.1984

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

YAPI RUHSATI

İşbu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı Veren Kurum: TURGUTLU BELEDİYESİ	2. Ruhsat Tarihi: 28-7-1994	3. Ruhsat Numarası: 391		
4. Ruhsatın Veriliş Maksadı: İlave inşaat	5. Mahallesi: Atatürk	6. Pafta No.: 20K-3b 20L-4a	7. Ada No.: 1323	8. Parsel No.: 13
9. İmar Durumu Tarihi: 22.7.1994	10. İmar Durumu Numarası: 250	11. İskan Türü	12. Yakıt Türü	
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum: Turgutlu Tapu Sicil Müdürlüğü		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 2.9.1986	15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: 5275	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı Soyadı/Ünvanı: TUKAŞ KONSERVECİLİK A.Ş.		20. Adı Soyadı/Ünvanı	21. Ticaret Sicil No.su	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	18. Vergi Dairesi Sicil No.su	22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	23. Vergi Dairesi Sicil Numarası	
19. Adresi: Atatürk Mh.Kervan Yl. TURGUTLU / MANİSA		24. Adresi		

25. Yapının Her Bir Bağımsız Kullanım Maksadı	26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol seviyesi altında kat sayısı	29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	30. Toplam kat sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. 1 m² sinin Maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
Zemin Kat Depo	3	875 m2	-	1	1	6.50	603.400	3	
		960 m2							
		875 m2							
TOPLAM	3	2710 m2							

35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç): 1.635.214.000	36. Ait Olduğu Yıl: 1994	37. Yapının Arsa Değeri: 29.588.000.000	38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil): 31.223.214.000
39. İskeletin Cinsi: Betonarme	40. İskeletin Dolgu Maddesi: Tuğla	41. Yığma Yapının Cinsi	

RUHSAT EKİ PROJELER	FENNİ MESULÜN (TUS)
42. Mimari Proje: Gürcan DEMİREL 27.7.1994	49. Adı Soyadı: Gürcan DEMİREL
43. Statik Proje	50. Adresi: Yılmazlar Mh.Güneş Sk.No:29/C TURGUTLU / MANİSA
44. Tesisat Projeleri	51. Taahhüdü: 13.1.1994 / 00800 — 54. İmzası
45. Dolgu Toplamı / 46. Kazı Toplamı / 47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	52. Kurum Sicil No.: 53
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Dökülecegi Yer	53. Oda Sicil No.: 35262

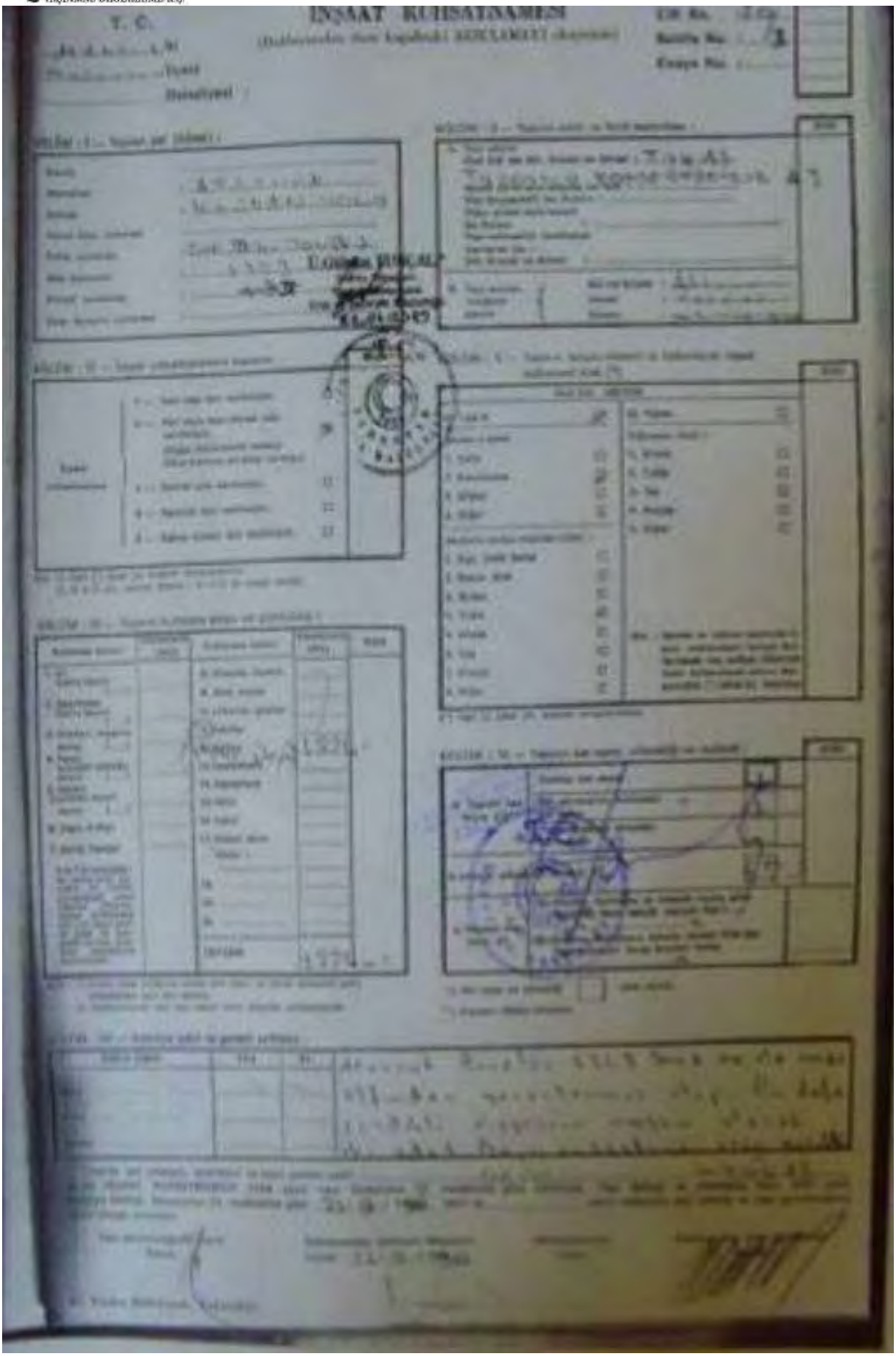
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No.	58. Tutarı (TL)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol-Kanal Harcı					Trafik Komisyonunun ____ gün ve ____ sayılı Kararı gereğince parselinde otu park ihtiyacı karşılanamadığından ____ TL. Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina-İnşaat Harcı					
Ceza					
		TOPLAM			

3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 ıncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamımda imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası	62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı İmzası	63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı İmzası, Mühür
Turan KILDIŞ		T.C.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr


T. C.

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

T. C.

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

T. C.

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

İli

İlçesi

Belediyesi

Cilt No. 3/41

Sahife No.

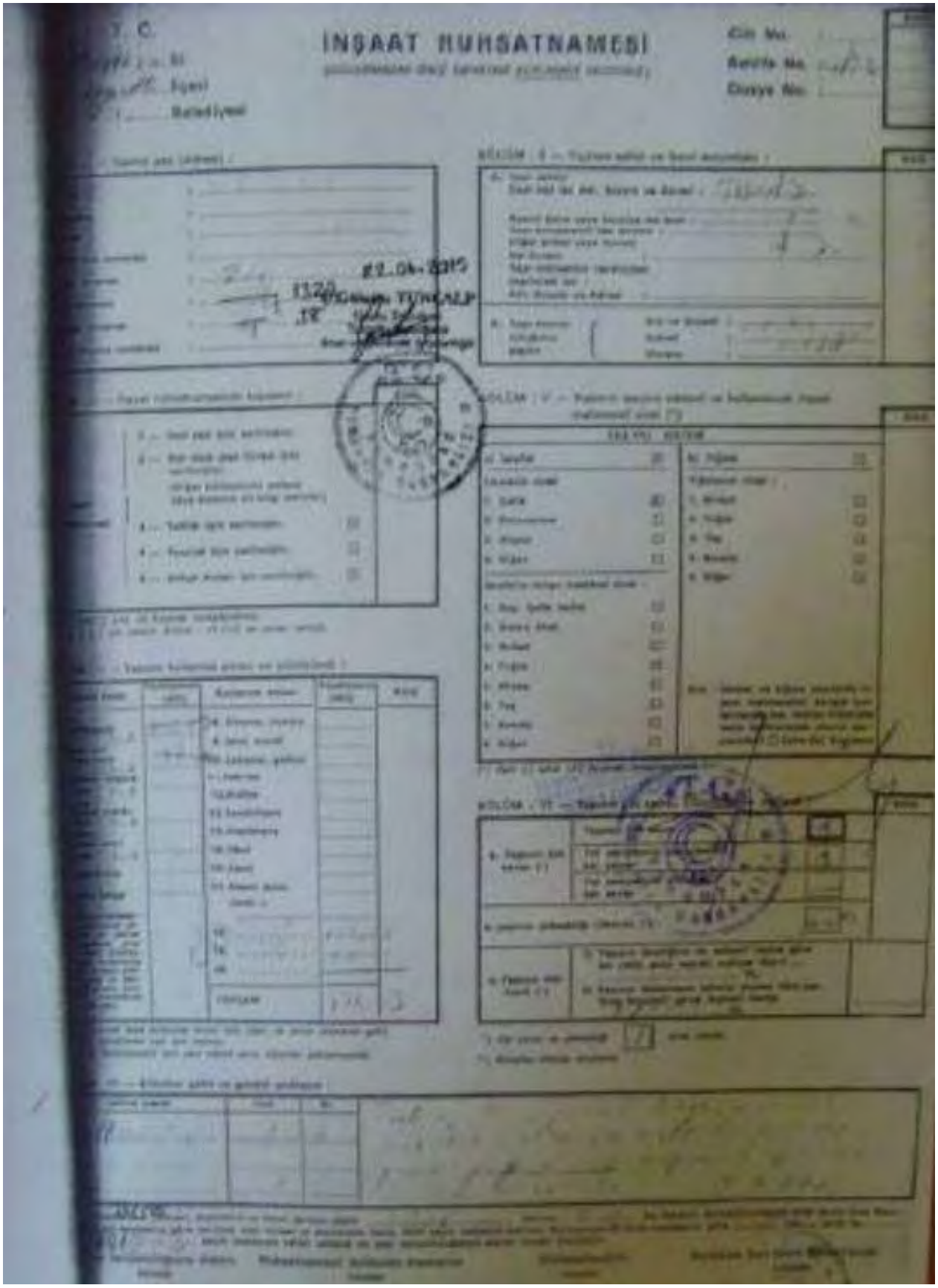
Sıra No.

İDEAL A.Ş

1000 m²

Mevcut proje gereğince 1000 m²lik

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

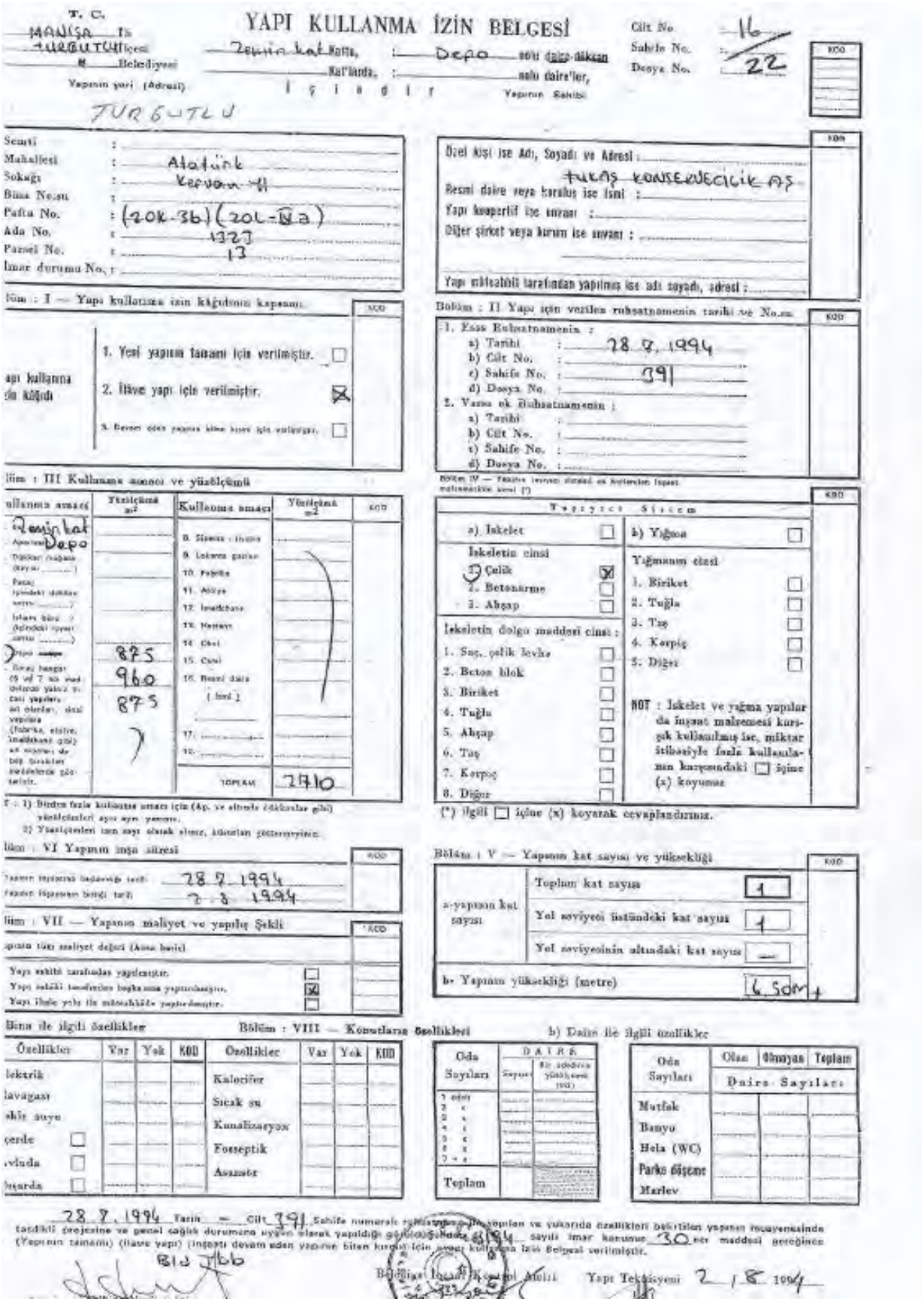

T. C.
İNŞAAT RUHSATNAMESİ
İlçesi
Belediyesi
Cilt No.
Sayfa No.
Dosya No.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

T. C.

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



T. C.
MANİSA İli
TURGUTLU İlçesi
Belediyesi
Yapının yeri (Adresi)
TURGUTLU

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Zemin kat Konut, : Depo adet dükkan
Kat'larda, : adet daire'ler,
İçindir
Yapının Sahibi

Cilt No. 16
Sahife No. /
Dosya No. 22

Semti :
Mahallesi : Atatürk
Sokağı : Kervan-II
Bina No.su :
Pafta No. : (20K-36)(20L-B a)
Ada No. : 1327
Parsel No. : 17
İmar durumu No. :

Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi :
Resmi daire veya kuruluş ise ismi : TUKAŞ KONSERVECİLİK AŞ
Yapı kooperatif ise unvanı :
Diğer şirket veya kurum ise unvanı :
Yapı müteahhidi tarafından yaptırılmış ise adı soyadı, adresi :

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

Yapı kullanma izin kâğıdı
1. Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐
2. İlâve yapı için verilmiştir. ☒
3. Devamı olan yapının bitmiş kısmı için verilmiştir. ☐

Bölüm : II Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve No.su

1. Esas Ruhsatnamenin :
a) Tarihi : 28.8.1994
b) Cilt No. :
c) Sahife No. : 391
d) Dosya No. :
2. Varsa ek Ruhsatnamenin :
a) Tarihi :
b) Cilt No. :
c) Sahife No. :
d) Dosya No. :

Bölüm : III Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü m²	Kullanma amacı	Yüzölçümü m²
Zemin kat Depo	875	8. Sinema - tiyatro	
	960	9. Lokanta gazino	
	875	10. Fabrika	
		11. Atölye	
		12. İmalâthane	
		13. Hastane	
		14. Otel	
		15. Otel	
		16. Resmî daire	
		17.	
		18.	
		TOPLAM	2710

(*) 1) Birden fazla kullanma amacı için (Ap. ve altında dükkânlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazılır.
2) Yüzölçümleri tam sayı olarak alınır, küsurlar gösterilmiyecek.

Taşıyıcı Sistem

a) İskelet ☐ b) Yığma ☐

İskeletin cinsi
1. Çelik ☒
2. Betonarme ☐
3. Ahşap ☐

İskeletin dolgu maddesi cinsi :
1. Saç, çelik levha ☐
2. Beton blok ☐
3. Biriket ☐
4. Tuğla ☐
5. Ahşap ☐
6. Taş ☐
7. Karışık ☐
8. Diğer ☐

Yığmanın cinsi
1. Biriket ☐
2. Tuğla ☐
3. Taş ☐
4. Karışık ☐
5. Diğer ☐

NOT : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemesi karışık kullanılmış ise, miktar itibariyle fazla kullanılan karışındaki ☐ içine (x) koyunuz.

(*) ilgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.

Bölüm : VI Yapının inşa süresi

Yapının inşasına başlanılmış tarih : 28.8.1994
Yapının bitirildiği tarih : 2.8.1994

Bölüm : VII — Yapının maliyet ve yapılış şekli

Yapının toplu maliyet değeri (Asıl bedel)

Yapı sahibi tarafından yaptırılmıştır. ☐
Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır. ☒
Yapı ihale yolu ile müteahhide yaptırılmıştır. ☐

Bölüm : V — Yapının kat sayısı ve yüksekliği

a- Yapının kat sayısı
Toplam kat sayısı : 1
Yol seviyesi üstündeki kat sayısı : 1
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : —

b- Yapının yüksekliği (metre) : 6.50m

Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik			
Lavabası			
Ekit suyu			
Çerde ☐			
Avluda ☐			
Başarda ☐			

Bölüm : VIII — Konutlara özellikleri

Özellikler	Var	Yok	KOD
Kalorifer			
Sıcak su			
Kanalizasyon			
Fosseptik			
Asansör			

b) Daire ile ilgili özellikler

Oda Sayıları	DAİRE Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü (m²)
1 odalı		
2 "		
3 "		
4 "		
5 "		
6 "		
7 + "		
Toplam		

Oda Sayıları	Olan	Olmayan	Toplam
	Daire Sayıları		
Mutfak			
Banyo			
Hela (WC)			
Parke döşeme			
Marley			

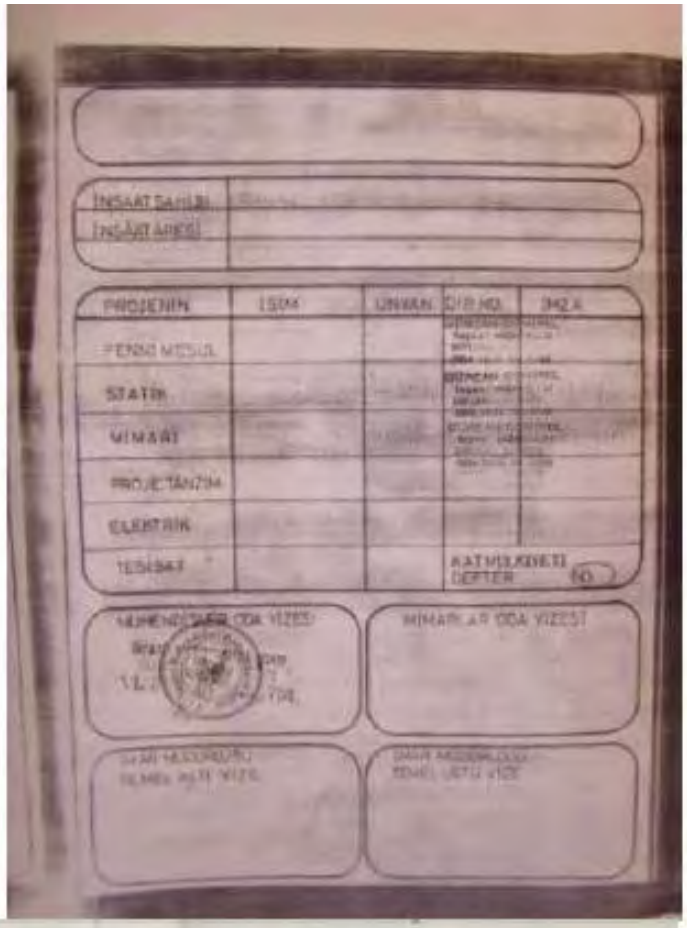
28.8.1994 Tarih — Cilt 391 Sahife numaralı ruhsatnameye bağlanan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının inşaasında tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 3194 sayılı İmar kanunun 30 ncu maddesi gereğince (Yapının tamamı) (İlâve yapı) (İnşaatı devam eden yapının biten kısmı) için sınırlı kullanma izin Belgesi verilmiştir.

Bld. Müh.

Belediye İmar ve Genel İşler Müdürü

Yapı Teknisyeni 2.8.1994

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

T.C.
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No: 2020/341 Dairesi: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Karar Tarih:14/07/2020 Konu: İmar Planı

Özet: Turgutlu Kent Merkezi 1/1000 ölçekli ilave ve Revizyon Uygulama İmar Planı İle 07.01.2020 tarih 10 sayılı Turgutlu Belediyesi Meclis Kararının değerlendirilmesi

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 2'nci Seçim Dönemi 2'inci Toplantı Yılı, Temmuz ayı toplantısının 1'inci birleşim 2. Oturumu 14 Temmuz 2020 Salı günü saat 19.00'da Belediye Meclis Başkanı'nın başkanlığında Kültür Sitesi Lale Salonunda yapıldı.

Karar:

Turgutlu Kent Merkezi 1/1000 ölçekli ilave ve Revizyon Uygulama İmar Planı İle 07.01.2020 tarih 10 sayılı Turgutlu Belediyesi Meclis Kararının değerlendirilmesi" ile ilgili raporunun anahtar pafta açıklama listesinin 52. Maddesinin değerlendirilmesi teklifi Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2020 tarihli toplantısında incelenerek rapora bağlanmak üzere 275 sayılı meclis kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Turgutlu Kent Merkezi 1/1000 ölçekli ilave ve Revizyon Uygulama İmar Planı İle 07.01.2020 tarih 10 sayılı Turgutlu Belediyesi Meclis Kararının değerlendirilmesi" ile ilgili raporunun Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi' nin 09.06.2020 tarih ve 205 Sayılı Kararınca tekrar görüşülmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna iade edilen anahtar pafta açıklama listesinin 52. Maddesinin, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 14.05.2020 tarih ve 45 sayılı raporuna istinaden "Sanayi Alanının Konut, TİCK-T, Park, Yol Alanı ve Özel Eğitim Alanına dönüştürülmesi ve yapılaşma koşullarının; Konut, TİCK-T alanlarında; E: 2.75, Yençok: 21.50 m, 'Özel Eğitim Alanı'nda E:1.20, Yençok:15.00 m. olması, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b. ve 14. maddeleri, 3194 sayılı İmar Kanunun 8/b. maddesi, Otopark Yönetmeliği'nin, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili maddeleri gereğince düzenlenen 14.07.2020 tarih ve 82 sayılı raporun kabulüne Meclisimizce Oyçokluğu ile karar verildi.

Cemal ÇEVİK
MECLİS BAŞKANI

Bilgehan NOYAN
KATİP ÜYE

Fedayi KOZAN
KATİP ÜYE

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

T.C.
TURGUTLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Sayfa 1 / 1

Karar No	: 10	Konusu	: İlave ve Revizyon İmar Planı
Karar Tarihi	: 07/01/2020	Saati	: 18:00
Evrak No	: E.475	Dönemi	: OCAK- 2020
Geliş Tarihi	: 07/01/2020	Toplantı No	: 1
Dairesi	: İmar ve Şehircilik Md.	Birleşim No	: 1
Birimi	: İmar Müdürlüğü	Oturum No	: 1

KARARA KATILANLAR

Meclis ve Belediye Başk. :ÇETİN AKIN
Meclis Katibi :SERHAT SEYHAN, VEYSEL BAŞÇI

KARARIN ÖZÜ

Turgutlu Kent Merkezi 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon İmar Planı

MECLİS KARARI

KARAR: İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 07/01/2020 tarih ve E.475 sayılı yazıları ile 02/01/2020 ve 06/01/2020 tarihlerinde toplanan İmar Komisyon raporunun görüşülmesi sonunda;

Belediyemiz Meclisinin 05/11/2019 tarih 74 sayılı kararı ile imar komisyonuna havale edilen, Turgutlu Kent merkezi 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon İmar Planı teklifi incelendiği, Turgutlu İlçesi, Kent Merkezi 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planının 10.07.2018 tarih 407 sayılı Manisa Büyükşehir Belediyesi Kararı ile onaylanmış olduğu, 13.09.2018 ile 13.10.2018 tarihleri arasında ilan edilmiş olduğu ve 15.10.2018 tarihinde askı sürecinin tamamlanmış olduğu ve ilgili plana 11 adet itirazın geldiği belirtlendiği, 11.12.2018 tarih 728 sayılı Manisa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile; "Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2018 tarih 407 sayılı meclis kararı ile onaylanan Turgutlu ilçesi sınırları içinde 1/5000 ölçekli İlave ve Nazım İmar Planına gelen itirazların reddedilmiş olduğu ve planın kesinleşmiş olduğu belirtildiği, 05/11/2019 tarih 74 sayılı Turgutlu Belediyesi Meclis Kararı ile imar komisyonuna sunulan Turgutlu Kent Merkezi 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon İmar Planı teklifi, 10.07.2018 tarih 407 sayılı Manisa Büyükşehir Belediyesi Kararı ile onaylanan Turgutlu İlçesi, Kent Merkezi 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanmış olduğu belirtlendiği, ekte yer alan anahtar pafta ve detay plan paftaları üzerindeki sınırlar (82 adet ana başlık altında 290 başlıkta) içerisindeki değişikliklerin kabulü ve bu sınırlar dışarısında kalan kısımların mevcut plandaki hali ile korunmasının kabulü (Revizyon İmar Planı Paftaları, Plan Notları ve Plan Açıklama Raporu) imar komisyonunun uygun görüşü doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/h maddesi ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri gereğince, oylandı, **oy birliği ile kabul edildi.**

ÇETİN AKIN
Meclis ve Belediye Başkanı

SERHAT SEYHAN
Meclis Katibi

VEYSEL BAŞÇI
Meclis Katibi

Meclis Karar Tarihi: 09.01.2020
Karar Tedire Tarihi: 10.01.2020
Karar Kayıt No: 192

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, TORBALI MAHALLESİ, 1104 ADA 1 PARSELDE KONUMLU ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 30.06.2023

RAPOR NO: SPK-2023-72

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03
info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	30.06.2023
Rapor No	SPK-2023-72
Talep Tarihi	19.06.2023
Taşınmaz İnceleme Tarihi	19.06.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	TORBALI MAHALLESİ, METROPOLİS BULVARI NO:143 TORBALI / İZMİR
Çalışmanın Konusu	İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, TORBALI MAHALLESİ, 1104 ADA 1 PARSEL "ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI" NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	YASAL VE MEVCUT ALAN: 9600,00 m²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	T1 TİCARET ALANI VE PARK LEJANTLI, AYRIK NİZAM, E: 1.20; HMAKS: 9.50, ÖN CEPHE: 10 M, YAN CEPHE: 10 M, ARKA CEPHE: 10 M ÇEKME MESAFESİ
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ : 310.000.000,00 TL**

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Nejat DİNÇER

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ 5
1.1 RAPOR TARİHİ 5
1.2 RAPOR NUMARASI 5
1.3 RAPOR TÜRÜ 5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR 5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ 5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ 5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA 5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER 5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI 6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ 6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ 6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR) 7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR 7
3.1 KABULLER 7
3.2 UYGUNLUK BEYANI 8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER 9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ 9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ 10
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI 11
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR 11
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 11
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ 12
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 12
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 13
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, ... 13
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 13
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER 13
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER İZMİR İLİ 13

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 16
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM 16
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM 17
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI VE AVM SEKTÖRÜ 18
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 23
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 24
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ 25
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ 25
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 25
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR 26
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ 26
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER 26
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ 27
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ 27
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ 28
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ 31
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ 31
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ 32
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 32
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI 32
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 32
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI 32
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 33
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 33
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 33
7. BÖLÜM SONUÇ 33
7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 33
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 34

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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-2023-72 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 Nejat DİNÇER 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 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 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 taşınmaz için şirketimiz tarafından; daha önce herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMİYE 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 VEBİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MÜŞTERİNİN ADRESİ: ÇAYBAŞI MAH., İZMİR AYDIN CD. NO: 51 TORBALI/İZMİR

ŞİRKET AMACI: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., yatırım amaçlı gayrimenkuller, stoklar ve gayrimenkule dayalı haklar gibi portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan bir sermaye piyasası kurumudur. Gayrimenkul projeleri ve diğer varlık ve haklar da dâhil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında izin verilen faaliyetleri yürütmektedir. Şirket'in takip ettiği stoklar arasında tamamlanmamış konut projeleri de yer almaktadır.

SERMAYESİ: -.- TL HALKA AÇIKLIK: -

İLETİŞİM: +90 232 865 15 55– info@adragyo.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, TORBALI MAHALLESİ, METROPOLİS BULVARI, NO:143 TORBALI - İZMİR adresinde yer alan "ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI" nitelikli gayrimenkulün 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 değerleme çalışanının 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 gözlemlemeler 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 değerleme 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

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

14. 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.
15. 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.
16. Bu rapor ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 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 Nejat DİNÇER	Sorumlu Değerleme Uzmanı Olcay USTA

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

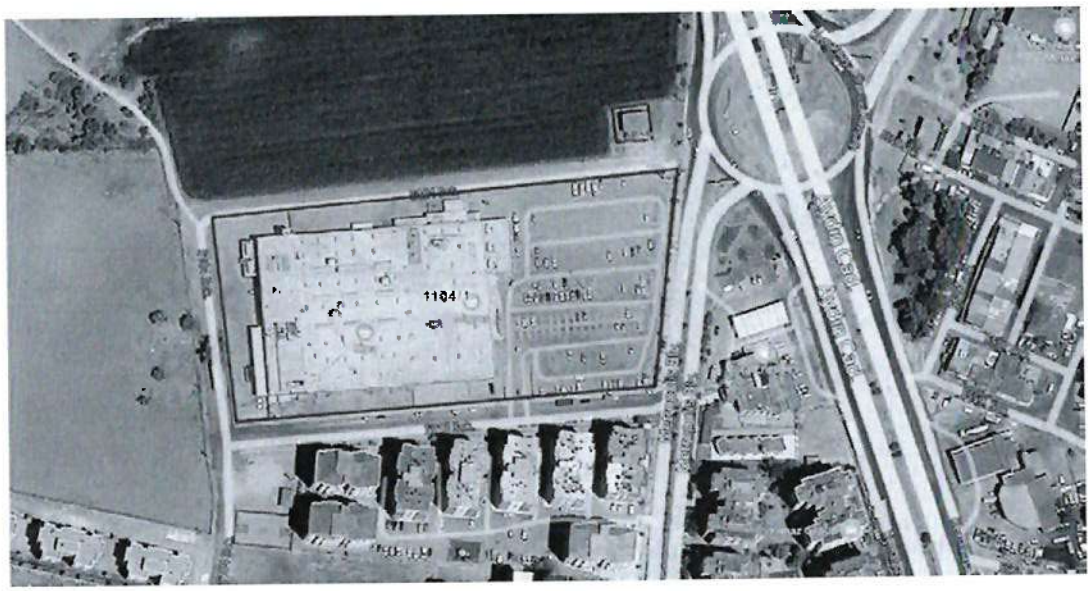
İli	:	İZMİR
İlçesi	:	TORBALI
Mahallesi/Köyü	:	TORBALI MAH.
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	1104
Parsel No	:	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI
Alanı	:	20.069,02 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Cilt No	:	67
Sayfa No	:	6536
Yevmiye No	:	26987
Tapu Tarihi	:	25/11/2020

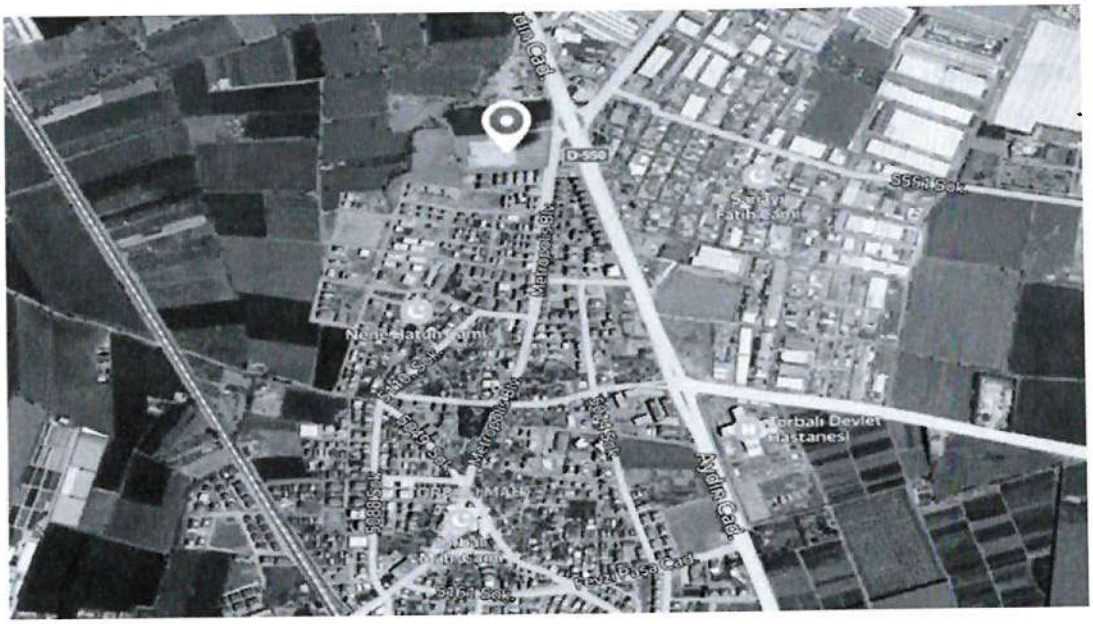
NOT:** YAPILAN İNCELEMELERDE ***"OKULLU İNŞAAT A.Ş." 29.12.2022 TARİHİNDE İSİM VE ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE ***"ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş."*** OLARAK TESCİL EDİLMİŞ VE SÖZ KONUSU DEĞİŞİKLİĞİN ***30.12.2022 TARİH 10737 SAYILI TİCARET SİCİL GAZETESİNDE*** İLAN EDİLMİŞ OLDUĞU GÖRÜLMÜŞTÜR.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, Metropolis Bulvarı/Caddesi No:143 (UAVT: 2721408819) posta adresinde N: 38,183070 E: 27,351429 coğrafi koordinatlarda konumludur. Yakın çevresinde Konut ve işyeri fonksiyonlu 4-5 katlı apartman ve konut siteleri, 1-2 katlı sanayi tesisleri ve tarım alanları bulunmaktadır. Sosyoekonomik olarak orta gelir kesimin yaşadığı bölgede bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde; İzmir-Aydın Karayolu, Torbalı Devlet Hastanesi, Torbalı Sanayi Sitesi bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge gelişimini sürdürmekte olup, yeni yapılaşma hızının orta yoğunlukta olduğu bölgedir.





Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz Metropolis Bulvarı/Caddesi, 5013. Sokak ve Aydın Caddesi kesişiminde konumlu olup, toplu taşıma araçları Metropolis Bulvarı/Caddesi ve Aydın Caddesi üzerinden geçmektedir.

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

Torbalı Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde ve ekte sunulan İmar durumu belgesine göre; değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 07.11.2022 onay tarihli 1/1000 ölçekli Torbalı İlçe Merkezi Uygulama İmar Planı Revziyonu kapsamında, "T1 Ticaret Alanı ve Park Alanı" lejantında, Ayrık Nizam, E:1.20, 3 kat (Hmax:9.50m), ön cephe:10 m, yan cephe:10 m, arka cephe:10 m yapılaşma koşullarına sahiptir. **Plan Özel Notu: TİCARET ALANLARI T1: Bu alanlarda; İş Merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar kamu ve özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kuruluşları gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yer alabilir.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri: Değerlemeye konu taşınmaz "ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI" niteliğinde olup; İzmir İli Torbalı Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi bir yasal evrakının bulunmadığı bilgisi alınmıştır. İzmir İli, Torbalı Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde; tarafımıza gösterilen evraklar içerisinde; 26.04.2007 tarih 82 sahife sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ve ruhsat eki olduğu beyan edilen 13.04.2007 tarih 78 onay sayılı (İnşaat Mühendisleri Odası onaylı) Statik ve Betonarme Projesi, 01.08.2007 tarih 362 sahife sayılı, yol altı 0, yol üstü 1 kat ve 9600 m² alanın onaylandığı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Taşınmazın dosyasında 26.04.2007 tarih 82 sahife sayılı Yeni Yapı Ruhsatı eki onaylı mimari projesinin bulunmadığı, belediyenin taşınması esnasında karışıklığa uğramış / kaybolmuş / zayi olmuş olabileceği, bulunması durumunda taraması yapılarak dosyasına yerleştirileceği şifahi olarak beyan edilmiştir.

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 gayrimenkul ile ilgili Tapu Müdürlüğü Web Tapu Sistemi üzerinde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz 25.11.2020 tarih ve 26987 yevmiye ile Okullu İnşaat A.Ş.'ne satış görmüş ve taşınmazın maliki değişmiş olup; yapılan incelemelerde "Okullu İnşaat A.Ş." 29.12.2022 tarihinde isim ve ünvan değişikliği ile "Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak tescil edilmiş ve söz konusu

değişikliğin 30.12.2022 tarih 10737 sayılı ticaret sicil gazetesinde ilan edilmiş olduğu görülmüştür. Hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

20.06.2023 tarihinde saat 00:55 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden, mülk sahibi tarafından temin edilen ve tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesine göre değerleme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

Şerhler Hanesinde:

-26.11.2020 Tarih 27171 yevmiye ile "Migros Ticaret A.Ş" Lehine 5500000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (İZMİR 21. NOTERLİĞİNCE DÜZENLENEN 24.11.2020 TARİH 39393 SAYILI KİRA SÖZLEŞMESİ GEREĞİNCE 25.11.2020 TARİHİNDEN BAŞLAMAK ÜZERE 5 YIL SÜRE İLE MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE KİRA ŞERHİ VARDIR.)

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

Rapora konu Gayrimenkul; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin (III-48.1) 22. Maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre "Alım satım kârı veya kira geliri elde atmek amacıyla" "Alışveriş Merkezi "olarak , (b) bendine göre "Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmasının zorunluluğu " ve (c) bendine göre"üzerinde ipotek bulunmayan ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller dahil edilebilir" kapsamında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI 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 taşınmaz üzerinde yer alan ruhsatlı ve yapı kullanma izin belgeli yapılar 29/06/2001 tarihinden sonra inşa edilmiş olup yapı denetim faaliyeti; Uyum Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından denetlenmiştir.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Torbalı Belediyesi İmar Müdürlüğünde ve taşınmazın 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 değerleme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerleme sonuçları farklı olabilecektir.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER İZMİR İLİ

Yüzölçümü: 12.012 km²
Nüfus: 4.425.789 kişi
(2021 Yılı valilik Sonuçları)
İl Trafik No: 35

İzmir Tanıtım

Konumu

İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiş İzmir, batıda kendi adıyla anılan körfezle kucaklaşır. İl toprakları, 37o 45' ve 39o 15' kuzey enlemleri ile 26o 15' ve 28o 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km2.dir. Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, ayni zamanda işlek bir ticaret merkezidir. Cıvıl cıvıl olan alışveriş merkezinde dolaşmak oldukça keyiflidir. İzmir'in batısında nefis renkli denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma devrinde

dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm Ion kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu.

Coğrafya

İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığırı ile Küçükmenderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır. Gediz Nehri, İçbatı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğar. Toplam uzunluğu 400 km.dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa Çayı Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz, Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek, Foça'nın güneyinde denize dökülür. Gediz eskiden, Karşıyaka'nın hemen batısında denize dökülüyordu. Getirdiği alüvyonlarla deltasını devamlı ilerletiyor, İzmir Körfezi'ni kapatmaya doğru gidiyordu. Pelikan Burnu, karşı kıyıya çok yaklaşmış, Körfez'in derinliği çok azalmıştı. Ülkemizin en işlek limanı olan İzmir Limanı'nın karşılaştığı tehlikeyi yok etmek için 1886'da biraz kuzeyden akan bir derenin yatağından da faydalanarak, Menemen yakınlarında başlayıp batıya doğru giden ve Foça yakınlarında son bulan bir yatak açıldı. Bu andan itibaren Gediz açık denize dökülmeye başladı. Küçükmenderes, Bozdağlar'dan doğar. Uzunluğu 124 km.dir. Kendi ismi ile anılan çok bereketli bir ovayı sulayarak, Selçuk ilçesinin batısında denize dökülür. Küçükmenderes de bol alüvyon getirdiği için, kıyı çizgisini devamlı olarak ilerletmiş, bu yüzden ilk çağların en önemli liman kentlerinden olan Efes, bugün denizden 5-6 km içeride kalmıştır. Bakırçay, doğuda Ömerdağ, kuzeyde Madra, güneyde Yunt Dağı'ndan gelen kollardan oluşur, 128 km uzunluğundadır. Ege Havzası'nın bir parçası olan ve büyük bölümü İzmir il sınırları içerisinde yer alan Bakırçay Havzası'nın en önemli akarsuyudur. Çandarlı Körfezi'nde denize dökülür.

İklimi

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İçbatı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. İzmir'de bazında yıllık ortalama sıcaklık, 16ºC (Bergama) ile 17ºC (Bayındır) arasında değişmektedir. İzmir'de ölçülen uç değerler göz önüne alındığında, sıcaklığın maksimum 45.1ºC (Torbalı) ile minimum -13ºC (Ödemiş) arasında değiştiği anlaşılır. İzmir'de bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşüktür. Buna karşılık nemli hava akımlarının etkisine girildiği yılın soğuk döneminde artış görülmektedir. Yıl içinde Mart ayından itibaren azalmaya başlayan değerler en düşük oranına Temmuz ayında ulaşmaktadır. Bu ayda aylık ortalama bağıl nem Bergama'da %52, İzmir kent merkezinde %50'dir. Kış mevsiminde ise aylık ortalama %70 civarındadır. İzmir'de iklim elemanları içinde en büyük değişkenliği yağış miktarı göstermektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olmasına karşın, genel atmosfer dolaşımında görülen değişmelere bağlı olarak bazı yıllarda yağış toplamı 1000 mm'ye yaklaşmakta, bazı yıllarda ise 300 mm civarına düşmektedir. Yıl içinde yağış miktarı ekim ayının ikinci yarısından itibaren artış göstermekte ve Mayıs ayına kadar devam etmektedir. Aylık ortalama yağış miktarının en yüksek olduğu aylar Aralık, Ocak, Şubat'tır. Ortalama yağış değerlerine göre, sadece Aralık ayında düşen yağışların yıllık toplama katkısı % 20 civarındadır.

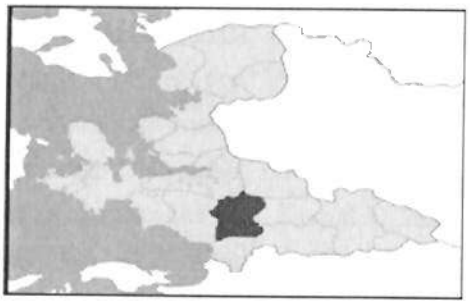
Yaz aylarında aylık yağış miktarının yıllık toplam içindeki payı ise, % 2 düzeyine düşmektedir. İzmir ilinde en yüksek rüzgar hızları ve yönleri incelendiğinde, Güzelyalı istasyonunda, 41.2 m/sn ile güneydoğu yönüne, Seferihisar'da 32.1 m/sn ile güneydoğu, Ödemiş'te 26.7 m/sn ile kuzeydoğu, Bornova'da 25.0 m/sn ile kuzeydoğu ve Çiğli istasyonunda 31.8 m/sn ile kuzeydoğu yönüne ait olduğu görülür.

Bitki Örtüsü

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır. Dağlık kesimlerin büyük kısmı ormanlıktır. Ormanlar il içerisinde 431786 hektar bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin % 41'idir. Denizden 600 m. yüksekliğe kadar kızılçam, daha yukarılarda karaçam ormanları vardır. Bergama'nın Kozak, Cumaovası'nın Güner, Torbalı'nın Helvacı Köyü çevresinde doğal olarak yetişmiş fıstıkçamı ormanları bulunur. Toprağı elverişli, kuytu ve nemli dere yataklarında çınar, kestane, dişbudak, söğüt, kavak, akçaağaç, karaağaç ve kızılcık gibi yapraklı ağaçlar yayılış gösterir. Palamut meşesi de ilimiz ormanlarının karakteristik ağaçlarından birisidir.

(KAYNAK: İZMİR VALİLİĞİ)

TORBALI İLÇESİ



Torbalı, Ege Bölgesinde, İzmir kent merkezine 46, Adnan Menderes Havalimanına 35, İzmir Limanına 60 km mesafede, 194.285 nüfuslu bir ilçedir. Torbalı, doğusunda Bayındır ve Tire, batısında Menderes, kuzeyinde Buca ve Kemalpaşa ve güneyinde Selçuk ilçeleriyle komşu, önemli turizm merkezleri olan Çeşme, Kuşadası, Bodrum, Marmaris ve Efes Antik Kentine de yakın mesafedir. 603 km2'lik bir yüzölçümüne sahip İlçede rakım 40 m olup Akdeniz iklimi hüküm sürer.

****Turizm**

Metropolis Antik Kenti, İzmir ili, Torbalı ilçesi sınırlarında Yeniköy'de bir tepenin üzerinde yer almaktadır. Arkeolojik kazılarda çok sayıda pişmiş toprak Ana Tanrıça heykelciği bulunmuştur. Arkeolojik kazı çalışmaları sonucunda bulunan seramik parçaları burada Erken Tunç Çağı ve Orta Tunç Çağı'nın yaşandığını işaret eder. M.Ö. 2. yüzyılda tiyatro, bouleuterion ve stoa gibi anıtsal yapılar inşa edilmiştir.

****Sanayi**

2017 yılsonu verilerine göre Torbalı'da ödenen vergi miktarı 35.104.333.174,92 TL'dir. Torbalı, bu rakamla Türkiye genelinde il ve ilçeler vergi sıralamasında 5. sırada yer almaktadır. Torbalı ilçesi sınırları içerisinde 13.722'si kadın 36.333'ü erkek olmak üzere toplamda 53.055 işçi çalışmaktadır. Torbalı'da 45 farklı sektörde, 1072 sanayi kuruluşu bulunmaktadır. İlçemizde

faaliyet gösteren ve dünya çapında markalaşmış birçok firma bulunmaktadır. 43 işletmeyi bünyesinde bulunduran Torbalı Organize Sanayi Bölgesi ve 88 işletmeyi bünyesinde bulunduran Pancar Organize Sanayi Bölgesi ile yılda 10 bin kişiye istihdam sağlanmaktadır.

(KAYNAK: TORBALI KAYMAKAMLIĞI)

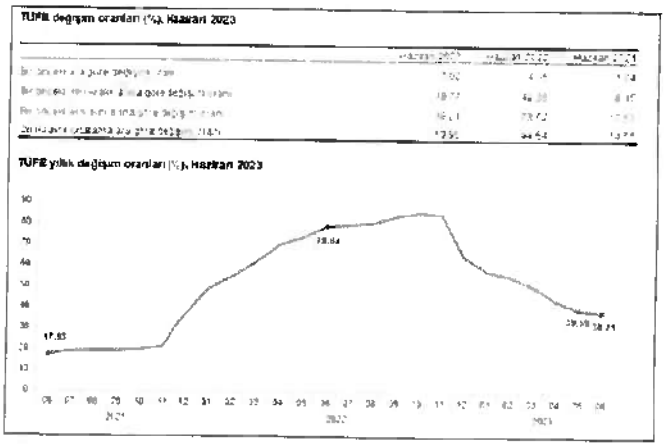
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

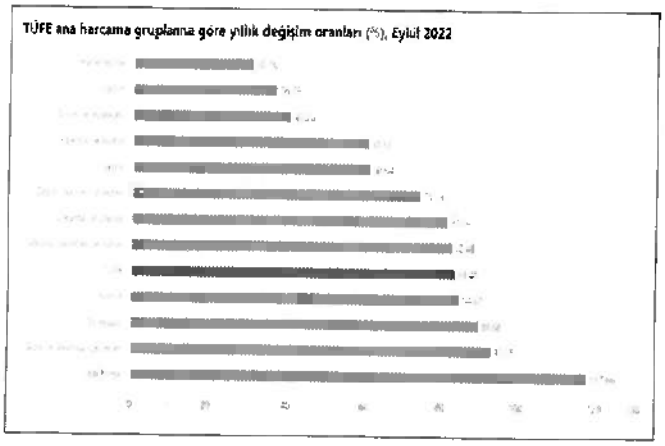
OECD ve Dünya Bankası Haziran ayında yayımladıkları raporlarında küresel ekonomi için 2023 yılına ilişkin büyüme tahminlerini yükseltti. Nihai verilere göre ABD ekonomisi 2023'ün ilk çeyreğinde yıllıklandırılmış olarak %2 ile piyasa beklentisinin üzerinde büyüdü. Aynı dönemde bir önceki çeyreğe göre %0,1 küçülen Euro Alanı ekonomisi, art arda iki çeyrek daralarak teknik resesyona girdi. Gelişmiş ekonomilerde PMI verileri imalat sektöründe olumsuz görünümün devam ettiğine işaret etti. İmalat PMI ABD'de 46,3 ile eşik değerin altındaki seyrini sürdürürken, Euro Alanı'nda 43,4 ile Mayıs 2020'den bu yana en düşük seviyesine indi. Haziran'da yıllık TÜFE enflasyonu ABD ve Euro Alanı'nda sırasıyla %4 ve %5,5 seviyelerine gerilese de Fed ve ECB'nin orta vadeli hedeflerinden uzak kalmaya devam etti. Haziran'da Fed faiz artış döngüsüne ara vererek politika faizini %5-%5,25 aralığında tutarken, ECB referans faiz oranlarını 25 baz puan artırdı. Çin Merkez Bankası ise 1 ve 5 yıllık ana kredi faiz oranlarını 10'ar baz puan düşürdü. Haziran'da dalgalı bir seyir izleyen Brent türü ham petrolün varil fiyatı ayı %3,1 yükseliş ile 74,9 USD seviyesinde tamamladı. OECD Haziran ayı Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2023 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini Çin ekonomisinde beklenen toparlanmayı ve enflasyonun yavaşlamasını gerekçe göstererek %2,6'dan %2,7'ye revize etti. Raporda, ABD ve Çin için 2023 büyüme tahminleri 0,1'er puan artırılarak sırasıyla %1,6 ve %5,4 seviyelerine yükseltildi. Bununla birlikte, çekirdek enflasyonun halen yüksek seyrettiğinin ve küresel toparlanmanın uzun süreceğinin altını çizen Kuruluş 2024 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini %2,9 düzeyinde korudu. Dünya Bankası da Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nda 2023 için küresel büyüme tahminini %1,7 seviyesinden %2,1'e yükseltti. Kuruluş, devam eden parasal sıkılaşma süreci ve jeopolitik riskler nedeniyle 2024 yılına ilişkin büyüme beklentisini ise %2,7'den %2,4'e düşürdü. Gelişmiş ülkeler için 2023 büyüme beklentisinin %0,7 olarak revize edildiği raporda, söz konusu ülkelerde ekonomik büyümenin 2024 yılında da zayıf seyredeceği vurgulandı. OECD ve Dünya Bankası raporlarında yükselen faiz oranları sebebiyle gelişmekte olan ülke ekonomilerindeki finansal risklerin arttığına dikkat çektiler. Kuruluşlar, Türkiye ekonomisi için de 2023 yılına ilişkin GSYH büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize etti. Öte yandan, OECD 2024 yılına ilişkin büyüme tahminini %3,8'den %3,7'ye düşürürken, Dünya Bankası %4'ten %4,3 düzeyine yükseltti.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Temmuz 2023)

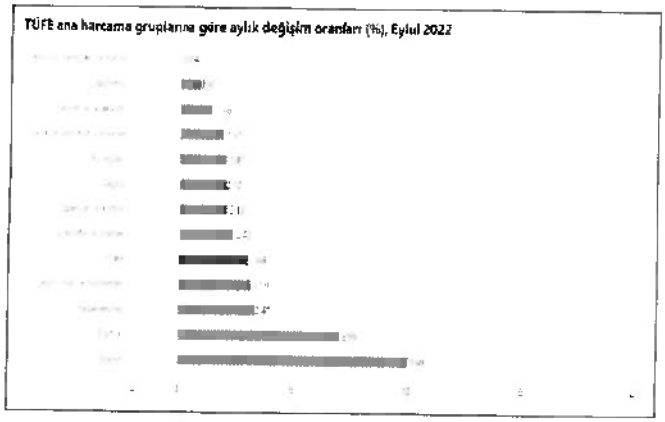
5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum



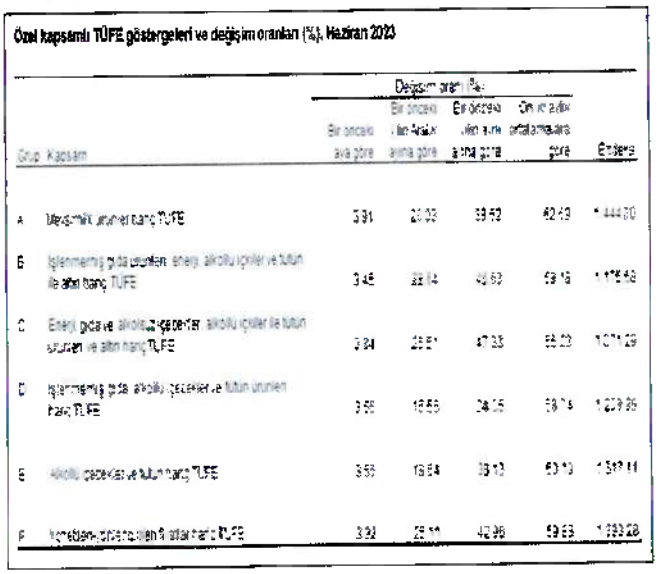
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 olarak gerçekleşti.



Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %14,76 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %67,22 ile lokanta ve oteller oldu.



Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %1,21 ile sağlık oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,13 ile alkollü içecekler ve tütün oldu.



Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Haziran 2023

Grup	Kapsam	Değişim oranı (%)				
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	Endeks
A	Değişmemiş ürünler hariç TÜFE	3,91	20,03	39,52	42,19	1444,30
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	3,45	22,14	42,63	49,16	1178,48
C	Enerji, gıda ve alkollü içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	3,84	23,51	47,35	55,23	1071,29
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	3,66	19,65	34,15	39,79	1229,39
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	3,65	19,84	38,13	43,13	1387,11
F	İşlenmemiş gıda ürünleri ile altın hariç TÜFE	3,92	22,19	42,96	49,63	1193,28

Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2023 yılı Haziran ayı itibarıyla, 20 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 6 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 117 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %46,63, aylık %3,45 oldu.

(KAYNAK: TÜİK)

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

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

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

ekonomilerinde durgunluk veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

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

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

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olması ve süregelen Ukrayna- Rusya savaşının etkisi olmuştur.

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

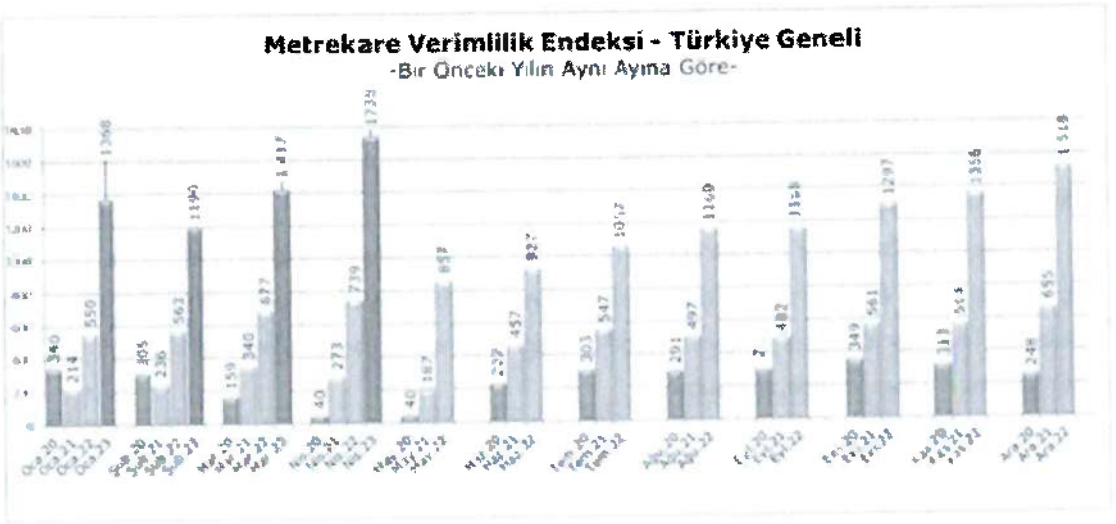
Ülkemizde enflasyonun yüksek seyretmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanması da tüm sektörleri olumlu yönde etkileyecektir.

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

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

AVM SEKTÖRÜ

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Nisan ayı sonuçlarına göre; Nisan 2023 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Mart 2023 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 22,7 oranında artış göstererek 1738 puana yükseldi. Nisan 2023 için açıklanan aylık enflasyon oranının yüzde 2,39 olduğu düşünüldüğünde, Nisan 2023 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Mart 2023 dönemi ile karşılaştırıldığında yine metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir. Nisan 2023 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Mart 2023 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 22,7 oranında artış göstererek 1738 puana yükseldi. Nisan 2023 için açıklanan aylık enflasyon oranının yüzde 2,39 olduğu düşünüldüğünde, Nisan 2023 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Mart 2023 dönemi ile karşılaştırıldığında yine metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.



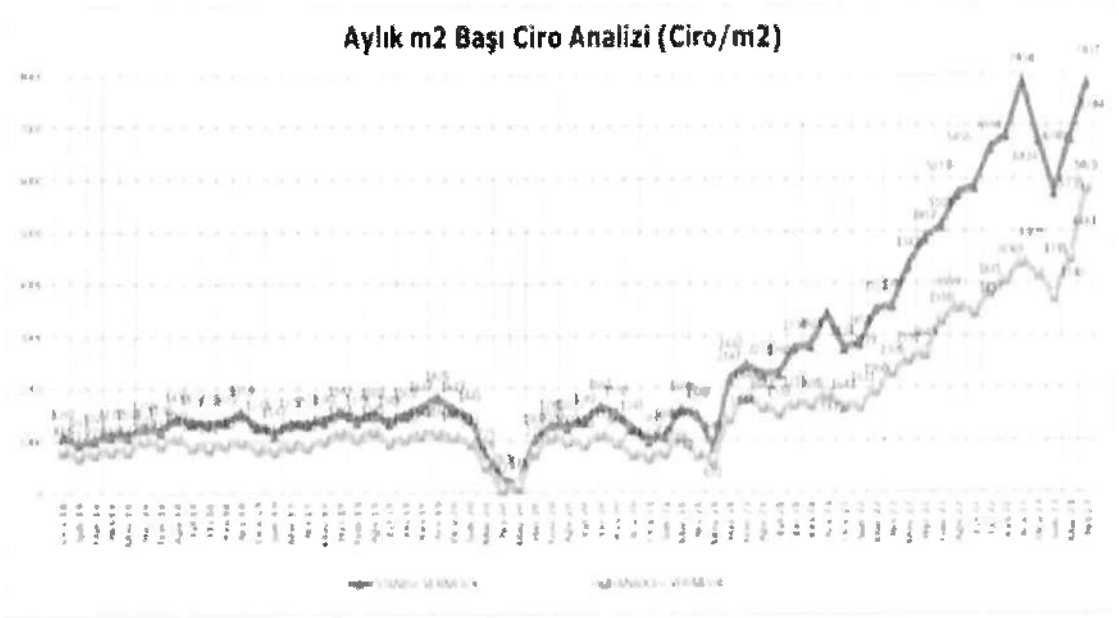
Sektöre ait ciro endeksi Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırılarak hesaplanmıştır

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Metrekare Verimlilik Endeksi - Türkiye Geneli
-Bir Önceki Aya Göre-

AVM'lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro Nisan ayında Türkiye genelinde 6.625 TL iken İstanbul'da 7.831 TL, Anadolu'da 5.821 TL olarak gerçekleşmiştir.

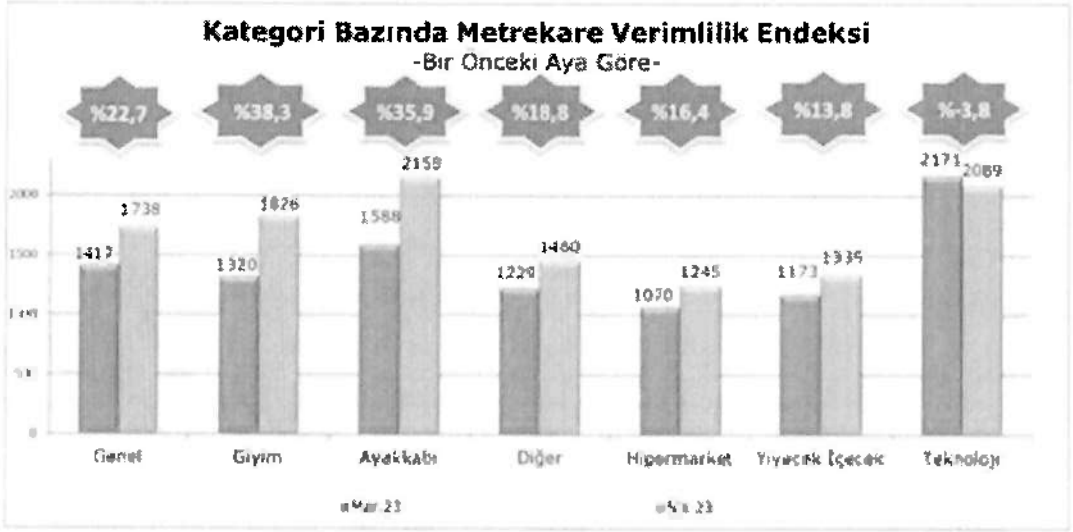
Aylık m2 Başı Ciro Analizi (Ciro/m2)



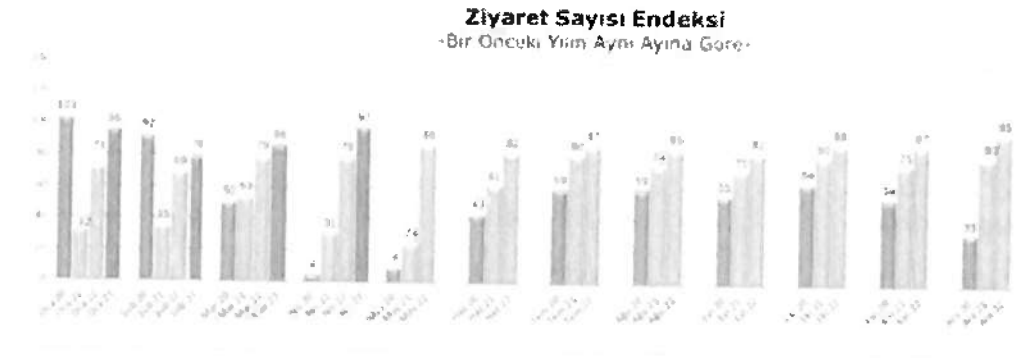
Kategori Bazında Ciro Endeksi; endeks kategoriler bazında geçtiğimiz yılın Nisan ayı ile karşılaştırıldığında en büyük artış yüzde 159,5 ile teknoloji kategorisinde görülmüştür. Yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 142,7, hipermarket kategorisinde yüzde 134,5, ayakkabı kategorisinde yüzde 134,3, diğer kategorisinde yüzde 133,6 ve giyim kategorisinde yüzde 129,4'lük bir artış yaşandığı görülmektedir. Kategori bazında ciro endeksi bir önceki ay olan Mart 2023 dönemi ile karşılaştırıldığında giyim kategorisinde yüzde 38,3, ayakkabı kategorisinde yüzde 35,9, diğer kategorisinde yüzde 18,8, hipermarket kategorisinde yüzde 16,4 ve yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 13,8'lik bir artış yaşandığı görülmektedir.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

*Diğer kategorisi; spa, market, mobilya, ev tekstili, hediyelik eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım, hizmetler, kuyum, body, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağaza sınıfı oluşmaktadır.



Nisan 2023 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 24,3'lük bir artış ile 97 puana yükseldi. Nisan 2023 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay olan Mart 2023 ile karşılaştırıldığında yüzde 12,7 oranında bir artış olduğu gözlemlendi.



(KAYNAK: http://www.ayd.org.tr/avm-endeksleri)

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Merkezi konumda yer alması
- Ana arter üzerinde konumlu olması
- AVM içerisinde küresel çapta şirketlere ait mağazalar bulunması
- Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olması
- Cins tashihi yapılmış olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- İlgili belediyede mimari projesi bulunmaması
- Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği : Kent Çeperi

Yapılaşma Yoğunluğu	: %75
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Konut – Ticaret - Sanayi Alanı imarlıdır.
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: Bodrum + Zemin + 1 Normal Kat
Yapı Sınıfı	: 5A
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 16
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var
Kullanım Durumu	: Hâlihazırda kullanılan Alışveriş Merkezi
Kullanım Şekli	: Hâlihazırda kullanılan Alışveriş Merkezi

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, Metropolis Bulvarı/Caddesi No:143 posta adresinde 1104 Ada 1 Parselde kayıtlı, 20,069.02 m² yüzölçümüne sahip arsası üzerinde "Alışveriş Merkezi ve Arsası" vasıflı taşınmazdır. Değerleme günü itibari ile faaliyetine devam etmekte olan alışveriş merkezidir. Parsel geometrik olarak yamuk bir şekle sahip olup topografik olarak eğimsiz arazi yapısına sahiptir. Konu taşınmaz

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

doğu yönden Metropolis Bulvarı/Caddesine ~100 m, güney yönden 5013. Sokağa ~195 m, batı yönden 5104. Sokağa ~95 m, kuzey yönden yine 5104. Sokağa ~215 m cepheli durumdadır. Torbalı Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazın 26.04.2007 tarih 82 onay sayılı Yeni Yapı Ruhsatı eki onaylı mimari projesinin kayıp/zayi olduğu beyan edilmiş olup tarafımıza söz konusu ruhsata esas olduğu şifahi olarak beyan edilen 13.04.2007 tarih 78 onay sayılı (İnşaat Mühendisleri Odası onaylı) statik/betonarme projesi gösterilmiştir. Söz konusu proje üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazın bodrum(-3,20 kotu) + zemin (-0,00 kotu) + 1 normal kat (+4,00 kotu) olarak planlanmış olduğu tespit edilmiş olup, bazı aks ölçülerinin gösterilmemiş olması sebebi ile katlara ait alan ölçüleri tespit edilmemiştir. İlgili mevzuat uyarınca alınması gerekli Yapı Ruhsatı ve Yapı kullanma İzin Belgesi alınmış olması sebebi ile değerleme esnasında Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde belirtilen 9600 m² alan yasal ve mevcut durum değeri olarak takdir edilmiştir. Taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde zeminler seramik kaplama, duvarlar kısmen seramik, kısmen de alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Tavanlar uzay kafes çelik sistem üzeri sandviç paneldir. Pencereler temperli camlı alüminyum doğramadır. Giriş kapısı camlı fotoselli kapıdır. Dış cephesi kompozit panel vaziyettedir. Bina dâhilinde ısıtma/soğutma sistemleri fancoil ve rooftop sistemler ile sağlanmaktadır. Yangın su deposu ve yangın söndürme tertibatı bulunmaktadır. Taşınmaz içerisinde kullanım amacı dahilinde çeşitli iç hacimlendirmeler yapılmış olup; taşınmazın mevcut durumunu gösterir kroki avm yetkililerinden temin edilmiş olup ekte gösterilmiştir. Parsel sınırları içerisinde açık otopark alanları bulunmakta olup; zeminler saha betonu vaziyettedir. Parsel çevresi ~0.50 m duvar üzeri tel çit ile çevrili durumdadır.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Alışveriş Merkezi ve Arsası nitelikli olup, bağımsız bölüme konu değildir.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Piyasa Değeri Yaklaşımı), yapılar için Maliyet Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi (Direkt Kapitalizasyon) uygulanmıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazın 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

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan, arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi, yapılar için Maliyet Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi (Direkt Kapitalizasyon) 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 bilmese 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.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 dâhilinde 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 karşılaştırabilir 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.

5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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

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

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

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2022 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 ya da on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Faaliyet Karı(+)
Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)
Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+) Sabit kıymet yatırımları (-)
Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) +

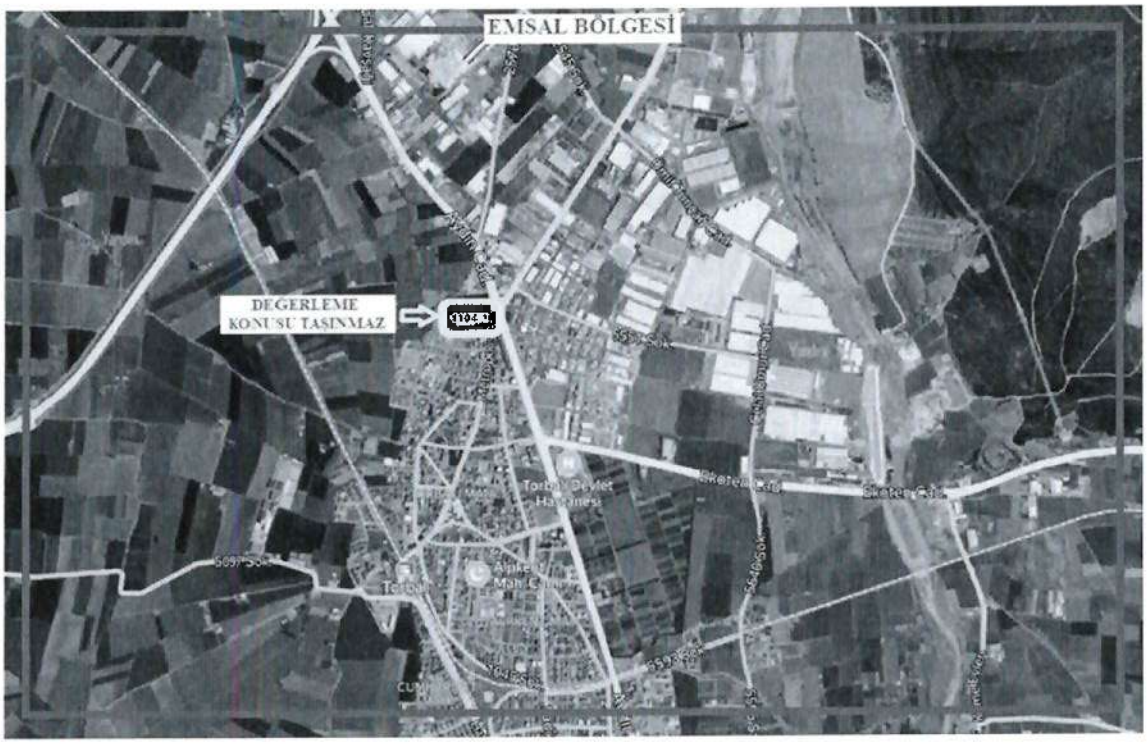
Faaliyet Nakit Akımı

5.11. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIMI 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 değerleme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın 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;



ARSA EMSALLERİ

EMSAL-1- MÜLK SAHİBİ 0 (554) 985 31 28

Değerlemeye konu taşınmaza bağlı bulunduğu mahalle sınırları içerisinde, 43 ada 174 parselde konumlu, Ayrık Nizam, E:1.50, 5 kat, Konut Alanı imar durumuna sahip olduğu beyan edilen 413 m² kullanım alanlı arsa nitelikli taşınmaz 8.600.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal konusu taşınmaz alan olarak daha küçük olması sebebi ile TL/m² birim fiyatı daha yüksek olup değerleme konusu taşınmaz daha iyi konum ve özelliklerdedir.**

EMSAL-2 – MEGAOFİS GAYRİMENKUL 0 (507) 316 17 06

Değerlemeye konu taşınmaza bağlı bulunduğu mahalle sınırları içerisinde, 27 ada 17 parselde konumlu, Ayrık Nizam, E:2.00, 6 kat, Ticaret + Konut Alanı imar durumuna sahip olduğu beyan edilen 177 m² kullanım alanlı, üzerinde ekonmik ömrünü doldurmuş olduğu beyan edilen tek katlı yapı bulunan, Avlulu Kargir Ev nitelikli taşınmaz 3.150.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal konusu taşınmaz alan olarak daha küçük olması sebebi ile TL/m² birim fiyatı daha yüksektir.**

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

EMSAL-3 –MÜLK SAHİBİ 0 (507) 703 27 83

Değerlemeye konu taşınmaza bağlı bulunduğu mahalle sınırları içerisinde, 15 ada 36 parselde konumlu, Ayrık Nizam, E:1.80, 6 kat, Ticaret + Konut Alanı imar durumuna sahip olduğu beyan edilen 1530 m² kullanım alanlı, arsa nitelikli taşınmaz 33.500.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal konusu taşınmaz alan olarak daha küçük olması sebebi ile TL/m² birim fiyatı daha yüksek olup daha iyi özelliklerdedir.**

EMSAL-4 –AY EMLAK 0 (554) 668 76 68

Değerlemeye konu taşınmaza bağlı bulunduğu mahalleye komşu Ertuğrul Mahallesi sınırları içerisinde, 1029 ada 1 parselde konumlu, Bitişik Nizam, 4 kat, Ticaret + Konut Alanı imar durumuna sahip olduğu beyan edilen 809 m² kullanım alanlı, arsa nitelikli taşınmaz 18.250.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal konusu taşınmaz alan olarak daha küçük olması sebebi ile TL/m² birim fiyatı daha yüksek ve daha iyi özelliklerdedir.**

EMSAL-5 –İZMİR YATIRIM EMLAK 0 (533) 255 46 32

Değerlemeye konu taşınmaza bağlı bulunduğu mahalleye komşu Tepeköy Mahallesi sınırları içerisinde, 168 ada 95 parselde konumlu, Blok Nizam, 6 kat, Ticaret + Konut Alanı imar durumuna sahip olduğu beyan edilen 1079 m² kullanım alanlı, arsa nitelikli taşınmaz 21.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal konusu taşınmaz alan olarak daha küçük olması sebebi ile TL/m² birim fiyatı daha yüksek ve daha iyi özelliklerdedir.**

EMSAL–TURPA EMLAK 0 (533) 035 19 48

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, 1241 ada 9 parselde konumlu, Sanayi İmarlı , E:0.50, Hmax:serbest yapılaşma koşullarına sahip 4963,19 m² kullanım alanlı, arsa nitelikli taşınmaz 50.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır.

KİRALIK DÜKKÂN & MAĞAZA EMSALLERİ

EMSAL-6 - ÖZKAYA GAYRİMENKUL 0 (507) 260 24 84

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 240 m² kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkân & mağaza nitelikli taşınmaz için 25.000 TL/ay kira bedeli istenmekte olup söz konusu taşınmazın 8.000.000 TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir. (Aylık TL/m² kira birim değeri: 25.000TL / 240 m² = 104 TL/m²) (25.000 X 12 =300.000 TL / 8.000.000 TL =0,0375 kap.oranı)

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

EMSAL-7 - KEY GAYRİMENKUL 0 (545) 280 19 79

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 180 m² kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkân & mağaza nitelikli taşınmaz için 20.000 TL/ay kira bedeli istenmekte olup söz konusu taşınmazın 6.500.000 TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir. (Aylık TL/m² kira birim değeri: 20.000TL / 180 m² = 111 TL/m²) (20.000 X 12 =240.000 TL / 6.500.000 TL =0,0369 kap.oranı)

EMSAL-8 – MÜLK SAHİBİ 0 (505) 515 57 10

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 100 m² kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkân & mağaza nitelikli taşınmaz için 10.500 TL/ay kira bedeli istenmekte olup söz konusu taşınmazın 3.500.000 TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir. (Aylık TL/m² kira birim değeri: 10.500TL / 100 m² = 105 TL/m²) (10.500 X 12 =126.000 TL / 3.500.000 TL =0,0360 kap.oranı)

EMSAL-9 – MÜLK SAHİBİ 0 (505) 515 57 10

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 75 m² kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkân & mağaza nitelikli taşınmaz için 8.500 TL/ay kira bedeli istenmekte olup söz konusu taşınmazın 2.750.000 TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir. (Aylık TL/m² kira birim değeri: 8.500TL / 75 m² = 113 TL/m²) (8.500 X 12 =102.000 TL / 2.750.000 TL =0,0370 kap.oranı)

ARSA EMSAL ANALİZİ

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6
		20.823,00 TL/m2	17.796,00 TL/m2	21.895,00 TL/m2	22.558,00 TL/m2	19.462,00 TL/m2	10.074,00 TL/m2
Konum	MERKEZ	-10%	10%	5%	5%	5%	5%
İMAR DURUMU	E:1.20, Hmax:9.50 TİCARET ALANI	10%	-15%	-15%	-10%	-10%	20%
ALAN	ORTA	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
ŞEREFİYE	YÜKSEK	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı %		-15%	-15%	-10%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-45%	-50%	-50%	-50%	-50%	-20%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m²)		11.462,65 TL/m2	8.898,00 TL/m2	10.947,50 TL/m2	11.279,00 TL/m2	9.731,00 TL/m2	8.059,20 TL/m2
							10.061,23 TL/m2

(*) EMSAL, DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME
EMSAL, DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UYGULAYINIZ

5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

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

5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi, yapılar için Maliyet Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemine (Direkt Kapitalizasyon) göre değerleme yapılmış olup ayrıca bir proje değeri hesaplanmamıştır. 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 mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerleme analizi yapılmıştır.

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

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

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak arsaların hisseli olup olmaması, yola cepheli olup olmamasına göre arsanın değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", üzerindeki yapılar ile ilgili yapı birim maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak "Maliyet Analizi Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yöntemi Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon)" dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Yapılan çalışmada;

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre bölgede yer alan taşınmaza emsal Ticaret+Konut arsaların satılık m² birim fiyatı dikkate alınarak 10.000,-TL/m² ile 20.000,-TL/m² aralığında, Sanayi arsaların satılık m² birim fiyatı dikkate alınarak 6.000,-TL/m² ile 10.000,-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Bu tespitler doğrultusunda Ticari kullanım fonksiyonlu arsaların konumları, şerefiyeleri dikkate alınarak arsa birim satış fiyatının 10.000,-TL/m2 olacağı kanaatine varılmıştır. (Ortalama: 10.000 TL/m²)
- Maliyet analizi yöntemine göre parsel üzerinde bulunan yapıların değerlemesinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2023 yılı yapı yaklaşık birim maliyet cetveline göre amortisman uygulanarak değer takdir edilmiştir.
- Çevre düzenlemesi, şerefiye, saha betonu maktuen değerde dikkate alınmıştır.
- Gelir İndirgeme Yöntemi Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon) yöntemine göre bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. (EMSAL 6: 25.000 X 12 =300.000 TL / 8.000.000 TL =0,0375 kap.oranı), (EMSAL 7: 20.000 X 12 =240.000 TL / 6.500.000 TL =0,0369 kap.oranı), (EMSAL 8: 10.500 X 12 =126.000 TL / 3.500.000 TL =0,0360 kap.oranı), (EMSAL 9: 8.500 X 12 =102.000 TL / 2.750.000 TL =0,0370 kap.oranı) dikkate alınarak, konu taşınmasın bulunduğu bölgede kapitalizasyon oranının 0,0360 ile 0,0385 aralığında olduğu tespit edilmiştir.

***Şerefiye Hesabında "Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2023 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Değerleri kullanılmıştır. (IB:1320,-TL/m2, IIA:2195,-TL/m2)**

***Aşınma Payı Oranları 2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete yayınlanan aşınma paylarını gösteren cetvel esas alınarak değerlendirilmiştir. (16-20 Yaş arası %20)**

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN 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.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün portföyüne 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 Yaklaşımı", üzerindeki yapılar ile ilgili yapı birim maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak "Maliyet Analizi Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yöntemi Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon)" seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

****Gayrimenkul sektöründe son zamanlarda piyasa şartlarına bağlı oluşan etkisiyle (Kur artışı ve ekonomideki çalkantılar) kira gelirlerinde artışlar meydana getirmiştir. Bu durum kira gelirlerinde belirsizliklere yol açmakta ve gelir yaklaşımına konu verileri değiştirmeye sebep olmaktadır. Bu bağlamda, Maliyet Analizi yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yönteminin ortalaması alınmasının daha doğru olacağı kanaatine varılmıştır.**

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 56 (ElliAltı) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

EMSAL KARŞILAŞTIRMA + MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİNE GÖRE

1104 ADA 1 PARSEL ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI NİTELİKLİ TAŞINMAZ YASAL / MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
1104	1	ARSA	20.069,02	10.000,00	1,00	200.690.200,00	200.690.000,00
		ALIŞVERİŞ MERKEZİ	9.600,00	10.650,00	0,80	81.792.000,00	81.790.000,00
		ŞEREFİYE (ÇEVRE DÜZENLEMESİ)				13.675.000,00	13.675.000,00
						YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	296.155.000,00
						RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	$ 11.373.909,77
						RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	€ 10.451.176,91
						1 DOLAR	₺ 26,0381
						1 EURO	₺ 28,3370

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ (DİREKT KAPİTALİZASYON) YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE

1104 ADA 1 PARSEL ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI NİTELİKLİ TAŞINMAZ YASAL / MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	TOPLAM KAPALI ALAN M2	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	YILLIK KİRA DEĞERİ TL	KAPİTİLAZASYON ORANI	PAZAR DEĞERİ (TL)	YUV.DEĞER (TL)
1104	1	9600	108,25	12.470.400,00	0,0385	323.839.202,24	323.840.000,00
						YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	323.840.000,00
						RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	$ 12.437.159,39
						RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	€ 11.428.168,12
						1 DOLAR	₺ 26,0381
						1 EURO	₺ 28,3370

NİHAİ UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER

1104 ADA 1 PARSEL ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI NİTELİKLİ TAŞINMAZ YASAL / MEVCUT DURUM DEĞERİ		
EMSAL KARŞILAŞTIRMA (PİYASA DEĞERİ) YAKLAŞIMI + MALİYET ANALİZİ YAKLAŞIMI		296.155.000,00
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ (DİREKT KAPİTALİZASYON) YAKLAŞIMI		323.840.000,00
UYUMLAŞTIRILMIŞ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)		310.000.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	$	11.905.630,60
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	€	10.939.760,74
1 DOLAR	₺	26,0381
1 EURO	₺	28,3370

***Şerefiye Hesabında "Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2023 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Değerleri kullanılmıştır. (IB:1320,-TL/m2, IIA:2195,-TL/m2)**

ŞEREFİYE DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
1104	1	SAHA BETONU	11.950,00	1.320,00	0,80	12.619.200,00	12.620.000,00
		ÇEVRE DUVARI	600,00	2.195,00	0,80	1.053.600,00	1.055.000,00
						TOPLAM DEĞER(TL)	13.675.000,00

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Portföyüne dâhil edilecek konu mülk için Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Piyasa Değeri) + Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon) ile değer verilmesi uygun görülmüş ve bu durumda güncel nihai değer takdir edilmiştir.

1104 ADA 1 PARSEL	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
310.000.000,00	372.000.000,00

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Nejat DİNÇER

Sorumlu Değerleme
Olcay USTA

Ekler:
- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası

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 HANEDOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ

SPL

Tarih : 07.02.2018 No : 408439

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

Nejat DİNÇER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 **Belge No: 2019-02.3244**

Sayın Nejat DİNÇER

(T.C. Kimlik No: 15475835996 - Lisans No: 408439)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020 **Belge No: 2019-01.2847**

Sayın Olcay USTA

(T.C. Kimlik No: 33400548254 - Lisans No: 407179)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-6-2023-00:55

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	30817075
İl/İlçe:	İZMİR/TORBALI
Kurum Adı:	Torbalı
Mahalle/Köy Adı:	TORBALI Mah.
Mevkii:	DEDEMEZARLIĞI
Cilt/Sayfa No:	67/6536
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1104/1
AT Yüzölçüm(m2):	20069.02
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
550709586	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20069.02	20069.02	Satış 25-11-2020 26987	-

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
Şerh	5500000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (İZMİR 21.NOTERLİĞİNCE DÜZENLENEN 24/11/2020 TARİH 39393 SAYILI KİRA SÖZLEŞMESİ GEREĞİNCE 25/11/2020 TARİHİNDEN BAŞLAMAK ÜZERE 5 YIL SÜRE İLE MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE KİRA ŞERHİ VARDIR.)	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7902499) MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Torbalı - 26-11-2020 17:19 - 27171	

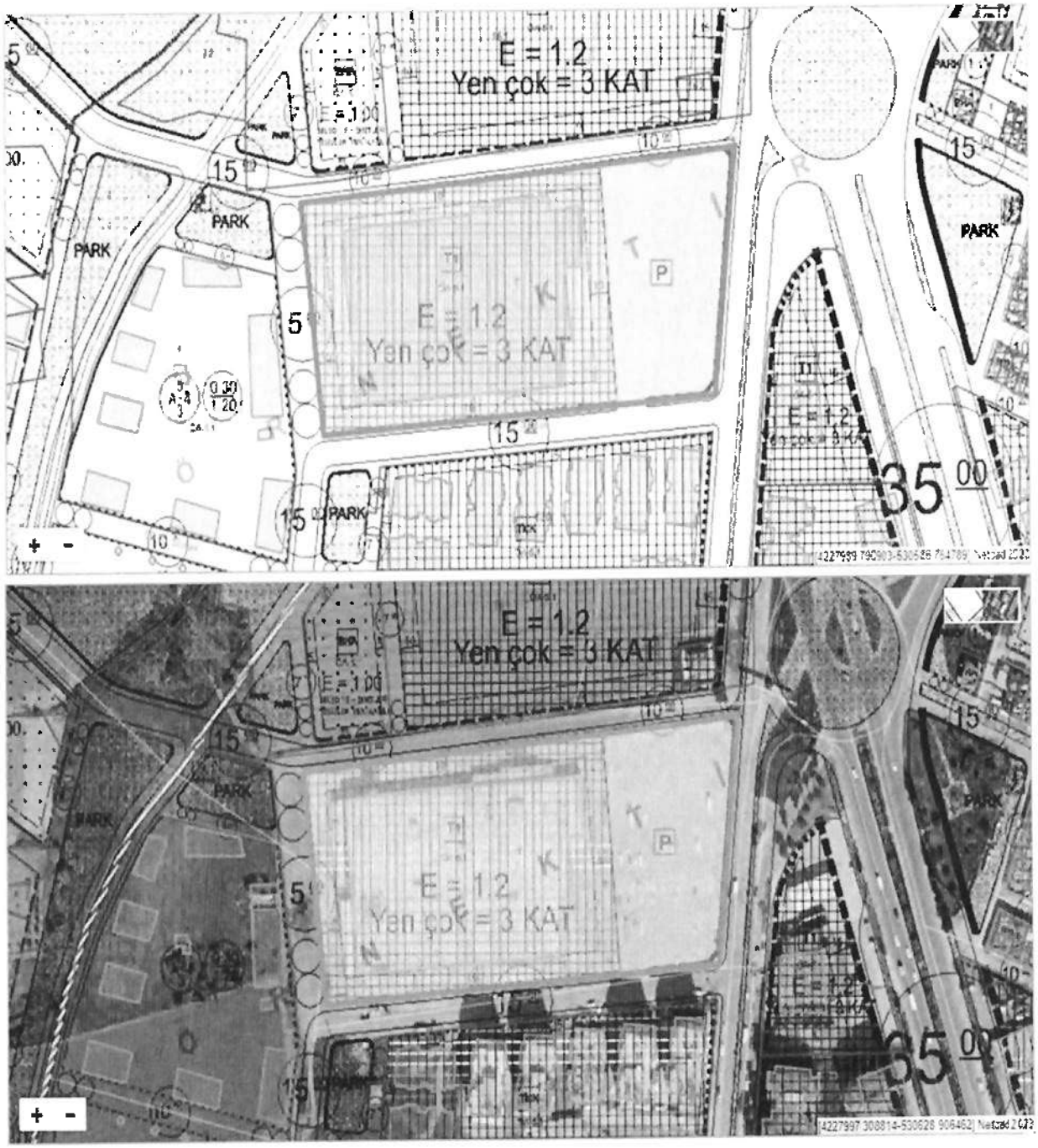
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) VRe5KWMuSxu kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

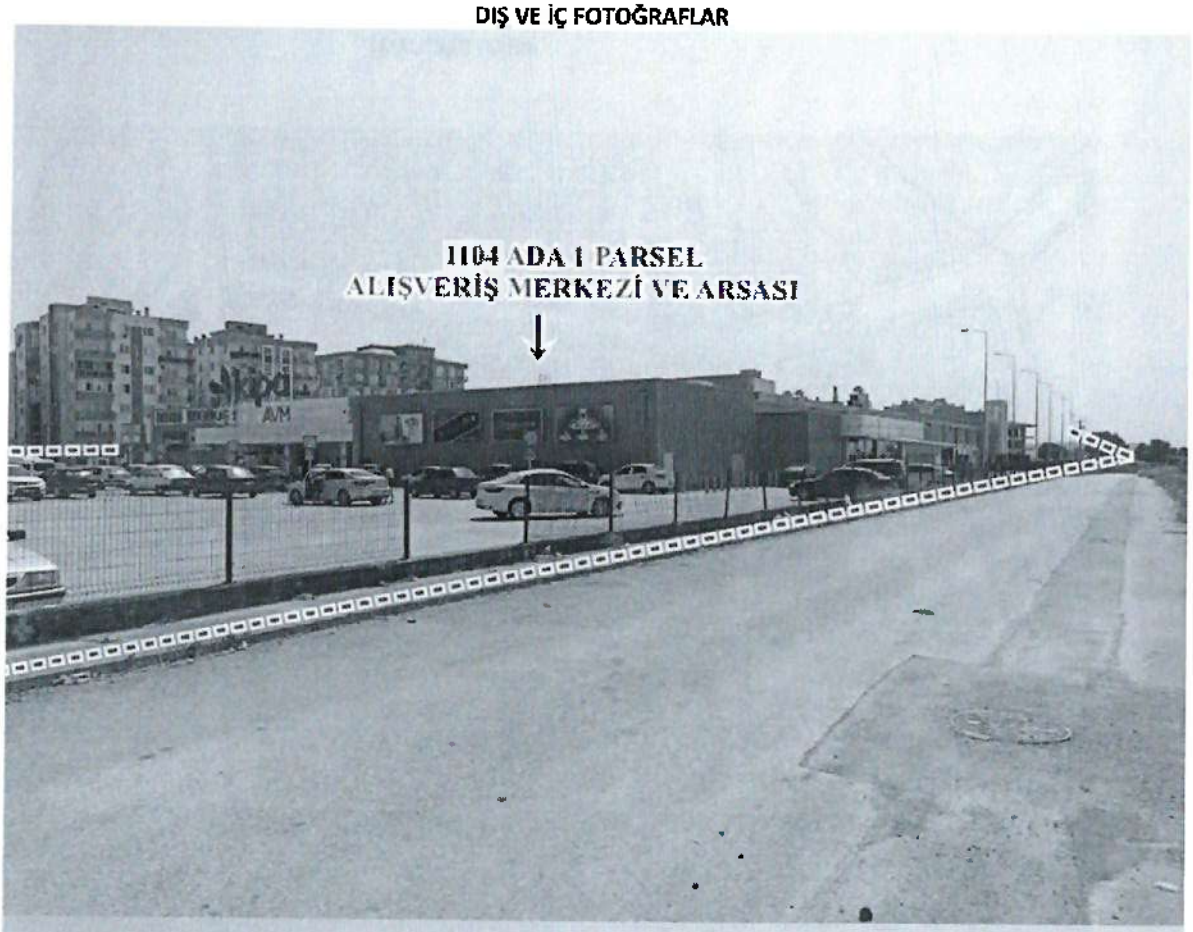
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

İMAR DURUMU



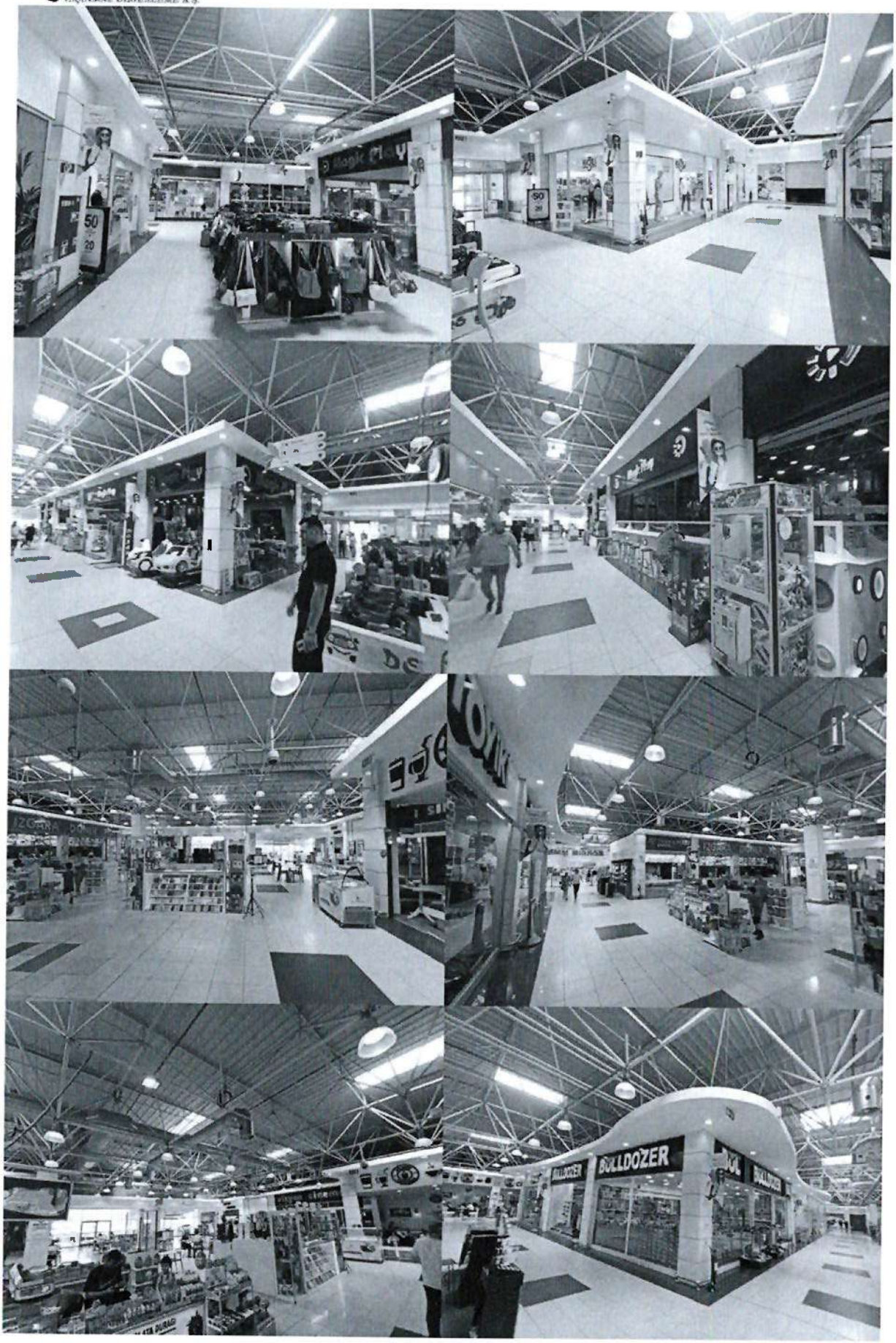
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

DIŞ VE İÇ FOTOĞRAFLAR

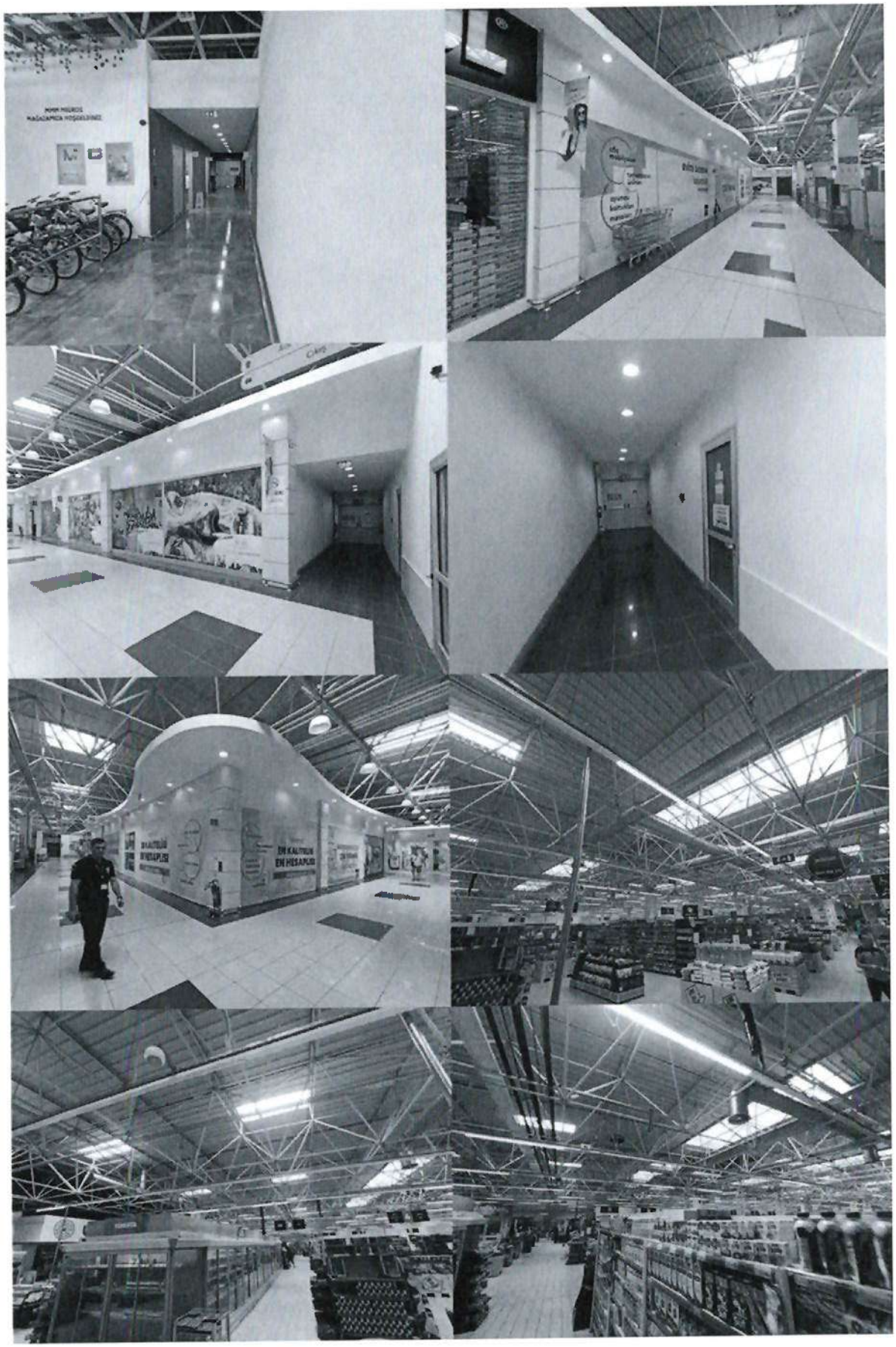


Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



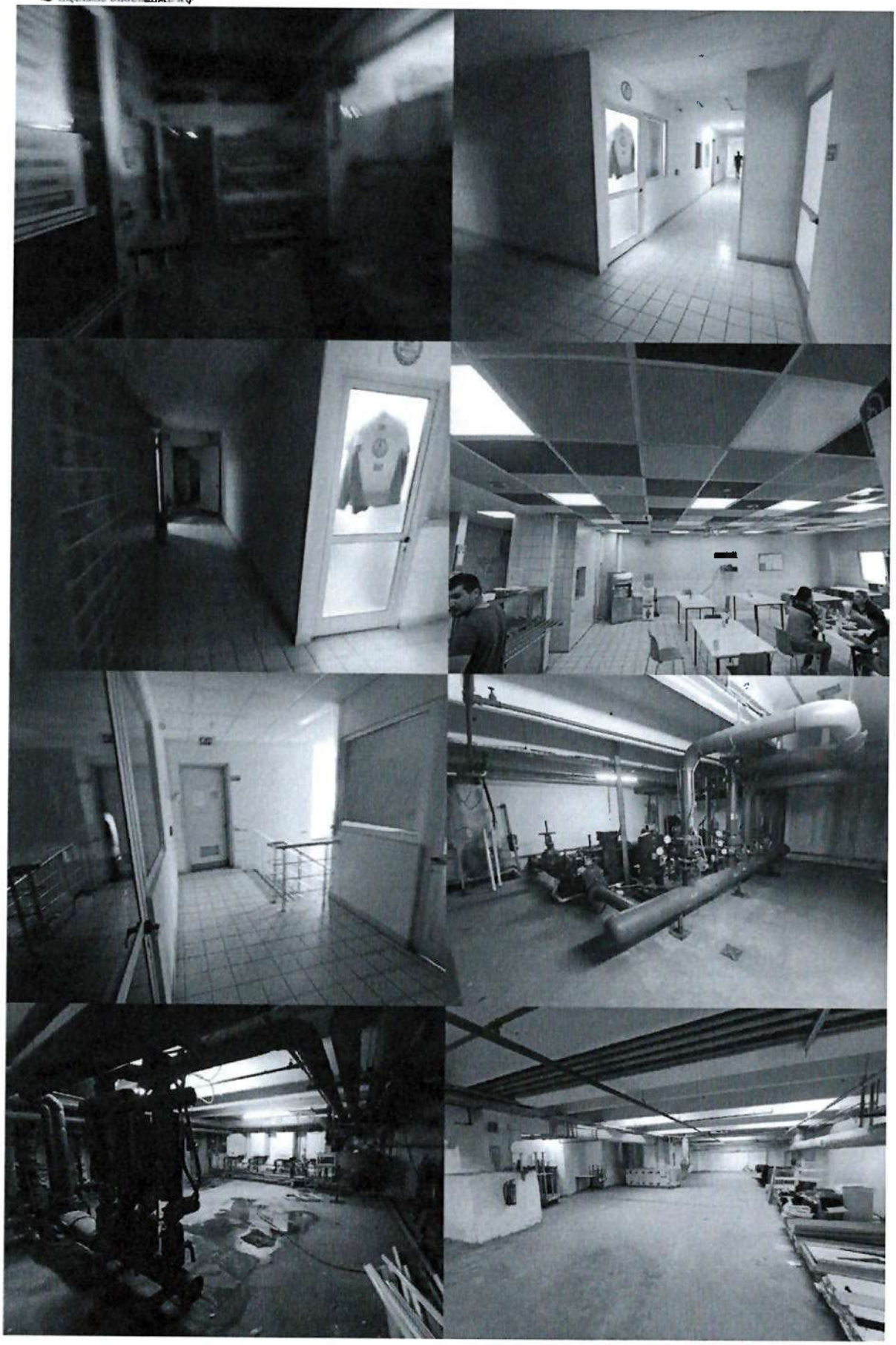
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

RUHSAT VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI RUHSATI

TSE

Ruhsat Takip No : 0 0 0 0 8 2 0 7

1 Ruhsatı veren kurum: TORBALI BELEDİYESİ	2 Ruhsatın veriliş amacı: X Yeni yapı		3 Ruhsat onay tarihi: 26/04/2007	4 Ruhsat no: 82	
İl: İZMİR			5 Pafta no: 29.N.I.b	6 Ada no: 1104	7 Parsel no: 1
İlçe: TORBALI	8 İmar planı onay tarihi: 12/07/2004	9 Parselasyon planı onay tarihi: 22/03/2007	10 İmar durumu tarihi ve no: 22/03/2007	2007/90	
Bucak:					
Köy:	11 Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): TİCARET 20069	12 Tapu tescil belgesini veren kurum: TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	13 Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 22/03/2007	67/6536	
Belediye: TORBALI					
Mahalle: TORBALI	14 Zemin etüdü onay tarihi: 11/04/2007	15 ÇED raporu onay tarihi: / /	16 Planlanan inşaat başlama tarihi: 26/04/2007	17 Planlanan inşaat bitirme tarihi: 26/04/2012	18 Ruhsatın geçerlilik tarihi: 26/04/2012
Mevkii: TORBALI					

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN	ŞANTİYE ŞEFİNİN
19 Adı soyadı, ünvanı: TESCO KİPA KİTLE PAZARLAMA TİC VE GIDA SAN A Ş — X Özel / Kamu	24 Adı soyadı, ünvanı: TESCO KİPA KİTLE PAZ TİC A.Ş	25 Hukuki durumu: TİC A.Ş.
20 Bağlı olduğu vergi dairesi	26 Kurum sicil no	27 Bağlı olduğu vergi dairesi: BORNOVA
21 Vergi dairesi sicil no: TESCO KİPA Kitle Pazarlama Gıda San. ve Tic. A.Ş. TORBALI/İZMİR Bornova V.D. 563 001 7561	28 Vergi dairesi sicil no: 5630017561	29 Sigorta sicil no
22 Adres: YENİ HAVAALANI YOLU No:40 ÇAĞLI/İZMİR	30 Sözleşme tarihi ve no: / /	31 Müteahhitlik karne no: TESCO KİPA Kitle Pazarlama Gıda San. ve Tic. A.Ş. Bornova V.D. 563 001 7561
	32 Adres: YENİ HAVAALANI YOLU No:40 ÇAĞLI/İZMİR	33 Sözleşme tarihi ve no: / /
		34 Adı soyadı, ünvanı
		35 Oda sicil no
		36 Büro tescil no
		37 Oda belge no
		38 Sigorta sicil no
		39 Sözleşme tarihi ve no: / /
		40 Adres
		41 İmza

42 Yapının üzerinde kurulacağı amaç	43 Ünite sayısı	44 Yüzölçümü (m²)	45 Bitişik yapı sayısı	46 Toplam yapı sayısı	47 Yapının taban alanı (m²)	48 Toplam taban alanı (m²)
			1	1	8123	8123
ALIŞ VERİŞ MERKEZİ	1	9600	49 Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	50 Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	51 Yapı inşaat alanı (m²): 9600	52 Toplam yapı inşaat alanı (m²): 9600
			53 Yapının yer kotu üstü kat sayısı: 1	54 Yapının yer kotu altı kat sayısı: 1	55 Yapının toplam kat sayısı: 1	56 Ilave kat sayısı
			57 Yapının yüksekliği (m): 8.55	58 Ilave kat yüksekliği (m)	59 Yapının sınıfı: V	60 Yapının grubu: A
			61 1 m² maliyeti (Bin TL) -ISYDU'ye göre-	62 Yapının inşaat maliyeti (Bin TL): 7,622,400.00	63 Yapının arsa değeri (Bin TL): 1,700,000.00	64 Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL): 9,322,400.00
Toplam	1	9600				

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ
- Uzaktan (Merkezi) kaloriferler
- Bireysel kaloriferler
- Kat kaloriferleri
- Doğal gaz sobası
- Soba
- X Klima

66. YAKIT CİNSİ

Kat yakıt	Güneş
Fuel-oil	Termal
Doğalgaz	Rüzgar
LPG	
X Elektrik	

67. TESİSATLAR
- X Yangın tesisatı
- X Haberleşme tesisatı
- X Kanalizasyon
- Fosseptik
- Arıtma
- X Paratoner
- X Elektrik
- X Jeneratör
- X Hidrofor

68. SICAK SU

Tesisin Şekli	Yakıt cinsi
Termosifon	Doğalgaz
Şofben	LPG
Kombi	Fuel-oil
Güneş kolektörü	Elektrik
Müşterek	Kat Yakıtı
	Termal

69. ORTAK KULLANIM ALANLARI
- Kamyonluk
- X Sığınak
- X Otopark
- X Yangın merdiveni
- Asansör
- Çöplük depo
- Kapıcı dairesi
- X Bekçi kulübesi
- X Su kuyusu
- Kuyu suyu
- X Şehir suyu

70. YAPIM SİSTEMLERİ
- Yığma (Kagir)
- X Mesnet (Karkas)
- Çelik
- Ahşap
- X Betonarme
- Tünel kalıp
- Yerinde dökme
- Kompozit
- X Prefabrik

71. KULLANILAN MALZEME

Briket	X Beton pok
Tuğla	X Hafif beton
Taş	
Ahşap	
Kerpiç	
X Gazbeton	

72. DÖŞEME
- X Plak kiriş
- Mantar döşeme
- Asmolen
- Ahşap

YAPI PROJELERİ

73 Onay tarihi	74 Adı soyadı	75 Oda sicil no	76 Büro tescil no	77 Oda belge no	78 Adresi
Mimari: 11042007	ERDAL KEMAHLIOĞLU	13204	35213	109	1456 SK. NO:8/8 ALSANCAK/İZMİR
Statik: 13042007	ÖZKAN KARAHAN	42419	2773	78	1456 SK. NO:8/8 ALSANCAK/TORBALI
Elektrik: 17042007	ERGUN ELGİN	1106	43885	3070	1374 SK. NO:26/C K:3 D:7 ALSANCAK/İZMİR
Mekanik tesisat: 16042007	UFUK UĞURAL	18667	2232	1300	1479 SK. NO:14/5 ALSANCAK/İZMİR
Harita:					
Zemin Etüdü:					

PROJE MÜELLİFİNİN

TSE Matbaası, 2001, 2000 Cilt, TS 8737

YAPI DENETİMİ

		80. Adı soyadı	81. Oda sicil no.	82.Büro tescil no.	83. Ofis belge no.	84. Adresi	85. İmza
Mimari	FENNİ MES'ULLER					UYUM YAPI DENETİM LTD. ŞTİ Tel: 0 (232) 339 65 40 Bornova V.D. 000 034 9945	
Statik							
Elektrik							
Mekanik tesisat							
						Tel: 0 (232) 339 65 40 Bornova V.D. 000 034 9945	

YAPI DENETİM KURULUŞU

86. Kuruluşun adı	87. Yetkilinin adı soyadı	88. Sınıf	89. İzin belge no	90. Adres	91. İmza
UYUM YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.		0	337	1 SOK.NO:2/304 ÇOLAKOĞLU İŞ MERKEZİ BORNOVA/İZMİR	

RUHSAT İLE İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

92. GELİRİN MAHİYETİ	93. Makbuz Tarihi	94. Makbuz no.	95. Tutarı (Bin TL.)
Yol-kanal harcı	26/04/2007	10355 NAKİT	95,189.00
Bina inşaat harcı	26/04/2007	10355 NAKİT	72,032.00
Otopark bedeli %25 peşinat	/ /		
Çevre	/ /		
Diğerleri (Proje Tasdik Hrc.)	/ /		
TOPLAM			167,221.00

96. Doğu miktarı (m²)

97. Kazı miktarı (m³)

98. Kullanılmayan kazı miktarı (m³)

99. Kullanılmayan kazının dökülecegi yer

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup,yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mes'ullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir.Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır.Yapı Ruhsatı alınan yapının inşasında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaata başlanılıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR.Yapı Kullanma İzninin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

100. Düzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	101. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	102. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih, mühür
EMİN DOĞAN HARİTA TEKNİKERİ	MUZAFFER SOYDAN HARİTA MÜHENDİSİ	SEVAL ELÇİ MİMAR

103. Başlama tarihinde inşaat mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin adı soyadı, unvanı, imzası

SOYDAN 27.04.2007

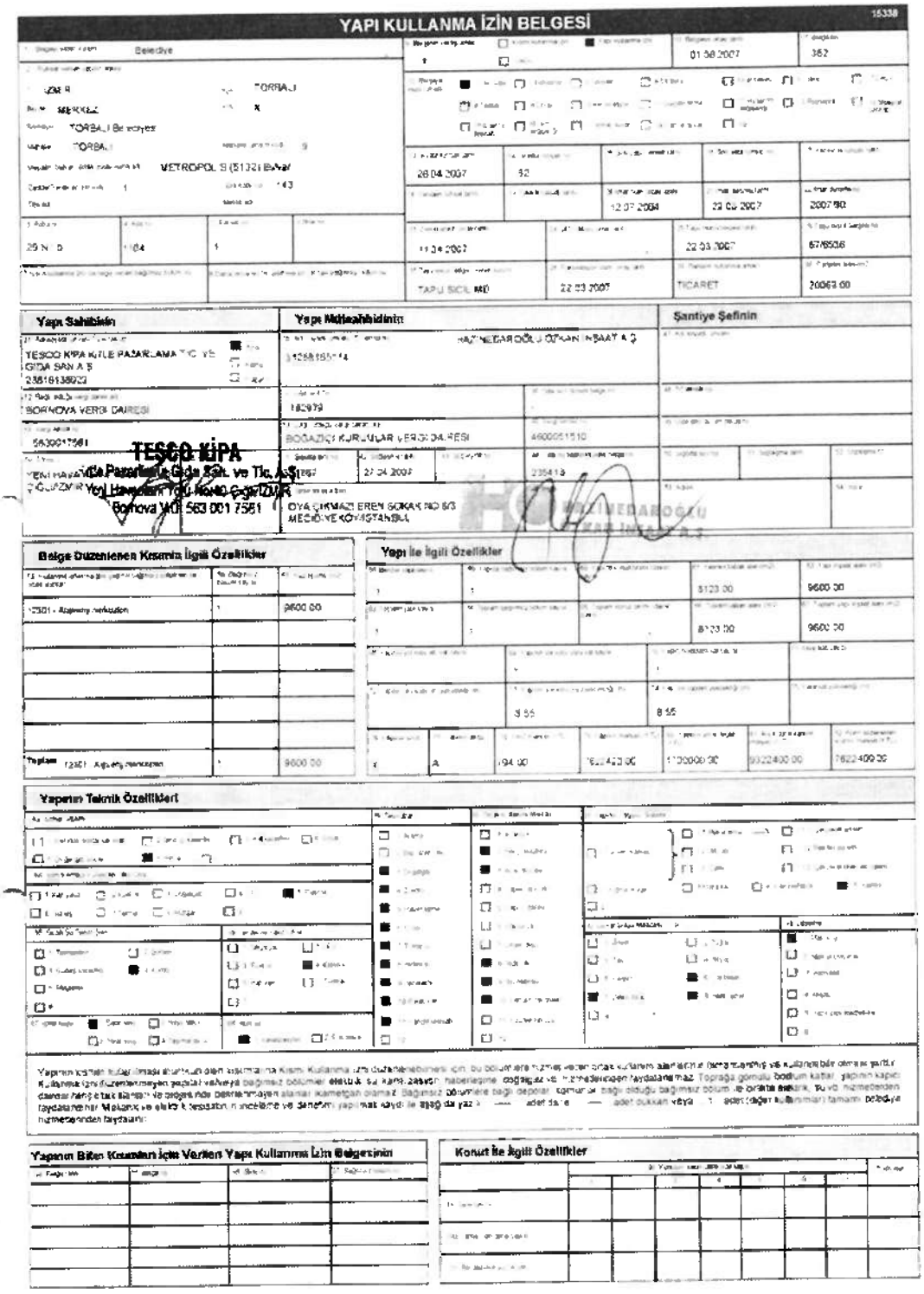
104. İnşaata başlama tarihi: 27.04.2007

VİZELER

105. VİZE ADI	106. Kontrol Tarihi	107. Fenni Mes'ullerin Adı soyadı, imzası	108. Teknik Elemanın Adı soyadı, imzası	109. Kontrol Edenin Adı soyadı, imzası	110. Onaylayanın Adı soyadı, imzası
Toprak	/ /				
Zemin Aplikasyon	/ /				
Temel	/ /	UYUM YAPI DENETİM LTD. ŞTİ Tel: 0 (232) 339 65 40 Bornova V.D. 000 034 9945	Ahmet AKKOL Torbalı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Harita Teknikeri	Muzaffer SOYDAN Torbalı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Harita Mühendisi	Emin DOĞAN Torbalı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Harita Teknikeri
Bodrum	/ /				
Subasman	28/05/2007				
Kat	/ /				
Çatı	/ /				
Su yalıtımı	/ /				
Isı yalıtımı	/ /				
Kanalizasyon / Fosseptik	/ /				
Mekanik tesisat	/ /				
Elektrik / İletişim Tesisatı	/ /				

111. Diğer Hususlar

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

TESCO KİPA KÜTLE PAZARLAMA TİC. VE GIDA SAN A.Ş

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

TESCO KİPA
Gıda Pazarlama Gıda San. ve Tic. A.Ş.
Yeni Havaalanı Yolu Konak ÇİĞLİ/İZMİR
Borcova VKN 563 001 7581

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmının İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Yapı Denetimi

		102. Adı Soyadı	103. T.c kimlik no	104. Oda sicil durum belge no	105. Adresi	106. İmza
Mimari	FİRMA KAŞE VE İMZASI					
Statik						
Elektrik						
Makanik Tesisat						

Yapı Denetim Kuruluşu

107. Kuruluşun Adı	108. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	109. Vergi kimlik no	111. Adresi	112. İmza
UYUM YAPI DENETİM A.Ş.	MESUT DEMİRKESEN 46081403156	110. İzin belge no ve tarihi 337	1 SK NO 2/304 BORNOVA/İZMİR	

Mimari Proje Müellifi

113. Adı soyadı	114. TC kimlik no	115. Oda sicil durum belgesi	116. Adresi	117. İmza
ERDAL KEMAHLIOĞLU	12337352286	109	1456 SK. NO 8/8 ALSANCAK/İZMİR	

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının

118. Değeri (YTL)	119. Makbuz tarihi	120. Makbuz numarası
193308,28	30.07.2007	430680

Yapı Kullanma İzin Belgesi İle İlgili Olarak Ödenen Vergiler

121. Ödemeyen vergi dairesi	122. Türü	123. Tutarı	124. Alındığı tarih	125. Dosya sayısı
1 YORDAM VERGİ DAİRESİ	HARÇ	04.08.2007	640	
2				
3				
4				
5				
6				

126. Diğer hususlar

Yapı sahibinin 23.07.2007 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ve ekleri ile onaylı projesine uygun yapılan, özellikleri belirtilen, KISMİ KULLANMA İZNİ verilen bağımsız bölümler ile dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Menzuata, İmar Planına, yönetmelik hükümlerine, Ruhsat ve eklerine, İnşaatın ve teknik kurallara, TSE Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru tabelalarına uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerince imzalan alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Menzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibinin ve diğer sorumluların Kanunla, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler

127. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	128. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	129. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih
EMİN DOĞAN HARİTA TEKNİKERİ		

130. Belgeyi tetkik eden yetkilinin Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	131. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühürü	132. Onay tarihi
MUZAFFER SOYUAN HARİTA MÜHENDİSİ	ŞEVAL ELÇİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜR 11765261994	22.08.'07

STATİK VE BETONARME PROJE

TESCO-KİPA TORBALI MAĞAZASI
STATİK VE BETONARME PROJE

SORUMLU / HİZMET	Adı Soyadı - Unvanı	Oda Sicil No	Büro Tescil No	Vergi D. Hesap No	Adres Telefon
PROJE MÜELLİFİ İnşaat müh.	ÖZKAN KARAHAN	42419	35-02773	KORDON 6090043243	1456 Sk No:8 8 Alsancak İZMİR
MES. FENNİ MES İnşaat müh.					
FENNİ MESUL İnşaat müh.					
YAPI İŞ GÜV SORUMLUSU					

Özkan KARAHAN İnşaat Müh. Sicil No: 42419

YAPI DENETİM ŞİRKETİ ONAYI	İNŞAAT MÜH. ODA ONAYI
UYUM YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. 1 Sok.No:2/304 Bornova-İZMİR Tel: (0232) 339 05 40 Bornova V.D. 900 034 2946	13.04.2007-38 İbrahim ADALI İNŞAAT MÜHENDİSİ

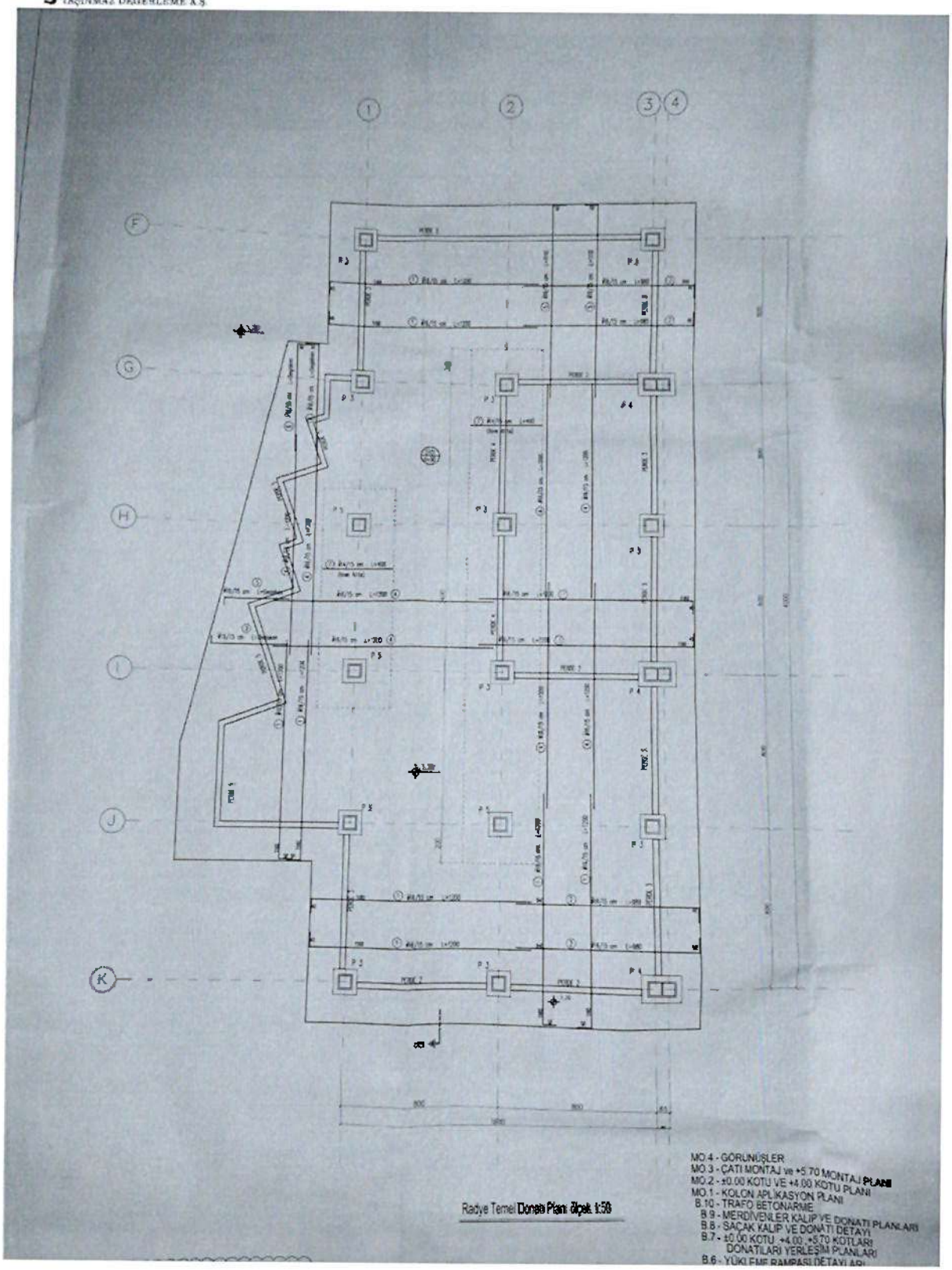
YAPI SAHİBİNİN

ADI SOYADI - UNVANI	TESCO KIPA Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda San. A.Ş.
ADRES - TELEFON	Yeni Havaalanı Caddesi No:40 Çiğli İZMİR
VERGİ DAİRESİ VE HESAP NO	

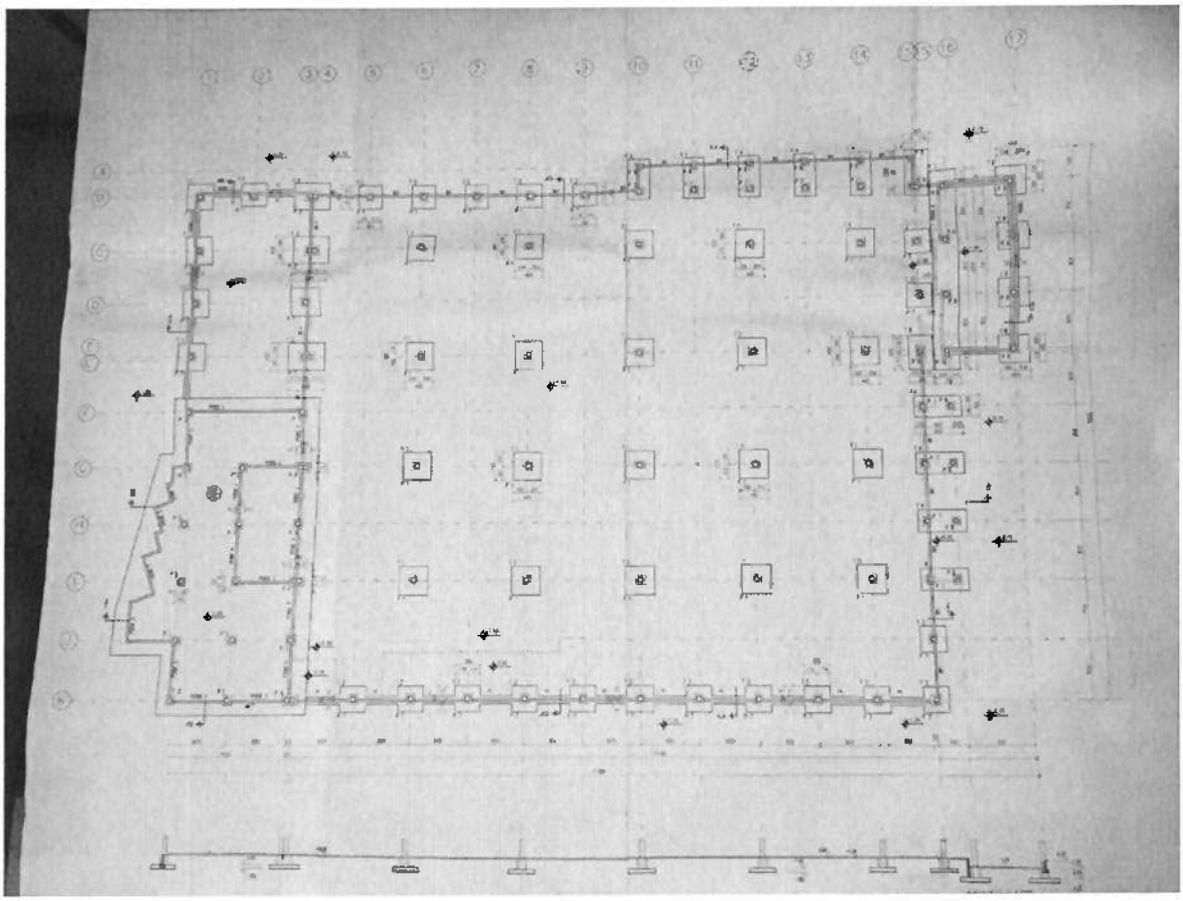
ARSA TANİMİ

İLÇE	TORBALI	KAT SAYISI	BODRUM+ZEMİN+1.KAT
BELEDİYE	TORBALI	TOP. İNŞAAT ALANI	9585 M2
CADDE - SOKAK		YAPI SİSTEMİ	PREFABRİK+UZAY SİSTEM ÇATI
PAFTA	39-N-I-b	TEMEL SİSTEMİ	RADYE+MÜTEMADİ+TEKİL
ADA	1104	ZEMİN EM. GER.	15kg/m2
PARSEL	2	HAREKETLİ YÜK	1000 , 750 , 500 , 250 kg/m2
İMAR DURUMU TARİHİ		KULLANMA AMACI	MARKET+DEPO+DÜKKAN

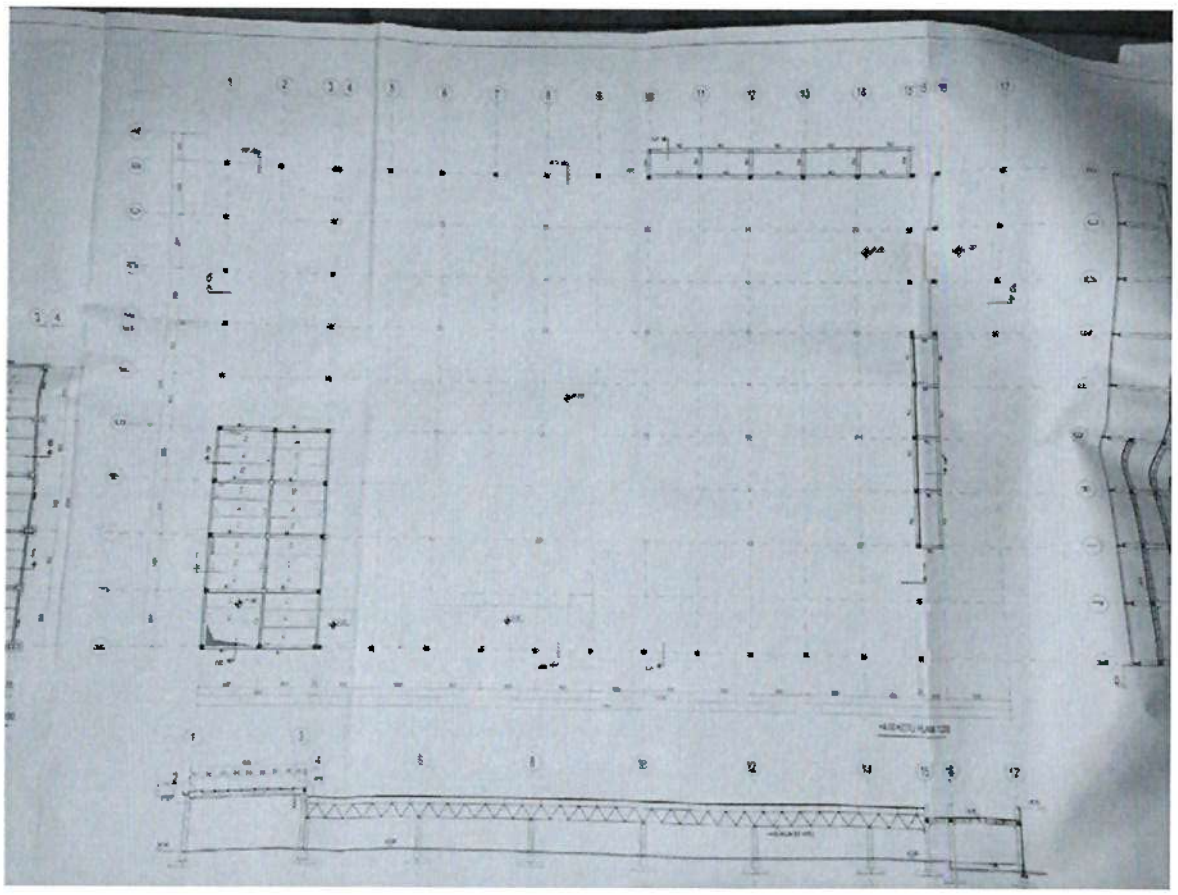
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ - ÇOĞALTILAMAZ - KULLANILAMAZ
(ALL RIGTHS OF THIS PROJECT IS RESERVED.)



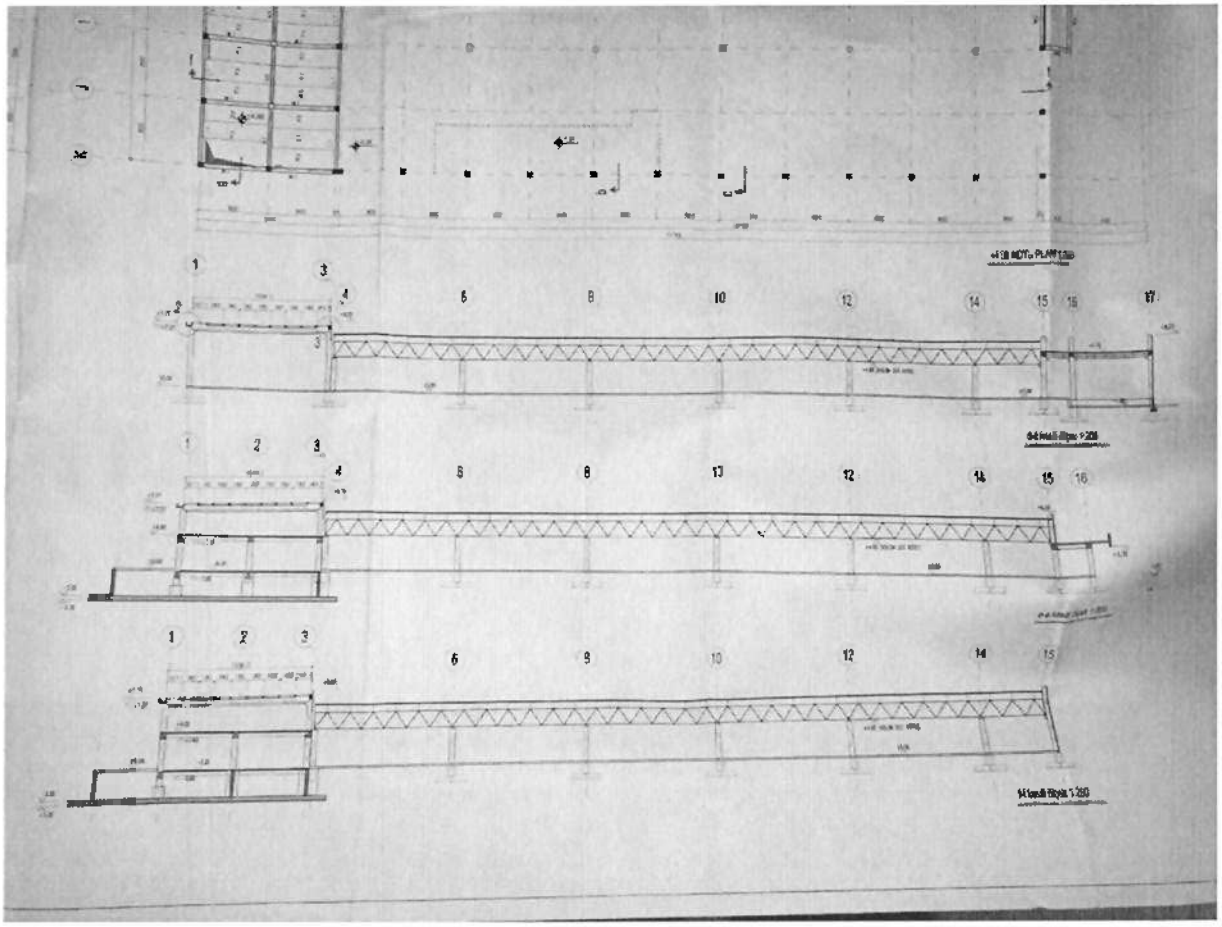
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

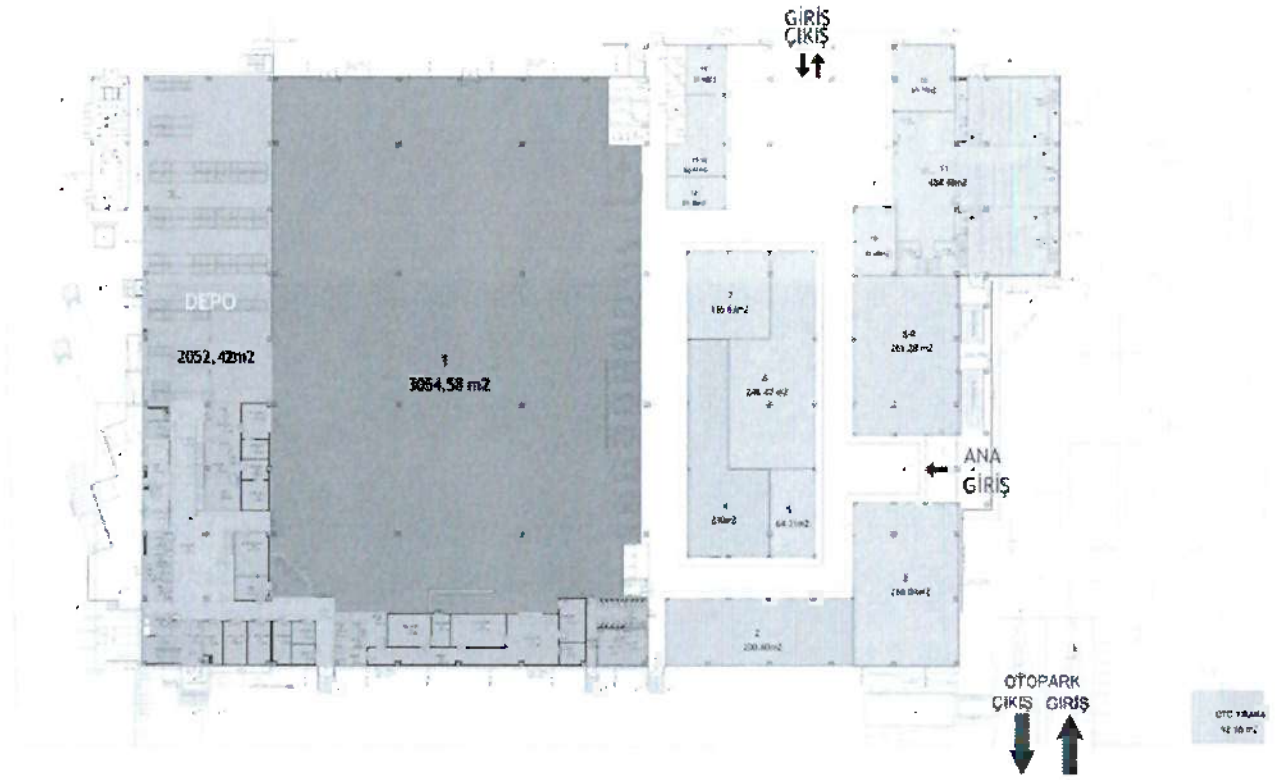


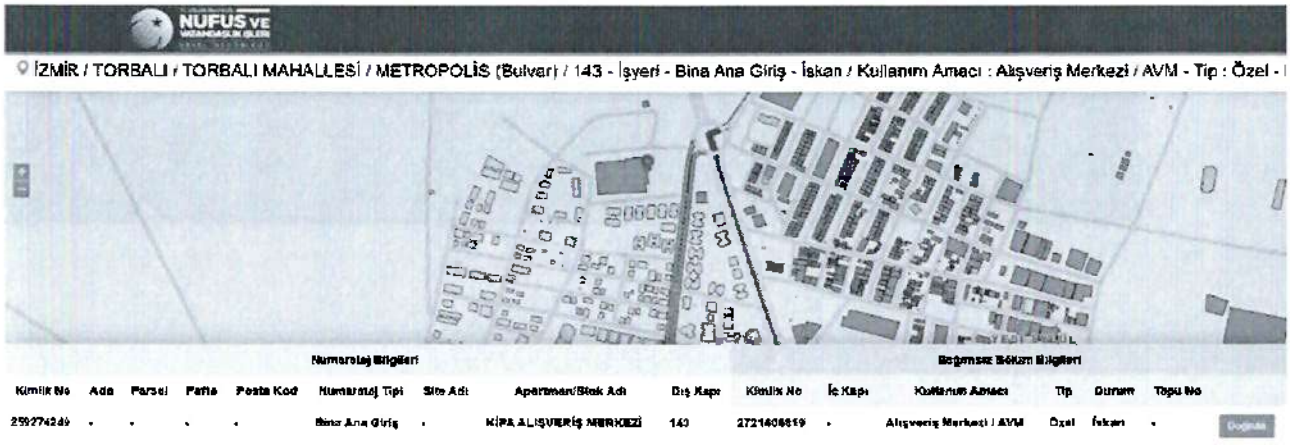
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

HÂLİHAZIR DURUM





Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, PAŞAALANI MAHALLESİ, 9398 ADA 3 PARSELDEKİ TAŞINMAZIN DEĞER TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 30.06.2023

RAPOR NO: SPK-2023-73

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03
info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Kurum	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	30.06.2023
Rapor No	SPK-2023-73
Talep Tarihi	19.06.2023
Taşınmaz İnceleme Tarihi	19.06.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, PAŞA ALANI Mah. BANDIRMA Cd. KIPA AVM No: 82 / Z1 KARESİ / BALIKESİR
Çalışmanın Konusu	BALIKESİR İLİ KARESİ İLÇESİ PAŞAALANI MAHALLESİ 9398 ADA 3 PARSELDE KAYITLI "Bahçeli Bir Zemin Katlı Alışveriş Binası Bir Trafo Binası Ve Bodrum Kattan İbaret Sığınak" VASIFLI TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	BAHÇELİ BİR ZEMİN KATLI ALIŞVERİŞ BİNASI BİR TRAFO BİNASI VE BODRUM KATTAN İBARET SIĞINAK
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	Yasal Alan: 12.233 m2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	**Karesi** Belediyesinde yer alan imar paftasından incelenmiştir. Mevcut imar planına göre değerleme konusu gayrimenkul Ticaret Alanı içerisinde yer almakta olup, yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E:2.00, Hmax:Mania, önden çekme mesafesi: 25.00 m olarak belirlenmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.
TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ: 455.000.000,- TL**

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Burak KÜLEKCİ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

İÇİNDEKİLER:

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER BALIKESİR İLİ....14
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 19
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM 20
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM 20
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI....24
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 25
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 25
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ....26
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ....26
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 28
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR 28
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ....28
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER 28
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ....29
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ 30
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ 30
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ 32
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ 34
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ 34
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 34
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI 34
6. BÖLÜM ANALİZSONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 34
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI 34
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 37
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 37
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ....37
7. BÖLÜM SONUÇ 37
7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 37
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 38

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-2023-73 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 Burak KÜLEKCİ 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 : 19.06.2023

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 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 önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017 M SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467 FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

ŞİRKET AMACI: VİZYONUMUZ: ADRA GYO olarak, şeffaflık ve güvenirlik hedefiyle gayrimenkul sektöründeki büyümemizi devam ettirerek, hissedarlarımıza karlı yatırımlar yapmayı sağlıyoruz. MİSYONUMUZ: Akılcı yatırımlar ile gayrimenkul piyasasında sağlam ve emin adımlarla ilerleyerek, var olan yatırımlarımızı en iyi şekilde değerlendirmek, ortaklarımıza daha yüksek kar payı ve daha yüksek piyasa değeri sunmak, böylece ortaklık değerini arttırmak ve hitap ettiğimiz müşteri kitlesinde en yüksek müşteri memnuniyetini sağlamak misyonunu üstleniyoruz. HEDEFLER: ADRA GYO olarak, sorumluluk bilinci ile hareket ederek, yatırımlarımızı ve kaynaklarımızı etkin bir şekilde değerlendirmek, sürdürülebilir büyüme ve yüksek karlılık ilkemizle, 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, BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, PAŞA ALANI Mah. BANDIRMA Cd. KIPA AVM No: 82 / Z1 KARESİ / BALIKESİR adresinde yer alan gayrimenkulün 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 değerleme çalışanının 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 gözlemlemeler 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 dahil 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 değerleme 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

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Burak KÜLEKCİ	Olcay USTA

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	:	BALIKESİR
İlçesi	:	KARESİ
Mahallesi/Köyü	:	PAŞAALANI MAH.
Mevkii	:	
Pafta No	:	-
Ada No	:	9398
Parsel No	:	3
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	BAHÇELİ BİR ZEMİN KATLI ALIŞVERİŞ BİNASI BİR TRAFO BİNASI VE BODRUM KATTAN İBARET SIĞINAK
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Cilt No	:	20
Sayfa No	:	1922
Yevmiye No	:	23099
Tapu Tarihi	:	24.11.2020

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Taşınmazlar tapu kayıtlarında Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Paşaalanı Mahallesi, 9398 ada 3 Parselde konumlu 31941,79 m2 yüzölçümlü Betonarme Zeytin Deposu ve Zeytin İşleme Yeri Olan Zeytinlik ile, 3028 parselde konumlu BAHÇELİ BİR ZEMİN KATLI ALIŞVERİŞ BİNASI BİR TRAFO BİNASI VE BODRUM KATTAN İBARET SIĞINAK nitelikli taşınmaz olarak kayıtlıdır. Ekspertize konu taşınmaz PAŞA ALANI Mah. BANDIRMA Cd. KIPA AVM No: 82 / Z1 KARESİ / BALIKESİR açık posta adresinde konumludur. Taşınmaz Bandırma Caddesi üzerinde konumludur. Ulaşımı özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölge genellikle orta gelir grubunun yaşamayı tercih ettiği bir bölgedir. Sosyal yaşamın gerekleri olan marketler, okul, toplu taşıma araçları yürüme mesafesindedir. Yakın Çevresinde, Kelebek mobilya, Güney Marmara Kalkınma ajansı, Şehit Mesut Anaokulları ve 4-5 katlı apartman tarzı yapılar, müstakil binalar ve boş arsalar bulunmaktadır. Kamu ulaşımı mevcuttur.

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı Paşaalanı Mahallesinde yeni yapılaşma düzeyi yüksek düzeyde olup, mevcut yapılar genellikle ayrık nizamda, 4-5 katlı, olarak inşa edilmiş ve yaklaşık 0-15 yaş aralığındadır. Bölge genellikle mesken nitelikteki kullanım amacıyla tercih edilmekte

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

olup, ticari faaliyetler ana cadde üzerinde orta düzeyde seyretmektedir Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı Paşaalanı Mahallesinde mevcut yapılaşma düzeyi %80 - 90 düzeyinde olup, mevcut yapılar genellikle ayrık nizamda inşa edilmiş, 4-5 katlı ve 0-15 yaş aralığında genellikle tek binalardan oluşan yapılardır. Söz konusu bölgede, ikamet amaçlı mesken şeklinde kullanıma yönelik yapıların yanı sıra, boş arsa/arazi niteliğinde parseller de mevcuttur

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz Bandırma Caddesi üzerinde konumlu olup, toplu taşıma araçları Bandırma Caddesi üzerinden geçmektedir.

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

Karesi Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; değerleme konusu parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında ''Ticaret Alanı " olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve kadastral konumlarının doğru olduğu belirlenmiş olup plan notlarına göre yapılaşma koşullarının; Ayrık Nizam, E:2.00, Hmax:mania, önden çekme mesafesi: 25.00 m. yapılaşma koşullarına sahiptir. Parseller 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında, parselasyonu ve 18. Madde uygulaması yapılmış, net parsel olup parsel alanında başkaca bir kesinti yapılması söz konusu değildir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

9398 ada 3 parsel;

* Karesi Belediyesi İmar arşivinde değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmaza ait 16.09.2009 onay tarihli mimari uygulama projesi incelenmiş olup konumu tespit edilmiştir.

* Karesi Belediyesi'nde değerleme konu taşınmaz için verilmiş, 06.10.2009 tarih ve 23689/A sayılı Yeni yapı belgesi incelenmiştir. Söz konusu ruhsat belgesine göre, 1 adet alışveriş merkezi için düzenlenmiş olup 11379 m2 inşaat alanına sahiptir. Söz konusu belgeye göre yol kotu üstü kat sayısı 1 olmak üzere toplam 1 katlıdır. 06.10.2009 tarih ve 23689/B sayılı Yeni yapı belgesi incelenmiştir. Söz konusu ruhsat belgesine göre, 1 adet sığınak için düzenlenmiş olup 658 m2 inşaat alanına sahiptir. Söz konusu belgeye göre yol kotu üstü kat sayısı 1 olmak üzere toplam 1 katlıdır. 06.10.2009 tarih ve 23689/C sayılı Yeni yapı belgesi incelenmiştir. Söz konusu ruhsat belgesine göre, 1 adet Trafo için düzenlenmiş olup 196 m2 inşaat alanına sahiptir. Söz konusu belgeye göre yol kotu üstü kat sayısı 1 olmak üzere toplam 1 katlıdır.

* Karesi Belediyesi'nde değerleme konu taşınmaz için verilmiş, 25.01.2010 tarih ve 27/1 sayılı Yapı Kullanım İzin belgesi incelenmiştir. Söz konusu iskan belgesine göre, 1 adet alışveriş merkezi için düzenlenmiş olup 11379 m2 inşaat alanına sahiptir. Söz konusu belgeye göre yol kotu üstü kat sayısı 1 olmak üzere toplam 1 katlıdır. 25.01.2010 tarih ve 25/1 sayılı Yapı Kullanım İzin belgesi incelenmiştir. Söz konusu iskan belgesine göre, 1 adet sığınak için düzenlenmiş olup 658 m2 inşaat alanına sahiptir. Söz konusu belgeye göre yol kotu üstü kat sayısı 1 olmak üzere toplam 1 katlıdır. 25.01.2010 tarih ve 26/1 sayılı Yapı Kullanım İzin belgesi incelenmiştir. Söz konusu iskan belgesine göre, 1 adet alışveriş merkezi için düzenlenmiş olup 196 m2 inşaat alanına sahiptir. Söz konusu belgeye göre yol kotu üstü kat sayısı 1 olmak üzere toplam 1 katlıdır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

*Taşınmazın eski ada/parseli 7522 ada 1 parsel olduğu ve tüm resmi evraklar (ruhsat,iskan, proje) eski ada/parsele göre düzenlenmiştir.

*Karesi Belediyesinde dosya incelenmesi izin verilmemekte olup, ruhsat, iskan ve proje dijital ortamda verilmektedir. Karesi Belediyesi'nde değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

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 gayrimenkul ile ilgili Karesi Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz, 24.11.2010 tarih ve 23099 yevmiye numarası ile Satış ile Okullu İnşaat Anonim Şirketi adına işlem görmüştür. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

20.06.2023 tarih, 00:55 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır;

ŞERHLER HANESİNDE;

-26.11.2020 tarih ve 23311 yevmiye numarası ile 18416666.58 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) şerhi bulunmaktadır.

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

Rapora konu Gayrimenkul; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin (III-48.1) 22. Maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre "Alım satım kârı veya kira geliri elde atmek amacıyla" "Alışveriş Merkezi "olarak , (b) bendine göre "Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmasının zorunluluğu " ve (c) bendine göre"üzerinde ipotek bulunmayan ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangibir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller dahil edilebilir" kapsamında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın Portföyüne Avm olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 taşınmaz üzerinde yeni herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığından dolayı her hangi 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 gayrimenkul ile ilgili Karesi Belediyesi, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerleme raporu taşınmazların taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

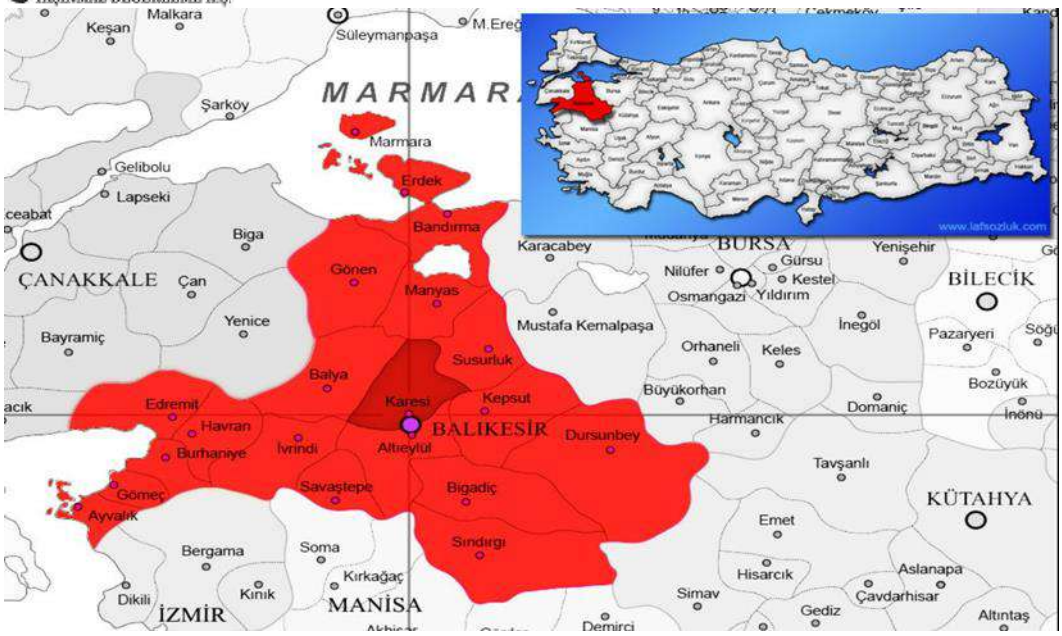
Değerleme konu taşınmazların enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER BALIKESİR İLİ

Balıkesir İli Yüzölçümü: 14.299 km²
Edremit İlçesi Yüzölçümü: 742 km²
Balıkesir İli Nüfus: 1.250.610
Edremit İlçe Nüfus: 185.118
İl Trafik No: 10

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Balıkesir Tanıtım

Balıkesir, Türkiye'nin batısında ve Marmara Denizinin güneyinde yer almaktadır. Marmara Denizi'nin güneyinde yer alan Balıkesir, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyinde Manisa ve İzmir illeri ve batısında Çanakkale ili çevrilidir. Ayvalık ilçesinden de Yunanistan'ın Midilli Adası'na komşudur. Marmara Bölgesinin, 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Yüzölçümü bakımından 14299 km² en büyük 12. il, 2021 nüfus sayımına göre de 1.250.650 kişiyle Türkiye'nin en kalabalık 17. 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 arttırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır. Ormanlar, ilin topraklarının % 31'ini kaplamaktadır. Bu değer il arazisinin % 45'ine tekabül etmektedir. İlin arazisinin %32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ile mera ve %15'i kullanılmayan arazidir. Genel olarak ormanlarda karaçam, kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ve zeytin ağaçları vardır. Kuşcenneti 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 İl'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, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

Balıkesir sanayi bakımından gelişmiş ve önde gelen illerimizdendir. Sanayi ve Ticaret alanlarında atılımlarını sürdüren Balıkesir' de tarımın geniş alanı kapsaması tarıma dayalı endüstri kollarının gelişmesini sağlamıştır. Ege ve Marmara Bölgelerinin genel karakteristik

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 II. Organize Sanayi Bölgesi; Balıkesir merkez Gökköy hudutları içerisinde Balıkesir-Savaştepe karayolu 10. km'sinde Balıkesir merkez Organize Sanayi Bölgesi bitişiğinde 135 ha. alan üzerinde kurulmuştur. İlin iç kesimlerinde tarıma dayalı sanayi egemendir. Ayrıca buralarda şeker, un, yem, döküm, tarım alet ve makinaları, transformatör, floresan-aydınlatma, pamuklu dokuma, kâğıt, mobilya, sentetik dokuma ve elektrik teçhizatları üretimi de yapılır. Körfez yöresinde konserve, sabun, bitki çayı ve zeytinyağı üretimi yaygındır. Bandırma taraflarında; kimyasal madde, şarap ve gübre sanayi gelişmiş, Dursunbey taraflarında ise kereste sanayi gelişmiştir. İlde kolonyacılık sektörü de gelişmiştir. 8 ticaret odası ve 5 ticaret borsası bulunan Balıkesir'de üretilen ürünlerin çoğu yurt içinde tüketilmekte, bir kısmı da Bandırma Limanı'ndan ihraç edilmektedir. Gümrüklerinde, aralarında kimyasal maddeler, elektrikli araçlar, sentetik çuval, gıda, madencilik, mermer gibi ürünlerin de bulunmaktadır.

Turizm

Balıkesir, denize sahip olduğu için deniz turizmi gelişmiştir. Marmara'da veya Ege'de kıyıya sahip ilçeler ile adalar, başlıca turizm merkezleridir. Buralarda çeşitli plajlar ve oteller mevcuttur. İl, 1970'li yıllarda Türkiye'nin gelişme bakımından en önde giden turizm bölgesi haline gelmiştir. Balıkesir'in turizm beldeleri, genelde iç turizm talebini karşılar. İl kış turizminden mahrum olsa da kaplıca turizmi yapılmaktadır. Gönen, Edremit, Manyas, Susurluk, Bigadiç, Sındırgı ilçelerinde ve Merkez'e bağlı Pamukçu Beldesi'nde kaplıcalar bulunmaktadır. Bu kaplıcalar sayesinde ildeki turizm süresi uzamaktadır. İlde turizme katkısı olan cami, kilise, harabe gibi çeşitli tarihi eserler mevcuttur. Kazdağı çevresinde oksijen yoğunluğu fazladır. Dağlık yerlerde dağ sporları yapılmaktadır. Yine kıyı yöresinde yelkencilik yapılmaktadır. Ayvalık'ta, Edremit'teki Kazdağları ile Şahinderesi Mevkii'nde ve Merkez'deki 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.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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.

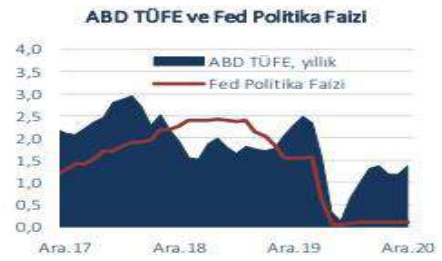
Coğrafi Yapı ve İklim

Yüzölçümü 14583 km² olan Balıkesir'in toprakları 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası bastısındakine 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. Kuşcenneti 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.

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

IMF yayımladığı Ocak ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2020 yılı daralma tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %4,4'ten %3,5'e revize etti. 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 2021 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisi %5,2'den %5,5'e yükseltilirken, 2022 yılı için %4,2 oranında büyüme tahmininde bulunuldu. Ayrıca, 2020 yılında %9,6 oranında daraldığı tahmin edilen küresel ticaret hacminin, 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla %8,1 ve %6,3 düzeyinde büyümesinin beklendiği ifade edildi. Öte yandan, IMF'nin yayımlanan rapora ilişkin gerçekleştirdiği video



IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)

	2020	2021	2022
Dünya	-3,5	5,5	4,2
Gelişmiş Ülkeler	-4,9	4,3	3,1
ABD	-3,4	5,1	2,5
Euro Alanı	-7,2	4,2	3,6
Gelişmekte olan Ülkeler	-2,4	6,3	5,0
Türkiye	1,2	6,0	3,5

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

konferansta, ekonomik toparlanmanın, aşılama sürecinin ve aşı tedarikinin bölgeden bölgeye ve ülkeden ülkeye büyük ölçüde farklılık gösterdiği, başta turizm ve petrole bağlı sektörlerde olmak üzere halen büyük ölçüde belirsizliklerle karşı karşıya olunduğu vurgulandı. Kuruluş Ekim raporunda 2020 yılında Türkiye ekonomisi için %5 daralma yönünde olan tahminini 4. madde konsültasyonu kapsamında yapmış olduğu değerlendirmede %1,2 büyüme yönünde revize ederken, 2021 yılı büyüme tahminini de %5'ten %6'ya çıkardı. IMF, enflasyonun da 2021 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

İktisadi faaliyet, güçlü kredi ivmesinin desteğiyle 2020 yılının üçüncü çeyreğinde yurt içi talep kaynaklı belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Ekonomideki toparlanma büyük ölçüde sektörler geneline yayılırken, salgından olumsuz etkilenen hizmet gruplarında faaliyet zayıf seyretmiştir. Güçlü kredi ivmesinin desteğiyle ertelenmiş talep hızlı bir şekilde devreye girmiş, özel tüketim ve yatırım harcamaları yılın üçüncü çeyreğinde yüksek oranda artmıştır. Öte yandan, turizmdeki zayıf seyrin de etkisiyle net ihracatın büyümeye katkısı tarihsel olarak en düşük seviyede gerçekleşmiştir.

Milli gelir verilerini takip eden veri akışı iktisadi faaliyetin güç kazandığına işaret etmiştir. Sanayi üretimi ile ticaret ve hizmet cirolarındaki kuvvetli artış eğilimi Ekim-Kasım döneminde sürmüştür. Satış ve sipariş göstergeleri salgın öncesi düzeylerinin ve uzun dönem eğilimlerinin belirgin şekilde üzerine çıkmıştır. Dayanıklı tüketim malı siparişleri kredi genişlemesinin birikimli etkileriyle talep koşullarının canlı seyrettiğine işaret etmiştir. Yatırım talebindeki artış son çeyrekte devam etmiş, imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimi güçlenmiştir. Bu veriler ışığında, ekonominin döngüsel durumuna ilişkin değerlendirmeler toplam talep koşullarının enflasyonist düzeylerde olduğu yönündedir. 2020 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetin geçmiş öngörülerden güçlü seyri, çıktı açığı tahminlerinde belirgin bir yukarı yönlü güncellemeye neden olmuştur.

Salgına bağlı kısıtlamaların ekonomi üzerindeki aşağı yönlü etkileri, geçtiğimiz yılın ikinci çeyreğine kıyasla daha sınırlı seyretmekle birlikte, hizmetler ve bağlantılı sektörlerdeki yavaşlama ve bu sektörlerin kısa vadeli görünümüne dair belirsizlikler sürmektedir. Salgının ilk dönemine göre kısıtlamaların daha sınırlı olması ile tüketim kalıplarındaki değişim, kısıtlamaların faaliyet ve işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkisini sınırlamaktadır. Nitekim, fiziki temasın yüksek olduğu sektörlerdeki istihdam kayıpları, bilgi-iletişim ve ulaştırma-depolama sektörlerindeki istihdam artışı ile kısmen de olsa telafi edilebilmektedir. Salgının seyrine bağlı olarak başta hizmetler sektörü olmak üzere iç ve dış talebe ilişkin belirsizlikler sürmektedir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Salgın döneminde sağlanan yüksek kredi büyümesinin birikimli etkileriyle güç kazanan iç talebin cari işlemler dengesi ve enflasyon üzerindeki olumsuz etkisi devam etmektedir. Güçlü kredi ivmesi, hem iç talep kanalıyla hem de enflasyon beklentileri ve dolarizasyon kanalıyla ithalatı artırmış ve 2020 yılında cari işlemler dengesindeki bozulmanın önemli bir belirleyicisi olmuştur. Son dönemde artış gösteren vaka sayılarına bağlı olarak dış ticaret ortaklarımızda iktisadi faaliyet yavaşlamakla birlikte salgın kısıtlamalarının imalat sanayi faaliyetini kapsamaması ihracat görünümünü desteklemektedir. Diğer taraftan, ithalat talebinde kısmi bir yavaşlama gözlenirken, altın ithalatı tarihsel ortalamaların üzerindeki seyrini korumaktadır. Finansal koşullardaki sıkılaşmayla birlikte son dönemde kredilerde başlayan yavaşlamanın iç talep ve ithalatı sınırlayıcı etkisinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesinin cari dengeyi olumlu etkilemesi beklenmektedir.

İç talep koşulları, döviz kuru başta olmak üzere birikimli maliyet etkileri, uluslararası gıda ve diğer emtia fiyatlarındaki yükseliş ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Tüketici enflasyonu Ekim Enflasyon Raporu'nda paylaşılan tahminlerin üzerinde gerçekleşmiştir. 2020 yılının ilk on aylık döneminde yüzde 12 civarında yataya yakın bir seyir izleyen tüketici enflasyonu, temel mal ve gıda enflasyonundaki artışın belirginleşmesiyle son çeyrekte yükselmiş ve yıl sonunda yüzde 14,60 olarak gerçekleşmiştir. Temel mal enflasyonundaki yükselişte güçlü kredi ivmesine bağlı talep koşulları ile döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarının sürüklediği maliyet baskıları etkili olmuştur. Salgına bağlı olarak talep koşullarının zayıf olduğu mal ve hizmet kalemleri tüketici enflasyonunu sınırlarken, kredi ve döviz kuru gelişmelerine görece daha duyarlı gruplarda enflasyon yüksek seyretmektedir. Bu görünüm altında çekirdek enflasyon göstergeleri yükselişini sürdürürken, fiyat artırma eğilimi genele yayılmaktadır.

Güçlü parasal sıkılaştırmanın etkileriyle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmeler, bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları ile yakın dönemdeki ücret ve yönetilen fiyat ayarlamaları, orta vadeli enflasyon görünümü üzerindeki önemini korumaktadır. Türk lirasındaki değerlenmeye rağmen emtia fiyatlarındaki artışlar ve bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları üretici enflasyonundaki yükselişin sürmesine yol açmaktadır. Kuraklık ve korumacı gıda politikalarının etkisiyle küresel gıda emtialarında sert fiyat artışları gözlenmektedir. Endüstriyel metal ve petrol fiyatlarındaki yükselişler temel mal ve enerji grupları üzerinde etkili olmaktadır. Yönetilen fiyatlar tarafında elektrik, doğalgaz ve çiğ süt referans alım fiyatındaki artışlara karşılık, tütün ürünlerindeki vergi ayarlaması kısa vadeli enflasyon görünümünde belirleyici olmuştur. Asgari ücretteki enflasyon hedeflerine kıyasla belirgin yüksek artışın, önümüzdeki dönemde özellikle hizmet fiyatları ve artan enflasyon katılığı kanalıyla enflasyonu olumsuz etkileyeceği değerlendirilmektedir.

Ekim Enflasyon Raporu'nu takip eden dönemde enflasyon görünümü üzerinde etkili olan unsurlar, sıkı para politikası duruşunun uzun bir müddet korunması gerektiğine işaret etmiştir. Kredilerde başlayan yavaşlamanın gecikmeli etkilerinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesi beklenmekle birlikte, kısa vadede etkili arz yönlü unsurlar nedeniyle

yıllık enflasyon oranlarının birkaç ay daha yukarı yönlü seyredebileceği değerlendirilmektedir. Sıkı parasal duruşun kararlı bir şekilde sürdürülmesi, enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve finansal piyasa gelişmelerinin dışsal ve geçici oynaklıklarına karşı önemli bir tampon işlevi görecektir. Mevcut verilerin yanı sıra elde edilecek her türlü yeni verinin enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarında, orta vadeli dezenflasyon patikasından sapma riskine işaret etmesi durumunda kararlılıkla ilave sıkılaştırma yapılacaktır.

TCMB Kasım ayından itibaren fiyat istikrarına odaklı para politikasının aynı zamanda makrofinansal risklerin sınırlanması için de kritik önemde olduğunu değerlendirerek enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla kararlı bir şekilde uygulayacağını açıklamıştır. TCMB, Kasım ayının ilk haftasından itibaren mevcut riskleri dikkate alan ve enflasyonda düşüşü önceliklendiren bir politika duruşunu benimseyeceğine yönelik güçlü bir iletişim yapmıştır. Bu söylemle tutarlı olarak, enflasyon görünümü üzerindeki risklerin bertaraf edilmesi, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve dezenflasyon sürecinin en kısa sürede tesisi için, Kasım ve Aralık aylarında sade bir operasyonel çerçevede net ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmıştır. Para politikası kararları, TCMB'nin politika duruşunu sadece fiyat istikrarı odağıyla belirleyeceğine vurgu yapan bir iletişim politikası ile desteklenmiştir. Ocak ayı PPK toplantısında ise sıkı para politikası duruşunun enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar "uzun bir müddet" korunacağı ve "gerekmesi durumunda ilave sıkılaşma yapılacağı" belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

Para politikasındaki sıkılaşma ve fiyat istikrarına yönelik güçlü iletişim piyasalara olumlu yansımış, finansal göstergelerde iyileşme sağlanmıştır. Fiyat istikrarı odaklı sade bir operasyonel çerçeve benimsenerek politika öngörülebilirliğinin artırılması sonucunda, Kasım ayından itibaren risk primi, döviz kuru oynaklığı ve uzun vadeli faizler gerilemiş, sermaye girişleri artmıştır (Kutu 1.1). Ayrıca, enflasyon beklentilerindeki bozulma eğilimi, para politikasında sıkılaşma adımlarının belirginleşmesiyle önemli ölçüde yavaşlamış ve Ocak ayında tersine dönmüştür. Nitekim, piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşen Kasım ayı enflasyon oranını ve Aralık ayında asgari ücret artışını takiben, orta vadeli enflasyon beklentilerinde büyük bir değişikliğin olmaması, fiyat istikrarı odaklı para politikası iletişiminin beklentilerin yönetilmesinde etkili olduğuna dair önemli bir göstergedir. Politika faizlerindeki artışın mevduat ve kredi faizlerine de yansıması parasal aktarım mekanizmasının etkin işlediğini göstermektedir. Mevduat faizlerinin politika faizleriyle uyumlu hale gelmesi yerleşiklerin portföy tercihlerinde arzu edilen değişimin sağlanması için önemli bir etmendir. Sıkı para politikasının orta vadeli yüzde 5 hedefi gözetilerek kararlı bir şekilde uygulanması, enflasyon beklentilerinin hedefle uyumlu hale gelmesini, döviz kuru geçişkenliğinin makul oranlara gerilemesini ve enflasyon katılığının azalmasını sağlayacaktır.

Mevcut makrofinansal risklerin sınırlanması için krediler ve yurt içi talebin ılımlı bir patikaya yönelmesi büyük önem arz etmektedir. Aktarım mekanizmasının etkin çalışmasıyla birlikte, krediler önemli ölçüde yavaşlamaktadır. Bireysel kredilerin gelişimi yakından takip

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

edilmekte; son dönemde bu alanda kullanılabilecek hedefli makroihtiyati araçlar da ilgili paydaşlarla birlikte değerlendirilmektedir. Kasım ve Aralık PPK toplantılarında gerçekleştirilen güçlü parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerinin daha belirgin hale gelmesi beklenmekte, böylelikle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir.

Para politikası duruşu orta vadeli enflasyon hedefine kademeli olarak yakınsayacak şekilde oluşturulacaktır. Para politikası kararlarının toplam talep ve enflasyon üzerindeki etkileri gecikmeli olarak görüldüğünden, politika duruşunun enflasyon tahminlerine yönelik oluşturulması daha etkin bir uygulamadır. Bu çerçevede, Enflasyon Raporlarında paylaşılan tahminler aynı zamanda bir "tahmin hedefi" olacak ve enflasyon beklentilerine referans oluşturmak suretiyle ara hedeftir. Bir diğer ifadeyle, orta vadeli enflasyon hedefine yakınsarken beklentileri daha etkin şekilde yönetebilmek için, enflasyonun gelecek dönemdeki seyri konusunda iktisadi birimler için referans olacak değer kısa vadede enflasyon tahminleri, orta vadede ise enflasyon hedefleridir.

TCMB, 2021 yılında enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla uygulayacak, para politikası kararlarını fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda alacaktır. Parasal duruşun sıkılığı, enflasyonu etkileyen tüm unsurlar dikkate alınarak, enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar kararlılıkla sürdürülecektir. Para politikası iletişimi şeffaflık, hesap verebilirlik ve öngörülebilirlik ilkeleri doğrultusunda güçlendirilecektir.

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir.

Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden

tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir. Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır.

Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir.

Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirime gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

5.3. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %70
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Ticaret Alan
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı Sınıfı	: 5B
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 13
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi

Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Otopark	: Var
Asansör	: Yok
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Yok
Kullanım Durumu	: Avm
Kullanım Şekli	: Halihazırda kullanılan avm

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Balıkesir ili, Karesi İlçesi, Paşaalanı Mahallesi, 31941,79 m2 yüzölçümüne sahip, 9398 ada, 3 parsel (eski 7522 ada 1 parsel) üzerinde, ayrık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında, zemin katlı olarak projelendirilmiştir. Onaylı mimari projesine göre parsel üzerinde 1 adet alışveriş merkezi, 1 adet sığınak ve 1 adet trafo bölümlerinden oluşmaktadır. Parsel çevresi yaklaşık h:1.50 m brüt beton üzeri tel örgü ile çevrilidir. Parsel geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen bir şekle sahip olup topografik açıdan düz bir arazi yapısına sahiptir. Alışveriş merkezi oturumları dışında kalan alanları saha betonu kaplıdır. Konu taşınmazın dış cephesi kompozit dış cephe kaplamadır. Avm giriş kapısı alüminyum doğramadır. Avm girişi Bandırma Caddesi üzerinde sağlanmaktadır.

Alışveriş Binası: Onaylı mimari projesine göre toplam 11379 m² kullanım alanına sahip olup, personel girişi, satış alanı, teknik bölümler oluşmaktadır. Katın zeminleri seramik kaplı, duvarları plastik boyalıdır. +4.00 kotunda; yemekhane, mutfak, personel odaları yer almaktadır.

Sığınak: Onaylı mimari projesine göre bodrum katta yer almakta olup yaklaşık 658 m² kullanım alanına sahip olup, tek hacim sığınak bölümünden oluşmaktadır.

Trafo: Onaylı mimari projesine göre bodrum katta yer almakta olup yaklaşık 196 m² kullanım alanına sahip olup, tek hacim sığınak bölümünden oluşmaktadır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Parsel üzerinde yaklaşık 100 m2 kullanım alanlı oto yıkama merkezi bulunmakta olup, basit yapıda(sökülebilir tarzda) ve ruhsatsız olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

Alışveriş merkezi kendi kullanım alanı içerisinde tadilat yapılarak Migros ve Koçtaş tarafından kullanılmaktadır.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüme konu değildir.

5.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın 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 taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

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

5.6. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- İlçe merkezine yakın olmaları
- Ana yola cepheli olmaları

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

- Kullanım amacına uygun inşa edilmiş olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan, arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi, yapılar için Maliyet 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 bilmese 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.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 karşılaştırabilir 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.

5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 =
(Iskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak ıskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.
Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş yada on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.
Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)
Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+) Sabit kıymet yatırımları (-)
Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) +

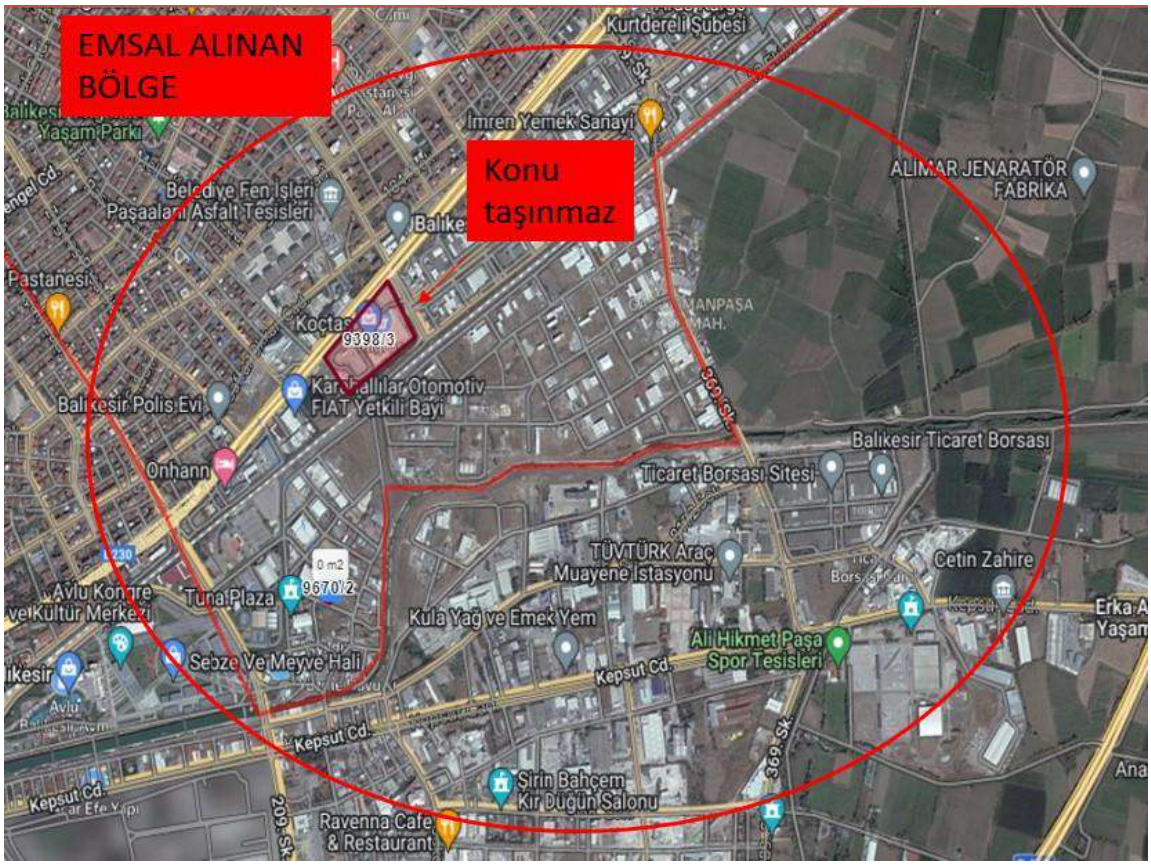
Faaliyet Nakit Akımı

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

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerleme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın 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;



ARSA EMSALLERİ

EMSAL-1

SAHİBİNDEN: 530 224 81 00- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 9670 ada 2-3-4-5 parselde konumlu, Ticaret İmarlı, E:1.20, hmax:12.50 m yapılaşma koşullarına sahip 4701 m2 kullanım alanlı tek tapu arsa 60.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal arsa alanı küçük olduğunda birim m2 fiyatı yüksektir.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

EMSAL-2

REMAX: 0532 646 50 60- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ticaret İmarlı, E:1.20, hmax:12.50 m yapılaşma koşullarına sahip 6894 m2 kullanım alanlı tek tapu arsa 87.500.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal arsa alanı küçük olduğundan birim m2 fiyatı yüksektir.

EMSAL-3

REMAX MİD: 0552 759 13 22- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ticaret İmarlı, E:1.20, hmax:12.50 m yapılaşma koşullarına sahip 5250 m2 kullanım alanlı tek tapu arsa 45.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal arsa alanı küçük olduğundan birim m2 fiyatı yüksek olup, konum olarak daha kötüdür.

EMSAL-4

ESC GAYRİMENKUL: 0 (505) 006 72 07- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ticaret İmarlı, E:1.20, hmax:12.50 m yapılaşma koşullarına sahip 700 m2 kullanım alanlı tek tapu arsa 7.650.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal arsa alanı küçük olduğundan birim m2 fiyatı yüksektir.

BEYAN

BEYAN-1

BÖLGE EMLAKÇISI- (Telefon Numarası Vermekten imtina etmişlerdir)- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emlakçılık yapan bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerleme konu taşınmazın arsasının 8.000-10.000,-TL/m2 aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.

KİRALIK DÜKKÂN & MAĞAZA EMSALLERİ

EMSAL-5 – SAHİBİNDEN 532 437 13 39

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 200 m² kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkân & mağaza nitelikli taşınmaz için 20.000 TL/ay kira bedeli istenmekte olup söz konusu taşınmazın 8.000.000 TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir.

EMSAL-6 – ELFİ GAYRİMENKUL 0 (536) 293 31 66

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 400 m² kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkân & mağaza nitelikli taşınmaz için 50.000 TL/ay kira bedeli istenmekte olup söz konusu taşınmazın 16.000.000 TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir.

ARSA EMSAL ANALİZİ

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
		12.763,00 TL/m2	12.692,00 TL/m2	8.571,00 TL/m2	10.928,00 TL/m2
Konum	MERKEZ	5%	5%	5%	10%
İMAR DURUMU	E:2.00, TİCARET ALANI	5%	5%	5%	5%
ALAN	ORTA	-20%	-20%	-20%	-20%
ŞEREFİYE	YÜKSEK	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-5%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m²)		10.848,55 TL/m2	10.788,20 TL/m2	7.285,35 TL/m2	9.288,80 TL/m2
					9.552,73 TL/m2

(*) EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME
EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UYGULAYINIZ

5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

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

5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, boş arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerleme yapılmış olup ayrıca bir proje değeri hesaplanmamıştır. 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 mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.
Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerleme analizi yapılmıştır.

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

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

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak arsaların hisseli olup olmaması, yola cepheli olup olmamasına göre arsanın değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", üzerindeki yapılar ile ilgili yapı birim maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak "Maliyet Analizi Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yöntemi Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon)" dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Yapılan çalışmada;

- Bölgede yer alan taşınmaza emsal ana yola cepheli arsaların satılık m² birim fiyatı 7500-10.000,-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. HESAP DETAYI EKTE SUNULMUŞTUR.

- Konu gayrimenkulün saha çalışmasında mahallinde yapılan gözlemler sonucunda, tebliğ ile yayımlanan 2023 Birim Maliyet Listesi' ne göre; parsel dahilindeki binalar 5B yapı sınıflarına uygun bulunmuş ve maliyet hesapları bu rakam üzerinden yapılmıştır.

- Arsa birim fiyatı olarak bölgedeki Ticari imarlı arsalar incelenmiş, gereken şerefiye uygulamaları yapılmıştır. Konu taşınmazın arsası bölgedeki emsallerine göre oldukça kıymetli bir lokasyona sahiptir. Saha çalışmalarındaki gözlemler neticesinde, konu arsa için 9.500,-TL/m2 fiyat takdir edilmiştir. Binada var olan ve emsallerinden üstün bulunan imalatlar, peyzaj ve diğer tüm artı değerler düzeltme ile beraber şerefiye bölümünde gösterilmiştir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Gelir İndirgeme Yöntemi Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon) yöntemine göre bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. (EMSAL 5: Aylık TL/m² kira birim değeri: 20.000TL / 200 m² = 100 TL/m²) (20.000 X 12 =240.000 TL / 8.000.000 TL =0,030 kap.oranı), (EMSAL 6: Aylık TL/m² kira birim değeri: 50.000TL / 400 m² = 125 TL/m²) (50.000 X 12 =600.000 TL / 16.000.000 TL =0,0375 kap.oranı) dikkate alınarak, konu taşınmasın bulunduğu bölgede kapitalizasyon oranının 0,030 ile 0,0375 aralığında olduğu tespit edilmiştir.

***Şerefiye Hesabında "Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2023 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Değerleri kullanılmıştır. (IB:1320,-TL/m2, IIA:2195,-TL/m2)**

***Aşınma Payı Oranları 2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete yayınlanan aşınma paylarını gösteren cetvel esas alınarak değerlendirilmiştir. (11-15 Yaş arası %15)**

Konu mülk için emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet yöntemi, gelir indirgeme yöntemi ile değer verilmesi uygun görülmüş bu durumunda güncel nihai değer takdir edilmiştir.

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN 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 gayrimenkulün portföyüne alınmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 Yaklaşımı", üzerindeki yapılar ile ilgili yapı birim maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak "Maliyet Analizi Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yöntemi Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon)" seçilmesini tavsiye etmekteyiz

****Gayrimenkul sektöründe son zamanlarda piyasa şartlarına bağlı oluşan etkisiyle (Kur artışı ve ekonomideki çalkantılar) kira gelirlerinde artışlar meydana getirmiştir. Bu durum kira gelirlerinde belirsizliklere yol açmakta ve gelir yaklaşımına konu verileri değiştirmeye sebep olmaktadır. Bu bağlamda, Maliyet Analizi yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yönteminin ortalaması alınmasının daha doğru olacağı kanaatine varılmıştır.**

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 56 (Elli Altı) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

EMSAL KARŞILAŞTIRMA + MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİNE GÖRE

9398 ADA 3 PARSEL BAHÇELİ BİR ZEMİN KATLI ALIŞVERİŞ BİNASI BİR TRAFO BİNASI VE BODRUM KATTAN İBARET SIĞINAK NİTELİKLİ TAŞINMAZ YASAL / MEVCUT DURUM DEĞERİ								
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)	
9398	3	ARSA	31.941,79	9.500,00	1,00	303.447.005,00	303.445.000,00	
		ALIŞVERİŞ MERKEZİ	11.379,00	12.950,00	0,85	125.254.342,50	125.255.000,00	
		SIĞINAK	658,00	2.195,00	0,85	1.227.663,50	1.230.000,00	
		TRAFO	196,00	1.320,00	0,85	219.912,00	220.000,00	
		ŞEREFİYE (ÇEVRE DÜZENLEMESİ)				14.530.000,00	14.530.000,00	
						YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)		444.680.000,00
						RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	$	17.076.804,92
						RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	€	15.657.746,48
						1 DOLAR	₺	26,0400
						1 EURO	₺	28,4000

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ (DİREKT KAPİTALİZASYON) YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE

9398 ADA 3 PARSEL BAHÇELİ BİR ZEMİN KATLI ALIŞVERİŞ BİNASI BİR TRAFO BİNASI VE BODRUM KATTAN İBARET SIĞINAK NİTELİKLİ TAŞINMAZ YASAL / MEVCUT DURUM DEĞERİ								
ADA	PARSEL	TOPLAM KAPALI ALAN M2	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	YILLIK KİRA DEĞERİ TL	KAPİTİLAZASYON ORANI	PAZAR DEĞERİ (TL)	YUV.DEĞER (TL)	
9398	3	11379	120,00	16.385.760,00	0,03520	465.504.545,45	465.505.000,00	
							465.505.000,00	
						RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	$	17.876.536,10
						RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	€	16.391.021,13
						1 DOLAR	₺	26,0400
						1 EURO	₺	28,4000

NİHAİ UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER

9398 ADA 3 PARSEL BAHÇELİ BİR ZEMİN KATLI ALIŞVERİŞ BİNASI BİR TRAFO BİNASI VE BODRUM KATTAN İBARET SIĞINAK NİTELİKLİ TAŞINMAZ YASAL / MEVCUT DURUM DEĞERİ		
EMSAL KARŞILAŞTRIMA (PİYASA DEĞERİ) YAKLAŞIMI + MALİYET ANALİZİ YAKLAŞIMI		444.680.000,00
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ (DİREKT KAPİTALİZASYON) YAKLAŞIMI		465.505.000,00
UYUMLAŞTIRILMIŞ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)		455.000.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	$	17.473.118,28
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	€	16.021.126,76
1 DOLAR	₺	26,0400
1 EURO	₺	28,4000

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

***Şerefiye Hesabında "Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2023 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Değerleri kullanılmıştır. (IB:1320,-TL/m2, IIA:2195,-TL/m2)**

ŞEREFİYE DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
9398	3	SAHA BETONU	11.950,00	1.320,00	0,85	13.407.900,00	13.410.000,00
		ÇEVRE DUVARI	600,00	2.195,00	0,85	1.119.450,00	1.120.000,00
						TOPLAM DEĞER(TL)	14.530.000,00

Portföyüne dâhil edilecek konu mülk için Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Piyasa Değeri) + Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon) ile değer verilmesi uygun görülmüş ve bu durumda güncel nihai değer takdir edilmiştir.

9398 ADA 3 PARSEL YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
455.000.000,00	546.000.000,00

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Burak KÜLEKCİ

Sorumlu Değerleme
Olcay USTA

Ekler:
- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 02.07.2018

No : 409822

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

Burak KÜLEKCİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.04.2021 **Belge No: 2021-01.3918**

Sayın Burak KÜLEKCİ

(T.C. Kimlik No: 48145903510 - Lisans No: 409822)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020 **Belge No: 2019-01.2847**

Sayın Olcay USTA

(T.C. Kimlik No: 33400548254 - Lisans No: 407179)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-6-2023-00:55

webtapu tapunun kısayolu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	100253578
İl/İlçe:	BALIKESİR/KARESİ
Kurum Adı:	Karesi
Mahalle/Köy Adı:	PAŞAALANI Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	20/1922
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	9398/3
AT Yüzölçüm(m2):	31941.79
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Bahçeli Bir Zemin Katlı Alışveriş Binası Bir Trafo Binası Ve Bodrum Kattan İbaret Sığınak

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
550323215	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	31941.79	31941.79	Satış 24-11-2020 23099	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	18416666.58 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7902499) MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Karesi - 26-11-2020 17:03 - 23311	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **_TznkOTP2Y3** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

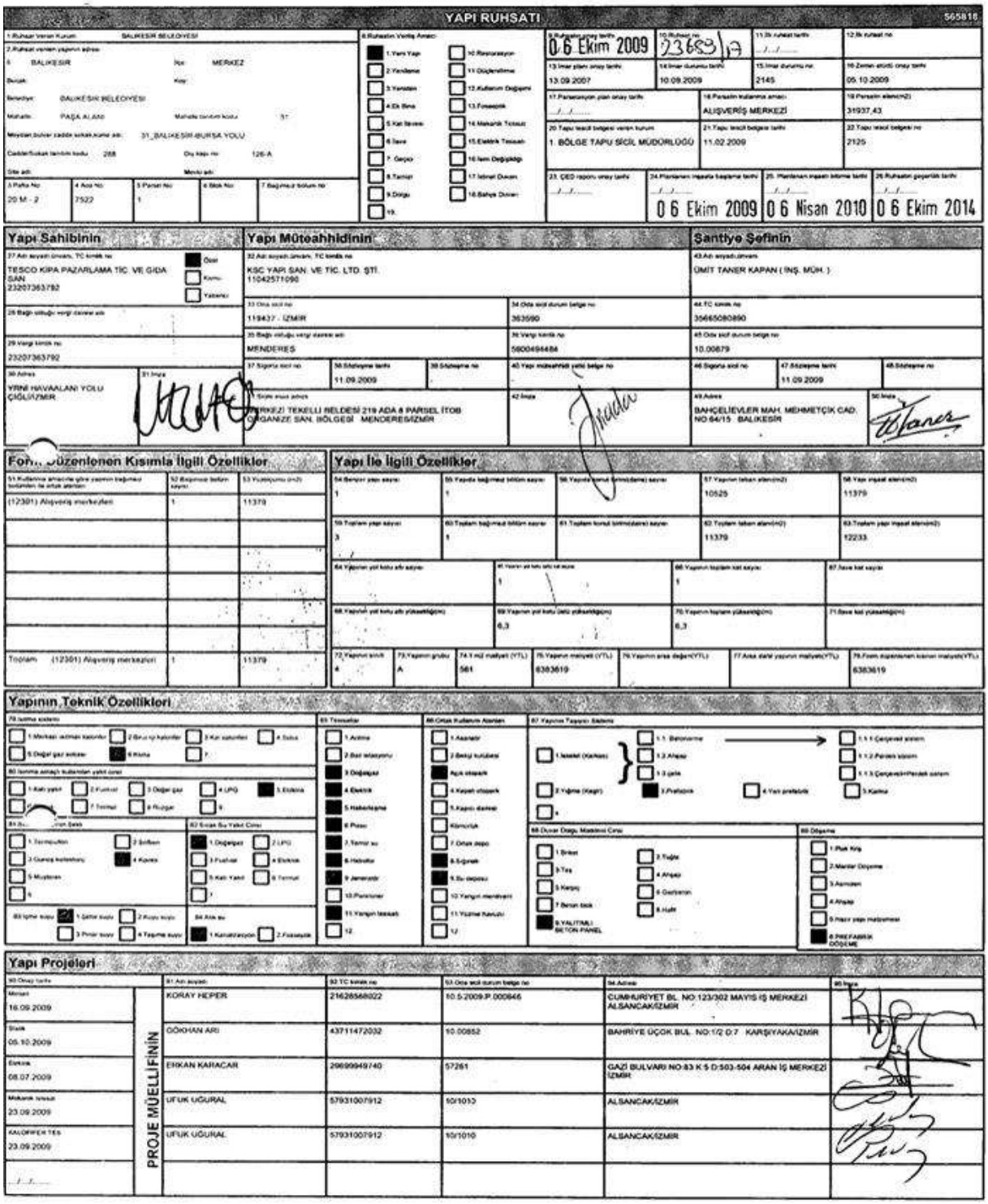
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



YAPI RUHSATI

565818

1. Ruhsat Veren Kurum: BALIKESİR BELEDİYESİ
2. Ruhsat verilen yapının adresi: İli: BALIKESİR İlçe: MERKEZ Beldesi: Köyü: Belediye: BALIKESİR BELEDİYESİ Mahallesi: PAŞA ALANI Mahalle tanıtım kodu: 31 Meydan,bulvar,caddesokak,sokak,ada adı: 31_BALIKESİR-BURSA YOLU Cadde/Sokak tanıtım kodu: 288 Dış kapı no: 126-A Site adı: Mevki adı:

3.Parsel No	4.Ada No	5.Parsel No	6.Blok No	7.Bağımsız bölüm no
20 M - 2	7522	1		

8.Ruhsatın Verildiği Amacı: 1.Yeni Yapı; 2.Yenileme; 3.Yenidən; 4.Ek Bina; 5.Kat İlavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tamirat; 9.Diğer; 10.Restorasyon; 11.Değiştirme; 12.Kullanım Değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik Tesisat; 15.Elektrik Tesisat; 16.İskan Değişikliği; 17.İstimlak Dükkan; 18.Bahçe Duvarı

9.Ruhsat veriliş tarihi	10.Ruhsat no	11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no
06 Ekim 2009	23683		
13.İmar planı onay tarihi	**14.İmar durumu tarihi**	**15.İmar durumu no**	**16.Zemin etüdü onay tarihi**
13.09.2007	10.09.2009	2145	05.10.2009
17.Parselasyon plan onay tarihi	**18.Parselin kullanma amacı**		**19.Parselin alanı(m2)**
	ALIŞVERİŞ MERKEZİ		31937,43
20.Tapu tescil belgesini veren kurum	**21.Tapu tescil belgesi tarihi**		**22.Tapu tescil belgesi no**
1. BÖLGE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	11.02.2009		2125
23. ÇED raporu onay tarihi	**24.Planlanan inşaata başlama tarihi**	**25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi**	**26.Ruhsatın geçerlilik tarihi**
	06 Ekim 2009	06 Nisan 2010	06 Ekim 2014

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no: TESCO KİPA PAZARLAMA TİC. VE GIDA SAN. 232073363792 — Özel / Kamu / Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

29.Vergi kimlik no: 232073363792

30.Adres: YİNE HAVAALANI YOLU ÇİĞİLİ/İZMİR

31.İmza:

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no: KSC YAPI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. 11042571090

33.Oda sicil no: 119437 - İZMİR

34.Oda sicil durum belge no: 363590

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MENDERES

36.Vergi kimlik no: 5800494484

37.Sigorta sicil no:

38.Sözleşme tarihi: 11.09.2009

39.Sözleşme no:

40.Yapı müteahhidi yetki belge no:

41.İmza:

42.İmza:

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı ünvanı: ÜMİT TANER KAPAN (İNŞ. MÜH.)

44.TC kimlik no: 30465080890

45.Oda sicil durum belge no: 10.00879

46.Sigorta sicil no:

47.Sözleşme tarihi: 11.09.2009

48.Sözleşme no:

49.Adres: BAHÇELİEVLER MAH. MEHMETÇİK CAD. NO:64/15 BALIKESİR

50.İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile artık alanları:	52.Bağımsız bölüm sayısı:	53.Yüzölçümü (m2):
(12301) Alışveriş merkezleri	1	11379
Toplam (12301) Alışveriş merkezleri	1	11379

Yapı İle İlgili Özellikler

54.Bahçeli yapı sayısı:	55.Yapıda bağımsız bölüm sayısı:	56.Yapıda konut (villa/daire) sayısı:	57.Yapının taban alanı(m2):	58.Yapı inşaat alanı(m2):
1	1		10525	11379
59.Toplam yapı sayısı:	**60.Toplam bağımsız bölüm sayısı:**	**61.Toplam konut (villa/daire) sayısı:**	**62.Toplam taban alanı(m2):**	**63.Toplam yapı inşaat alanı(m2):**
3	1		11379	12233

64.Yapının yıl kotu altı sayısı:	65.Yapının yıl kotu altı kat sayısı:	66.Yapının toplam kat sayısı:	67.İlave kat sayısı:
	1	1	
68.Yapının yıl kotu altı yüksekliği(m):	**69.Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m):**	**70.Yapının toplam yüksekliği(m):**	**71.İlave kat yüksekliği(m):**
	6,3	6,3	

72.Yapının sınıfı:	73.Yapının grubu:	74.1 m2 maliyeti (YTL):	75.Yapının maliyeti (YTL):	76.Yapının arsa değeri(YTL):	77.Arsa dahil yapının maliyeti(YTL):	78.Fenn erkanının toplam maliyeti(YTL):
4	A	561	6383619			6383619

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma sistemi: 1.Merkezi ısıtma kalorifer; 2.Blok ısı kalorifer; 3.Kat kalorifer; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

79.Isıtma amaçlı kullanılan yakıt cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Termal; 7.Rüzgar; 8.Rüzgar

81.Su ... nun Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemilat; 6.

82.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

83.Isıtma suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu

84.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Foseptik

85.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pasaj; 7.Yangın su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Panolar; 11.Yangın tesisatı; 12.

86.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.

87.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskeletler (Karkas): 1.1.Betonarme → 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma

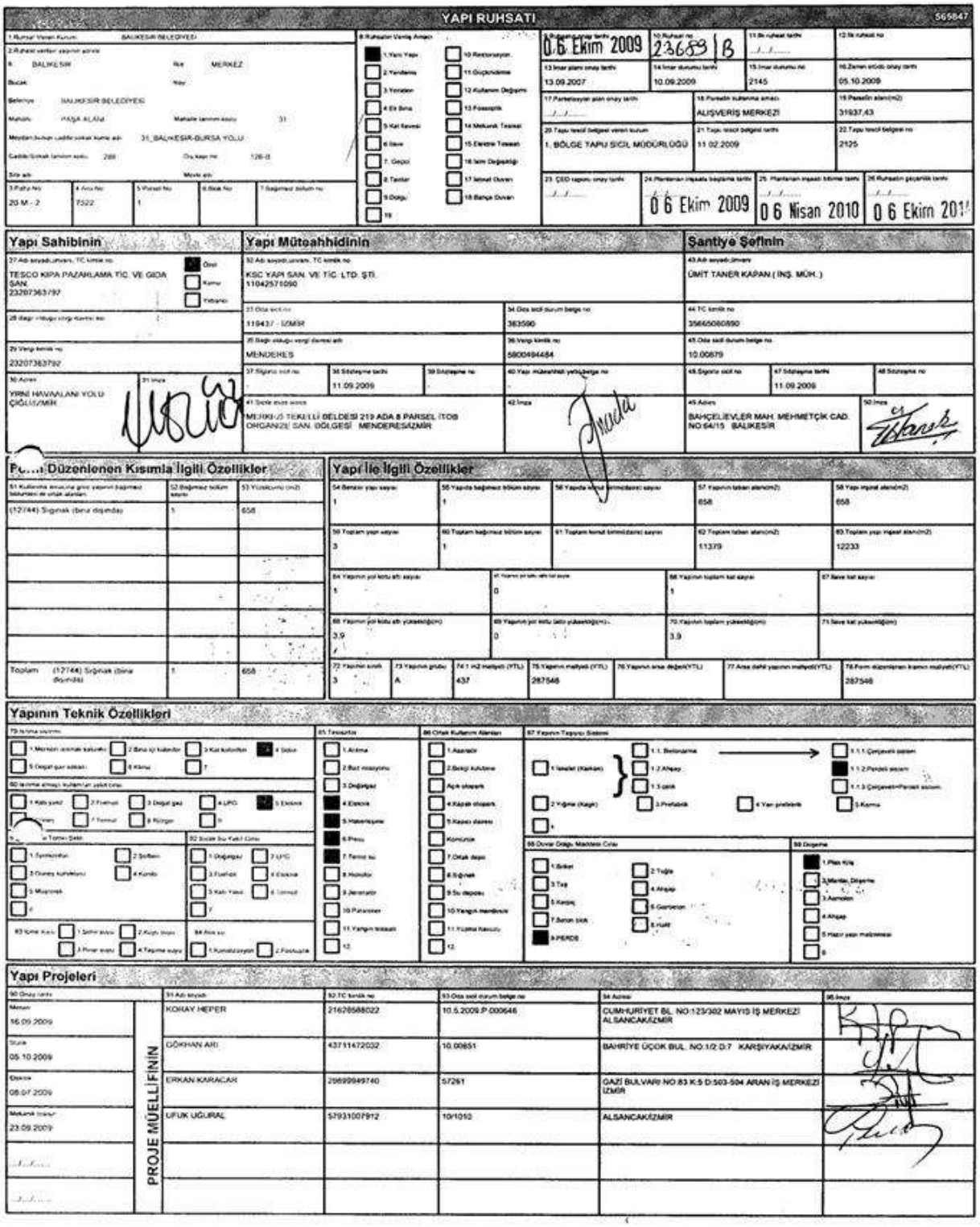
88.Dıvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazibeton; 7.Beton blok; 8.Hafif; 9.YALITIMLI BETON PANEL

89.Diğerleri: 1.Plak Kriş; 2.Mantar Döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı malzemesi; 6.PREFABRİK DÖŞEME

Yapı Projeleri

90.Onay tarihi		91.Adı soyadı	92.TC kimlik no	93.Oda sicil durum belge no	94.Adres	95.İmza
Mimari: 16.09.2009	PROJE MÜELLİFİNİN	KORAY HEPER	21628568022	10.5.2009.P.000846	CUMHURİYET BL. NO:123/302 MAYIS İŞ MERKEZİ ALSANCAK/İZMİR	
Statik: 05.10.2009		GÖKHAN ARI	43711472032	10.00852	BAHRİYE ÜÇOK BUL. NO:1/2 D:7 KARŞIYAKA/İZMİR	
Elektrik: 08.07.2009		ERKAN KARACAR	29699949740	57261	GAZİ BULVARI NO:83 K:5 D:503-504 ARAN İŞ MERKEZİ İZMİR	
Mekanik tesisat: 23.09.2009		UFUK UĞURAL	57931007912	10/1010	ALSANCAK/İZMİR	
KALORİFER TES: 23.09.2009		UFUK UĞURAL	57931007912	10/1010	ALSANCAK/İZMİR	

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



YAPI RUHSATI

569847

1.Ruhsat Veren Kurum: BALIKESİR BELEDİYESİ					
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İli: BALIKESİR İlçe: MERKEZ Bucak: Köy: Belediye: BALIKESİR BELEDİYESİ Mahalle: PAŞA ALANI Mahalle tanımın sayısı: 31 Meydan,Bulvar,Cadde,Sokak Kume adı: 31_BALIKESİR-BURSA YOLU Cadde/Sokak tanımın sayısı: 288 Dış kapı no: 126-B Site adı: Blok adı:					
3.Pafta No: 20 M - 2	4.Ada No: 7522	5.Parsel No: 1	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	
8.Ruhsatın Verileş Amacı: 1.Yeni Yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek Bina; 5.Kat İlavesi; 6.İlave; 7.Değişiklik; 8.Tadilat; 9.Değişiklik; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım Değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik Tesisat; 15.Elektrik Tesisat; 16.İsim Değişikliği; 17.İskanat Ekleri; 18.Banya Ekleri; 19					
9.Ruhsat tarihi: 06 Ekim 2009	10.Ruhsat no: 23659 / B	11.İlk ruhsat tarihi:	12.İlk ruhsat no:		
13.İmar planı onay tarihi: 13.09.2007	14.İmar durumu tarihi: 10.09.2009	15.İmar durumu no: 2145	16.Zemin etüdü onay tarihi: 05.10.2009		
17.Parselasyon plan onay tarihi:	18.Parselin kullanma amacı: ALIŞVERİŞ MERKEZİ	19.Parselin alanı(m2): 31937,43			
20.Tapu tescil belgesi veren kurum: 1. BÖLGE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	21.Tapu tescil belgesi tarihi: 11.02.2009	22.Tapu tescil belgesi no: 2125			
23. ÇED raporu onay tarihi:	24.Plankarın inşaata başlama tarihi: 06 Ekim 2009	25. Plankarın inşaatı bitirme tarihi: 06 Nisan 2010	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 06 Ekim 201		

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: TESCO KİPA PAZARLAMA TİC. VE GIDA SAN. 23207363797	Özel / Kamu / Yabancı		
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:			
29.Vergi kimlik no: 2320736379			
30.Adresi: YİRMİ HAVAALANI YOLU ÇİĞLİ/İZMİR	31.İmza		

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: KSC YAPI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. 11042571050			
33.Oda sicil no: 119437 - İZMİR	34.Oda sicil durum belge no: 383590		
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MENDERES	36.Vergi kimlik no: 5800494484	44.TC kimlik no: 35665060690	
37.Sigorta sicil no:	38.Sözleşme tarihi: 11.09.2009	39.Dağılışma no:	40.Yapı müteahhidi yeterlilik belgesi no:
41.Şirket ünvanı adresi: MELİKKÖY TEKELLİ BELDESİ 219 ADA 8 PARSEL İTOB ORGANİZE SAN. BÖLGESİ MENDERES/İZMİR	42.İmza	45.Adresi: BAHÇELİEVLER MAH. MEHMETÇİK CAD. NO:64/15 BALIKESİR	46.İmza

Santiye Şefinin

43.Adı soyadı/ünvanı: ÜMİT TANER KAPAN (İNŞ. MÜH.)			
47.Sözleşme tarihi: 11.09.2009	48.Sözleşme no:		

Pa...ı Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları:	52.Bağımsız bölüm sayısı:	53.Yüzölçümü (m2):
(12744) Sığınak (Bina dışında)	1	658
Toplam (12744) Sığınak (Bina dışında)	1	658

Yapı İle İlgili Özellikler

54.Benzer yapı sayısı:	55.Yapıda bağımsız bölüm sayısı:	56.Yapıda konut birim(ler)i sayısı:	57.Yapının taban alanı(m2):	58.Yapı inşaat alanı(m2):
1	1		658	658
59.Toplam yapı sayısı:	**60.Toplam bağımsız bölüm sayısı:**	**61.Toplam konut birim(ler)i sayısı:**	**62.Toplam taban alanı(m2):**	**63.Toplam yapı inşaat alanı(m2):**
3	1		11379	12233

64.Yapının yol kotu altı sayısı:	67.Yapının yol kotu altı toplam kat sayısı:	68.Yapının toplam kat sayısı:	69.İlave kat sayısı:
1	0	1	
66.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m):	**67.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m):**	**70.Yapının toplam yüksekliği(m):**	**71.İlave kat yüksekliği(m):**
3,9	0	3,9	

72.Yapının sınıfı:	73.Yapının grubu:	74.1 m2 maliyeti (YTL):	75.Yapının maliyeti (YTL):	76.Yapının arsa değeri(YTL):	77.Arsa dahil yapının maliyeti(YTL):	78.Form düzenlenen kısmın maliyeti(YTL):
3	A	437	287546			287546

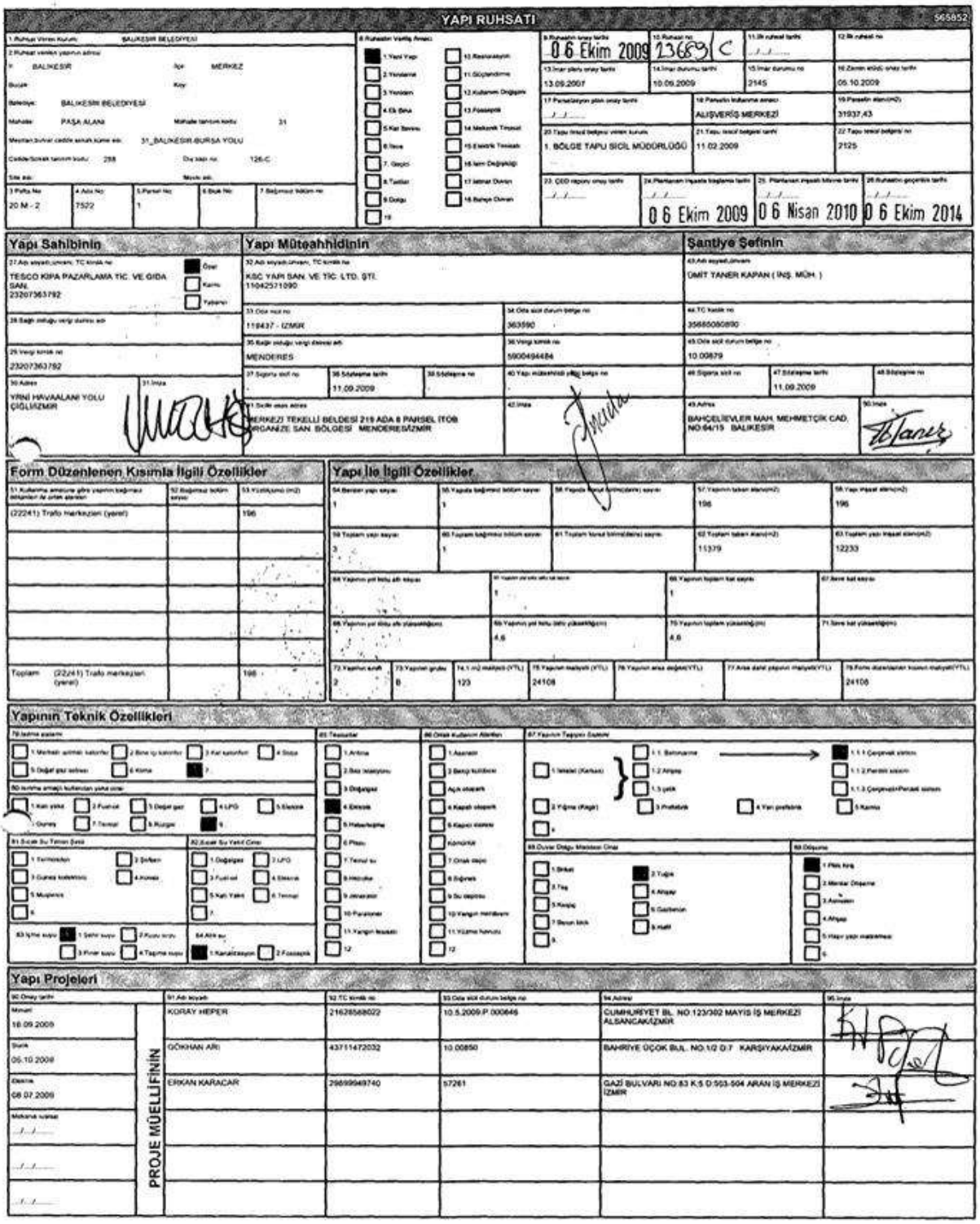
Yapının Teknik Özellikleri

79.Isıtma sistemi: 1.Merkezi otomatik kalorifer; 2.Bina içi kalorifer; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
80.Isıtmada almayı kullanılan yakıt cinsi: 1.Kalı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Fuel-oil; 8.Rüzgar; 9.
81.Tesisatta: 1.Asansör; 2.Bat mesajonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Hidrofor; 6.Piano; 7.Telefon; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.
86.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Beton kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapalı alanı; 6.Konutlar; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yıkama hacmi; 12.
87.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Yığma (Kargir); 1.1.Betonarme; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kargir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.
88.Dıvar Dolgu, Malzeme Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Karışık; 6.Gaziantep; 7.Beton blok; 8.Hafif; 9.PERDE
89.Dıvarlarda: 1.Plan Kılı; 2.Mantar Döşeme; 3.Aynalar; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı malzemesi; 6.
90.Isıtma Kaloriferi: 1.Sıcak su; 2.Kuru buhar; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu
94.Asansör: 1.Kumandasiyon; 2.Fonksiyon

Yapı Projeleri

90.Onay tarihi:		91.Adı soyadı:	92.TC kimlik no:	93.Oda sicil durum belge no:	94.Adresi:	95.İmza:
Mimari: 16.09.2009	PROJE MÜELLİFİNİN	KORAY HEPER	21626588022	10.5.2009.P.000646	CUMHURİYET BL. NO:123/302 MAYIS İŞ MERKEZİ ALSANCAK/İZMİR	
Statik: 05.10.2009		GÖKHAN ARI	43711472032	10.00851	BAHRİYE ÜÇOK BUL. NO:1/2 D:7 KARŞIYAKA/İZMİR	
Elektrik: 08.07.2009		ERKAN KARACAR	29699949740	57261	GAZİ BULVARI NO:83 K:5 D:503-504 ARAN İŞ MERKEZİ İZMİR	
Mekanik tesisat: 23.09.2009		UFUK UĞURAL	57931007912	10/1010	ALSANCAK/İZMİR	
../../....						
../../....						

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



YAPI RUHSATI

Ruhsat Veren Kurum:	BALIKESİR BELEDİYESİ
İl:	BALIKESİR
İlçe:	MERKEZ
Belediye:	BALIKESİR BELEDİYESİ
Mahalle:	PAŞA ALANI
Mahalle tahrim kotu:	31
Meydan,Bulvar caddesi sokak,kümeevi:	31_BALIKESİR-BURSA YOLU
Cadde/Sokak tahrim kotu:	288
Dış kapı no:	126-C
Ada:	7522
Parsel:	1
Pafta:	20 M - 2
Ruhsatın Verildiği Amaç:	1.Yeni Yapı
Ruhsatın onay tarihi:	06 Ekim 2009
Ruhsat no:	23683/C
İmar planı onay tarihi:	13.09.2007
İmar durumu tarihi:	10.09.2009
İmar durumu no:	2145
Zemin etüdü onay tarihi:	05.10.2009
Parselasyon plan onay tarihi:	
Parselin kullanma amacı:	ALIŞVERİŞ MERKEZİ
Parselin alanı(m2):	31937,43
Tapu tevsil belgesini veren kurum:	1. BÖLGE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ
Tapu tevsil belgesi tarihi:	11.02.2009
Tapu tevsil belgesi no:	2125
CED raporu onay tarihi:	
Plantaların inşaata başlama tarihi:	06 Ekim 2009
Plantaların inşaatı bitirme tarihi:	06 Nisan 2010
Ruhsatın geçerlilik tarihi:	06 Ekim 2014

Yapı Sahibinin

Adı soyadı,ünvanı, TC kimlik no:	TESCO KİPA PAZARLAMA TİC. VE GIDA SAN. 23207363792
Gerçek / Karma / Yabancı	Özel
Bağlı olduğu vergi dairesi adı:	
Vergi kimlik no:	23207363792
Adres:	YİNİ HAVAALANI YOLU ÇİĞLİ/İZMİR
İmza:	

Yapı Müteahhidinin

Adı soyadı,ünvanı, TC kimlik no:	KSC YAPI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. 11042571090
Oda sicil no:	119437 - İZMİR
Oda sicil durum belge no:	363590
Bağlı olduğu vergi dairesi adı:	MENDERES
Vergi kimlik no:	5900494484
Sigorta sicil no:	-
Sözleşme tarihi:	11.09.2009
Sözleşme no:	
Yapı müteahhidi belge no:	-
İmza:	
Şantiye adresi:	MERKEZİ TEKELLİ BELDESİ 215 ADA 8 PARSEL İTOB ORGANİZE SAN. BÖLGESİ MENDERES/İZMİR

Şantiye Şefinin

Adı soyadı,ünvanı:	ÜMİT TANER KAPAN (İNŞ. MÜH.)
TC kimlik no:	35680080890
Oda sicil durum belge no:	10.00879
Sigorta sicil no:	-
Sözleşme tarihi:	11.09.2009
Sözleşme no:	
Adres:	BAHÇELİEVLER MAH. MEHMETÇİK CAD. NO:64/15 BALIKESİR
İmza:	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları:	Bağımsız bölüm sayısı:	İnşaat alanı(m2):
(22241) Trafo merkezleri (yeraltı)		196
Toplam (22241) Trafo merkezleri (yeraltı)		196

Yapı İle İlgili Özellikler

Bağımsız yapı sayısı:	Yapıda bağımsız bölüm sayısı:	Yapıda konut bölümlerinin sayısı:	Yapının taban alanı(m2):	Yapı inşaat alanı(m2):
1	1		196	196

Toplam yapı sayısı:	Toplam bağımsız bölüm sayısı:	Toplam konut bölümlerinin sayısı:	Toplam taban alanı(m2):	Toplam yapı inşaat alanı(m2):
3	1		11379	12233

Yapının yol hattı alt kotu:	Yapının yol hattı alt kat sayısı:	Yapının toplam kat sayısı:	Zemin kat yüksekliği:
	1	1	

Yapının yol hattı alt yüksekliği(m):	Yapının yol hattı üstü yüksekliği(m):	Yapının toplam yüksekliği(m):	Yapının kat yüksekliği(m):
	4.6	4.6	

Yapının sınıfı:	Yapının grubu:	m2 maliyeti (YTL):	Yapının maliyeti (YTL):	Yapının alan değeri(YTL):	Arsa dahil yapının maliyeti(YTL):	Form düzenlenen inşaat maliyeti(YTL):
2	6	123	24108			24108

Yapının Teknik Özellikleri

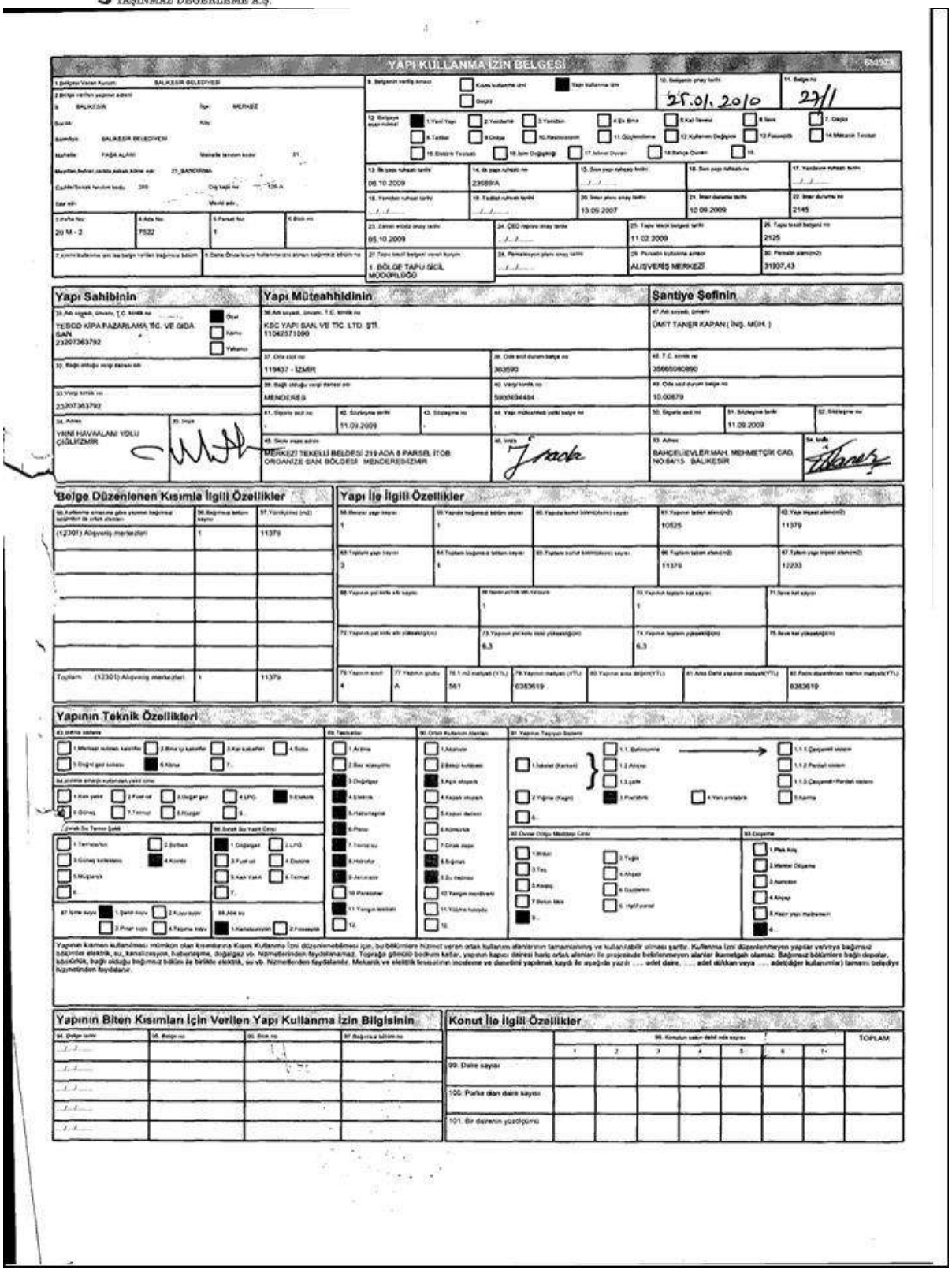
Isıtma sistemi:	Isıtmada enerji kullanılan yakıt cinsi:	Asansör:	Ortak kullanım alanları:	Yapının Taşıyıcı Sistemi:	Dış/Ara Duvar Malzeme Cinsi:	Döşeme:
7	9	4.Elektrik		1.Betonarme / 1.1.Çerçeveli sistem	2.Tuğla	1.Plak hrş

Sıcak Su Tahsin Şekli:	Kullanılan Su Yakıt Cinsi:	Kullanma Suyu:	Atık su:
		1.Şehir suyu	1.Kanalizasyon

Yapı Projeleri

		Adı soyadı:	TC kimlik no:	Oda sicil durum belge no:	Adresi:	İmza:
Mimari: 16.09.2009	PROJE MÜELLİFİNİN	KORAY HEPER	21628568022	10.5.2009/P.000646	CUMHURİYET BL. NO:123/302 MAYIS İŞ MERKEZİ ALSANCAK/İZMİR	
Statik: 05.10.2009		GÖKHAN ARI	43711472032	10.00850	BAHRİYE ÜÇOK BUL. NO:1/2 D:7 KARŞIYAKA/İZMİR	
Elektrik: 08.07.2009		ERKAN KARACAR	29699949740	57261	GAZİ BULVARI NO:83 K:5 D:503-504 ARAN İŞ MERKEZİ İZMİR	
Mekanik sistem:						

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeyi Veren Kurum:	BALIKESİR BELEDİYESİ
2. Belge verilen yapının adresi: İli:	BALIKESİR İlçe: MERKEZ
Beldesi:	Köy:
Asmolüsü:	BALIKESİR BELEDİYESİ
Mahalle:	PAŞA ALANI Mahalle tanımın kodu: 21
Mevkii,Sokak,cadde,sokak kömo adı:	21_BANDIRMA
Cadde/Sokak tanımın kodu: 389	Dış kapı no: 126 A
Bina adı:	Meydi adı:
3.Pafta No: 20 M - 2	4.Ada No: 7522
5.Parsel No: 1	6.Blok no:
7.Yapının kullanıma izni ile belge verilen bağımsız bölüm:	8.Daha Önce kısmi kullanıma izni alınan bağımsız bölüm no:
9. Belgenin verildiği amaç: ☐ Kısmi kullanıma izni ■ Yapı kullanma izni ☐ Değişiklik	10. Belgenin onay tarihi: 25.01.2010
	11. Belge no: 27/1
12. Belgenin esas nüfusu: ■ 1.Yeni Yapı ☐ 2.Yeniletme ☐ 3.Yenileme ☐ 4.Ek Bina ☐ 5.Kat İlavesi ☐ 6.Tadilat ☐ 7.Değişiklik ☐ 8.Onama ☐ 9.Değişiklik ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım Değişimi ☐ 13.Parselasyon ☐ 14.Mekanik Tesisat ☐ 15.Elektrik Tesisatı ☐ 16.İskan Değişikliği ☐ 17.İskanat Onarımı ☐ 18.Bahçe Duvarı ☐ 19.	
13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 06.10.2009	14. İlk yapı ruhsatı no: 23589/A
15. Son yapı ruhsatı tarihi:	16. Son yapı ruhsatı no:
17. Yenileme ruhsatı tarihi:	18. Yeniden ruhsatı tarihi:
19. Fadlat ruhsatı tarihi:	20. İmar planı onay tarihi: 13.09.2007
21. İmar durumu tarihi: 10.09.2009	22. İmar durumu no: 2145
23. Zemin etüdü onay tarihi: 05.10.2009	24. ÇED raporu onay tarihi:
25. Yapı ruhsat belgesi tarihi: 11.02.2009	26. Yapı ruhsat belgesi no: 2125
27. Yapı ruhsat belgesi veren kurum: 1. BÖLGE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	28. Parselasyon planı onay tarihi:
29. Parselin kullanma amacı: ALIŞVERİŞ MERKEZİ	30. Parselin alanı(m2): 31937,43

Yapı Sahibinin

33.Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: TESCO KİPA PAZARLAMA TİC. VE GIDA SAN 23257363792	■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı
34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:	
35.Vergi kimlik no: 23257363792	
36. Adres: YENİ HAVAALANI YOLU ÇİĞLİ/İZMİR	37. İmza:

Yapı Müteahhidinin

38.Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: KSC YAPI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. 11042571090	
39. Oda sicil no: 119437 - İZMİR	40. Oda sicil durum belge no: 363590
41. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MENDERES	42. Vergi kimlik no: 5900494484
43. Sigorta sicil no: -	44. Süreleşme tarihi: 11.09.2009
45. Sicile kayıt sahası: MERKEZİ TEKELLİ BELDESİ 219 ADA 8 PARSEL İTOB ORGANİZE SAN. BÖLGESİ MENDERES/İZMİR	46. İmza:

Şantiye Şefinin

47.Adı soyadı, ünvanı: ÜMİT TANER KAPAN (İNŞ. MÜH.)	
48. T.C. kimlik no: 35665080890	
49. Oda sicil durum belge no: 10.00879	
50. Sigorta sicil no:	51. Süreleşme tarihi: 11.09.2009
52. Süreleşme no:	
53. Adres: BAHÇELİEVLER MAH. MEHMETÇİK CAD. NO:84/15 BALIKESİR	54. İmza:

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

56.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları:	56.Bağımsız bölüm sayısı:	57.Yüzölçümü (m2):
(12301) Alışveriş merkezleri	1	11379
Toplam (12301) Alışveriş merkezleri	1	11379

Yapı İle İlgili Özellikler

58.Binanın yapı sayısı: 1	59.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	60.Yapıda kurulu bina(blok) sayısı:	61.Yapının taban alanı(m2): 10525	62.Yapı inşaat alanı(m2): 11379
63.Toplam yapı sayısı: 3	64.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	65.Toplam kurulu bina(blok) sayısı:	66.Toplam taban alanı(m2): 11379	67.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 12233
68.Yapının yol kotu ve sayısı:	69.Yapının yol kotu alt yüksekliği(m): 1	70.Yapının toplam kat sayısı: 1	71.Servis kat sayısı:	
72.Yapının yol kotu alt yüksekliği(m):	73.Yapının yol kotu üst yüksekliği(m): 6,3	74.Yapının toplam yüksekliği(m): 6,3	75.Servis kat yüksekliği(m):	
76.Yapının sınıfı: 4	77.Yapının grubu: A	78.1 m2 maliyeti (YTL): 561	79.Yapının maliyeti (YTL): 6383619	80.Yapının arsa değeri(YTL):
81.Arsa Dahil yapının maliyeti(YTL):	82.Fenn düzenlenen kısmın maliyeti(YTL): 6383619			

Yapının Teknik Özellikleri

83.Isıtma sistemi: ☐ 1.Merkezi ısıtma sistemi ☐ 2.Bina içi sobalar ☐ 3.Kat sobaları ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğrudan gaz sobası ■ 6.Klima ☐ 7.

84.Isıtmada amaçlı kullanılan yakıt cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ■ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

Sıcak Su Temini Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Sofben ■ 4.Kombi ☐ 5.Müştarek ☐ 6.

86.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.

87.Isıtma suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşkına maya

88.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Foseptik

89.Taşıyıcılar: ☐ 1.Ahşap ☐ 2.Betonarme ☐ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ☐ 5.Kalorifer/Isıtma ☐ 6.Panel ☐ 7.Ters su ☐ 8.Hidrolar ☐ 9.Asansörler ☐ 10.Perdeler ■ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

90.Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ■ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Çimlik alanlar ■ 8.Bağımsız ☐ 9.Diğer(belirtiniz) ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.

91.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.Betonarme → ☐ 1.1.Çerçevesiz sistem ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik ☐ 1.3.1.Çerçeveli-Perdeli sistem ■ 1.3.2.Perdeli sistem ☐ 1.3.3.Çerçeveli-Perdeli sistem ■ 1.Yığma (Kagir) ☐ 2.Prefabrik ☐ 3.Yeni prefabrik ☐ 4.Kerme ☐ 5.

92.Dıvar Dolgu Malzemesi Cinsi: ☐ 1.Briket ☐ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ■ 9.

93.Cephe: ☐ 1.Perk kiriş ☐ 2.Mantar Döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı malzemesi ■ 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikamet için kullanılamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, sığınaklar, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

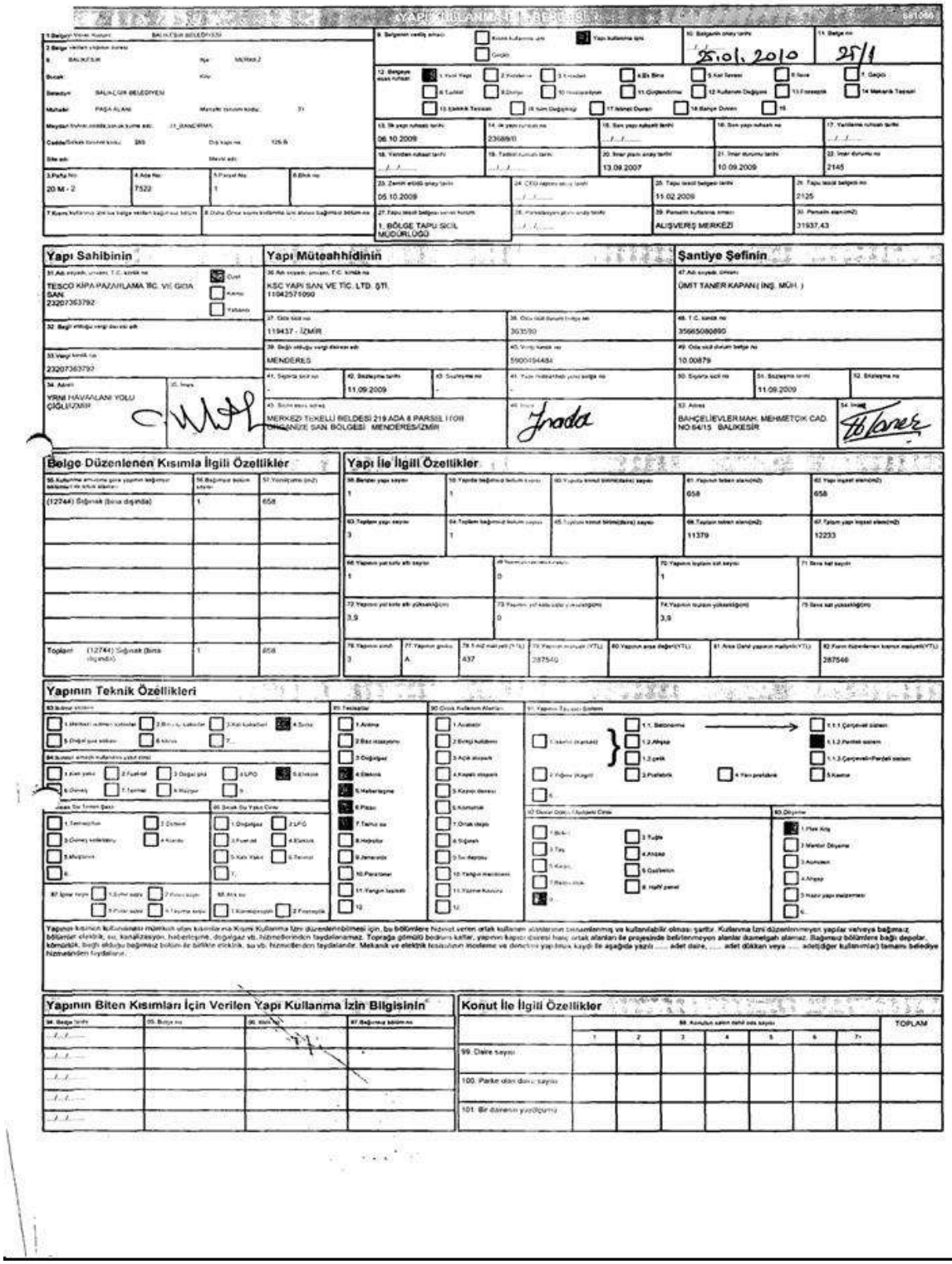
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

94. Onay tarihi	95. Belge no	96. Blok no	97. Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	98. Konutun sahip olduğu oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
99. Daire sayısı								
100. Parke olan daire sayısı								
101. Bir dairenin yüzölçümü								

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



AYAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin
TESCO KİPA PAZARLAMA İHC. VE GIDA SAN. 2320736379Z

Yapı Müteahhidinin
KSC YAPI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. 1104257109Q

Şantiye Şefinin
ÜMİT TANER KAPAN (İNŞ. MÜH.)

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

(12744) Sığınak (bina dışında)	1	658
Toplam (12744) Sığınak (bina dışında)	1	658

Yapı İle İlgili Özellikler

1	1	658	658	
3	1	11379	12233	
1	0	1		
3,9	0	3,9		
3	A	437	28754Q	287546

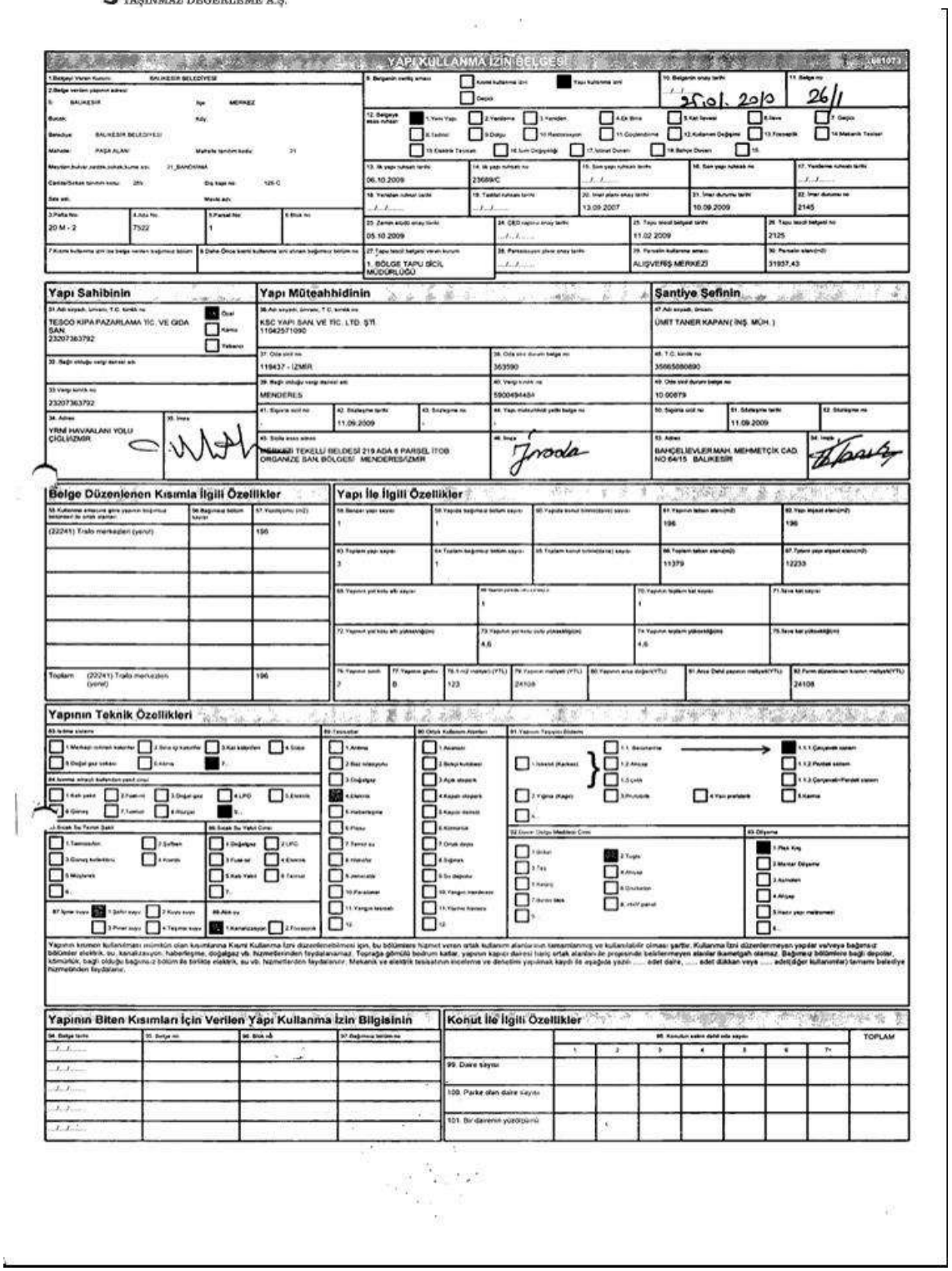
Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
99. Daire sayısı								
100. Parke olan daire sayısı								
101. Bir dairenin yüzölçümü								

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1.Belgeyi Veren Kurum:	BALIKESİR BELEDİYESİ
2.Belge verilen yapının adresi: İl:	BALIKESİR
İlçe:	MERKEZ
Belediye:	BALIKESİR BELEDİYESİ
Mahalle:	PAŞA ALANI
Cadde/Sokak:	21_BANDIRMA
Dış kapı no:	125-C
3.Pafta No:	20 M - 2
4.Ada No:	7522
5.Parsel No:	1
6.Blok No:	
8.Belgenin verildiği amacı:	Kısmi kullanma izni / Yapı kullanma izni / Geçici
10.Belgenin onay tarihi:	25.01.2010
11.Belge no:	26/1
12.Belgeye esas ruhsat:	1.Yeni Yapı / 2.Yenileme / 3.Yeniden / 4.Ek Bina / 5.Kat İlavesi / 6.İlave / 7.Geçici / 8.Tadilat / 9.Değişiklik / 10.Restorasyon / 11.Güçlendirme / 12.Kullanım Değişimi / 13.Fenalıklık / 14.Mekanik Tesisat / 15.Elektrik Tesisatı / 16.Isıtım Değişikliği / 17.İskânat Durum / 18.Bahçe Duvarı / 19.
13.İlk yapı ruhsatı tarihi:	06.10.2009
14.İlk yapı ruhsatı no:	23689/C
15.Son yapı ruhsatı tarihi:	
16.Son yapı ruhsatı no:	
17.Yenileme ruhsatı tarihi:	
18.Yenileme ruhsatı tarihi:	
19.Tadilat ruhsatı tarihi:	
20.İmar planı onay tarihi:	13.09.2007
21.İmar durumu tarihi:	10.09.2009
22.İmar durumu no:	2145
23.Zemin etüdü onay tarihi:	05.10.2009
24.ÇED raporu onay tarihi:	
25.Tapu tescil belgesi tarihi:	11.02.2009
26.Tapu tescil belgesi no:	2125
27.Tapu tescil belgesini veren kurum:	1. BÖLGE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ
28.Parselasyon plânı onay tarihi:	
29.Parselin kullanma amacı:	ALIŞVERİŞ MERKEZİ
30.Parselin alanı(m2):	31857,43

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no:	TESCO KIPA PAZARLAMA TİC. VE GIDA SAN. 23207363792
Özel / Kamu / Yabancı	Özel
32.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:	
33.Vergi kimlik no:	23207363792
34.Adres:	YRNİ HAVALANI YOLU ÇİĞLİ/İZMİR
35.İmza:	

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no:	KSC YAPI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. 11042571090
37.Oda sicil no:	119437 - İZMİR
38.Oda sicil durum belge no:	363590
39.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:	MENDERES
40.Vergi kimlik no:	5900494484
41.Sigorta sicil no:	
42.Sözleşme tarihi:	11.09.2009
43.Sözleşme no:	
44.Yapı müteahhitlik yetki belge no:	
45.Şoför asıl adresi:	MENDERES TEKELLİ BELDESİ 219 ADA 6 PARSEL İTOB ORGANİZE SAN. BÖLGESİ MENDERES/İZMİR
46.İmza:	İrroda

Şantiye Şefinin

47.Adı soyadı, ünvanı:	ÜMİT TANER KAPAN(İNŞ. MÜH.)
48.T.C. kimlik no:	35665080690
49.Oda sicil durum belge no:	10.00879
50.Sigorta sicil no:	
51.Sözleşme tarihi:	11.09.2009
52.Sözleşme no:	
53.Adres:	BAHÇELİEVLER MAH. MEHMETÇİK CAD. NO:64/15 BALIKESİR
54.İmza:	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

55.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları:	56.Bağımsız bölüm sayısı:	57.Yüzölçümü (m2):
(22241) Tralo merkezleri (yeni/)		196
Toplam: (22241) Tralo merkezleri (yeni/)		196

Yapı İle İlgili Özellikler

58.Binanın yapı sayısı: 1	59.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	60.Yapıda konut bölümü(ünite) sayısı:	61.Yapının taban alanı(m2): 196	62.Yapı alanı(m2): 196
63.Toplam yapı sayısı: 3	64.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	65.Toplam konut bölümü(ünite) sayısı:	66.Toplam taban alanı(m2): 11379	67.Toplam yapı alanı(m2): 12233
68.Yapının yol kotu altı sayısı:	69.Yapının yeraltı kat sayısı: 1	70.Yapının toplam kat sayısı: 1	71.Sava kat sayısı:	
72.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m):	73.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 4,6	74.Yapının toplam yüksekliği(m): 4,6	75.Sava kat yüksekliği(m):	
76.Yapının sınıfı: 2	77.Yapının grubu: B	78.1 m2 maliyeti (YTL): 123	79.Yapının maliyeti (YTL): 24108	80.Yapının arsa değeri(YTL):
81.Arsa Dahil yapının maliyeti(YTL):	82.Form düzenlenen kısmın maliyeti(YTL): 24108			

Yapının Teknik Özellikleri

83.Isıtma sistemi: 1.Merkezi ısıtma kalorifer / 2.Sıcu ığı kalorifer / 3.Kat kalorifer / 4.Soba / 5.Doğal gaz sobası / 6.Klima / 7.

84.Isınma amaçlı kullanılan yakıt cinsi: 1.Kok yakıt / 2.Fuel-oil / 3.Doğal gaz / 4.LPG / 5.Elektrik / 6.Güneş / 7.Linyit / 8.Motorin / 9.

85.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon / 2.Şofben / 3.Güneş kolektörü / 4.Kombi / 5.Müştemek / 6.

86.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz / 2.LPG / 3.Fuel oil / 4.Elektrik / 5.Kalı Yakıt / 6.Termal / 7.

87.Isıma suyu: 1.Şehir suyu / 2.Kuyu suyu / 3.Pınar suyu / 4.Taşınır suyu

88.Atık su: 1.Kanalizasyon / 2.Foseptik

89.Tesisatlar: 1.Antena / 2.Baz istasyonu / 3.Doğalgaz / 4.Elektrik / 5.Haberleşme / 6.Pilaka / 7.Temiz su / 8.Hidrofor / 9.Jeneratör / 10.Paratoner / 11.Yangın tesisatı / 12.

90.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör / 2.Bekçi kulübesi / 3.Açık otopark / 4.Kapalı otopark / 5.Kapıcı dairesi / 6.Kamuoyu / 7.Ortak depo / 8.Sığınak / 9.Su deposu / 10.Yangın merdiveni / 11.Yönetim hizmetleri / 12.

91.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskeleti (Karkas) / 1.1.Betonarme / 1.1.1.Çerçeveli sistem / 1.1.2.Perdeli sistem / 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem / 1.2.Ahşap / 1.3.Çelik / 1.3.1.Profilerle / 1.4.Yapı prefabrik / 1.5.Karma / 2.Yığma (Kagir) / 3.Prefabrik / 4.Yapı prefabrik / 5.Karma

92.Dıştan Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket / 2.Tuğla / 3.Taş / 4.Ahşap / 5.Karışık / 6.Diğerleri / 7.Dıştan tecrit / 8.Ytl/Y panel / 9.

93.Diğerleri: 1.Plak Kiriş / 2.Mantar Döşeme / 3.Asmolen / 4.Ahşap / 5.Hazır yapı malzemesi / 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

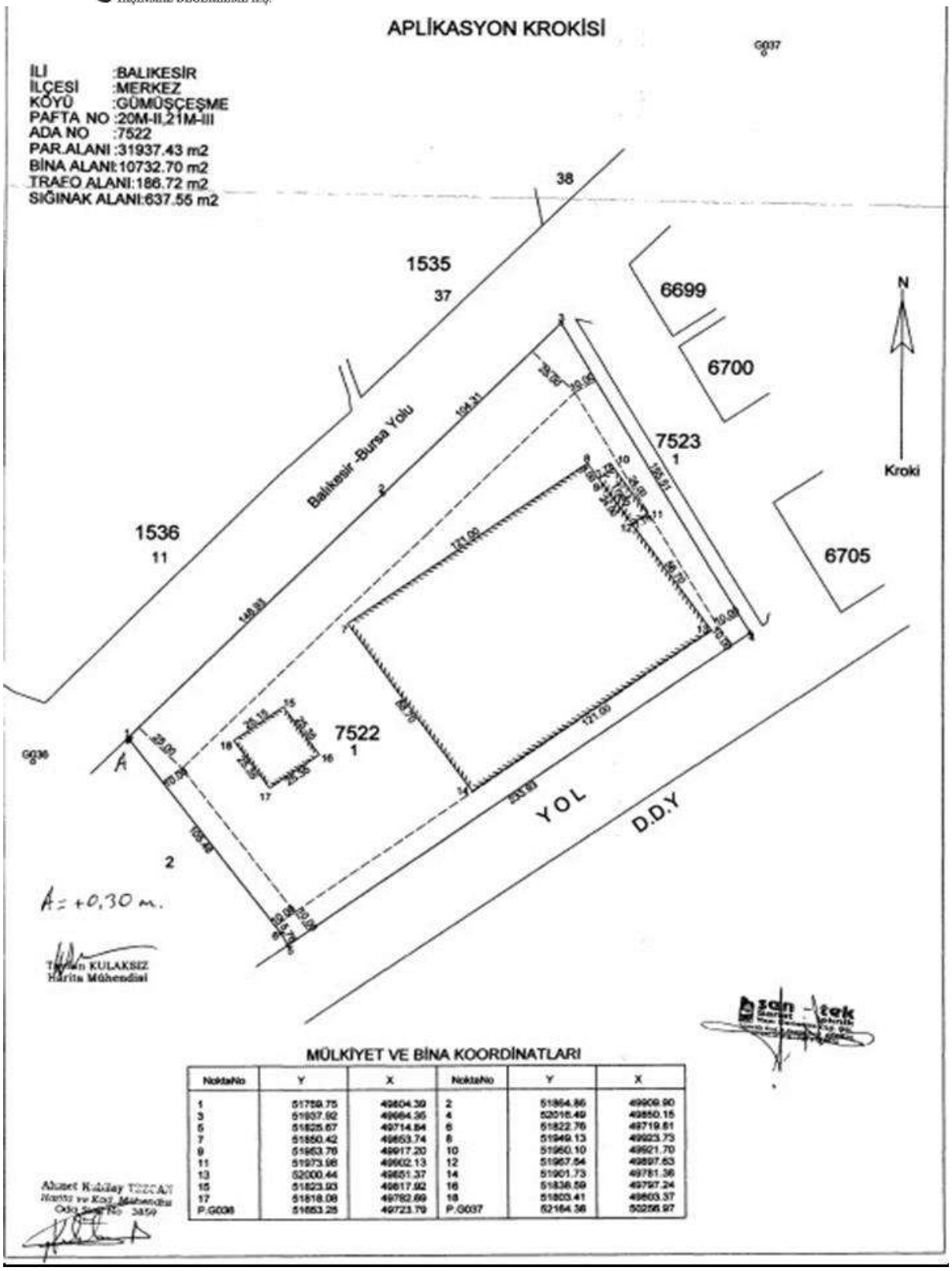
94.Belge tarihi	95.Belge no	96.Blok adı	97.Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	98.Konutun sahip olduğu oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
99.Daire sayısı								
100.Parke döşeli daire sayısı								
101.Bir dairenin yüzölçümü		1						

APLİKASYON KROKİSİ

İLİ :BALIKESİR
İLÇESİ :MERKEZ
KÖYÜ :GÜMÜŞÇEŞME
PAFTA NO :20M-II,21M-III
ADA NO :7522
PAR.ALANI :31937.43 m2
BİNA ALANI:10732.70 m2
TRAFO ALANI:186.72 m2
SIĞINAK ALANI:637.55 m2



MÜLKİYET VE BİNA KOORDİNATLARI

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
1	51759.75	49804.39	2	51864.86	49909.90
3	51837.92	49884.36	4	52016.49	49850.15
5	51825.67	49714.84	6	51822.76	49719.61
7	51850.42	49853.74	8	51949.13	49923.73
9	51953.76	49917.20	10	51960.10	49921.70
11	51973.98	49902.13	12	51967.84	49897.63
13	52000.44	49851.37	14	51901.73	49781.36
15	51823.93	49817.92	16	51836.59	49797.24
17	51818.08	49782.69	18	51803.41	49803.37
P.G036	51853.25	49723.79	P.G037	52164.36	50256.97

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

TESCO-KİPA AVM BALIKESİR

M

İŞİN YERİ

İLİ	İLÇESİ	MAH.	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D.TARİHİ
BALIKESİR	MERKEZ	GÜMÜŞÇEŞME	20M-2, 21M-3	7522	1	11.02.2009

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.
PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIŞ MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ		MİMARİ PROJE MÜELLİFİ	
ADI SOYADI	KORAY HEPER	ADI SOYADI	
ÜNVANI	MİMAR	ÜNVANI	
ODA SİCİL NO	10999	ODA SİCİL NO	
BÜRO TES.BEL.NO	35.658	BÜRO TES.BEL.NO	
VERGİ D.NO	KORDON 461 004 2001	VERGİ D.NO	

İŞVEREN	İSİM	İMZA	ADRES-TEL	NOTER ONAYI TARİHİ

TADİLAT OLURU VEREN MİMAR	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	BÜRO TES.BEL.NO	VERGİ D.NO	İMZA	ADRES-TEL

MİMARLAR ODASI ONAYI

35.658
800.646 03.07.09

BİLGİLER

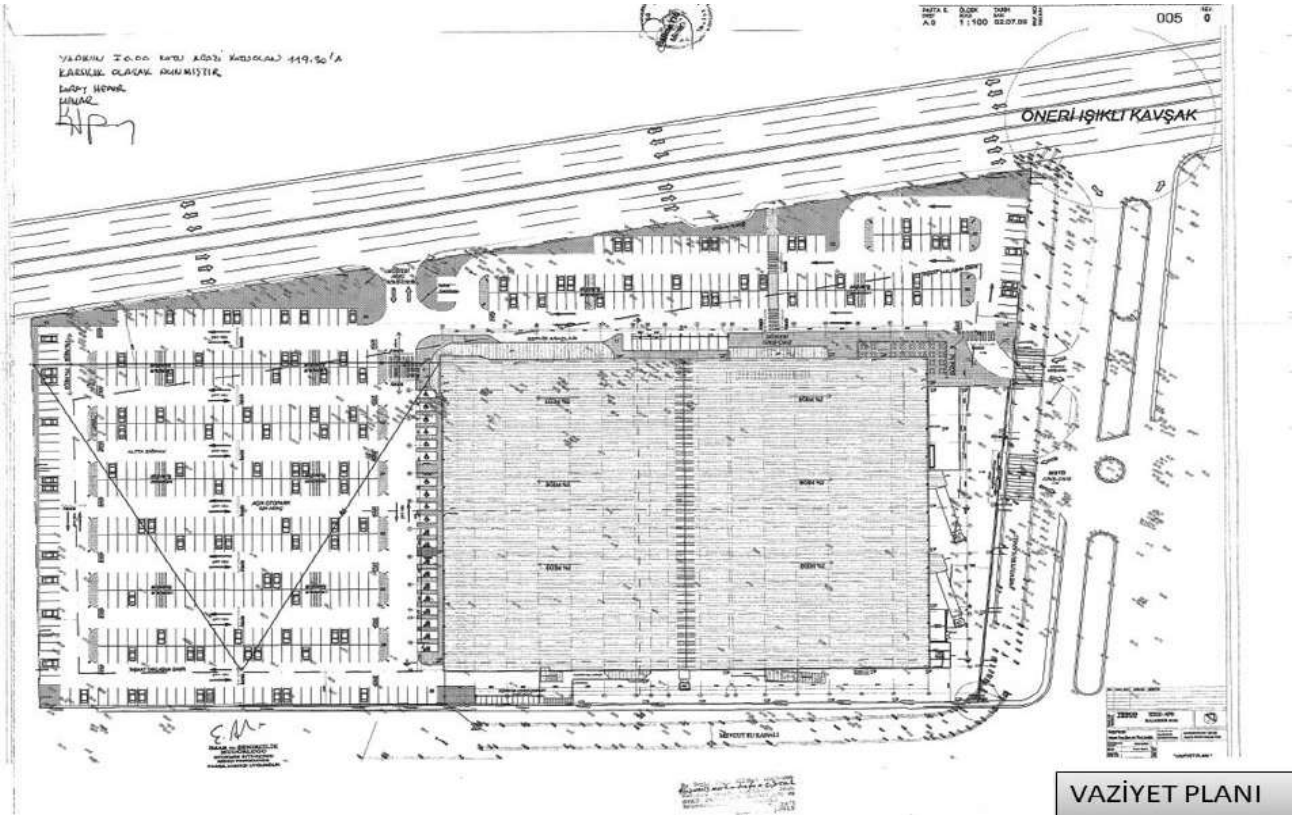
1	
2	
3	
4	
5	
6	

KULLANACI	İNŞ.TÜRÜ	İNŞ.ALANI	TL/M2	Y.YAK.MAL.	YAPI.SIN.	M.HİZ.SIN.	ZOR.KIR.KTS	ŞUBE KAT SAY.
AVM	BETONARME ÇELİK	12233			AVM - 4A SİNEMA - 3C TRAFO - 2B			

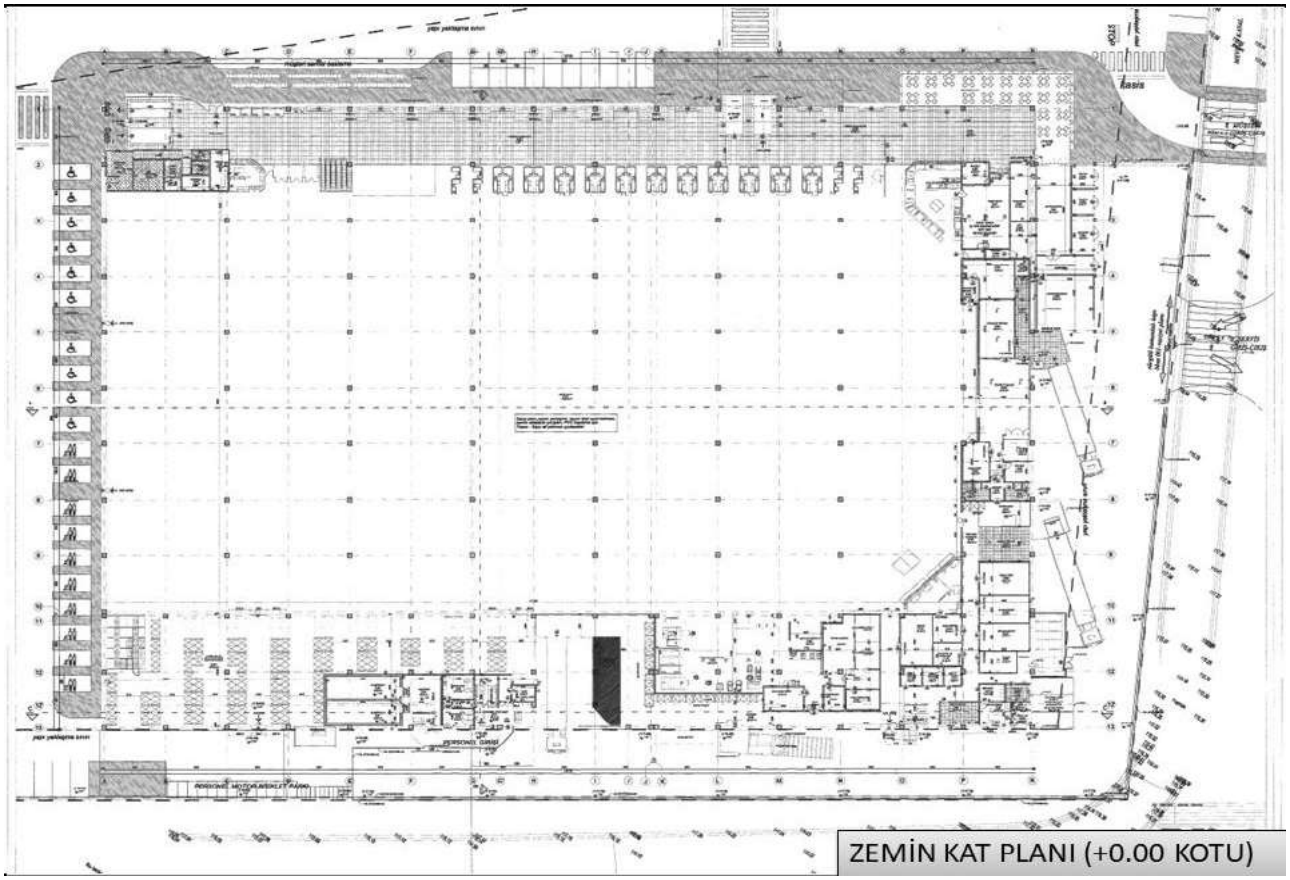
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ.
(ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED)

2007/12933

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

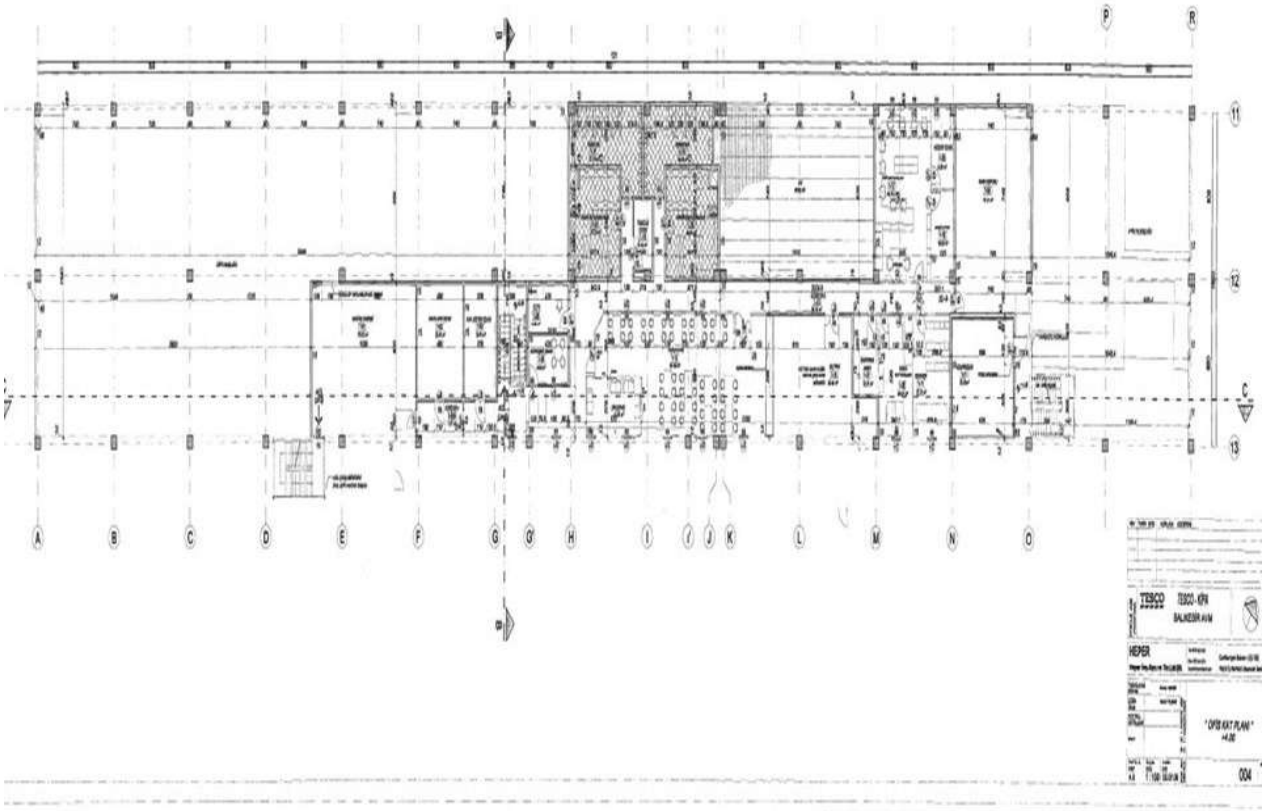


VAZİYET PLANI

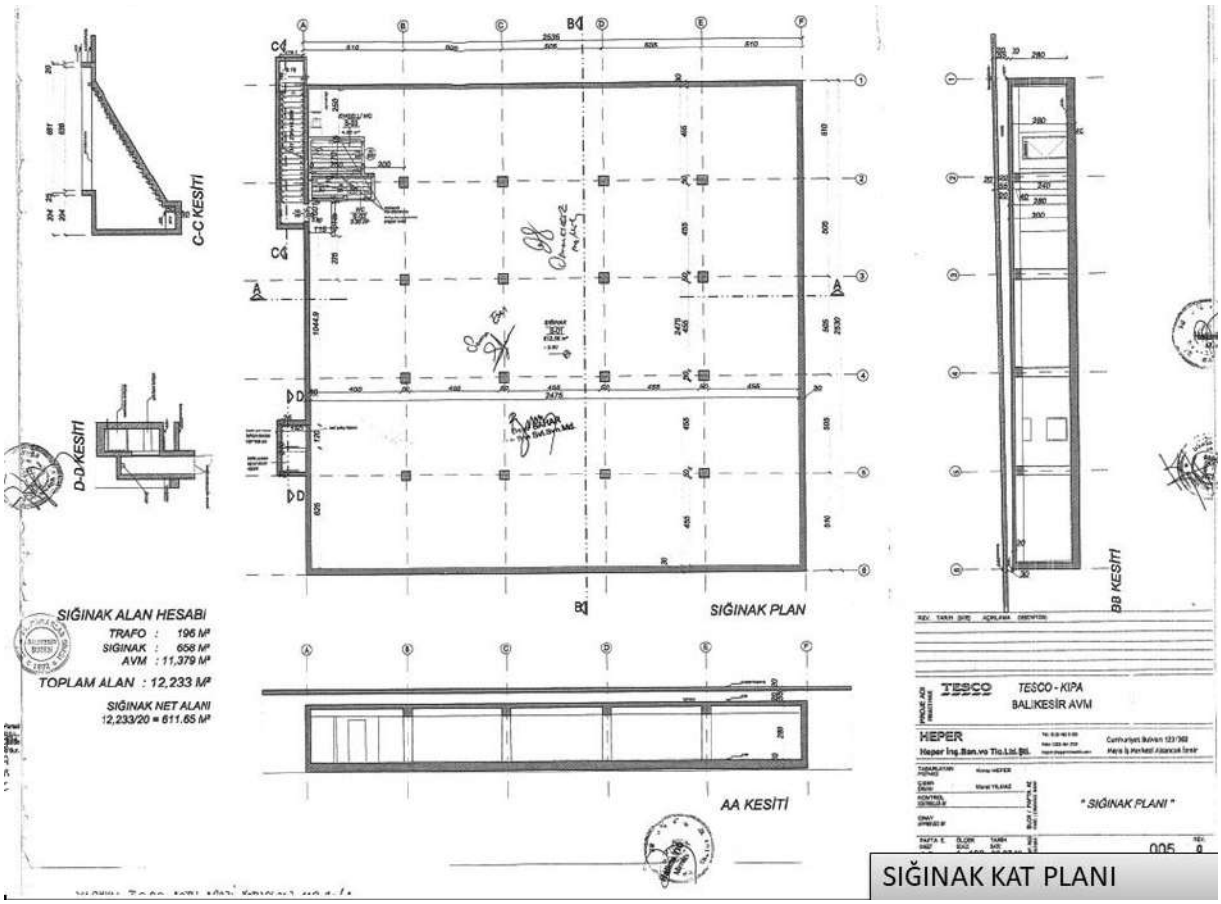


ZEMİN KAT PLANI (+0.00 KOTU)

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

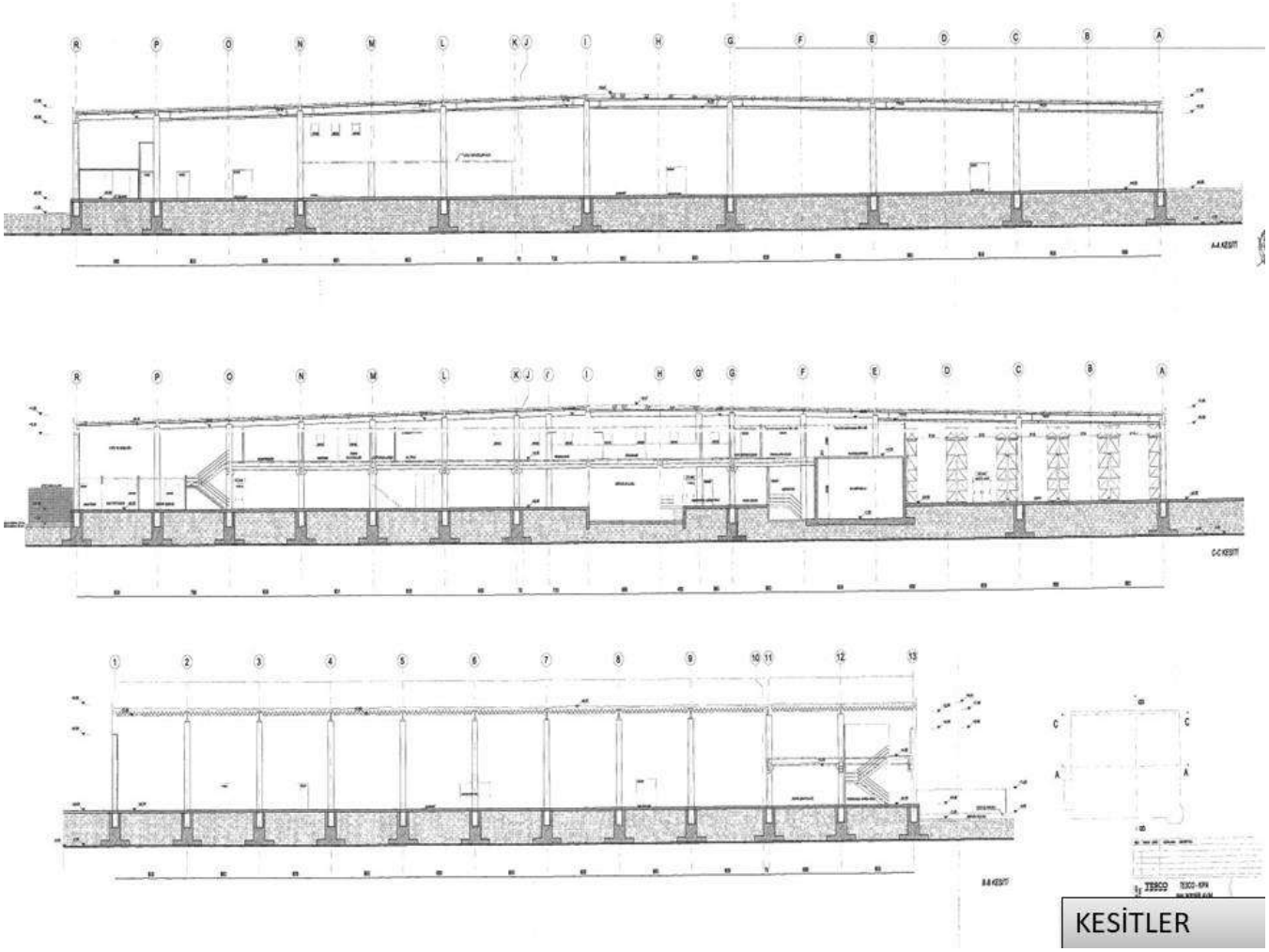


ZEMİN KAT PLANI (+4.00 KOTU)



SIĞINAK KAT PLANI

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



KESİTLER

BALIKESİR / KARESİ / PAŞA ALANI MAHALLESİ / BANDIRMA (Cadde)

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
349427724	7522	1	P63	10020	Bina Tali Giriş	-	-	82							
358225621	7522	1	P63	10020	Bina Ana Giriş	-	KIPA AVM	82	1834363564	Z1	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula
358225621	7522	1	P63	10020	Bina Ana Giriş	-	KIPA AVM	82	2611038122	Z2	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula
358225621	7522	1	P63	10020	Bina Ana Giriş	-	KIPA AVM	82	2610738136	Z3	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula

BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BALIKESİR İLİ, EDREMİT İLÇESİ, HAMİDİYE MAHALLESİ, 677 ADA 16 PARSEL, A BLOK-1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21 VE B BLOK-1,2,3,4,7,8,9,11,12,13,15,16,17,18,19 BB NOLU TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞER TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 30.06.2023

RAPOR NO: SPK-2023-75

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03
info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	30.06.2023
Rapor No	SPK-2023-74
Talep Tarihi	19.06.2023
Taşınmaz İnceleme Tarihi	30.06.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	ERDEMİT İLÇESİ, HAMİDİYE MAHALLESİ, 677 ADA 16 PARSEL, A BLOK-1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21 VE B BLOK-1,2,3,4,5,7,8,9,11,12,13,15,16,17,18,19 BB NOLU TAŞINMAZLAR
Çalışmanın Konusu	ERDEMİT İLÇESİ, HAMİDİYE MAHALLESİ, 677 ADA 16 PARSEL, A BLOK-1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21 VE B BLOK-1,2,3,4,5,7,8,9,11,12,13,15,16,17,18,19 BB NOLU TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞER TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	ERDEMİT İLÇESİ, HAMİDİYE MAHALLESİ, 677 ADA 16 PARSEL, A BLOK-1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 VE B BLOK-1,2,3,4,5,7,8,9,11,12,13,15,16,17,18,19 BB NOLU MESKEN ve A BLOK 21 NOLU İŞYERİ NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	MESKEN/İŞYERİ
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	AYRIK NİZAM, 6 KAT, TAKS:0.50, KAKS:3.00, TİCARET+KONUT ALANI
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	258.185.000,00 TL

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : BAYRAM GÜMÜŞ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

İÇİNDEKİLER:

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 ANALİZSONUÇLARININ 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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-2023-74 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 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 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.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMİYE 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

3. MÜŞTERİNİN ÜNVANI: ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
4. MÜŞTERİNİN ADRESİ: Çaybaşı Mahallesi Aydın Cad No:51A TORBALI / İZMİR
5. ŞİRKET AMACI: VİZYONUMUZ: ADRA GYO olarak, şeffaflık ve güvenirlik hedefiyle gayrimenkul sektöründeki büyümemizi devam ettirerek, hissedarlarımıza karlı yatırımlar yapmayı sağlıyoruz. MİSYONUMUZ: Akılcı yatırımlar ile gayrimenkul piyasasında sağlam ve emin adımlarla ilerleyerek, var olan yatırımlarımızı en iyi şekilde değerlendirmek, ortaklarımıza daha yüksek kar payı ve daha yüksek piyasa değeri sunmak, böylece ortaklık değerini arttırmak ve hitap ettiğimiz müşteri kitlesinde en yüksek müşteri memnuniyetini sağlamak misyonunu üstleniyoruz. HEDEFLER: ADRA GYO olarak, sorumluluk bilinci ile hareket ederek, yatırımlarımızı ve kaynaklarımızı etkin bir şekilde değerlendirmek, sürdürülebilir büyüme ve yüksek karlılık ilkemizle, paydaşlarımız ve tüm menfaat sahipleri için fark yaratacak karlı projelere imza atmak hedefindeyiz.
6. SERMAYESİ: - TL HALKA AÇIKLIK: -
7. İLETİŞİM: 444 80 95– info@adragyo.com.tr

7.1 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi, 677 ada 16 parsel, A Blok-1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21 ve B Blok-1,2,3,4,5,7,8,9,11,12,13,14,15,16,17,18,19 bb nolu taşınmazların müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. İnceleme işlemi müşteri bilgisi ve talebi doğrultusunda dışarıdan yapılmıştır.

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

8.1 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 değerleme çalışanının 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 gözlemlemeler 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 değerleme 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.

8.2 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	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Bayram GÜMÜŞ	Olcay USTA

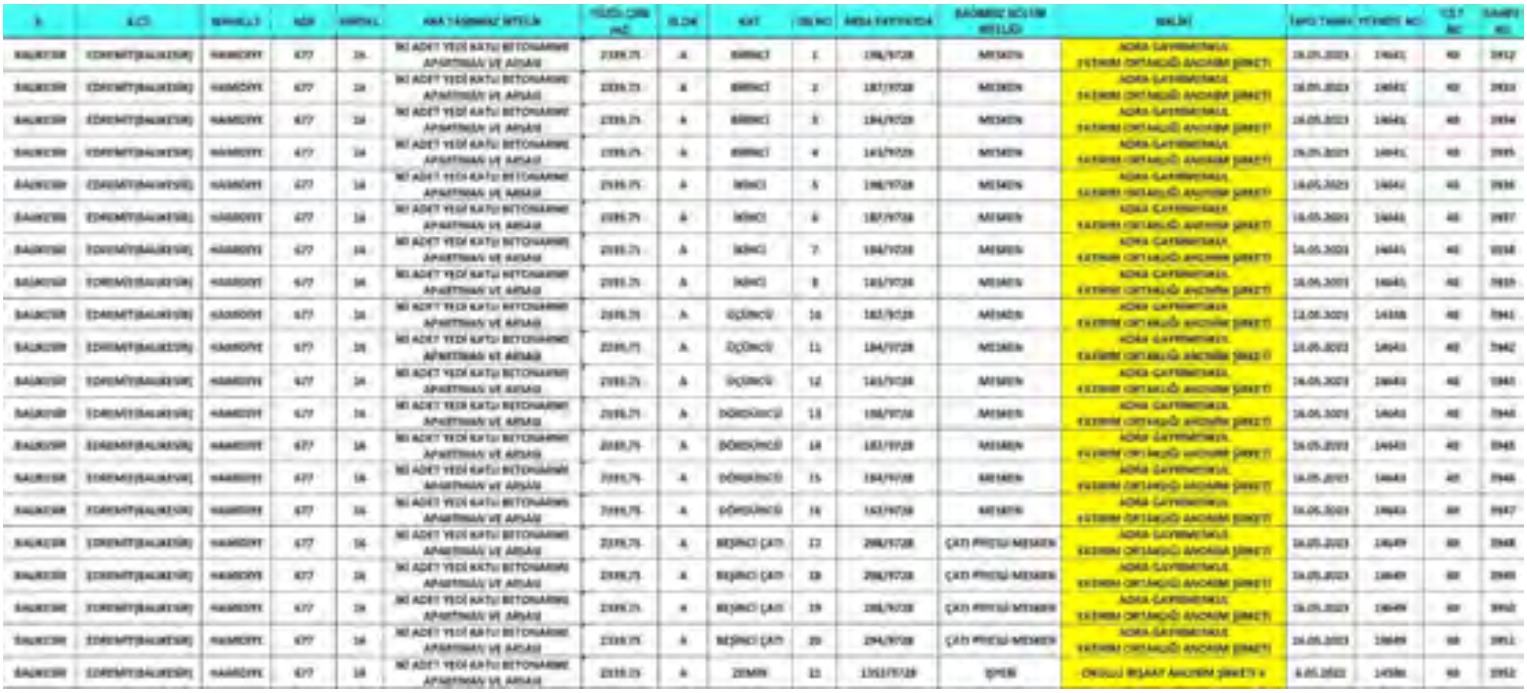
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

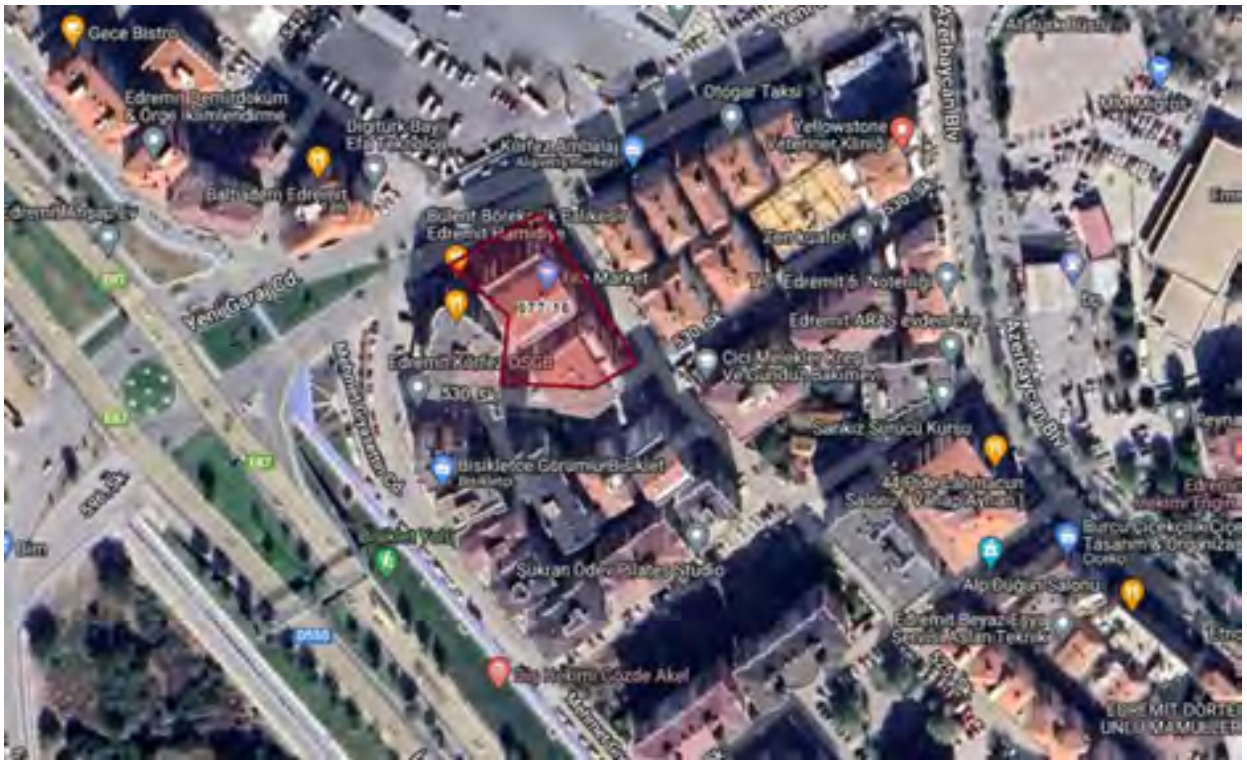
TAPU BİLGİLERİ			
İli	EK-1	***Pafta***	-
İlçesi	EK-1	***Ada***	EK-1
Bucağı	EK-1	***Parsel***	EK-1
Mahallesi	EK-1	***Yüzölçümü***	EK-1
Köyü	EK-1	***Arsa Payı***	EK-1
Mevkii	EK-1	***Blok / Kat***	EK-1
Cilt-Sayfa	EK-1	***B.B.No***	EK-1
Maliki/Hisse	EK-1	***Niteliği***	EK-1
Vasfı	EK-1	***Tapu Türü***	EK-1

EK-1 TAPU KAYDI TABLOSU



4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar Balıkesir ili, Edremit ilçesi, Hamidiye mahallesi, 525_1.sokak, No:4A (21 Nolu BB) No:2, A Blok, D:1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 ve 530.sokak, No:12/1, B Blok, D:1,2,3,4,5,7,8,9,11,12,13,15,16,17,18,19 açık adresinde yer almaktadır. Konu taşınmazlara ulaşım ana arter olan Dr. Kamil Emin Güneş caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Tarif olarak; Edremit Dr. Kamil Emin Güneş caddesi üzerinden Altınoluk istikametine doğru gidilirken sağ kolda yer alan Edremit Öğretmenevi geçildikten sonra cadde boyunca yaklaşık olarak 915m ilerlendikten sonra sağdan Yeni Garaj caddesine girilip ilk sağdan 525.sokağa ve konu taşınmazların bulunduğu siteye ulaşılmış olunur. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu site tarif istikametine göre sağ kolda, Yeni Garaj caddesi, 525_1.sokak ve 530.sokak arasında köşe parselde konumludur. Ulaşım açısından kolay bir noktadadır.



4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ulaşım arter olan Dr. Kamil Emin Güneş caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Bölge merkezi konumda olup ulaşım sıkıntısı yaşanmamaktadır.

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

Balıkesir Edremit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde konu taşınmazların bulunduğu 677 ada 16 parsel sayılı ana taşınmaz; Ayrık nizam, 6 kat, Taks: 0.50,

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Kaks: 3.00 yapılaşma şartlarında ticaret+konut alanında yer aldığı bilgisi şifahen öğrenilmiştir. Ana taşınmaz ilgili belediye sınırları içerisinde 18.madde uygulaması görmüş ve terki bulunmayan net imar parselidir.

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

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

Edremit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce tarafımıza verilen dijital arşiv dosyası içerisinde 14.04.2022 tarihli, 2022-104 numaralı kat irtifakına esas onaylı mimari projeler görülmüştür.

Ruhsat: Edremit Belediyesince tarafımıza verilen dijital arşiv dosyası içerisinde;

A Blok için düzenlenmiş; 14.04.2022 tarihli, 1-104 numaralı, yol altı 1, yol üstü 6, toplam 7 kat, 5481.65m² inşaat alanı, 21 adet bağımsız bölüm ve tadilat için düzenlenmiş Yapı Ruhsatı Belgesi görülmüştür. İlk ruhsat; 06.09.2016 tarih ve 8-24 numaralıdır.

B Blok için düzenlenmiş; 14.04.2022 tarihli, 1-104 numaralı, yol altı 1, yol üstü 6, toplam 7 kat, 4246.70 m² inşaat alanı, 20 adet bağımsız bölüm ve tadilat için düzenlenmiş Yapı Ruhsatı Belgesi görülmüştür. İlk ruhsat; 06.09.2016 tarih ve 8-24 numaralıdır.

İskan: Edremit Belediyesince tarafımıza verilen dijital arşiv dosyası içerisinde;

A Blok için düzenlenmiş; 30.12.2022 tarihli, 16-25 numaralı, yol altı 1, yol üstü 6, toplam 7 kat, 5481.65m² inşaat alanı ve 21 adet bağımsız bölüm düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.

B Blok için düzenlenmiş; 30.12.2022 tarihli, 16-25 numaralı, yol altı 1, yol üstü 6, toplam 7 kat, 4246.70m² inşaat alanı ve 20 adet bağımsız bölüm düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.

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

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Edremit Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu 06.05.2022 tarih ve 14580 yevmiye ile OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ "Kat İrtifak Tesisi" ve 16.05.2023 tarih, 14641/14338/14643/14649/14647/14648/14645 yevmiye numarası ile "ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ "Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği" İle tescil edilmiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

19.06.2023 tarihinde saat 22:39-22:45 arası itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden müşteri tarafından temin edilen tapu kayıt belgelerine göre değerleme konusu tüm taşınmazların tapu kaydı üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

BEYANLAR HANESİNDE: -....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (03.01.2023-13:50-146)

-Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (16.06.2022-17:22-19946)

A Blok 21 Nolu BB tapu kaydı üzerinde ek olarak; Şerhler Hanesinde: -12000000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (10 yıl süre ile BİM BİRLEŞİK MAĞAZALAR A.Ş. lehine kira şerhi) (01.12.2022-15:10-38457)

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 gayrimenkullere 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.b maddesi ve 22.c maddesi yarınca;

22.b) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller il gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir."

Değerleme konusu kat mülkiyeti tesis edilmiş parselde yer taşınmazlardan A blok 21 nolu bağımsız bölümün "İşyeri", değerlemeye konu diğer bağımsız bölümlerin "Mesken" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

Taşınmazlar için 30.11.2022 Tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olup, Tapuda 03.01.2023 tarihinde Kat Mülkiyetine geçmiştir.

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

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

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

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

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

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazların bulunduğu A ve B bloklar için düzenlenmiş sırasıyla; Y2210D7BE6CA2, Y221087EE2128 numaralı C sınıfı Enerji Kimlik Belgeleri görülmüştür.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER BALIKESİR İLİ

Balıkesir İli Yüzölçümü: 14.299 km²
Edremit İlçesi Yüzölçümü: 742 km²
Balıkesir İli Nüfus: 1.250.610
Edremit İlçe Nüfus: 161.145
İl Trafik No: 10

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Balıkesir Tanıtım

Balıkesir, Türkiye'nin batısında ve Marmara Denizinin güneyinde yer almaktadır. Marmara Denizi'nin güneyinde yer alan Balıkesir, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyinde Manisa ve İzmir illeri ve batısında Çanakkale ili çevrilidir. Ayvalık ilçesinden de Yunanistan'ın Midilli Adası'na komşudur. Marmara Bölgesinin, 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Yüzölçümü bakımından 14299 km² en büyük 12. il, 2021 nüfus sayımına göre de 1.250.650 kişiyle Türkiye'nin en kalabalık 17. 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 arttırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır. Ormanlar, ilin topraklarının % 31'ini kaplamaktadır. Bu değer il arazisinin % 45'ine tekabül etmektedir. İlin arazisinin %32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ile mera ve %15'i kullanılmayan arazidir. Genel olarak ormanlarda karaçam, kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ve zeytin ağaçları vardır. Kuşcenneti 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 İl'in ekonomisinde büyük yer tutmaktadır. İl'de başta zeytin, buğday, arpa, mısır, tütün, pamuk, ayçiçeği, şekerpancarı, yem bitkileri, kavun, karpuz, narenciye, sarımsak, şeftali, domates olmak üzere diğer sebze ve meyvelerin birçoğu yetiştirilmektedir. Balya ve Manyas bölgeleri hayvancılığa müsaittir. Koyun, keçi ve sığır beslenir. Modern tavukçuluk oldukça ileridir. Arıcılık gittikçe gelişmektedir. Balıkçılık oldukça ileridir. Marmara Adasında her çeşit balığın konservesi yapılmaktadır. Konserve balık sanayii gelişmiştir. Marmara Adasında Türkiye'nin en büyük balık buzhanesi vardır. Bölgenin sardalya balığı meşhurdur.

Sanayi

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 II. Organize Sanayi Bölgesi; Balıkesir merkez Gökköy hudutları içerisinde Balıkesir-Savaştepe karayolu 10. km'sinde Balıkesir merkez Organize Sanayi Bölgesi bitişiğinde 135 ha. alan üzerinde kurulmuştur. İlin iç kesimlerinde tarıma dayalı sanayi egemendir. Ayrıca buralarda şeker, un, yem, döküm, tarım alet ve makinaları, transformatör, floresan-aydınlatma, pamuklu dokuma, kâğıt, mobilya, sentetik dokuma ve elektrik teçhizatları üretimi de yapılır. Körfez yöresinde konserve, sabun, bitki çayı ve zeytinyağı üretimi yaygındır. Bandırma taraflarında; kimyasal madde, şarap ve gübre sanayi gelişmiş, Dursunbey taraflarında ise kereste sanayi gelişmiştir. İlde kolonyacılık sektörü de gelişmiştir. 8 ticaret odası ve 5 ticaret borsası bulunan Balıkesir'de üretilen ürünlerin çoğu yurt içinde tüketilmekte, bir kısmı da Bandırma Limanı'ndan ihraç edilmektedir. Gümrüklerinde, aralarında kimyasal maddeler, elektrikli araçlar, sentetik çuval, gıda, madencilik, mermer gibi ürünlerin de bulunmaktadır.

Turizm

Balıkesir, denize sahip olduğu için deniz turizmi gelişmiştir. Marmara'da veya Ege'de kıyıya sahip ilçeler ile adalar, başlıca turizm merkezleridir. Buralarda çeşitli plajlar ve oteller mevcuttur. İl, 1970'li yıllarda Türkiye'nin gelişme bakımından en önde giden turizm bölgesi haline gelmiştir. Balıkesir'in turizm beldeleri, genelde iç turizm talebini karşılar. İl kış turizminden mahrum olsa da kaplıca turizmi yapılmaktadır. Gönen, Edremit, Manyas, Susurluk, Bigadiç, Sındırgı ilçelerinde ve Merkez'e bağlı Pamukçu Beldesi'nde kaplıcalar bulunmaktadır. Bu kaplıcalar sayesinde ildeki turizm süresi uzamaktadır. İlde turizme katkısı olan cami, kilise, harabe gibi çeşitli tarihi eserler mevcuttur. Kazdağı çevresinde oksijen yoğunluğu fazladır. Dağlık yerlerde dağ sporları yapılmaktadır. Yine kıyı yöresinde yelkencilik yapılmaktadır. Ayvalık'ta, Edremit'teki Kazdağları ile Şahinderesi Mevkii'nde ve Merkez'deki 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.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Coğrafi Yapı ve İklim

Yüzölçümü 14583 km² olan Balıkesir'in toprakları 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası bastısındakine 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. Kuşcenneti 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.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Edremit - Coğrafi Durumu

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

Kuzeyinde Kazdağı, Eybek Dağı ve Gürgen Dağı ile çevrilen şehir aynı adı taşıyan 10km. içerde kurulmuştur.İlçenin iskelesi Akçay Beldesinde olup şehre 9 Km. Uzaklıktadır.Etrafı geniş zeytinliklerle kaplı olan Edremit 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, Kızılkeçili, Güre, Altınoluk ve Mıhlı Çayları mevcuttur.

İKLİMİ:

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

BİTKİ ÖRTÜSÜ:

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

DAĞLARI:

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

OVALARI:

Dağlarla deniz arasında, Batı-Güney istikametinde geniş düz verimli ovalar göze

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

çarpmaktadır. Edremit ovası olarak bilinen ve Havran-Burhaniye sınırına kadar uzanan ova teknotik olup bereketli ve bol suludur. Ovanın güney kısımları Çoruk-Burhaniye doğusu ile Havran Ovası olarak anılır.

AKARSULAR:

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

SICAK SU KAYNAKLARI:

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

FLORA:

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

FAUNA:

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

EDREMİT'TE TARIM:

İlçemiz Akdeniz İklim 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

seracılıkta küçük aile işletmeciliği şeklinde yapılmaktadır.

Hayvancılık; küçükbaş ve büyükbaşlarda genellikle kültür ırkı yetiştiriciliği şeklindedir.

KÜLTÜR VE TURİZM:

Edremit ve civarı, Ege Medeniyetinin Med ve Pers seferlerinin, Roma Medeniyetinin, Selçuklu ve Osmanlı sanat eserlerinin bulun duğu 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 çevresin de Şahin Kale Ören ve mahzenleri ve Antandros Kenti, Manastır Çayı dolaylarında bir sağlık merkezinin kalıntıları, Ortaoba Köyü yakınlarında Paşasultan Zaviyesi (Diana Mabedi), Eski Tekke dolaylarında taban mozaiki bir aslan kalıntıları mevcuttur.

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

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

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

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

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

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

Söylenceler bakımından Edremit zengin bir kaynağa sahiptir. Kazdağı (İdadağı), Yunan mitolojisine göre Truva savaşının tanrılarca 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 süreli 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 müsabakalrı yapılmakta olup, futbol, basketbol, voleybol, judo, tekwando, yelken, atıcılık ve avcılık spor dallarında (bay-bayan) 600 lisanslı sporcu mevcuttur.

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

Altınoluk Yelken İhtisas Kulübü il birinciliği ve federasyon kupası, laser ve optimus dallarında yelken faaliyetlerine katılmaktadır. Güre Belediye Spor kulübü basketbol takımı 2. ligde faaliyetlere katılmaktadır. Okulların tatil olduğu dönemde çocuk ve gençleri spora kanalize etmek amacıyla muhtelif branşlarda İlçe Spor Merkezi açılmaktadır. İlçemize has folklor ekibi yoktur. İlçemizde 11 adet matbaa mevcut olup, 2 adet günlük gazete mevcuttur. Kitapevi yoktur. Sanat galerisi olarak Tahtakuşlar Köyünde bir şahıs tarafından düzenlenen Özel Etnografya Müzesi mevcuttur.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

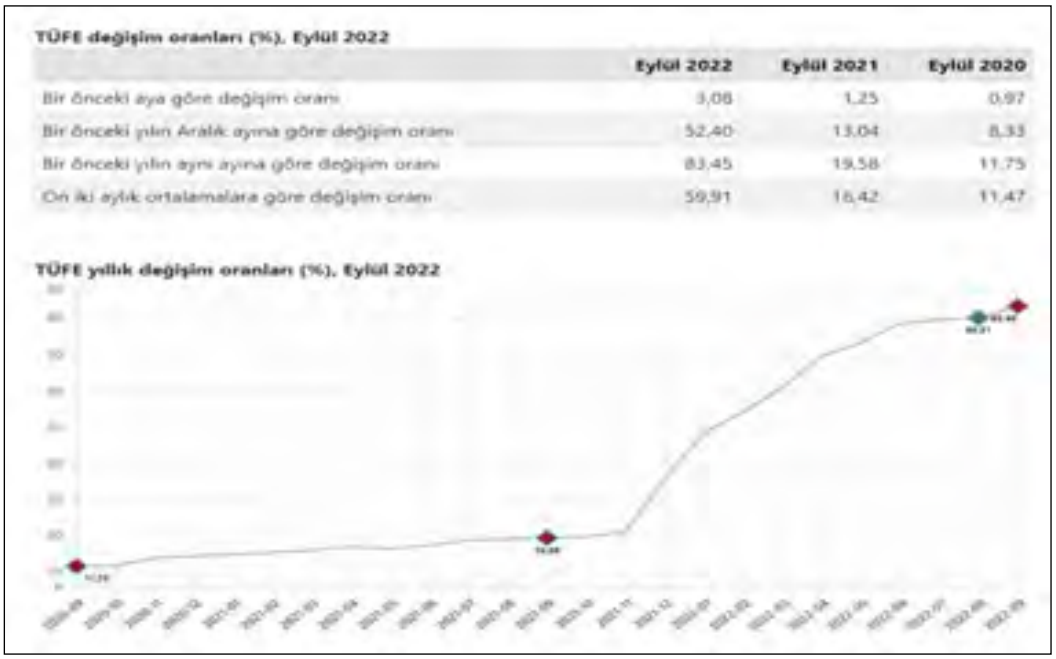
5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)

	2020	2021	2022
Dünya	-3,5	5,5	4,2
Gelişmiş Ülkeler	-4,9	4,3	3,1
ABD	-3,4	5,1	2,5
Euro Alanı	-7,2	4,2	3,6
Gelişmekte olan Ülkeler	-2,4	6,3	5,0
Türkiye	1,2	6,0	3,5

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 değişim oranları (%), Eylül 2022

	Eylül 2022	Eylül 2021	Eylül 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,08	1,25	0,97
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	52,40	13,04	8,33
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	83,45	19,58	11,75
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	59,91	16,42	11,47

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2022

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.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

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

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

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

İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

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

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

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

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

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler,

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

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

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

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

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Ulaşım kolaylığı
- Tercih edilen bölgede yer alması
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Yakın çevresinde benzer nitelikte çokça satılık gayrimenkul bulunması

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %95
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Konut/İşyeri
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: 8
Yapı Sınıfı	: 3B
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Var
Toplam B.Bölüm Sayısı	: 21/20
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 1
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Yok
Kullanım Durumu	: -
Kullanım Şekli	: Mesken/İşyeri

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.4.1. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz; 677 ada 16 parsel sayılı, 2.339,75 m² alanlı, "İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI" vasıflı ana taşınmaz üzerinde, betonarme karkas yapı tarzında, 2 blok olarak proje ve inşa edilmiş sitedir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloklardan A Blok olarak adlandırılmış bina; bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 8 kat olarak proje ve inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre bodrum katta kapalı otopark alanı ve binaya ait ortak alanlar, zemin katta bina girişi ve 1 adet işyeri, 1,2,3 ve 4.normal katlarda 4'er adet mesken, 5.normal katta 4 adet çatı piyesli mesken olmak üzere binada toplam 21 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina içerisinde ortak alanlar ve basamaklar mermer kaplı olup duvarlar ve tavanlar boyalıdır. Bina dış cephesi mantolamadır. Bina girişi zemin kat seviyesinden verilmiş olup vaziyet planında belirtilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloklardan B Blok olarak adlandırılmış bina; bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 8 kat olarak proje ve inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre bodrum katta kapalı otopark alanı ve binaya ait ortak alanlar, zemin katta bina girişi, 1,2,3 ve 4.normal katlarda 4'er adet mesken, 5.normal katta 4 adet çatı piyesli mesken olmak üzere binada toplam 20 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina içerisinde ortak alanlar ve basamaklar mermer kaplı olup duvarlar ve tavanlar boyalıdır. Bina dış cephesi mantolamadır. Bina girişi zemin kat seviyesinden verilmiş olup vaziyet planında belirtilmiştir.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan A blokta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 1.katta sol ön cephede yer almaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 4 adet oda, mutfak, kiler, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 168 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan A blokta yer alan 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 1.katta sol arka cephede yer almaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 4 adet oda, mutfak, 4 adet oda, kiler, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 158 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan A blokta yer alan 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 1.katta sağ arka cephede yer almaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 4 adet oda, mutfak, kiler, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 156 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan A blokta yer alan 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 1.katta sağ ön cephede yer almaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 3 adet oda, mutfak, kiler, 2 adet banyo ve 3 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 144 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan A blokta yer alan 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.katta sol ön cephede yer almaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari

projesine göre; hol, salon, 4 adet oda, mutfak, kiler, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 168 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan A blokta yer alan 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.katta sol arka cephede yer almaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 4 adet oda, mutfak, 4 adet oda, kiler, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 158 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan A blokta yer alan 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.katta sağ arka cephede yer almaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 4 adet oda, mutfak, kiler, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 156 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan A blokta yer alan 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.katta sağ ön cephede yer almaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 3 adet oda, mutfak, kiler, 2 adet banyo ve 3 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 144 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan A blokta yer alan 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 3.katta sol arka cephede yer almaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 4 adet oda, mutfak, 4 adet oda, kiler, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 158 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan A blokta yer alan 11 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 3.katta sağ arka cephede yer almaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 4 adet oda, mutfak, kiler, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 156 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan A blokta yer alan 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 3.katta sağ ön cephede yer almaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 3 adet oda, mutfak, kiler, 2 adet banyo ve 3 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 144 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan A blokta yer alan 13 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 4.katta sol ön cephede yer almaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 4 adet oda, mutfak, kiler, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 168 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan A blokta yer alan 14 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 4.katta sol arka cephede yer almaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 4 adet oda, mutfak, 4 adet oda, kiler, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 158 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan A blokta yer alan 15 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 4.katta sağ arka cephede yer almaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 4 adet oda, mutfak, kiler, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 156 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan A blokta yer alan 16 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 4.katta sağ ön cephede yer almaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 3 adet oda, mutfak, kiler, 2 adet banyo ve 3 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 144 m² kullanım alanına sahiptir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Değerleme konusu taşınmazlardan 17 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre sol ön cephede 5+çatı katında yer almaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre 5.katta; hol, salon, 2 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 168 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 6 adet depo bölmesi ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 90 m² + 25 m² teras kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz toplam 258 m² + 25 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 18 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre sol arka cephede 5+çatı katında yer almaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre 5.katta; hol, salon, 3 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 158 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 7 adet depo bölmesi ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 92 m² + 25 m² teras kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz toplam 250 m²+25 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 18 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre sağ arka cephede 5+çatı katında yer almaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre 5.katta; hol, salon, 2 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 156 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 6 adet depo bölmesi ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 90 m² + 20 m² teras kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz toplam 246 m²+ 20 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 20 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre sol arka cephede 5+çatı katında yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 5.katta; hol, salon, 2 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 144 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 7 adet depo bölmesi ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 96 m² + 20 m² teras kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz toplam 240 m²+ 20 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan A Blokta yer alan 21 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz zemin katta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre yekpare işyeri alanından oluşmakta olup brüt yaklaşık 1158 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz halihazırda market olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz içerisinde yerler seramik kaplı, duvarlar ve tavanlar boyalıdır. Kapı ve pencere doğramaları alüminyum doğramadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan B Blokta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 1.katta sol ön cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 4 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 165 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan B Blokta yer alan 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 1.katta sol arka cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 3 adet oda, mutfak, kiler, 2 adet banyo ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 150 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan B Blokta yer alan 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 1.katta sağ arka cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 4 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 161 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan B Blokta yer alan 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

bina girişine göre 1.katta sağ ön cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 4 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 161 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan B Blokta yer alan 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.katta sol ön cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 4 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 165 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan B Blokta yer alan 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.katta sağ arka cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 4 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 161 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan B Blokta yer alan 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.katta sağ ön cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 4 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 161 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan B Blokta yer alan 9 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 3.katta sol ön cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 4 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 165 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan B Blokta yer alan 11 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 3.katta sağ arka cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 4 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 161 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan B Blokta yer alan 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 3.katta sağ ön cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 4 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 161 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan B Blokta yer alan 13 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 4.katta sol ön cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 4 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 165 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan B Blokta yer alan 14 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 4.katta sol arka cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 3 adet oda, mutfak, kiler, 2 adet banyo ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 150 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan B Blokta yer alan 15 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 4.katta sağ arka cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 4 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 161 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan B Blokta yer alan 16 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 4.katta sağ ön cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon, 4 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

yaklaşık 161 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan B Blokta yer alan 17 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 5+çatı katında sol ön cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 5.katta; hol, salon, 1 adet oda, mutfak, wc, banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 163 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 4 adet depo alanı ve 2 adet teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 104 m² + 20 m² teras kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz toplam 267 m² + 20 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan B Blokta yer alan 18 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 5+çatı katında sol arka cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 5.katta; hol, salon, 2 adet oda, mutfak, kiler, 2 adet banyo ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 152 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 6 adet depo alanı ve 1 adet teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 125 m² + 30 m² teras kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz toplam 277 m² + 30 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan B Blokta yer alan 19 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 5+çatı katında sol arka cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 5.katta; hol, salon, 2 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 161 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 6 adet depo alanı ve 1 adet teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 93 m² + 54 m² teras kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz toplam 254 m² + 54 m² teras kullanım alanına sahiptir.

İç Mekan Özellikleri : ***Değerleme konusu meskenlerin iç mekan özellikleri aynı olup salon ve odalarda yerler laminant parke kaplı, duvarlar ve tavanlar boyalıdır. Islak hacimlerde yerler ve duvarlar seramik kaplı olup lavabo, klozet ve duşakabin bulunmaktadır. Mutfak dolapları granit tezgah bulunmaktadır. Daire iç kapıları ahşap, dış kapılar çelik, pencere doğramaları pvc dir.***

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)

- Ulaşım kolaylığı
- Tercih edilen bölgede yer alması
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması

ZAYIF YANLAR

- Yakın çevresinde benzer nitelikte çokça satılık gayrimenkul bulunması

FIRSATLAR

- Gelişen Bölgede yer almaları

TEHDİTLER

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

5.9. 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır “ şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 karşılaştırabilir 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.

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.11. 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 =

(Iskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak ıskonto 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 ıskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, ıskonto 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerleme 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;

BEYAN-1: Ertaş Gayrimenkul-0535 972 12 72: Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede konumu tarif edilen bölgedeki benzer dükkanların m² satış fiyatları 40.000-45.000 TL/m² aralığında olabileceği ve taşınmazlar içerisinde yer alan dükkanın 45.000.000 - 50.000.000 TL arasında olabileceği aylık kira değerinin 120.000 – 130.000 TL/ay olabileceği beyan edilmiştir.

EMSAL-1: Satış Ofisi – 0534 015 91 21 : Konu taşınmazlarla aynı site içerisinde yer alan, 3+1, 163 m² olarak beyan edilen 120 m² olduğu düşünülen 1.katta yer alan daire 3.360.000 TL fiyatla satılmıştır.. **Emsal 2023 yılı Nisan ayında satılmıştır.** (3.360.000 TL / 120 m2 =28.000 TL/m²)

EMSAL-2: Satış Ofisi – 0534 015 91 21 : Konu taşınmazlarla aynı sitede yer alan, 4+1, 189 m² olarak beyan edilen 155 m² olduğu düşünülen 2.katta yer alan daire 4.725.000 TL fiyatla satılmıştır. **Emsal 2023 yılı Nisan ayında satılmıştır.** (4.725.000 / 155 m2 = 30.483 TL/m²)

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

EMSAL-3: Turyap Ayvalık Emlak- 0541 374 01 61: Konu taşınmazlara yakın konumda 8-10 yıllık binada yer alan, 3+1, 175 m² olarak beyan edilen 140 m² olduğu düşünülen 1.katta yer alan daire 3.750.000 TL fiyatla satılıktır. (3.750.000 TL / 140 m2 = 26.785 TL/m2)

EMSAL-4: Berat Kocaçam – 0543 678 31 30: Konu taşınmazlara yakın konumda yeni binada yer alan, 3+1, 220 m² olarak beyan edilen 180 m² olduğu düşünülen 5.katta yer alan daire 5.200.000 TL fiyatla satılıktır. (5.200.000 TL / 180 m2 = 28.888 TL/m2)

EMSAL-5: Serpil Özkoyuncu – 0537 594 96 14 : Konu taşınmazlara yakın konumda 8-10 yıllık binada yer alan, 3+1, 150 m² olarak beyan edilen 115 m² olduğu düşünülen 3.katta yer alan daire 3.000.000 TL fiyatla satılıktır. (3.000.000 TL / 115 m2 = 26.086 TL/m2)

EMSAL-6: İda Gayrimenkul – 0555 055 50 76 : Taşınmazların bulunduğu bölgeyi bilen emlakçı ile yapılan görüşmede Edremit ilçe merkezinde ana cadde üzerindeki daha küçük alanlı dükkanların m² satış fiyatları 50.000-60.000 TL/m² aralığında olduğu değerlemeye konu dükkanın ilçe merkezinde olmaması ve alanın büyük olması dikkate alındığında değerinin 50.000.000 TL civarından olabileceği beyan edilmiştir.

EMSAL-7: Erim gayrimenkul - 0553 829 10 00: Taşınmazın bulunduğu bölgede, otogar yanı ana yola cepheli, 135 m2 alanlı olduğu belirtilen dükkan için 25.000 TL/ay kira talep edilmektedir. (m2 Kira Hesabı : 25.000 TL/ay / 135 m2 = 185 TL/m2) Emsalin alanı değerlemeye konu dükkana göre daha küçük olduğunda m2 kira birim değeri daha yüksektir.

EMSAL-8: İda Gayrimenkul – 0555 055 50 76 : Taşınmazın bulunduğu bölgede, ana yola cepheli, 190 m2 alanlı olduğu belirtilen, dükkan için 25.000 TL/ay kira talep edilmektedir. Emsal konum olarak dezavantajlıdır. (m2 Kira Hesabı : 25.000 TL/ay / 190 m2 = 131 TL/m2) Emsalin alanı değerlemeye konu dükkana göre daha küçük olmasına rağmen emsal konum olarak dezavantajlı olduğundan m2 birim değeri değerlemeye konu dükkana yakındır.

EMSAL-9: Turyap Gayrimenkul – 0541 374 01 61: Taşınmazın kuzeyinde, ticari potansiyelin daha düşük olduğu bölgede cadde cepheli, yeni binada 430 m2 alanlı olduğu belirtilen, dükkan için 60.000 TL/ay kira talep edilmektedir. Emsal konum olarak dezavantajlıdır. (m2 Kira Hesabı : 60.000 TL/ay / 430 m2 = 139 TL/m2) Emsalin alanı değerlemeye konu dükkana göre daha küçük olmasına rağmen emsal konum olarak dezavantajlı olduğundan m2 birim değeri değerlemeye konu dükkana yakındır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

EMSAL-10: Eroğlu İnşaat Emlak– 0266 373 65 60 : Taşınmazın bulunduğu bölgede, ticari potansiyelin yüksek olduğu Akçay Caddesi üzerinde ana yola cepheli, yeni binada, 215 m2 zemin, 140 m2 asma, 95 m2 bodrum kat alanlı olan, toplam 450 m2 alanlı olduğu belirtilen, satılık dükkan için 17.500.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı vardır. Emsalin alanı değerlemeye konu dükkana göre daha küçük olduğunda m2 birim değeri daha yüksektir. (Zemine indirgenmiş alan : 215 + 140/2+ 95/3 = 317 m2) (Dükkan m2 Değeri : 17.500.000 TL/ay / 317 m2 = 55.205 TL/m2)

EMSAL-11: Erim Gayrimenkul – 0553 829 10 00: Taşınmazın bulunduğu bölgede, Çayiçi Akçay Caddesi üzerinde 25 yıllık binada, 123 m2 zemin, 122 m2 bodrum kat alanlı olduğu belirtilen, toplam 245 m2 alanlı olan satılık dükkan için 8.000.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı vardır. Emsalin alanı değerlemeye konu dükkana göre daha küçük olduğunda m2 birim değeri daha yüksektir. Ancak emsalin eski binada yer alması ve daha dar bir caddeye cepheli olması dezavantajlarından dolayı, değerlemeye konu taşınmazla m2 birim değerleri birbirlerine yakındır. (Zemine indirgenmiş alan : 123 + 122/3 = 164 m2) (Dükkan m2 Değeri : 8.000.000 TL/ay / 164 m2 = 48.780 TL/m2)

DÜZELTMELER (*)	MESKEN NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
		28.000,00 TL/m2	30.483,00 TL/m2	26.785,00 TL/m2	28.888,00 TL/m2	26.086,00 TL/m2
Konum	MERKEZİ	0%	0%	10%	5%	10%
Kat	ARA KAT	10%	10%	10%	0%	10%
Bakım Durumu - Fiziksel Yıpranma	İYİ	0%	0%	5%	0%	10%
Bina Yaşı	YENİ	0%	0%	10%	0%	10%
Şerefiye	YENİ BİNA	0%	0%	0%	5%	0%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		5%	5%	30%	5%	35%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m²)		29.400,00 TL/m2	32.007,15 TL/m2	34.820,50 TL/m2	30.332,40 TL/m2	35.216,10 TL/m2
			MESKENLERİN ORTALAMA M2 DEĞERİ			32.355,23 TL/m2

(*) EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME
EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UYGULAYINIZ

DÜZELTMELER (*)	DÜKKAN NİTELİKLİ TAŞINMAZ	BEYAN-1	EMSAL 6	EMSAL 10	EMSAL 11	
		45.000,00 TL/m2	50.000,00 TL/m2	55.205,00 TL/m2	48.780,00 TL/m2	
Konum	MERKEZİ	0%	0%	0%	10%	
Büyüklük	ORTA	0%	0%	-15%	-20%	
Bakım Durumu - Fiziksel Yıpranma	İYİ	0%	0%	0%	0%	
Bina Yaşı	YENİ	0%	0%	0%	5%	
Şerefiye	CADDE CEPHELİ	0%	0%	0%	0%	
Pazarlık Payı %		-5%	-10%	-10%	-5%	
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-10%	-25%	-10%	
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m²)		42.750,00 TL/m2	45.000,00 TL/m2	41.403,75 TL/m2	43.902,00 TL/m2	
			DÜKKANLARIN ORTALAMA M2 DEĞERİ			43.263,94 TL/m2

(*) EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME
EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UYGULAYINIZ

DÜZELTMELER (*)	DÜKKAN NİTELİKLİ TAŞINMAZ	BEYAN-1	EMSAL 7	EMSAL 8	EMSAL 9	
		112,00 TL/m2	185,00 TL/m2	131,00 TL/m2	139,00 TL/m2	
Konum	MERKEZİ	0%	0%	10%	5%	
Büyüklük	ORTA	0%	-30%	-25%	-20%	
Bakım Durumu - Fiziksel Yıpranma	İYİ	0%	0%	0%	0%	
Bina Yaşı	YENİ	0%	0%	0%	0%	
Şerefiye	CADDE CEPHELİ	0%	0%	0%	0%	
Pazarlık Payı %		-5%	-10%	-5%	-5%	
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-40%	-20%	-20%	
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m²)		106,40 TL/m2	111,00 TL/m2	104,80 TL/m2	111,20 TL/m2	
			DÜKKANLARIN ORTALAMA KİRA M2 DEĞERİ			108,35 TL/m2

(*) EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME
EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UYGULAYINIZ

5.13. 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.

5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmaz değerlendirildiğinde konu taşınmazların şerefiyelerinin yüksek olduğu bu nedenle de A blok 21 nolu bağımsız bölümün **işyeri**, diğer bağımsız bölümlerin **konut** olarak kullanılmalarının uygun olacağı düşünülmektedir.

5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

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

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

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

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

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

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

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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, işyeri ve meskenler için "Emsal Karşılaştırma Yönetimi'nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Yapılan değerleme çalışması emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak, piyasa değeri tespiti için yapılmıştır.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

Değerleme konu 37 adet bağımsız bölümün toplam yasal ve mevcut durum değerinin **258.185.000 TL (İkiyüzellisekizmilyonyüzseksenbeşbintürklirası)** olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 112 (YÜZONİKİ) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

Değerlemeye konu taşınmazlardan A Blok 21 bağımsız bölüm numaralı, İŞYERİ nitelikli taşınmazın, m2 başına düşen kira değerinin 108 TL/m2, aylık toplam kira değerinin 125.000 TL/ay, yıllık toplam kira değerinin 1.500.000 TL/yıl olabileceği tahmin edilmektedir.

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ							
BLOK	KAT	BB NO	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
A BLOK	1.KAT	1	MESKEN	168,00	33.000,00	5.545.000,00	5.545.000,00
A BLOK	1.KAT	2	MESKEN	158,00	34.000,00	5.370.000,00	5.370.000,00
A BLOK	1.KAT	3	MESKEN	156,00	34.000,00	5.305.000,00	5.305.000,00
A BLOK	1.KAT	4	MESKEN	144,00	31.000,00	4.465.000,00	4.465.000,00
A BLOK	2.KAT	5	MESKEN	168,00	34.000,00	5.710.000,00	5.710.000,00
A BLOK	2.KAT	6	MESKEN	158,00	35.000,00	5.530.000,00	5.530.000,00
A BLOK	2.KAT	7	MESKEN	156,00	35.000,00	5.460.000,00	5.460.000,00
A BLOK	2.KAT	8	MESKEN	144,00	32.000,00	4.610.000,00	4.610.000,00
A BLOK	3.KAT	10	MESKEN	158,00	36.000,00	5.690.000,00	5.690.000,00
A BLOK	3.KAT	11	MESKEN	156,00	36.000,00	5.615.000,00	5.615.000,00
A BLOK	3.KAT	12	MESKEN	144,00	33.000,00	4.750.000,00	4.750.000,00
A BLOK	4.KAT	13	MESKEN	168,00	35.000,00	5.880.000,00	5.880.000,00
A BLOK	4.KAT	14	MESKEN	158,00	36.000,00	5.690.000,00	5.690.000,00
A BLOK	4.KAT	15	MESKEN	156,00	36.000,00	5.615.000,00	5.615.000,00
A BLOK	4.KAT	16	MESKEN	144,00	33.000,00	4.750.000,00	4.750.000,00
A BLOK	5+ÇATI	17	ÇATI PİYESLİ MESKEN	258,00	33.000,00	8.515.000,00	8.515.000,00
A BLOK	5+ÇATI	18	ÇATI PİYESLİ MESKEN	250,00	34.000,00	8.500.000,00	8.500.000,00
A BLOK	5+ÇATI	19	ÇATI PİYESLİ MESKEN	246,00	34.000,00	8.365.000,00	8.365.000,00
A BLOK	5+ÇATI	20	ÇATI PİYESLİ MESKEN	240,00	32.000,00	7.680.000,00	7.680.000,00
A BLOK	ZEMİN	21	İŞYERİ	1.158,00	43.180,00	50.000.000,00	50.000.000,00

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ							
BLOK	KAT	BB NO	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
B BLOK	1.KAT	1	MESKEN	165,00	32.000,00	5.280.000,00	5.280.000,00
B BLOK	1.KAT	2	MESKEN	150,00	30.000,00	4.500.000,00	4.500.000,00
B BLOK	1.KAT	3	MESKEN	161,00	32.500,00	5.230.000,00	5.230.000,00
B BLOK	1.KAT	4	MESKEN	161,00	33.000,00	5.315.000,00	5.315.000,00
B BLOK	2.KAT	5	MESKEN	165,00	33.000,00	5.445.000,00	5.445.000,00
B BLOK	2.KAT	7	MESKEN	161,00	33.500,00	5.395.000,00	5.395.000,00
B BLOK	2.KAT	8	MESKEN	161,00	34.000,00	5.475.000,00	5.475.000,00
B BLOK	3.KAT	9	MESKEN	165,00	33.000,00	5.445.000,00	5.445.000,00
B BLOK	3.KAT	11	MESKEN	161,00	33.500,00	5.395.000,00	5.395.000,00
B BLOK	3.KAT	12	MESKEN	161,00	34.000,00	5.475.000,00	5.475.000,00
B BLOK	4.KAT	13	MESKEN	165,00	34.000,00	5.610.000,00	5.610.000,00
B BLOK	4.KAT	15	MESKEN	161,00	34.500,00	5.555.000,00	5.555.000,00
B BLOK	4.KAT	16	MESKEN	161,00	35.000,00	5.635.000,00	5.635.000,00
B BLOK	5+ÇATI	17	ÇATI PİYESLİ MESKEN	267,00	32.000,00	8.545.000,00	8.545.000,00
B BLOK	5+ÇATI	18	ÇATI PİYESLİ MESKEN	277,00	31.000,00	8.585.000,00	8.585.000,00
B BLOK	5+ÇATI	19	ÇATI PİYESLİ MESKEN	254,00	32.500,00	8.255.000,00	8.255.000,00
					TOPLAM YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ		258.185.000,00

677 ADA 16 PARSEL YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
258.185.000,00	309.822.000,00

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Gayrimenkul Değerleme Uzman
Bayram GÜMÜŞ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Olcay USTA

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ

SPL Sermaye Piyasası

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

T.C.
GAZİOSMANPAŞA 6. NOTERİ
ÜNAL TOKCAN
Uğur Mumcu Mah. Eski Edirne Asfalti
Sokak No:606 Kat:1 Sultangazi / İSTANBUL
Tel:0212 667 89 64 - 667 60 76

SURET

SPL
Sermaye Piyasası

No 338388

Tarih : 03.02.2017

21 KASIM 2019
No : 406129

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
ÜNAL TOKCAN
Eski Edirne Asfalti No:606 Kat:1
Sultangazi / İSTANBUL

Tarih
Yevmiye
SURET

Birinüshası dairede alıkonulam
nüshası ilgilisine verilen
işbu suret aslının aynıdır.
GAZİOSMANPAŞA NOTERİ
ÜNAL TOKCAN

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

GAZİOSMANPAŞA 6. NOTERİ
ÜNAL TOKCAN
Vekili Başkatip
Yasemin SARIKAYA

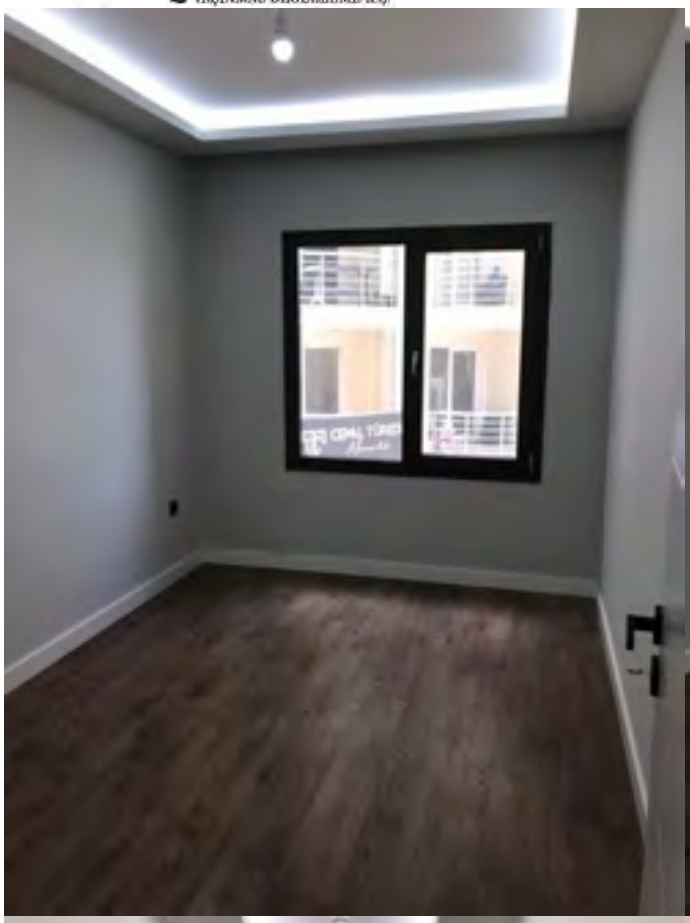
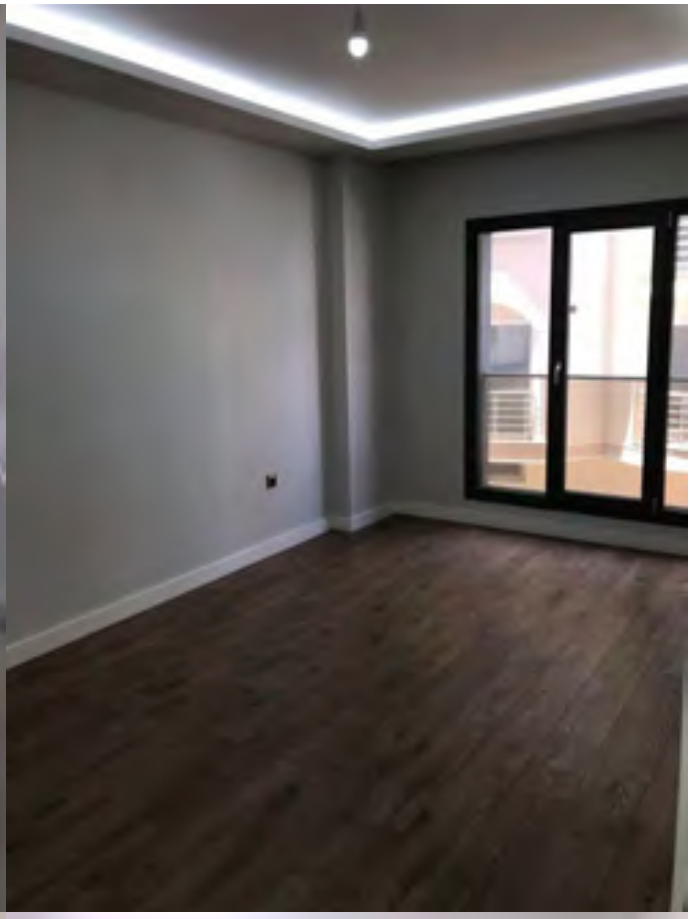
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

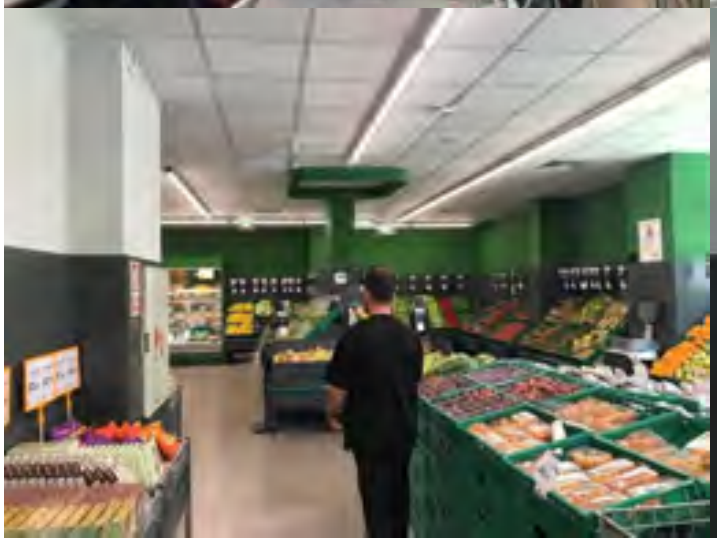
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

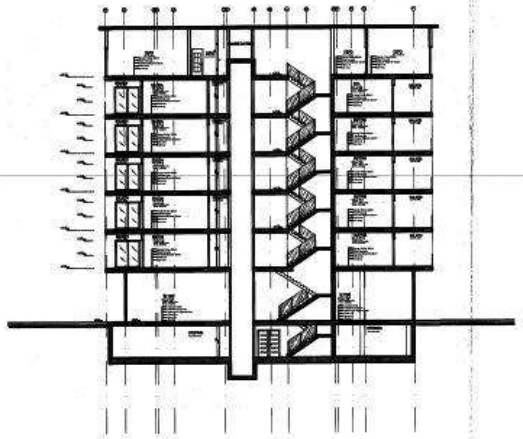
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

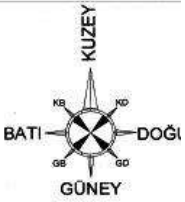
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

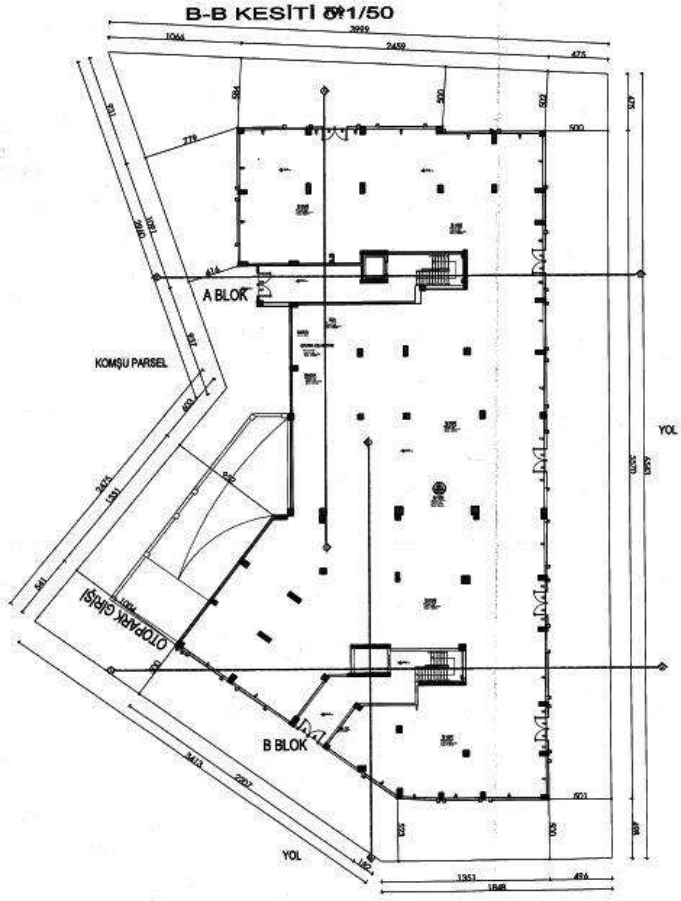


Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

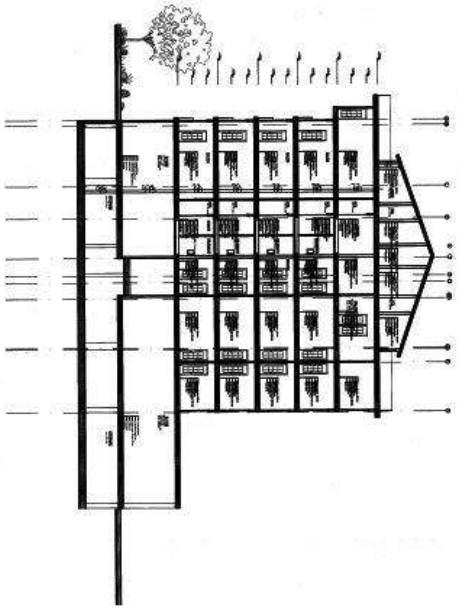


B-B KESİTİ Ö:1/50





A-A KESİTİ Ö:1/50



VAZİYET PLANI Ö:1/200

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

B.B NO	ARSA PAYI	BUL. KAT	NİTELİĞİ	EKİ	BRÜTM²	NETM²	SAHİBİ
A BLOK							
1	198/9728	BİRİNCİ	MESKEN	....	198.00M²	128.20M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
2	187/9728	BİRİNCİ	MESKEN	....	187.00M²	128.20M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
3	184/9728	BİRİNCİ	MESKEN	....	184.00M²	125.95M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
4	163/9728	BİRİNCİ	MESKEN	....	163.00M²	104.10M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
5	198/9728	İKİNCİ	MESKEN	....	198.00M²	128.20M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
6	187/9728	İKİNCİ	MESKEN	....	187.00M²	128.20M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
7	184/9728	İKİNCİ	MESKEN	....	184.00M²	125.95M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
8	163/9728	İKİNCİ	MESKEN	....	163.00M²	104.10M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
9	198/9728	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	....	198.00M²	128.20M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
10	187/9728	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	....	187.00M²	128.20M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
11	184/9728	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	....	184.00M²	125.95M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
12	163/9728	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	....	163.00M²	104.10M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
13	198/9728	DÖRDÜNCÜ	MESKEN	....	198.00M²	128.20M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
14	187/9728	DÖRDÜNCÜ	MESKEN	....	187.00M²	128.20M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
15	184/9728	DÖRDÜNCÜ	MESKEN	....	184.00M²	125.95M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
16	163/9728	DÖRDÜNCÜ	MESKEN	....	163.00M²	104.10M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
17	298/9728	BEŞİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN		298.00M²	194.00M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
18	298/9728	BEŞİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN		298.00M²	197.50M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
19	288/9728	BEŞİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN		288.00M²	193.50M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
20	294/9728	BEŞİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN		294.00M²	186.55M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
21	1353/9728	ZEMİN	İŞ YERİ	...	1353.00M²	1046.50M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
B BLOK							
1	194/9728	BİRİNCİ	MESKEN	....	194.00M²	135.20M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
2	175/9728	BİRİNCİ	MESKEN	....	175.00M²	122.15M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
3	189/9728	BİRİNCİ	MESKEN	....	189.00M²	131.45M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
4	192/9728	BİRİNCİ	MESKEN	....	192.00M²	131.45M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
5	194/9728	İKİNCİ	MESKEN	....	194.00M²	135.20M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
6	175/9728	İKİNCİ	MESKEN	....	175.00M²	122.15M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
7	189/9728	İKİNCİ	MESKEN	....	189.00M²	131.45M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
8	192/9728	İKİNCİ	MESKEN	....	192.00M²	131.45M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
9	194/9728	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	....	194.00M²	135.20M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
10	175/9728	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	....	175.00M²	122.15M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
11	189/9728	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	....	189.00M²	131.45M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
12	192/9728	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	....	192.00M²	131.45M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
13	194/9728	DÖRÜNCÜ	MESKEN	....	194.00M²	135.20M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
14	175/9728	DÖRÜNCÜ	MESKEN	....	175.00M²	122.15M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
15	189/9728	DÖRÜNCÜ	MESKEN	....	189.00M²	131.45M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
16	192/9728	DÖRÜNCÜ	MESKEN	....	192.00M²	131.45M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
17	363/9728	BEŞİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN		363.00M²	228.00M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
18	292/9728	BEŞİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN		292.00M²	197.00M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
19	307/9728	BEŞİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN		307.00M²	204.00M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
20	307/9728	BEŞİNCİ ÇATI	ÇATI PİYESLİ MESKEN		307.00M²	211.00M²	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

A BLOK

SÜMER
Mimarlik & Mühendislik
Haldun Sümerkan
Tel: 0 266 373 28 12
Gaziceltal Mah. 455 Sok. Özmen İş Merkezi Kat:3/30 Edremit

M

İŞİN YERİ							
İLİ	İLÇESİ	BELEDİYE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ
BALIKESİR	EDREMİT	EDREMİT	HAMİDİYE	19-L-II-c	677	16	

MİMAR	
ADI SOYADI	HALDUN SÜMERKAN
ÜNVANI	MİMAR
ODA SİCİL NO	23076
YETKİ BELGE NO	10-178
VERGİ D.NO.	7860087417

BU PROJE TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMA AİT BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ KANUNU GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE 3621 SAYILI KIYI KANUNU İLE BU KANUNLARA DAYANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN YÖNETMELİKLERİ GENELGELERİN HÜKÜMLERİ İLE İMAR PLANLARINA VE PLAN NOTLARI İLE 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNUNA VE BELEDİYEDEKİ AMİLLARINA UYGUNDUR.

BU PROJE YUKARIDAKİ İMZASI VE MÜHRÜ BULUNAN MİMAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR
PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIŞ BULUNAN MİMAR MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİR.

	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES	NOTER O. T.	VERGİ DAİRESİ NO
İŞVEREN	OKULLU İNŞAAT AŞ.					

	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES	O.S.N.	Y.B.N.	VERGİ DAİRESİ NO
TADİLAT OLURU VEREN MİMAR					23076	10-178	7860087417

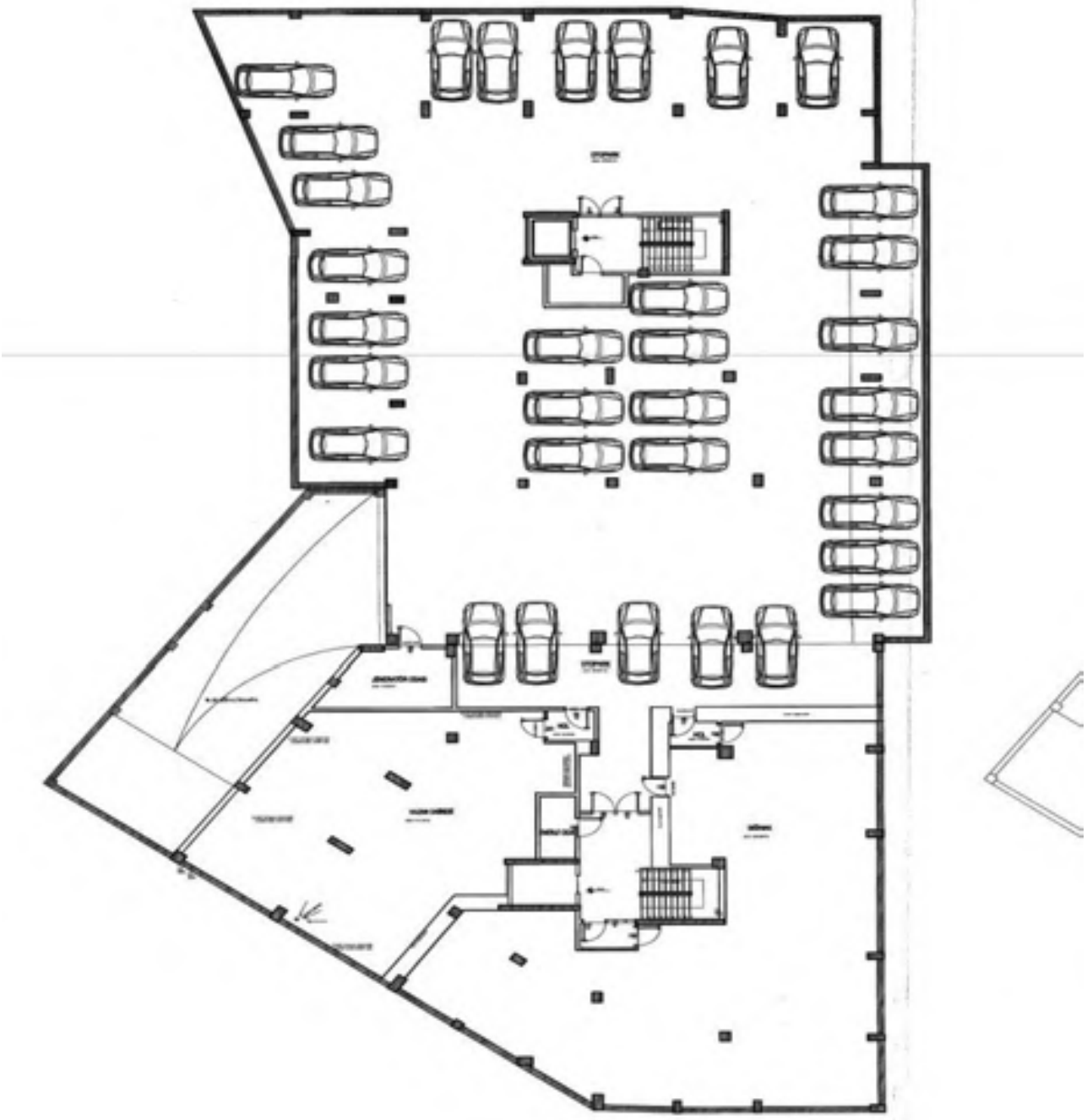
MİMARLAR ODASI ONAYI	UYGULAMA DENETİMİ ONAYI
	KÖRFEZ [illegible] YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. Soğanyemez Mh. 509 Sk. No:9 D.12 [illegible] Mersin No: [illegible] Mimar Sicil No: 15992

BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ,ÇOĞALTILAMAZ ,KULLANILAMAZ

İNŞAAT VİZELERİ

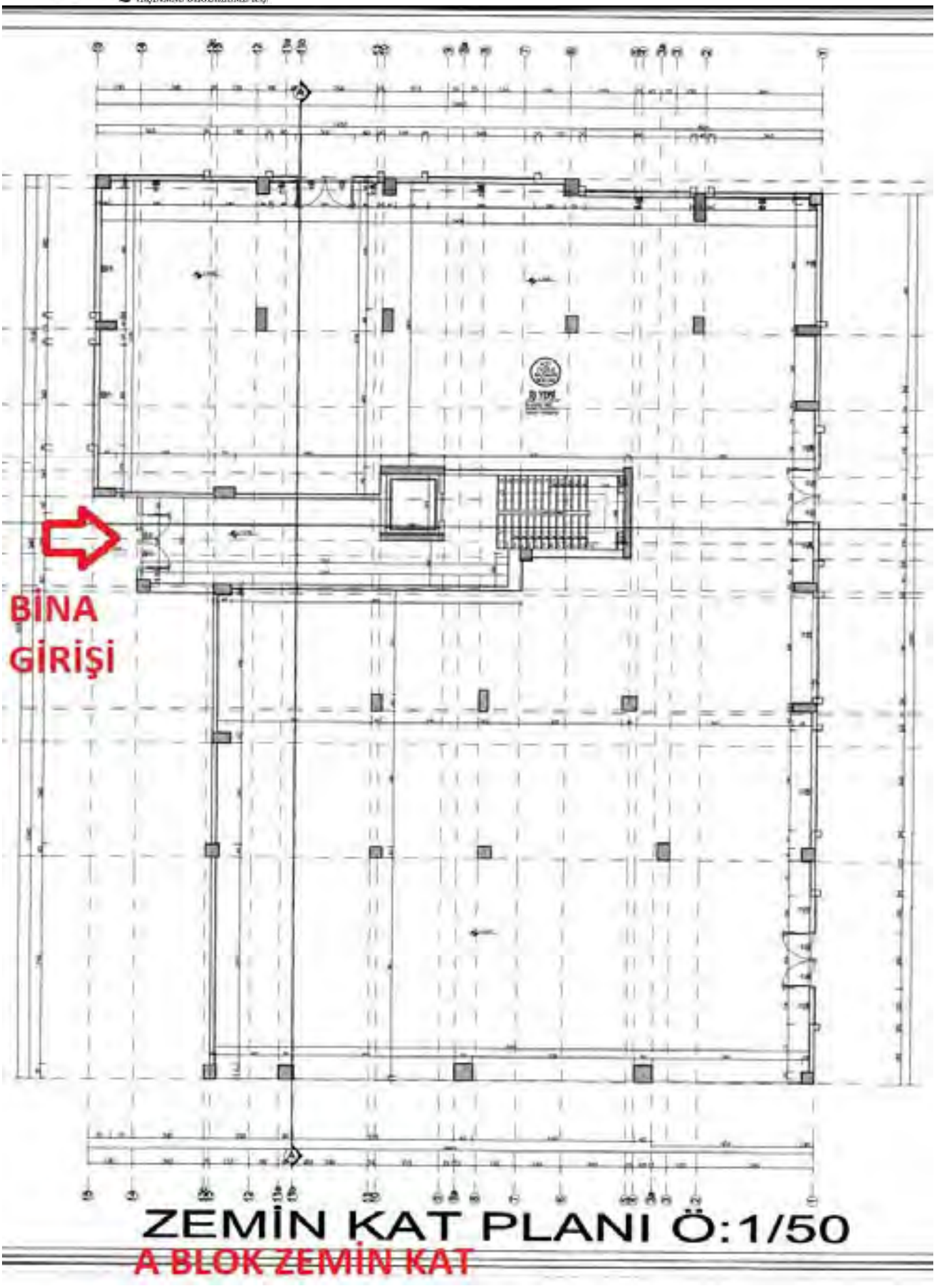
TEMEL VİZESİ	SUBASMAN VİZESİ
HESAP HATALARINDAN PROJE MÜELLİFİ SORUMLUDUR	Enerji Verimliliği Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine Uyulacaktır.
KAT VİZESİ	**ISI YALITIM VİZESİ**
RUHSAT : TARİH : 14 Nisan 2022 CİLT : SAYI : 2022 – 104	

PROJE KAŞELERİ



A-B BLOK BODRUM KAT PLANI
Ö:1/100

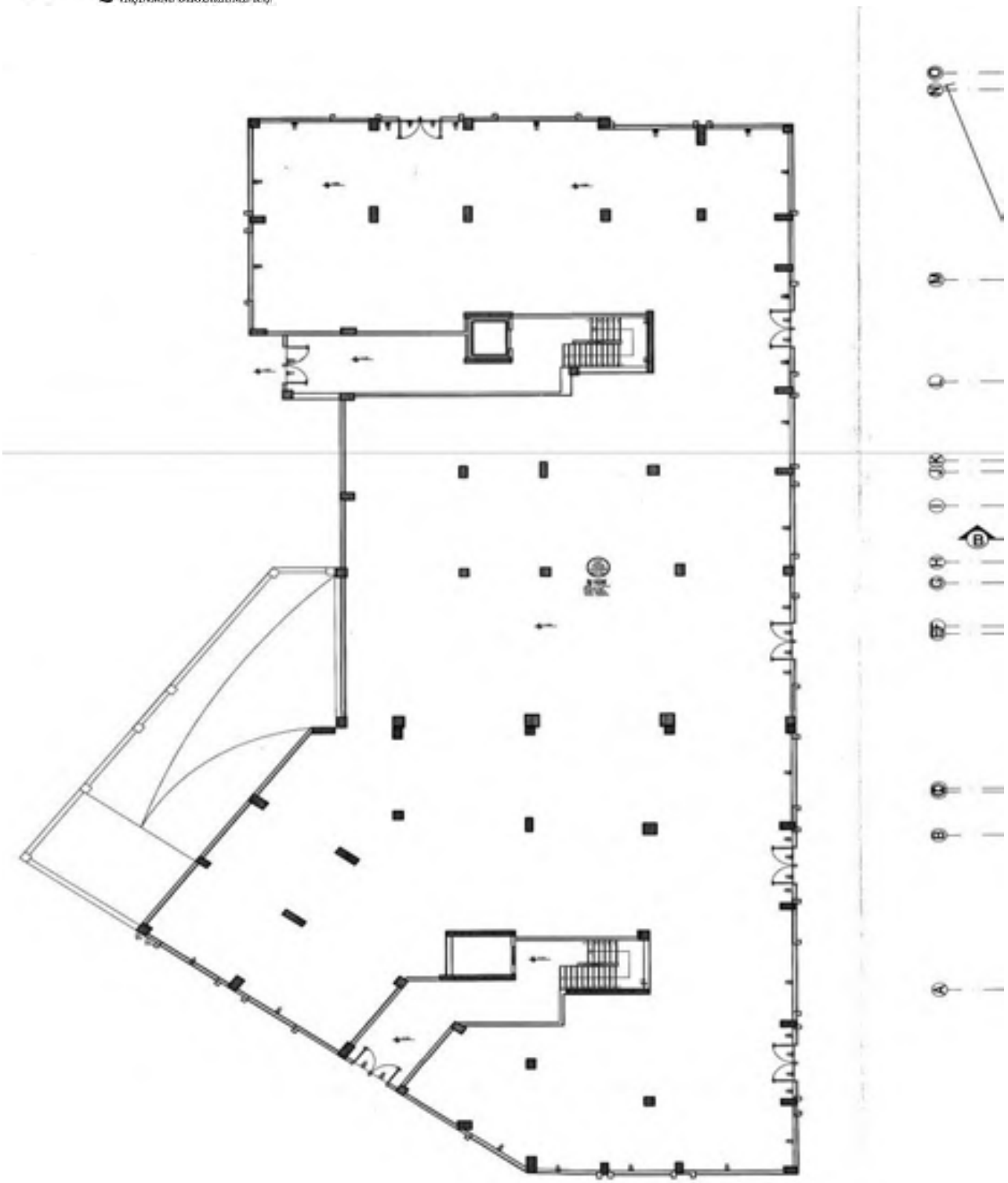
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



ZEMİN KAT PLANI Ö:1/50

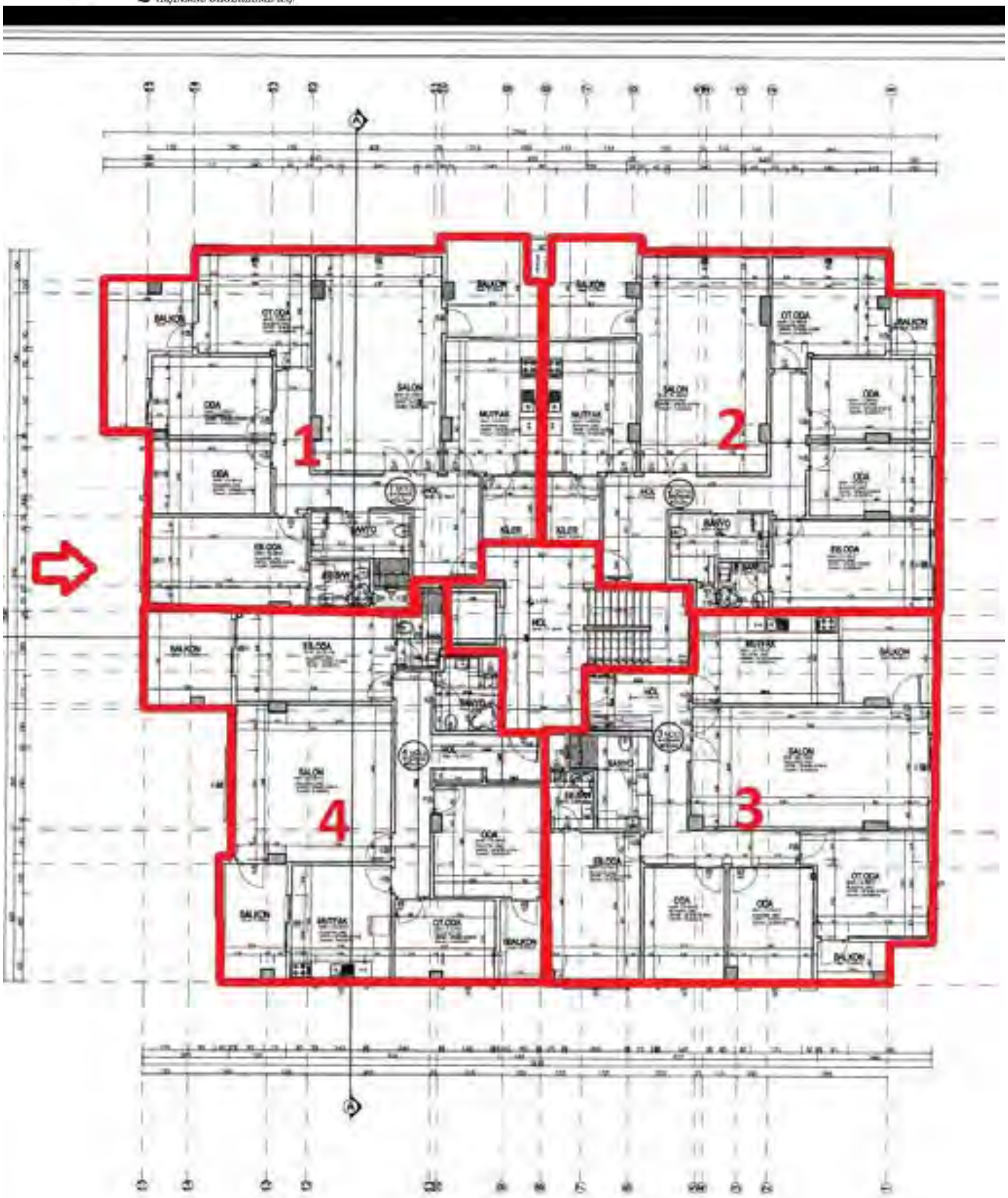
A BLOK ZEMİN KAT

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



A-B BLOK ZEMİN KAT PLANI
Ö:1/100

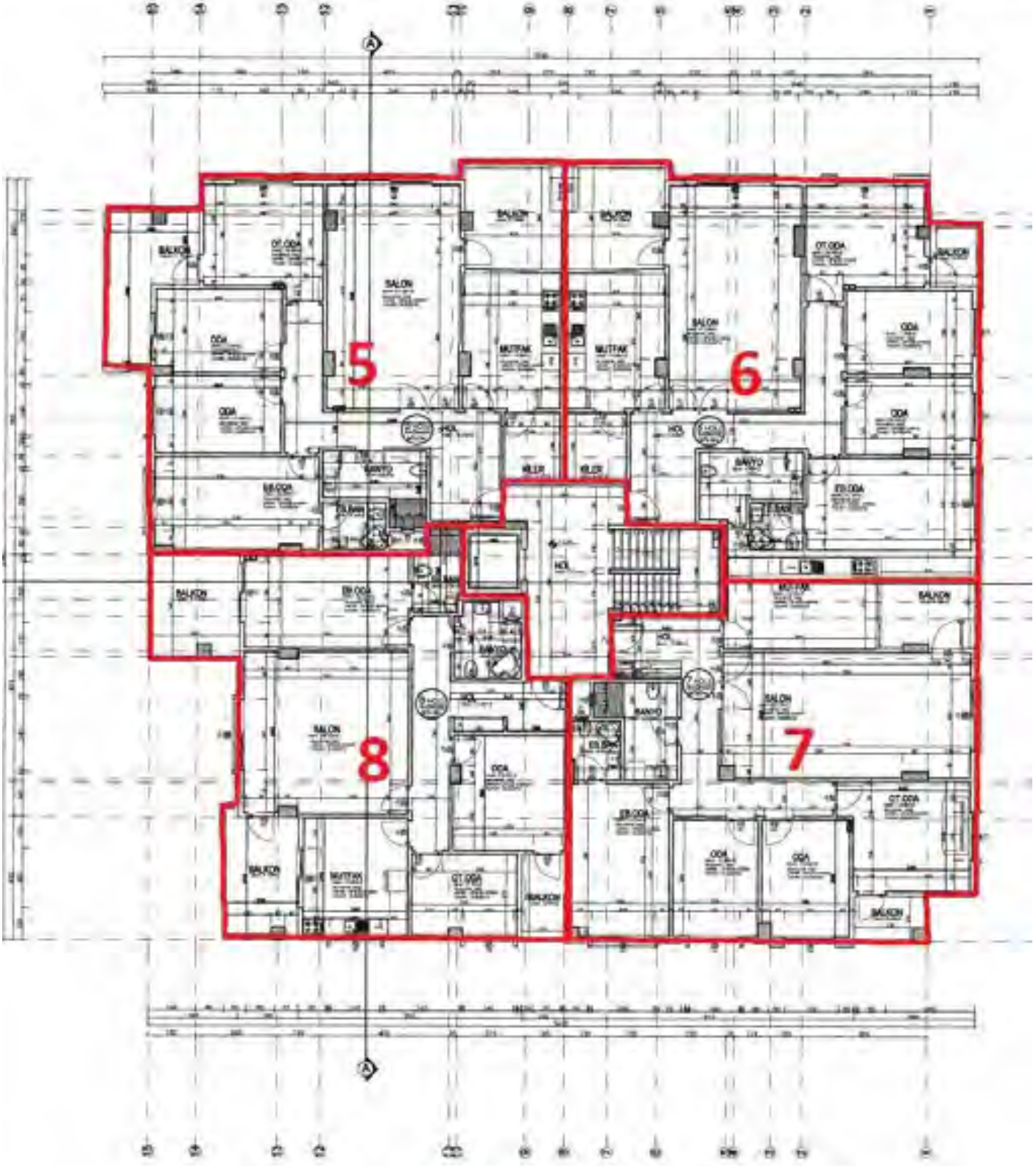
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



1. KAT PLANI Ö:1/50

A BLOK

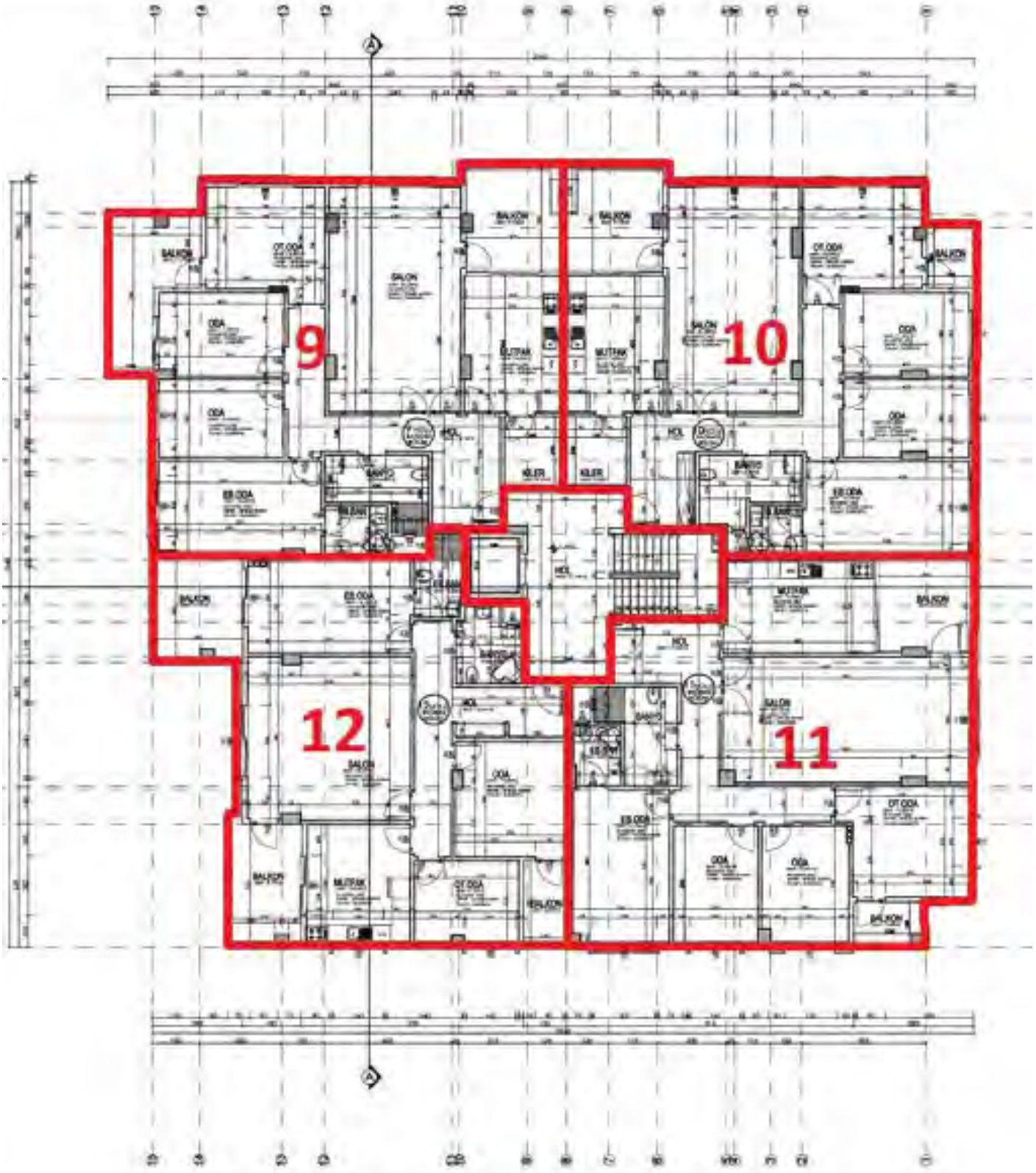
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



2. KAT PLANI Ö:1/50

A BLOK

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



3. KAT PLANI Ö:1/50

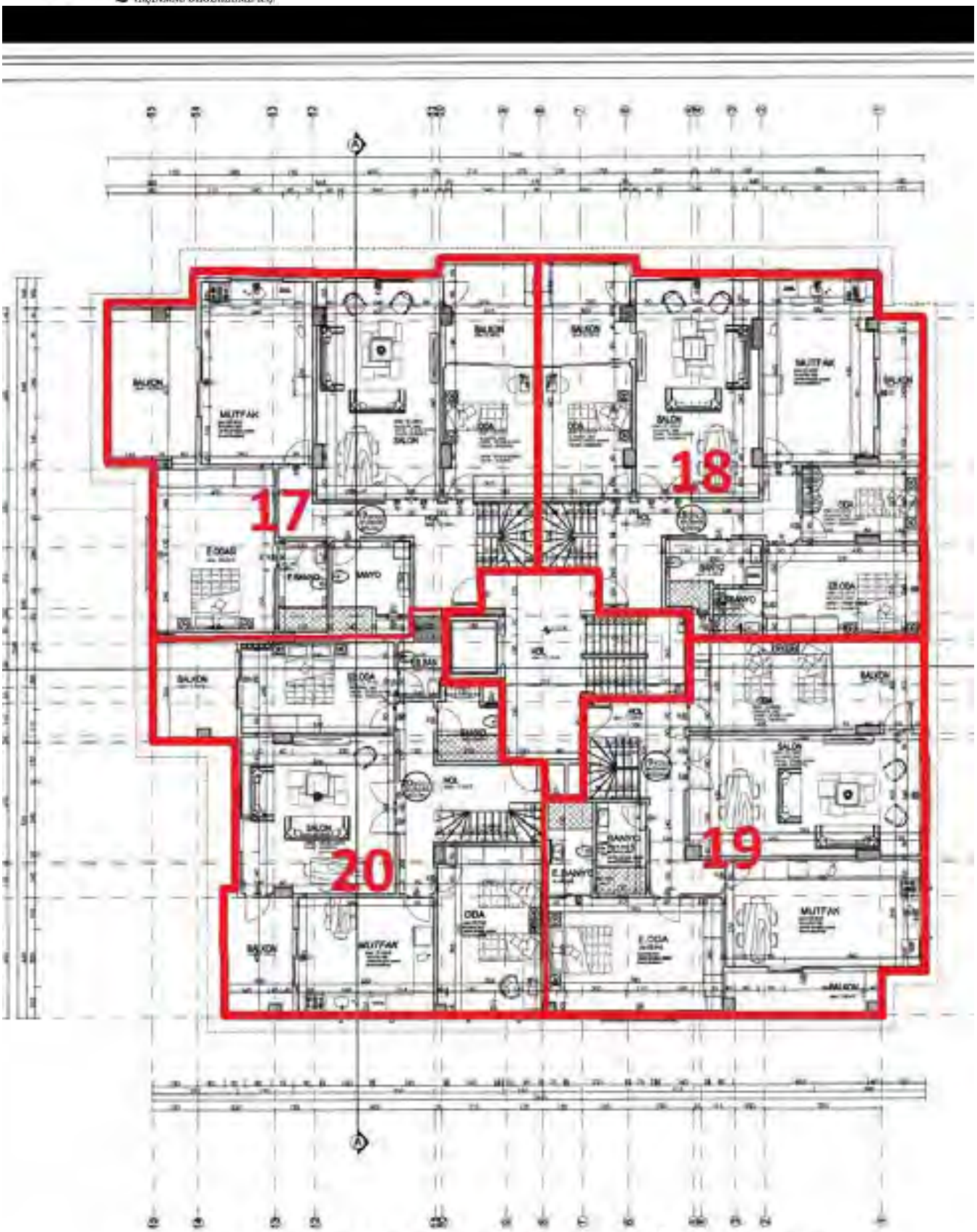
A BLOK

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4. KAT PLANI Ö:1/50

A BLOK 4.KAT

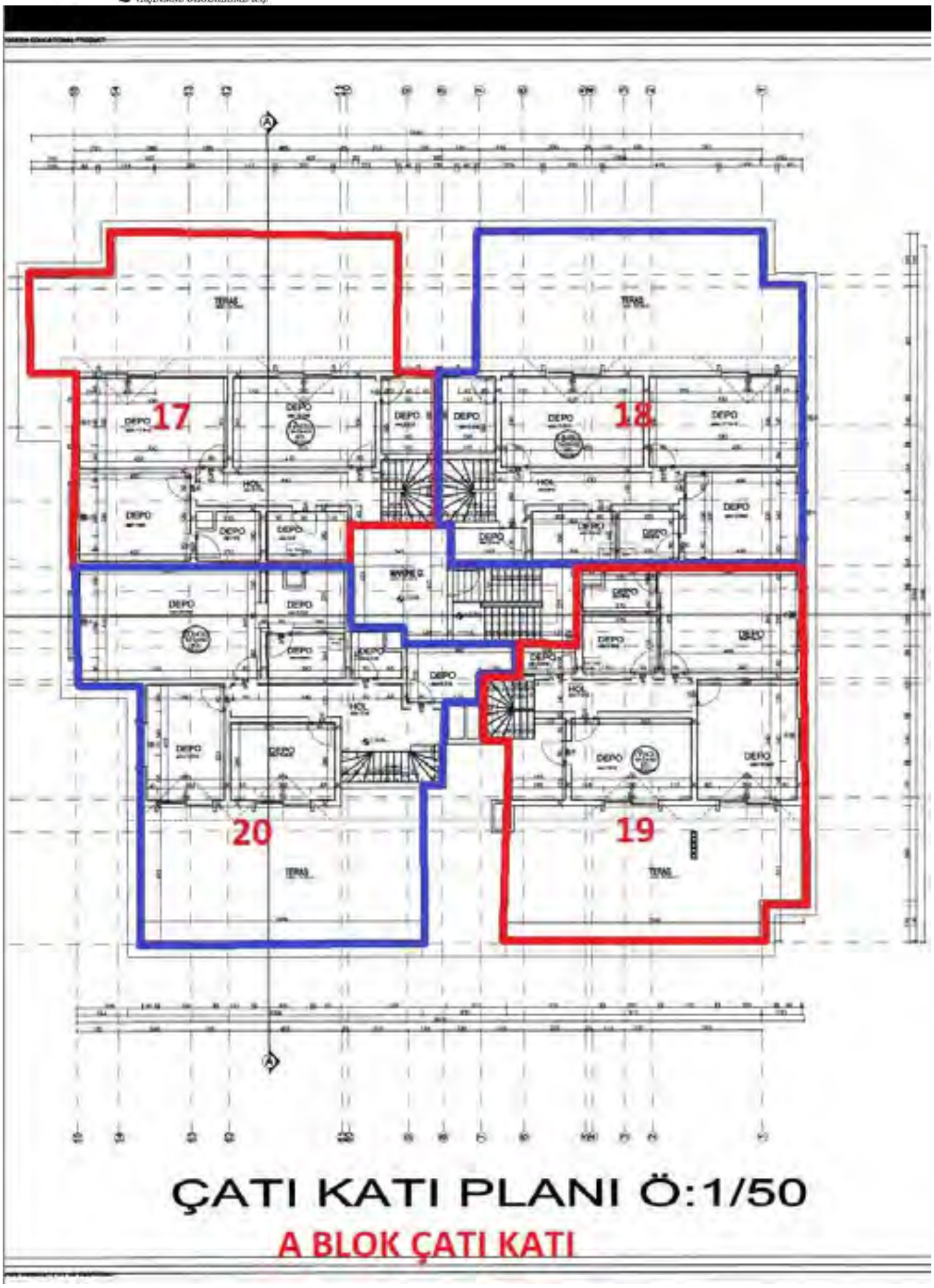
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



5. KAT PLANI Ö:1/50

A BLOK

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



ÇATI KATI PLANI Ö:1/50

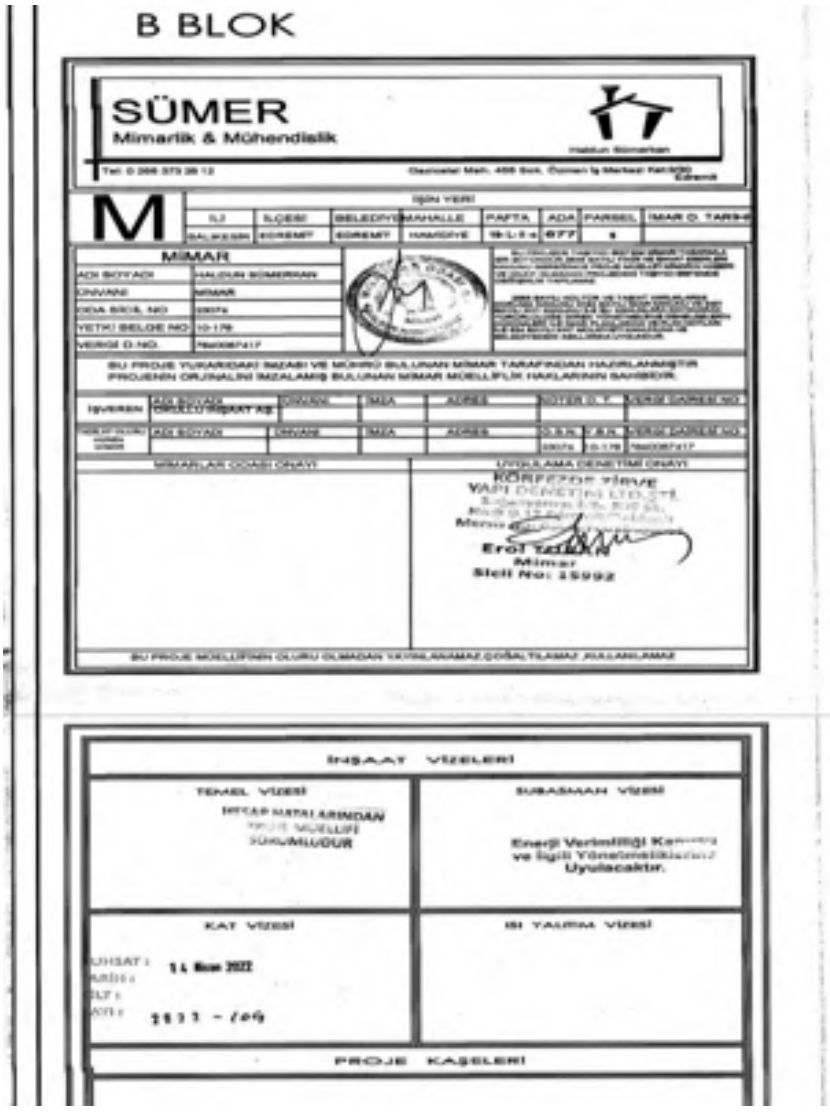
A BLOK ÇATI KATI

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

A-A KESİTİ Ö:1/50

B-B KESİTİ ö:1/50

B BLOK



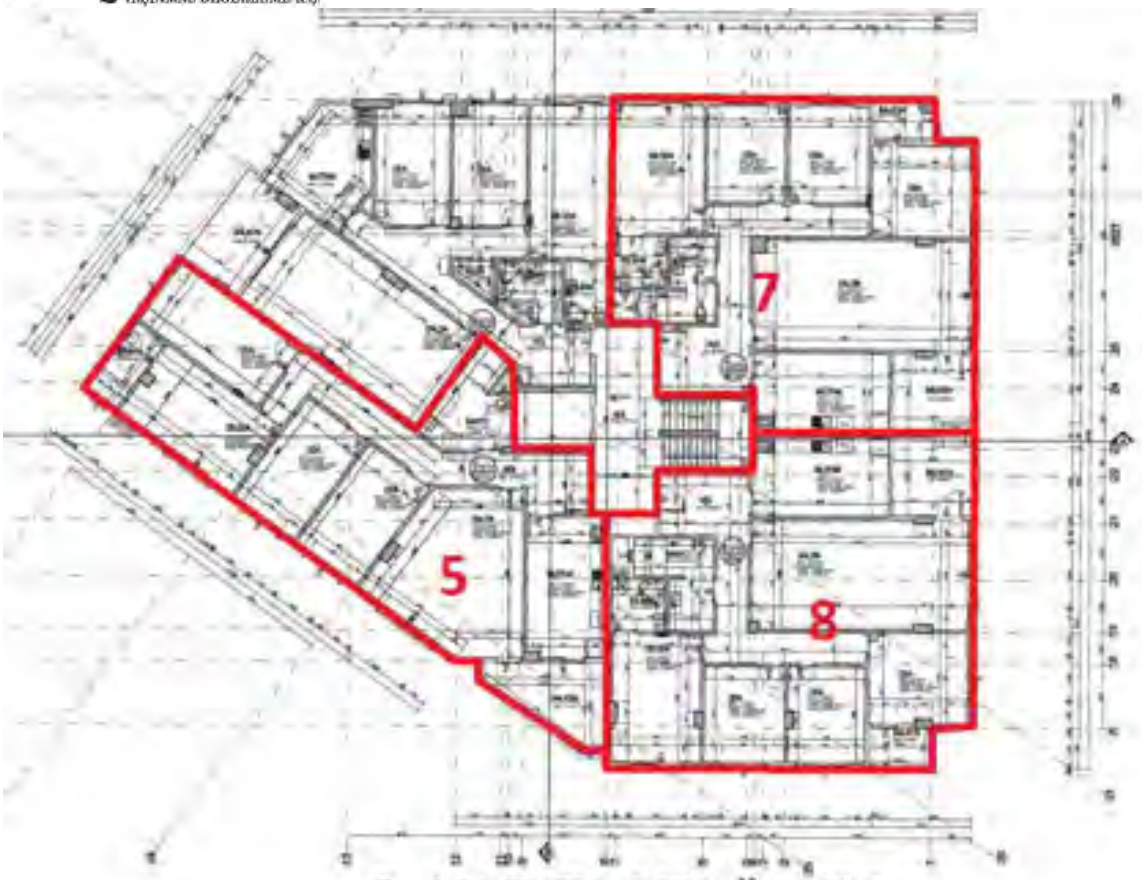
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

B BLOK ZEMİN KAT

ZEMİN KAT PLANI Ö:1/50

1. KAT PLANI Ö:1/50

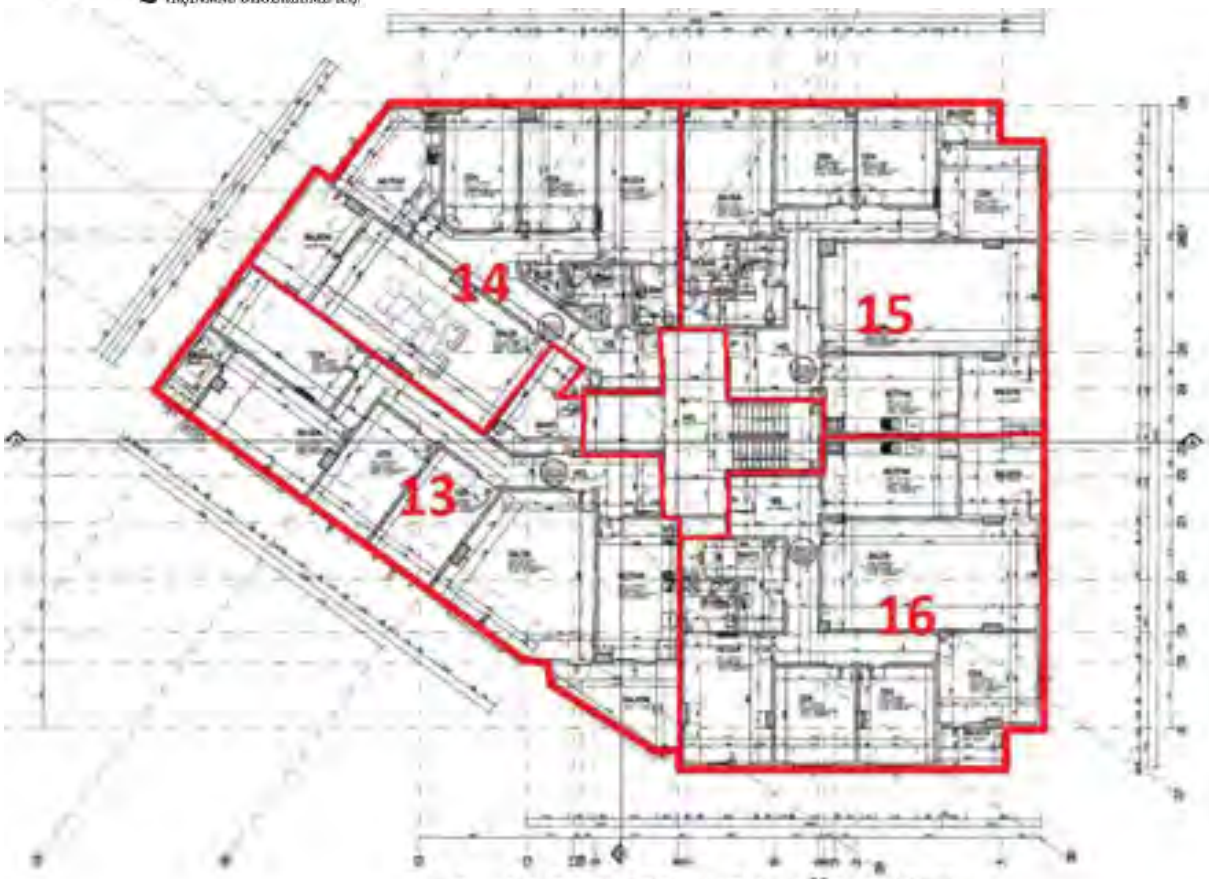
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



2. KAT PLANI Ö:1/50

3. KAT PLANI Ö:1/50

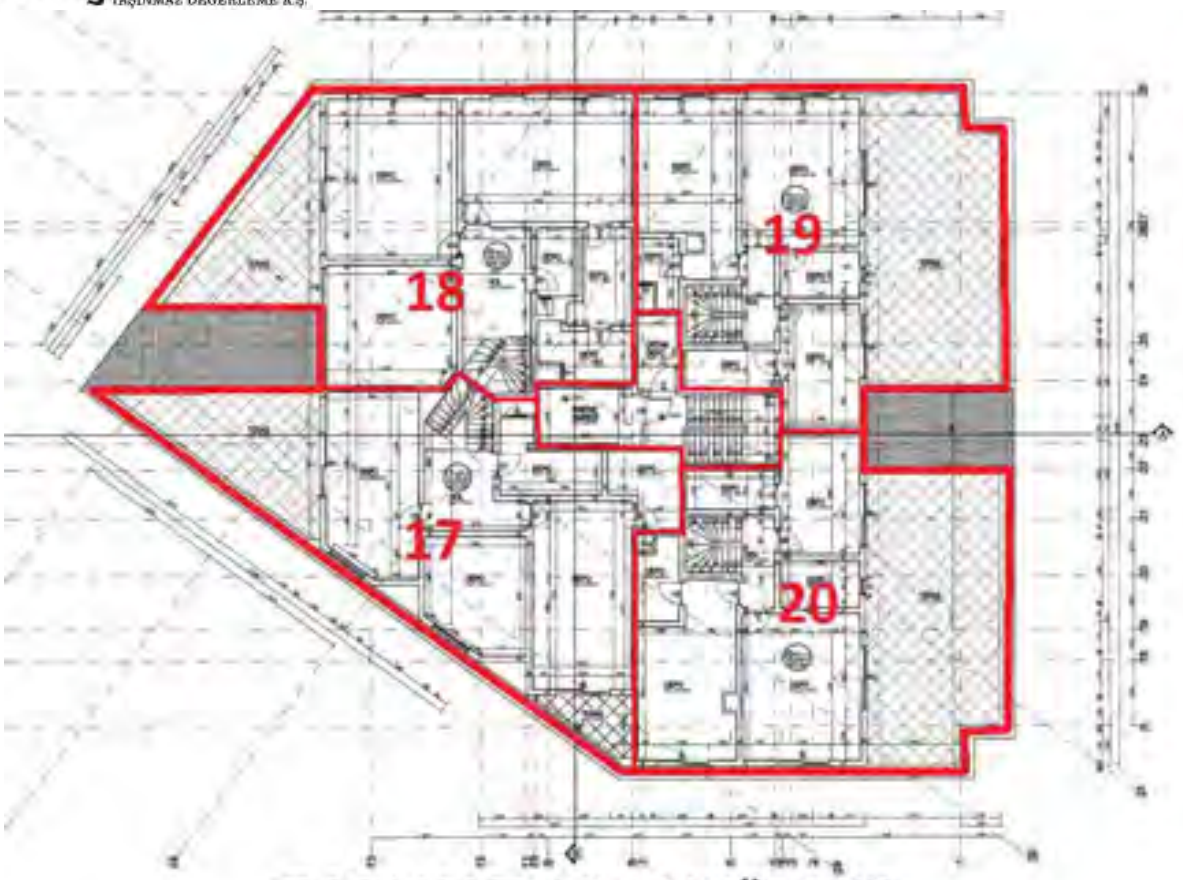
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



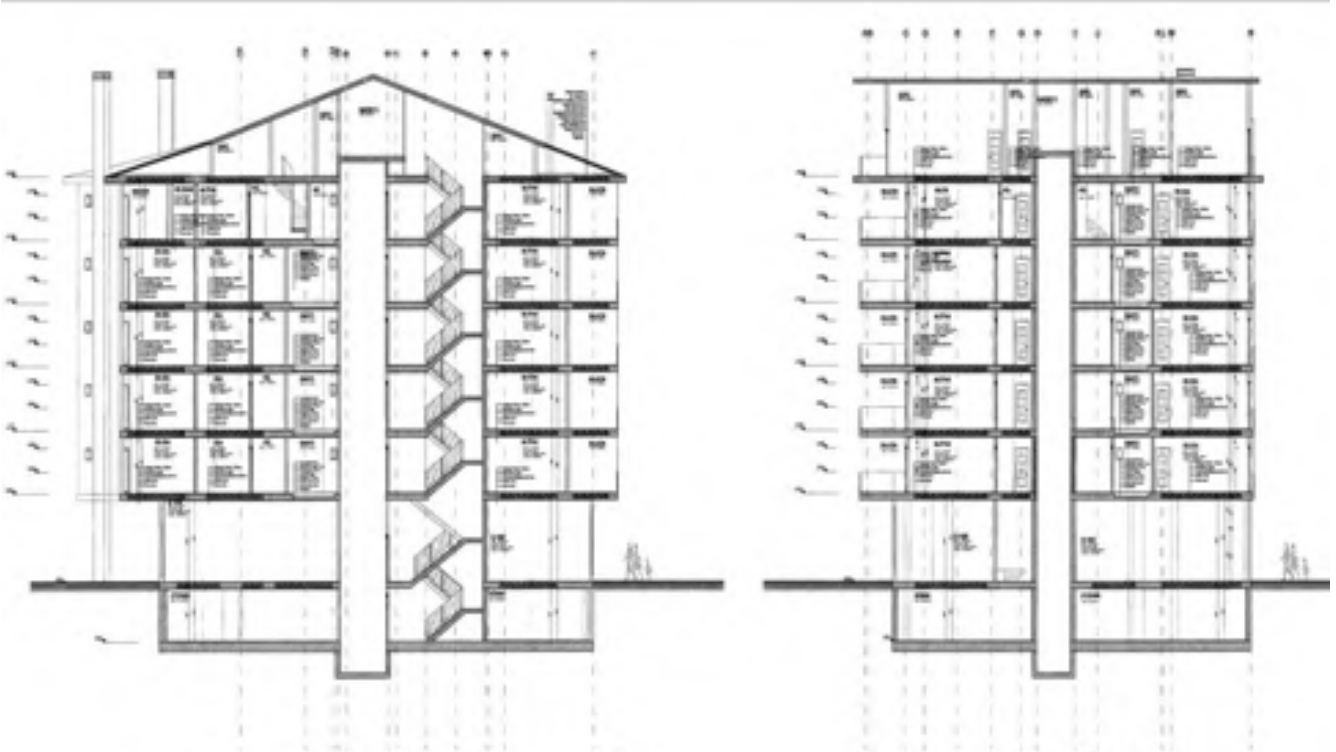
4. KAT PLANI Ö:1/50

5. KAT PLANI Ö:1/50

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



ÇATI KATI PLANI Ö:1/50



A-A KESİTİ Ö:1/50

B-B KESİTİ Ö:1/50

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

YAPI RUHSATI
Building Licence

116879775

14/04/2022

1.104

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Formu Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

MÜELLİFİN PROJE

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

YAPI RUHSATI
Building Licence

143234516

14/04/2022

1-104

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

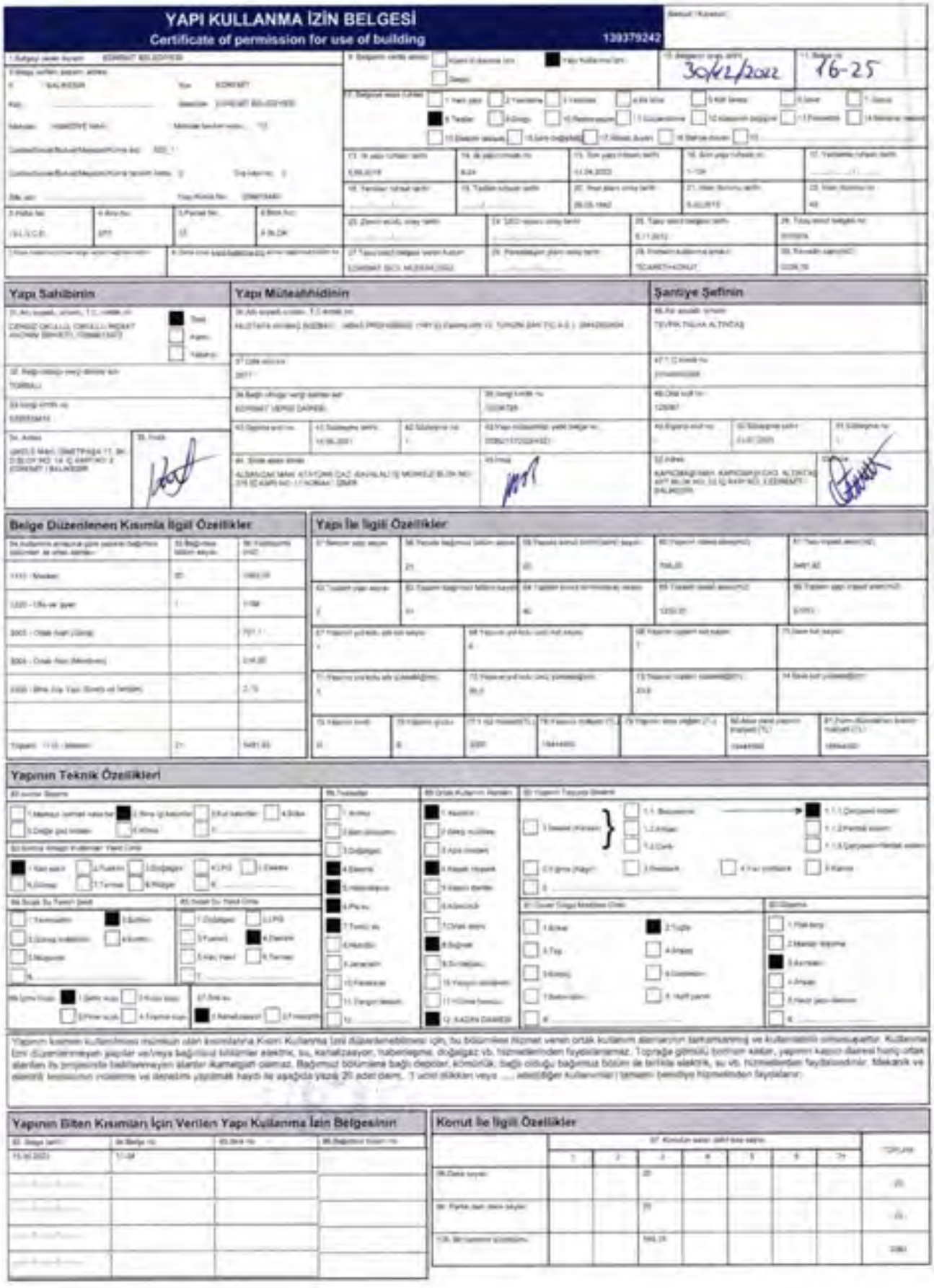
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

MÜELLİFİNİN PROJE

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

139379242

30/12/2022

16-25

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Eklenti Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

108020223

30/12/2022

16-25

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

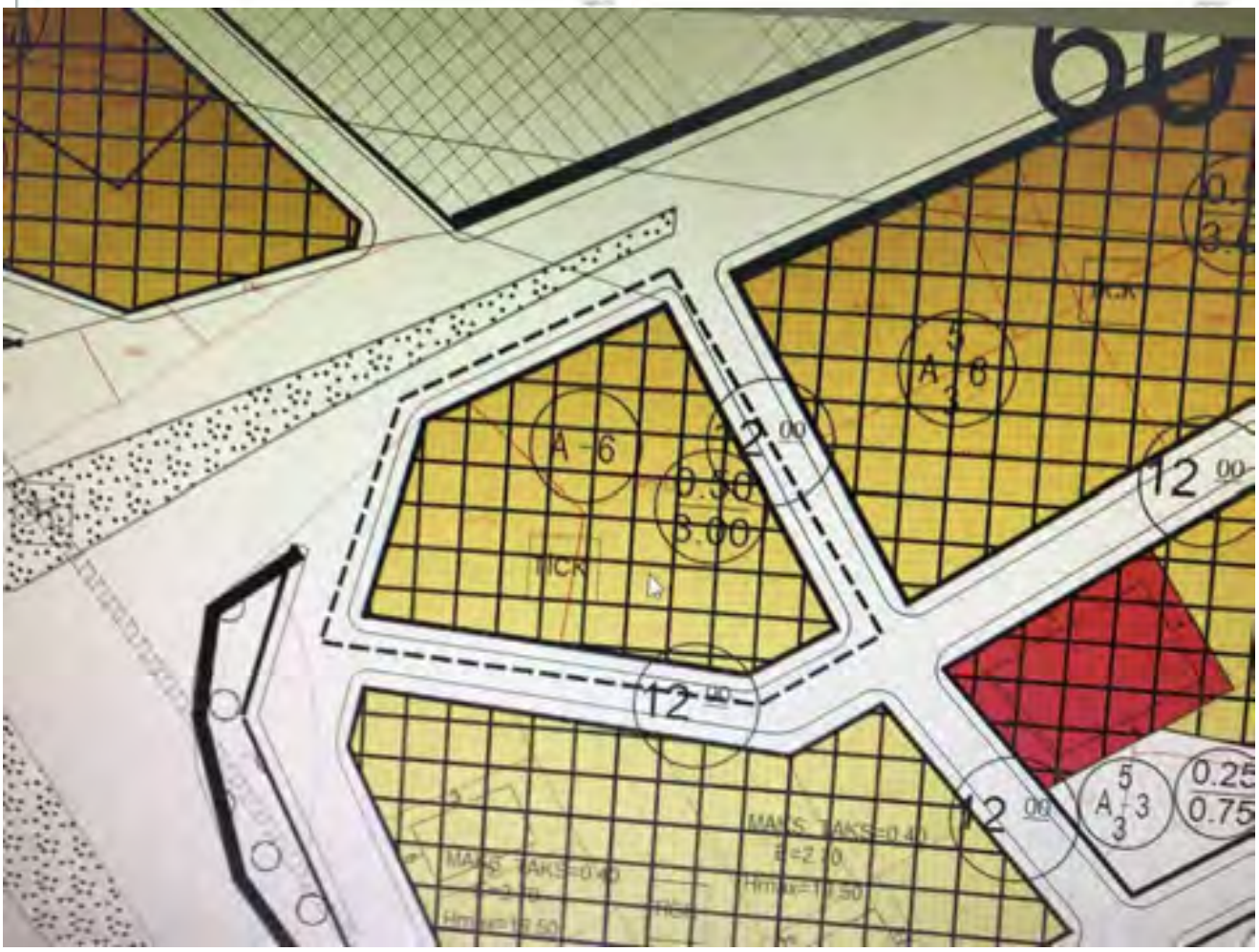
Yapının Teknik Özellikleri

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için; bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapıyı serviste bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü boşluklu kaliteli, yapının kaçıcı dikmesi harici ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar kesinlikle cuarız. Bağımsız bölümlerle bağlı decolar, kornişler, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inşasının ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 20 adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamlı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:41

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258168
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	40/3932
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/BİRİNCİ/1
Arsa Pay/Payda:	198/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
746642905	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	187	187	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-05-2023 14338	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Bv81pl8-tyZ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:40

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258169
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	40/3903
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/BİRİNCİ/2
Arsa Pay/Payda:	187/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
746642905	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	187	187	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-05-2023 14338	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Bv81pl8-tyZ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:40

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258170
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	40/3934
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/BİRİNCİ//3
Arsa Pay/Payda:	184/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
746642905	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	187	187	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-05-2023 14338	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Bv81pl8-tyZ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 19-6-2023-22:40

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258171	AT Yüzölçümü(m2):	2389.75
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/BİRİNCİ//4
Cilt/Sayfa No:	40/3935	Arsa Pay/Payda:	163/9728
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
746642905	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	187	187	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-05-2023 14338	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Bv81pl8-tyZ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:40

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258172
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	40/3936
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/İKİNCİ//5
Arsa Pay/Payda:	198/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
746642905	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	187	187	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-05-2023 14338	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Bv81pl8-tyZ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 19-6-2023-22:40

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258173
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	40/3937
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçüm(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/İKİNCİ/6
Arsa Pay/Payda:	187/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
746642905	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	187	187	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-05-2023 14338	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Bv81pl8-tyZ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 19-6-2023-22:40

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258174
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	40/3938
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/İKİNCİ//7
Arsa Pay/Payda:	184/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
746642905	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	187	187	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-05-2023 14338	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Bv81pl8-tyZ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:40

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258175
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	40/3939
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/İKİNCİ/8
Arsa Pay/Payda:	163/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
746642905	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	187	187	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-05-2023 14338	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Bv81pl8-tyZ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023 22:39

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	1721258177
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	40/3941
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ÜÇÜNCÜ/10
Arsa Pay/Payda:	187/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
746642905	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	187	187	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-05-2023 14338	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Bv81pl8-tyZ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:41

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	1212581178
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	40/3942
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2389.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ÜÇÜNCÜ//11
Arsa Pay/Payda:	184/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
746642905	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	187	187	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-05-2023 14338	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Bv81pl8-tyZ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 19-6-2023-22:41

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258179	AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ÜÇÜNCÜ//12
Cilt/Sayfa No:	40/3943	Arsa Pay/Payda:	163/9728
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
746642905	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	187	187	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-05-2023 14338	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Bv81pl8-tyZ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:41

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258180
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	40/3944
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Geriş/BBNo:	A/DÖRDÜNCÜ/13
Arsa Pay/Payda:	198/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
746642905	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	187	187	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-05-2023 14338	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Bv81pl8-tyZ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 19-6-2023 22:41

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258181
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	40/3945
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2389.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/DÖRDÜNCÜ/14
Arsa Pay/Payda:	187/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
746642905	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	187	187	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-05-2023 14338	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Bv81pl8-tyZ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 19-6-2023-22:42

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258182
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	40/3946
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/DÖRDÜNCÜ//15
Arsa Pay/Payda:	184/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
746642905	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	187	187	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-05-2023 14338	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Bv81pl8-tyZ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 19-6-2023-22:42

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	12125818 3
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	40/3947
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/DÖRDÜNCÜ//16
Arsa Pay/Payda:	163/9728
Arsa Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
746642905	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	187	187	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-05-2023 14338	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Bv81pl8-tyZ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 19-6-2023-22:45

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258184
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	40/3948
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
Alt Yüzölçümü(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/BEŞİNCİ ÇATI/17
Arsa Pay/Payda:	298/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
746642905	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	187	187	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-05-2023 14338	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Bv81pl8-tyZ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:45

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258185
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	40/3949
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/BEŞİNCİ ÇATI/18
Arsa Pay/Payda:	298/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bİ/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
746642905	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	187	187	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-05-2023 14338	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Bv81pl8-tyZ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:45

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258186
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	40/3950
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2339,75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/BEŞİNCİ ÇATI//19
Arsa Pay/Payda:	288/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
746642905	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	187	187	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-05-2023 14338	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Bv81pl8-tyZ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:45

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258187
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	40/3951
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/BEŞİNCİ ÇATI//20
Arsa Pay/Payda:	294/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
746642905	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	187	187	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-05-2023 14338	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Bv81pl8-tyZ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:39

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258188
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	40/3952
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçüm(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞ YERİ
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN//21
Arsa Pay/Payda:	1353/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
659681706	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1353	1353	Kat İrtifakı Tesisi 06-05-2022 14580	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	12000000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (10 yıl süre ileBİM BİRLEŞİK MAĞAZALAR A.Ş. lehine kira şerhi)	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7746822) BİM BİRLEŞİK MAĞAZALAR ANONİM ŞİRKETİ VKN:1750051846	Edremit(BALIKESİR) - 01-12-2022 15:10 - 38457	

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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 19-6-2023-22:42

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258189
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	40/3953
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/BİRİNCİ//1
Arsa Pay/Payda:	194/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747105377	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	363	363	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14645	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **w5ZokW2xclV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:42

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258190
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	40/3954
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçüm(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/BİRİNCİ//2
Arsa Pay/Payda:	175/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747105377	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	363	363	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14645	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **w5ZokW2xclV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:43

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258191
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	40/3955
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/BİRİNCİ/3
Arsa Pay/Payda:	189/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747105377	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	363	363	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14645	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **w5ZokW2xclV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:43

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258192
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	40/3956
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/BİRİNCİ//4
Arsa Pay/Payda:	192/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747105377	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	363	363	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14645	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **w5ZokW2xclV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:43

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258193
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	41/3957
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/İKİNCİ/5
Arsa Pay/Payda:	194/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747105377	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	363	363	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14645	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **w5ZokW2xclV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:44

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258195
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	41/3959
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/İKİNCİ//7
Arsa Pay/Payda:	189/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747105377	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	363	363	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14645	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **w5ZokW2xclV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:44

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258196
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	41/3960
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/İKİNCİ/8
Arsa Pay/Payda:	192/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747105377	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	363	363	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14645	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **w5ZokW2xclV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:44

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258197
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	41/3961
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2339,75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ÜÇÜNCÜ/9
Arsa Pay/Payda:	194/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747105377	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	363	363	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14645	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **w5ZokW2xclV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 19-6-2023-22:44

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258199
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	41/3963
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2339,75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ÜÇÜNCÜ//11
Arsa Pay/Payda:	189/9728
Ana Taşınmaz Niteliği:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747105377	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	363	363	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14645	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **w5ZokW2xclV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:44

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258200
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	41/3964
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(mZ):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ÜÇÜNCÜ//12
Arsa Pay/Payda:	192/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747105377	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	363	363	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14645	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **w5ZokW2xclV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023 22:44

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258201
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	41/3965
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/DÖRDÜNCÜ//13
Arsa Pay/Payda:	194/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747105377	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	363	363	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14645	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **w5ZokW2xclV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:44

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258202
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	41/3966
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçüm(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/DÖRDÜNCÜ//14
Arsa Pay/Payda:	175/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehdar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747105377	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	363	363	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14645	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **w5ZokW2xclV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023 22:45

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258203
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	41/3967
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçüm(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/DÖRDÜNCÜ//15
Arsa Payı/Payda:	189/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747105377	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	363	363	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14645	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **w5ZokW2xclV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:45

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	677/16
Taşınmaz Kimlik No:	121258204	AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AKPINARALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/DÖRDÜNCÜ/16
Cilt/Sayfa No:	41/3968	Arsa Pay/Payda:	192/9728
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747105377	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	363	363	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14645	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **w5ZokW2xclV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 19-6-2023 22:42

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258205
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	41/3969
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
Alt Yüzölçümü(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/BEŞİNCİ ÇATI//17
Arsa Pay/Payda:	363/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747105377	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	363	363	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14645	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **w5ZokW2xclV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 19-6-2023-22:42

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258206
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	41/3970
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/BEŞİNCİ ÇATU/18
Arsa Pay/Payda:	292/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747105377	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	363	363	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14645	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **w5ZokW2xclV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:42

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	121258207
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	HAMİDİYE
Mevkii:	AKPINARALTI
Cilt/Sayfa No:	41/3971
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	677/16
AT Yüzölçümü(m2):	2339.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/BEŞİNCİ ÇATII/19
Arsa Pay/Payda:	307/9728
Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET YEDİ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

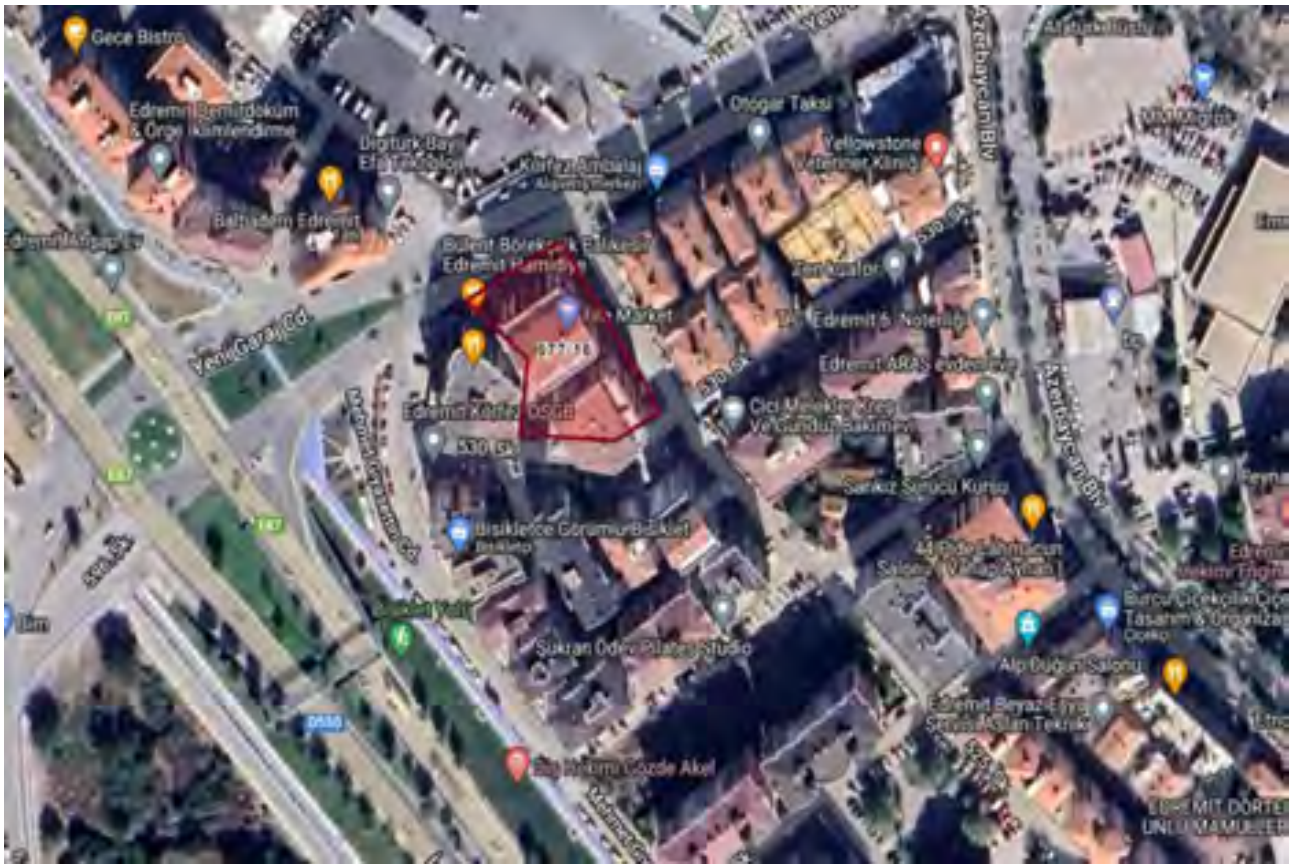
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 03-01-2023 13:50 - 146	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.06.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 16-06-2022 17:22 - 19946	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747105377	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	363	363	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-05-2023 14645	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **w5ZokW2xclV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



730850500	677	16	19.L.II.C.D	-	Bağımsız Ana Giriş	-	-	4A	3489721689	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	21
206618449	677	16	19.L.II.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	2984003989	1	Mesken	Özel	İskan	1
206618449	677	16	19.L.II.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	2799443318	2	Mesken	Özel	İskan	2
206618449	677	16	19.L.II.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	3697717747	3	Mesken	Özel	İskan	3
206618449	677	16	19.L.II.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	2232150229	4	Mesken	Özel	İskan	4
206618449	677	16	19.L.II.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	1025303783	5	Mesken	Özel	İskan	5
206618449	677	16	19.L.II.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	1025303783	5	Mesken	Özel	İskan	5
206618449	677	16	19.L.II.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	3550119511	6	Mesken	Özel	İskan	6
206618449	677	16	19.L.II.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	1791778866	7	Mesken	Özel	İskan	7
206618449	677	16	19.L.II.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	3229036469	8	Mesken	Özel	İskan	8
206618449	677	16	19.L.II.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	3817009404	9	Mesken	Özel	İskan	9
206618449	677	16	19.L.II.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	1312094344	10	Mesken	Özel	İskan	10
206618449	677	16	19.L.II.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	2249259835	11	Mesken	Özel	İskan	11
206618449	677	16	19.L.II.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	3435420397	12	Mesken	Özel	İskan	12
206618449	677	16	19.L.II.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	3778804308	13	Mesken	Özel	İskan	13
206618449	677	16	19.L.II.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	1319293082	14	Mesken	Özel	İskan	14

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

206618449	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	2132256004	15	Mesken	Özel	İskan	15
206618449	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	2161361866	16	Mesken	Özel	İskan	16
206618449	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	2263662666	17	Mesken	Özel	İskan	17
206618449	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	4051900088	18	Mesken	Özel	İskan	18
206618449	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	1099397851	19	Mesken	Özel	İskan	19
206618449	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	3426420646	20	Mesken	Özel	İskan	20
210329173	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/1	1293193528	1	Mesken	Özel	İskan	1
210329173	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/1	2742444439	2	Mesken	Özel	İskan	2
210329173	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/1	1739278412	3	Mesken	Özel	İskan	3
210329173	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/1	3484618784	4	Mesken	Özel	İskan	4
210329173	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/1	1449488327	5	Mesken	Özel	İskan	5
210329173	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/1	3437823200	6	Mesken	Özel	İskan	6
210329173	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/1	3962553345	7	Mesken	Özel	İskan	7
210329173	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/1	2992036440	8	Mesken	Özel	İskan	8
210329173	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/1	3896804660	9	Mesken	Özel	İskan	9
210329173	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/1	1166899264	10	Mesken	Özel	İskan	10
210329173	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/1	3392225078	11	Mesken	Özel	İskan	11
210329173	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/1	1614483814	12	Mesken	Özel	İskan	12
210329173	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/1	3743610244	13	Mesken	Özel	İskan	13
210329173	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/1	1381388923	14	Mesken	Özel	İskan	14
210329173	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/1	1961868821	15	Mesken	Özel	İskan	15
210329173	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/1	2961236245	16	Mesken	Özel	İskan	16
210329173	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/1	1892275072	17	Mesken	Özel	İskan	17
210329173	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/1	3258427933	18	Mesken	Özel	İskan	18
210329173	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/1	1892275072	17	Mesken	Özel	İskan	17
210329173	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/1	3258427933	18	Mesken	Özel	İskan	18
210329173	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/1	1123695940	19	Mesken	Özel	İskan	19
210329173	677	16	19.L.9.C.D	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/1	3235629296	20	Mesken	Özel	İskan	20

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BALIKESİR İLİ, EDREMİT İLÇESİ, ALTINOLUK MAHALLESİ,
798 ADA 5 PARSEL, B BLOK-7 NOLU BB, C BLOK-3 NOLU BB, D BLOK-7,8,36 NOLU BB'LER VE E BLOK-28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44 BB NOLU TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞER TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 30.06.2023

RAPOR NO: SPK-2023-75

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03
info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	30.06.2023
Rapor No	SPK-2023-75
Talep Tarihi	19.06.2023
Taşınmaz İnceleme Tarihi	30.06.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	ERDEMİT İLÇESİ, ALTINOLUK MAHALLESİ, 798 ADA 5 PARSEL, B BLOK-7, C BLOK-3, D BLOK-7,8,36, E BLOK-28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 VE 44 NOLU TAŞINMAZLAR
Çalışmanın Konusu	ERDEMİT İLÇESİ, ALTINOLUK MAHALLESİ, 798 ADA 5 PARSEL, B BLOK-7, C BLOK-3, D BLOK-7,8,36, E BLOK-28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 VE 44 NOLU TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞER TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	ERDEMİT İLÇESİ, ALTINOLUK MAHALLESİ, 798 ADA 5 PARSEL, B BLOK-7, C BLOK-3, D BLOK-7,8,36, E BLOK-28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 VE 44 NOLU MESKEN/İŞYERİ TAŞINMAZLAR (EK-1)
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	EK-2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	AYRIK NİZAM, 3 KAT, ÖN BAHÇE MESAFESİ 5M, YAN BAHÇE MESAFESİ 3M, TAKS:0.40, KAKS:1.20, TİCARET+KONUT ALANI
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	YASAL VE MEVCUT DEĞER TOPLAM :115.790.000 TL (EK-2)

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : BAYRAM GÜMÜŞ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ 5
1.1 RAPOR TARİHİ 5
1.2 RAPOR NUMARASI 5
1.3 RAPOR TÜRÜ 5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR 5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ 5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ 5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA 5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER 5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI 6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ 6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ 6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR) 7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR 7
3.1 KABULLER 7
3.2 UYGUNLUK BEYANI 8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER 9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ 9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ 10
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI 10
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR 10
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 11
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ 12
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 12
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 13
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, ... 13
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 13
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER 14

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER BALIKESİR İLİ....14
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 23
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM 22
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM 23
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI....24
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 27
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 27
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ....28
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ....29
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 32
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR 32
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ....32
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER 32
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ....33
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ 34
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ 34
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ 36
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ 37
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ 37
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 37
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI 37
6. BÖLÜM ANALİZSONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 37
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI 37
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 38
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 38
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ....38
7. BÖLÜM SONUÇ 38
7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 38
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 39

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-2023-75 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 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 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.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMİYE 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 güvenirlik hedefiyle gayrimenkul sektöründeki büyümemizi devam ettirerek, hissedarlarımıza karlı yatırımlar yapmayı sağlamaktır. 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 ilkemizle, paydaşlarımız ve tüm menfaat sahipleri için fark yaratacak karlı projelere imza atmak hedefindeyiz.

SERMAYESİ: .- TL HALKA AÇIKLIK: -

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

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, 798 ada 5 parsel, B Blok 7 nolu bb, C Blok 3 nolu BB, D Blok 7,8,36 nolu BB ve E Blok 28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44 bb nolu taşınmazların müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. İnceleme işlemi müşteri bilgisi ve talebi doğrultusunda dışarıdan yapılmıştır.

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

3.1 KABULLER

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

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 gözlemlemeler 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 değerleme 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

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Bayram GÜMÜŞ	Olcay USTA

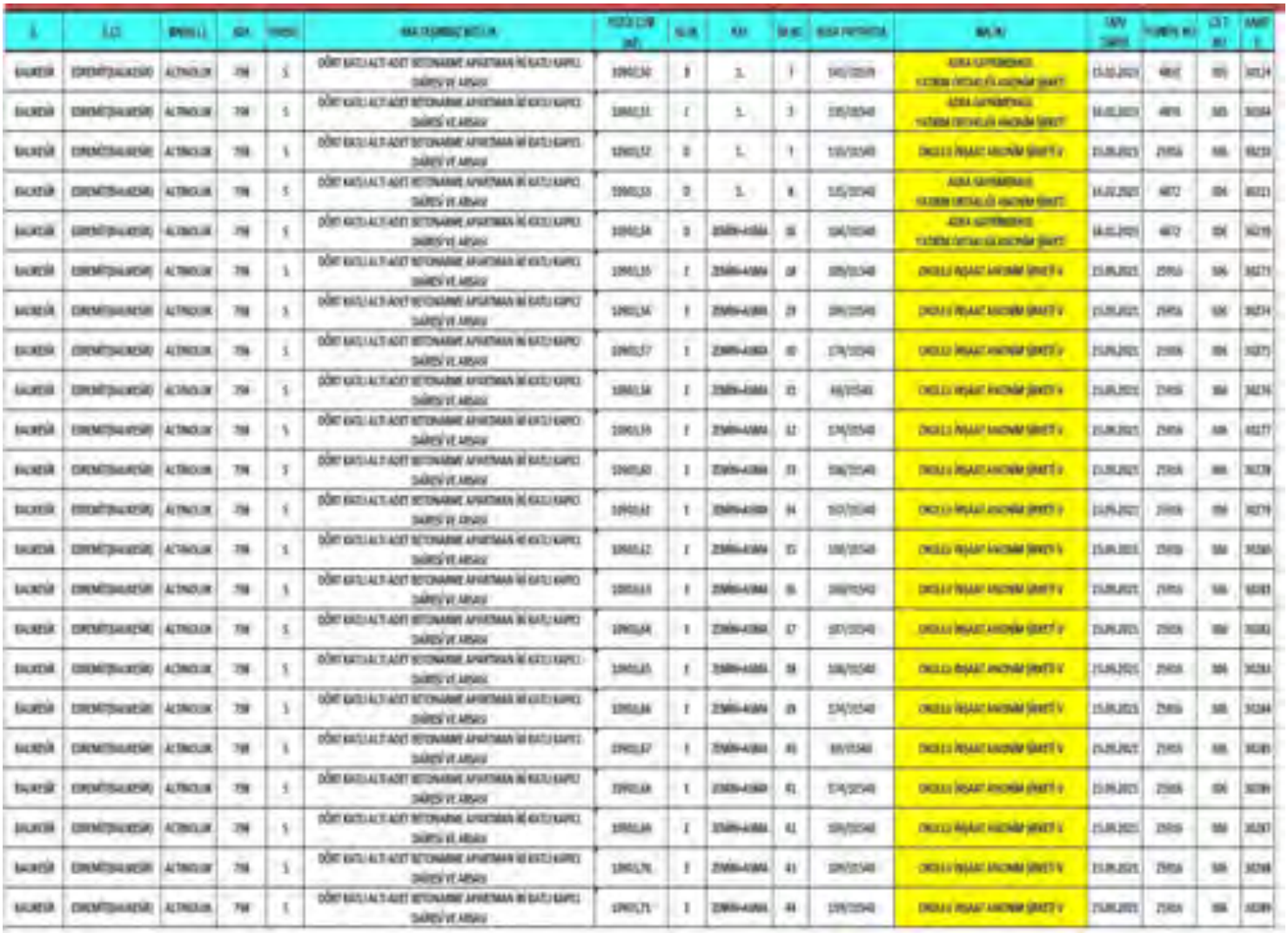
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

TAPU BİLGİLERİ			
İli	EK-1	***Pafta***	-
İlçesi	EK-1	***Ada***	EK-1
Bucağı	EK-1	***Parsel***	EK-1
Mahallesi	EK-1	***Yüzölçümü***	EK-1
Köyü	EK-1	***Arsa Payı***	EK-1
Mevkii	EK-1	***Blok / Kat***	EK-1
Cilt-Sayfa	EK-1	***B.B.No***	EK-1
Maliki/Hisse	EK-1	***Niteliği***	EK-1
Vasfı	EK-1	***Tapu Türü***	EK-1

EK-1 TAPU KAYDI TABLOSU



Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar Balıkesir ili, Edremit ilçesi, İskele mahallesi, Atatürk 20.sokak, No:2/2, B Blok, D:7, No:2/3, C Blok, D:3, No:2/4, D Blok, D:7,8,36 ve No:2/5, E Blok, D:28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44 açık adresinde yer almaktadır. Konu taşınmazlara ulaşım tarif olarak; İzmir Çanakkale Yolu üzerinden Akçay istikametine doğru gidilirken Altınoluk Otobüs terminaline gelindikten sonra sağdan yan yol caddesine girilip yaklaşık 670m ilerlendikten sonra sağdan Atatürk 20.sokağa girilip yaklaşık 120m ilerlendikten sonra konu taşınmazların bulunduğu konuma ulaşılmış olunur. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu site tarif istikametine göre sol kolda, Atatürk 20.sokak ile Muammer Aksoy Caddesi ve Atatürk caddesi arasında yer almaktadır. Ulaşım açısından kolay bir noktadadır.

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ulaşım arter olan İzmir Çankkale Yolu caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Bölge merkezi konumda olup ulaşım sıkıntısı yaşanmamaktadır. Taşınmaz, konum olarak belirtilen akslar ile bağlantılı konumda olan Akçam caddesine bağlı Atatürk 20.sokak üzerinde yer almaktadır.

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

Balıkesir Edremit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde konu taşınmazların bulunduğu 798 ada 5 parsel sayılı ana taşınmaz; ayrık nizam, 3 kat, ön bahçe mesafesi 5m, yan bahçe mesafesi 3m, Taks:0.40, Kaks:1.25 yapılaşma şartlarında ticaret+konut alanında yer aldığı bilgisi şifahen öğrenilmiştir. Ana taşınmaz ilgili belediye sınırları içerisinde 18.madde uygulaması görmüş ve terki bulunmayan net imar parselidir.

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

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

Edremit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce tarafımıza verilen dijital arşiv dosyası içerisinde 07.09.2022 tarihli, 1-218 numaralı kat irtifakına esas onaylı mimari projeler görülmüştür.

Ruhsat: Edremit Belediyesince tarafımıza verilen dijital arşiv dosyası içerisinde;

B Blok için düzenlenmiş; 07.09.2022 tarihli, 1-218 numaralı, yol altı 1, yol üstü 3, toplam 4 kat, 5250.1 m² inşaat alanı, 44 adet bağımsız bölüm ve tadilat için verilmiş Yapı Ruhsatı Belgesi görülmüştür. İlk Ruhsat; 06.02.2020 tarih ve 2-32 numaralıdır.

C Blok için düzenlenmiş; 07.09.2022 tarihli, 1-218 numaralı, yol altı 1, yol üstü 3, toplam 4 kat, 5252.65 m² inşaat alanı, 42 adet bağımsız bölüm ve tadilat için verilmiş Yapı Ruhsatı Belgesi görülmüştür. İlk Ruhsat; 06.02.2020 tarih ve 2-32 numaralıdır.

D Blok için düzenlenmiş; 07.09.2022 tarihli, 1-218 numaralı, yol altı 1, yol üstü 3, toplam 4 kat, 5390.95 m² inşaat alanı, 42 adet bağımsız bölüm ve tadilat için verilmiş Yapı Ruhsatı Belgesi görülmüştür. İlk Ruhsat; 06.02.2020 tarih ve 2-32 numaralıdır.

E Blok için düzenlenmiş; 20.05.2021 tarih, 1-78 numaralı, yol altı 1, yol üstü 3, toplam 4 kat, 5254 m² inşaat alanı ve İsim Değişikliği için verilmiş Yapı Ruhsatı Belgesi görülmüştür. İlk ruhsat; 06.02.2020 tarih ve 2-32 numaralıdır. ******E Blok için düzenlenmiş olan tadilat ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi dosya içinde bulunmamaktadır.***

İskan: Edremit Belediyesince tarafımıza verilen dijital arşiv dosyası içerisinde;

B Blok için düzenlenmiş; 30.11.2022 tarih, 14-44 numaralı, yol altı 1, yol üstü 3, toplam 4 kat, 5250.1 m² inşaat alanı ve 44 adet bağımsız bölüm için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.

C Blok için düzenlenmiş; 30.11.2022 tarih, 14-44 numaralı, yol altı 1, yol üstü 3, toplam 4 kat, 5252.65 m² inşaat alanı ve 42 adet bağımsız bölüm için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.

D Blok için düzenlenmiş; 30.11.2022 tarih, 14-44 numaralı, yol altı 1, yol üstü 3, toplam 4 kat, 5390.95 m² inşaat alanı ve 42 adet bağımsız bölüm için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.

******E Blok için düzenlenmiş olan tadilat ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi dosya içinde bulunmamaktadır.***

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

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Edremit Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu 23.09.2021 tarih ve 25916 yevmiye ile OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V "Kat İrtifak Tesisi" ve 15.02.2023/16.02.2023 tarih, 4850/4870/4872 yevmiye numarası ile "ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V "Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği" İle tescil edilmiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

19.06.2023 tarihinde saat 22:42-22:51 arası itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden müşteri tarafından temin edilen tapu kayıt belgelerine göre değerleme konusu tüm taşınmazların tapu kaydı üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

BEYANLAR HANESİNDE: -....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (07.12.2022-11:29-38987)

-Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliği Talebinden dolayı red kararı vardır) Tarih: -Sayı: -(Şablon: Diğer) (27.05.2022-09:49-17251) ****Söz konusu beyan alım-satıma ve gyo portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.**

-Yönetim Planı : 31/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (23.09.2021-09:17-25916)

Uzman Yorumu: Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

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

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

Taşınmazlar için 30.11.2022 Tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olup, Tapuda 17.12.2022 tarihinde Kat Mülkiyetine geçmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların Portföye "Mesken ve İşyeri" olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana taşınmazın yapı denetimi Ar-Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Edremit Belediyesi, Edremit Tapu Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz sonucunda taşınmazların değerlemesinde kat irtifakına esas onaylı mimari projeden tespit edilen bağımsız bölüm alan büyüklükleri dikkate alınmıştır. Farklı bir plan/proje uygulanması durumun da analiz ve değerleme sonuçları farklı olabilecektir.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazların bulunduğu B, C, D ve E bloklar için düzenlenmiş sırasıyla; Y22108BC21BE4, Y2210BD1F3411, Y221000170E29, Y2210460D6034 numaralı B sınıfı olan Enerji Kimlik Belgeleri görülmüştür.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER BALIKESİR İLİ

Balıkesir İli Yüzölçümü: 14.299 km²
Karesi İlçesi Yüzölçümü: 742 km²
Balıkesir İli Nüfus: 1.250.610
Karesi İlçe Nüfus: 185.118
İl Trafik No: 10

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Balıkesir Tanıtım

Balıkesir, Türkiye'nin batısında ve Marmara Denizinin güneyinde yer almaktadır. Marmara Denizi'nin güneyinde yer alan Balıkesir, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyinde Manisa ve İzmir illeri ve batısında Çanakkale ili çevrilidir. Ayvalık ilçesinden de Yunanistan'ın Midilli Adası'na komşudur. Marmara Bölgesinin, 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Yüzölçümü bakımından 14299 km² en büyük 12. il, 2021 nüfus sayımına göre de 1.250.650 kişiyle Türkiye'nin en kalabalık 17. 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 arttırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır. Ormanlar, ilin topraklarının % 31'ini kaplamaktadır. Bu değer il arazisinin % 45'ine tekabül etmektedir. İlin arazisinin %32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ile mera ve %15'i kullanılmayan arazidir. Genel olarak ormanlarda karaçam, kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ve zeytin ağaçları vardır. Kuşcenneti 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 İl'in ekonomisinde büyük yer tutmaktadır. İl'de başta zeytin, buğday, arpa, mısır, tütün, pamuk, ayçiçeği, şekerpancarı, yem bitkileri, kavun, karpuz, narenciye, sarımsak, şeftali, domates olmak üzere diğer sebze ve meyvelerin birçoğu yetiştirilmektedir. Balya ve Manyas bölgeleri hayvancılığa müsaittir. Koyun, keçi ve sığır beslenir. Modern tavukçuluk oldukça ileridir. Arıcılık gittikçe gelişmektedir. Balıkçılık oldukça ileridir. Marmara Adasında her çeşit balığın konservesi yapılmaktadır. Konserve balık sanayii gelişmiştir. Marmara Adasında Türkiye'nin en büyük balık buzhanesi vardır. Bölgenin sardalya balığı meşhurdur.

Sanayi

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 II. Organize Sanayi Bölgesi; Balıkesir merkez Gökköy hudutları içerisinde Balıkesir-Savaştepe karayolu 10. km'sinde Balıkesir merkez Organize Sanayi Bölgesi bitişiğinde 135 ha. alan üzerinde kurulmuştur. İlin iç kesimlerinde tarıma dayalı sanayi egemendir. Ayrıca buralarda şeker, un, yem, döküm, tarım alet ve makinaları, transformatör, floresan-aydınlatma, pamuklu dokuma, kâğıt, mobilya, sentetik dokuma ve elektrik teçhizatları üretimi de yapılır. Körfez yöresinde konserve, sabun, bitki çayı ve zeytinyağı üretimi yaygındır. Bandırma taraflarında; kimyasal madde, şarap ve gübre sanayi gelişmiş, Dursunbey taraflarında ise kereste sanayi gelişmiştir. İlde kolonyacılık sektörü de gelişmiştir. 8 ticaret odası ve 5 ticaret borsası bulunan Balıkesir'de üretilen ürünlerin çoğu yurt içinde tüketilmekte, bir kısmı da Bandırma Limanı'ndan ihraç edilmektedir. Gümrüklerinde, aralarında kimyasal maddeler, elektrikli araçlar, sentetik çuval, gıda, madencilik, mermer gibi ürünlerin de bulunmaktadır.

Turizm

Balıkesir, denize sahip olduğu için deniz turizmi gelişmiştir. Marmara'da veya Ege'de kıyıya sahip ilçeler ile adalar, başlıca turizm merkezleridir. Buralarda çeşitli plajlar ve oteller mevcuttur. İl, 1970'li yıllarda Türkiye'nin gelişme bakımından en önde giden turizm bölgesi haline gelmiştir. Balıkesir'in turizm beldeleri, genelde iç turizm talebini karşılar. İl kış turizminden mahrum olsa da kaplıca turizmi yapılmaktadır. Gönen, Edremit, Manyas, Susurluk, Bigadiç, Sındırgı ilçelerinde ve Merkez'e bağlı Pamukçu Beldesi'nde kaplıcalar bulunmaktadır. Bu kaplıcalar sayesinde ildeki turizm süresi uzamaktadır. İlde turizme katkısı olan cami, kilise, harabe gibi çeşitli tarihi eserler mevcuttur. Kazdağı çevresinde oksijen yoğunluğu fazladır. Dağlık yerlerde dağ sporları yapılmaktadır. Yine kıyı yöresinde yelkencilik yapılmaktadır. Ayvalık'ta, Edremit'teki Kazdağları ile Şahinderesi Mevkii'nde ve Merkez'deki 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 km² olan Balıkesir'in toprakları 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası bastısındakine 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. Kuşcenneti 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Edremit gelir. Başta Kaymakam Şehit Hamdibey ve bazı eşraf kişiler komiteler kurmuşlar, işgal kuvvetleri ile zaman zaman silahlı çatışmada bulunmuşlardır, Ayvalık ve Dikili cephelerinin kurtarılmasında önderlik etmişlerdir. Şehir Dokuz Eylül 1922'de büyük bir mücadele sonunda Yunanlardan kurtarılmıştır.

Edremit - Coğrafi Durumu

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

Kuzeyinde Kazdağı, Eybek Dağı ve Gürgen Dağı ile çevrilen şehir aynı adı taşıyan 10km. içerde kurulmuştur.İlçenin iskelesi Akçay Beldesinde olup şehre 9 Km. Uzaklıktadır.Etrafı geniş zeytinliklerle kaplı olan Edremit 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, Kızılkeçili, Güre, Altınoluk ve Mıhlı Çayları mevcuttur.

İKLİMİ:

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

BİTKİ ÖRTÜSÜ:

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

DAĞLARI:

Edremit ovasının kuzeyini çeviren 1767m2 lik Kaz Dağları 1298m2 lik Eybek Dağları ve daha doğudaki 1460m2 lik Musluk Dağları en önemli yükseltileridir. Kazdağları, körfezin kuzeyinde batı-güney-batı, doğu-kuzeydoğu yönlü morfolojik uzanışı ile yörede en görkemli dağ sırasıdır. Jeolojik yapısı açısından Doğu Ege kıvrımlarının etkisi altında kalmış birinci ve ikinci zaman billurlu sist, gnays, ve kalkerlerinden oluşmuştur. Pleistosen buzul devrinde zirve

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

aşınmaya uğramış ve o devirden kalma zirvede Kalabak ve Sarıkız dorukuları arasında sirkler, buz ve kar yatakları görülür.

OVALARI:

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

AKARSULAR:

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

SICAK SU KAYNAKLARI:

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

FLORA:

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

FAUNA:

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

EDREMİT'TE TARIM:

İlçemiz Akdeniz İklim karakterinde olup, rakımı 16 m.'dir. Arazisinin büyük kısmı orman ve zeytinliklerle kaplıdır. Meyilli yüzeylere sahip olup dağ ve tepelerden oluşmaktadır.

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

Hayvancılık; küçükbaş ve büyükbaşlarda genellikle kültür ırkı yetiştiriciliği şeklindedir.

KÜLTÜR VE TURİZM:

Edremit ve civarı, Ege Medeniyetinin Med ve Pers seferlerinin, Roma Medeniyetinin, Selçuklu ve Osmanlı sanat eserlerinin bulun duğu 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 çevresin de Şahin Kale Ören ve mahzenleri ve Antandros Kenti, Manastır Çayı dolaylarında bir sağlık merkezinin kalıntıları, Ortaoba Köyü yakınlarında Paşasultan Zaviyesi (Diana Mabedi), Eski Tekke dolaylarında taban mozaiki bir aslan kalıntıları mevcuttur.

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

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

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

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

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

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Söylenceler bakımından Edremit zengin bir kaynağa sahiptir. Kazdağı (İdadağı), Yunan mitolojisine göre Truva savaşının tanrılarca 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 süreli 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 müsabakalrı yapılmakta olup, futbol, basketbol, voleybol, judo, tekwando, 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

birinciliği ve federasyon faaliyetine katılmaktadır.

Altınoluk Yelken İhtisas Kulübü il birinciliği ve federasyon kupası, laser ve optimus dallarında yelken faaliyetlerine katılmaktadır. Güre Belediye Spor kulübü basketbol takımı 2. ligde faaliyetlere katılmaktadır. Okulların tatil olduğu dönemde çocuk ve gençleri spora kanalize etmek amacıyla muhtelif branşlarda İlçe Spor Merkezi açılmaktadır. İlçemize has folklor ekibi yoktur. İlçemizde 11 adet matbaa mevcut olup, 2 adet günlük gazete mevcuttur. Kitapevi yoktur. Sanat galerisi olarak Tahtakuşlar Köyünde bir şahıs tarafından düzenlenen Özel Etnografya Müzesi mevcuttur.

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

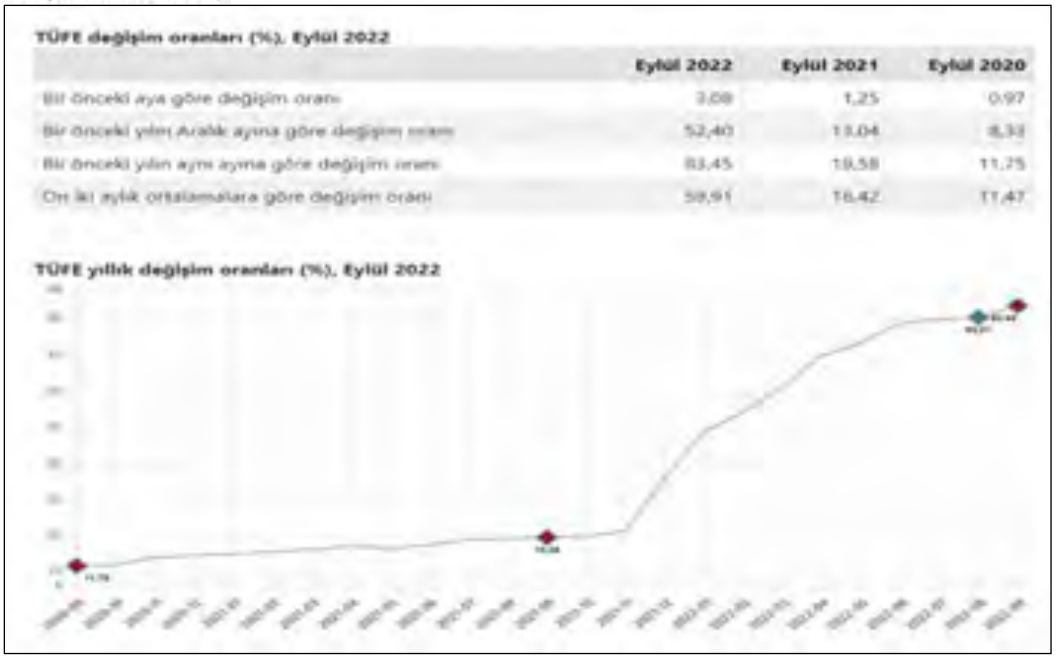
5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)

	2020	2021	2022
Dünya	-3,5	5,5	4,2
Gelişmiş Ülkeler	-4,9	4,3	3,1
ABD	-3,4	5,1	2,5
Euro Alanı	-7,2	4,2	3,6
Gelişmekte olan Ülkeler	-2,4	6,3	5,0
Türkiye	1,2	6,0	3,5

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.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

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

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

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

İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

Dünya genelinde en önemli risk unsuru olarak ortaya çıkan pandemi ve etkileri nispeten

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

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

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

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

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olması ve süregelen Ukrayna- Rusya savaşının etkisi olmuştur.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise küresel dengesizliklerin daha da

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

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

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

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Ulaşım kolaylığı
- Tercih edilen bölgede yer alması
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

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

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %90
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Konut/İşyeri
İnşaat Tarzı	: Betonarme

İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: 4
Yapı Sınıfı	: 3B
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Var
Toplam B.Bölüm Sayısı	: 44/42/42/44
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 2
Malzeme Durumu	: Lüks
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Yok
Kullanım Durumu	: Mesken/İşyeri
Kullanım Şekli	: Mesken/İşyeri

5.4.1. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz; 798 ada 5 parsel sayılı, 10.903,51 m² alanlı, "DÖRT KATLI ALTI ADET BETONARME APARTMAN İKİ KATLI KAPICI DAİRESİ VE ARSASI" vasıflı ana taşınmaz üzerinde, betonarme karkas yapı tarzında, 6 blok olarak proje ve inşa edilmiş sitedir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloklardan B ve E Blok olarak adlandırılmış binalar; bodrum kat + zemin kat + asma kat + 2 normal kat + Çap olmak üzere toplam 4 kat olarak proje ve inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre bodrum katta tüm siteye ait kapalı otopark alanı, zemin katta bina girişi, 2 adet işyeri ve 15 adet asma katlı işyeri, 1.normal katta 10 adet mesken, 2.normal katta; 2 adet mesken ve 15 adet çatı arası piyesli mesken olmak üzere binada toplam 44 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

içerisinde ortak alanlar ve basamaklar mermer kaplı olup duvarlar ve tavanlar boyalıdır. Bina dış cephesi mantolamadır. Bina girişi zemin kat seviyesinden verilmiş olup vaziyet planında belirtilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu C Blok olarak adlandırılmış bina; bodrum kat + zemin kat + asma kat + 2 normal kat + Çap olmak üzere toplam 4 kat olarak proje ve inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre bodrum katta tüm siteye ait kapalı otopark alanı, zemin katta bina girişi, 1 adet işyeri ve 15 adet asma katlı işyeri, 1.normal katta 10 adet mesken, 2.normal katta; 1 adet mesken ve 15 adet çatı arası piyesli mesken olmak üzere binada toplam 42 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina içerisinde ortak alanlar ve basamaklar mermer kaplı olup duvarlar ve tavanlar boyalıdır. Bina dış cephesi mantolamadır. Bina girişi zemin kat seviyesinden verilmiş olup vaziyet planında belirtilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu D Blok olarak adlandırılmış bina; bodrum kat + zemin kat + asma kat + 2 normal kat + Çap olmak üzere toplam 4 kat olarak proje ve inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre bodrum katta tüm siteye ait kapalı otopark alanı, zemin katta bina girişi, 1 adet işyeri ve 15 adet asma katlı işyeri, 1.normal katta 10 adet mesken, 2.normal katta; 1 adet mesken ve 15 adet çatı arası piyesli mesken olmak üzere binada toplam 42 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina içerisinde ortak alanlar ve basamaklar mermer kaplı olup duvarlar ve tavanlar boyalıdır. Bina dış cephesi mantolamadır. Bina girişi zemin kat seviyesinden verilmiş olup vaziyet planında belirtilmiştir.

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

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan B Blokta yer alan 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz B Blok girişine göre 1.normal katta arka cephede sağdan 1.dairedir. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 2 adet oda, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 97 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan C Blokta yer alan 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 1.normal katta arka cephede soldan 1.dairedir. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 2 ade oda, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 92 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan D Blokta yer alan 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 1.normal katta arka cephede sağdan 1.dairedir. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 2 ade oda, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 92 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan D Blokta yer alan 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 1.normal katta ön cephede sağdan 1.dairedir. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 2 ade oda, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 92 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan D Blokta yer alan 36 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre zemin+asma katta arka cephede sağdan 4.işyeri/meskendir. Kat

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katta işyeri alanı, banyo ve zemin terası hacimlerinden oluşmakta, asma katta ise işyeri alanı ve banyo hacimlerinden oluşmakta olup brüt toplam 58 m² + 5 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan E Blokta yer alan 28 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre; zemin+asma katta ön cephede soldan 3.işyeridir. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katta işyeri, banyo ve teras hacimlerinden oluşmaktadır. Asma katta ise işyeri ve banyo hacimlerinden oluşmakta olup brüt toplam 67 m²+7 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan E Blokta yer alan 29 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre; zemin+asma katta ön cephede soldan 2.işyeridir. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katta işyeri, banyo ve teras hacimlerinden oluşmaktadır. Asma katta ise işyeri ve banyo hacimlerinden oluşmakta olup brüt toplam 67 m²+7 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan E Blokta yer alan 30 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre; zemin+asma katta ön cephede soldan 1.işyeridir. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katta hol, işyeri, wc ve teras hacimlerinden oluşmaktadır. Asma katta ise hol, 2 adet işyeri bölümü ve 2 adet banyo hacimlerinden oluşmakta olup brüt toplam 109 m²+9 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan E Blokta yer alan 31 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre; zemin katta sol kenarda ortada yer alan işyeridir. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katta 2 adet işyeri bölümü, banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 42 m² + 5 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan E Blokta yer alan 32 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre; zemin+asma katta arka cephede soldan 1.işyeridir. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katta hol, işyeri, wc ve teras hacimlerinden oluşmaktadır. Asma katta ise hol, 2 adet işyeri bölümü ve 2 adet banyo hacimlerinden oluşmakta olup brüt toplam 109 m²+9 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan E Blokta yer alan 33 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre; zemin+asma katta arka cephede soldan 2.işyeridir. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katta işyeri, banyo ve teras hacimlerinden oluşmaktadır. Asma katta ise işyeri ve banyo hacimlerinden oluşmakta olup brüt toplam 65 m²+7 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan E Blokta yer alan 34 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre; zemin+asma katta arka cephede soldan 3.işyeridir. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katta işyeri, banyo ve teras hacimlerinden oluşmaktadır. Asma katta ise işyeri ve banyo hacimlerinden oluşmakta olup brüt toplam 65 m²+7 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan E Blokta yer alan 35 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre; zemin+asma katta arka cephede soldan 4.işyeridir. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katta işyeri, banyo ve teras hacimlerinden oluşmaktadır. Asma katta ise işyeri ve banyo hacimlerinden oluşmakta olup brüt toplam 63

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

m²+5 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan E Blokta yer alan 36 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre; zemin+asma katta arka cephede soldan 5.işyeridir. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katta işyeri, banyo ve teras hacimlerinden oluşmaktadır. Asma katta ise işyeri ve banyo hacimlerinden oluşmakta olup brüt toplam 63 m²+7 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan E Blokta yer alan 37 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre; zemin+asma katta arka cephede soldan 6.işyeridir. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katta işyeri, banyo ve teras hacimlerinden oluşmaktadır. Asma katta ise işyeri ve banyo hacimlerinden oluşmakta olup brüt toplam 65 m²+7 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan E Blokta yer alan 38 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre; zemin+asma katta arka cephede soldan 7.işyeridir. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katta işyeri, banyo ve teras hacimlerinden oluşmaktadır. Asma katta ise işyeri ve banyo hacimlerinden oluşmakta olup brüt toplam 65 m²+7 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan E Blokta yer alan 39 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre; zemin+asma katta arka cephede sağdan 1.işyeridir. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katta hol, işyeri, wc ve teras hacimlerinden oluşmaktadır. Asma katta ise hol, 2 adet işyeri bölümü ve 2 adet banyo hacimlerinden oluşmakta olup brüt toplam 109 m²+9 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan E Blokta yer alan 40 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre; zemin katta sağ kenarda ortada yer alan işyeridir. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katta 2 adet işyeri bölümü, banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 42 m² + 5 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan E Blokta yer alan 41 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre; zemin+asma katta ön cephede sağdan 1.işyeridir. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katta hol, işyeri, wc ve teras hacimlerinden oluşmaktadır. Asma katta ise hol, 2 adet işyeri bölümü ve 2 adet banyo hacimlerinden oluşmakta olup brüt toplam 109 m²+9 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan E Blokta yer alan 42 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre; zemin+asma katta ön cephede sağdan 2.işyeridir. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katta işyeri, banyo ve teras hacimlerinden oluşmaktadır. Asma katta ise işyeri ve banyo hacimlerinden oluşmakta olup brüt toplam 67 m²+7 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan E Blokta yer alan 43 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre; zemin+asma katta ön cephede sağdan 3.işyeridir. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katta işyeri, banyo ve teras hacimlerinden oluşmaktadır. Asma katta ise işyeri ve banyo hacimlerinden oluşmakta olup brüt toplam 67 m²+7 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan E Blokta yer alan 44 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre; zemin+asma katta ön cephede sağdan 4.işyeridir. Kat irtifakına

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

esas onaylı mimari projesine göre zemin katta işyeri, banyo ve teras hacimlerinden oluşmaktadır. Asma katta ise işyeri ve banyo hacimlerinden oluşmakta olup brüt toplam 73 m²+8 m² teras kullanım alanına sahiptir.

*****Değerleme konusu taşınmazlardan tapuda işyeri olarak belirtilen bağımsız bölümlerin yerinde konut olarak kullanıldığı görülmüş olup konut olarak değerlendirilmiştir.***

******Müşteri isteği doğrultusunda dışarıdan inceleme yapılmış olup konu taşınmazların projesine uygun olduğu düşünülerek değerleme işlemi yapılmıştır.***

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Ulaşım kolaylığı
- Tercih edilen bölgede yer alması
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

5.9. 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 bilmese 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.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 karşılaştırabilir 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.

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARIANALİZİ

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

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 =

(Iskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak ıskonto 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 ıskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, ıskonto 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerleme 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: Konu taşınmazlarla aynı site içerisinde yer alan, 2+1, 180 m² olarak pazarlanan 95 m² olduğu düşünülen zemin katta yer alan dubleks daire 7.050.000 TL fiyatla satılıktır. Ef Plus Gayrimenkul: 0536 656 00 86

EMSAL-2: Konu taşınmazlarla aynı sitede yer alan, 3+1, 180 m² olarak beyan edilen 115 m² olduğu düşünülen 1.katta yer alan daire 9.000.000 TL fiyatla satılıktır. Coldwell Banker Zeus: 0534 666 28 95

EMSAL-3: Konu taşınmazlarla aynı sitede yer alan, 1+1, 80 m² olarak beyan edilen 55 m² olduğu düşünülen zemin katta yer alan daire 3.850.000 TL fiyatla satılıktır. Coldwell Banker Zeus: 0534 666 28 95

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

EMSAL-4: Konu taşınmazlarla aynı sitede yer alan, 1+1, 70 m² olarak beyan edilen 50 m² olduğu düşünülen zemin katta yer alan daire 3.600.000 TL fiyatla satılıktır. Elit Emlak: 0552 007 01 34

EMSAL-5: Konu taşınmazlarla aynı site içerisinde F Blokta yer alan, 3+1, 180 m² olarak beyan edilen 140 m² olduğu düşünülen 2.katta yer alan dubleks daire 9.250.000 TL fiyatla satılıktır. **Kaz dağları cephesinde yer almaktadır. Coldwell Banker Zeus: 0534 666 28 95

******Emsal Analiz Tablosu ekte sunulmuştur.***

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZLAR	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
		74.210,53 TL/m2	78.260,87 TL/m2	70.000,00 TL/m2	72.000,00 TL/m2	66.071,43 TL/m2
Konum		0%	0%	0%	0%	0%
İmar Durumu		0%	0%	0%	0%	0%
Alan		-3%	-4%	0%	0%	0%
Diğer		0%	0%	-3%	-3%	-3%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-8%	-9%	-2%	-2%	0%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m²)		68.273,89 TL/m2	71.217,39 TL/m2	68.600,00 TL/m2	70.560,00 TL/m2	66.071,43 TL/m2
						68.944,50 TL/m2

5.13. 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.

5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

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

5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

5.16. 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 taşınmazların değer takdirinde "**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**" kullanılmış ve değer takdirinde bulunulmuştur.

Yapılan çalışmada;

- **Taşınmazların değerlemesinde bölgede yer alan taşınmazlara emsal nitelikte olan benzer mülk değerleri, taşınmazların katları-kat içerisindeki konumları, alanları ve şerefiyeleri dikkate alınmıştır. Taşınmazların değerlemesinde m² birim fiyatı 69.000 TL/m² esas alınmıştır. HESAP DETAYI EKTE SUNULMUŞTUR. (Bknz. EK 2)**
- **Site de 6 blok içinde farklı büyüklük ve tipte toplam 98 İşyeri + 158 mesken toplam 256 Bağımsız bölüm bulunmaktadır. Site içindeki A BLOK ile E BLOK ,B BLOK ile E BLOK ve C BLOK ile F BLOK aynı tipte olup projelerinde bu tertiple hazırlanmıştır. Bütün blokların projede (zemin +Asma) katları işyeri, diğer katlar mesken olarak tasarlanmıştır. Zemin kattaki işyerleri ruhsatlarında işyeri olarak geçsede konut olarak dizayn edilmişlerdir. Sitedeki bütün blokların zemin katları tapuda kayıtlı oldukları gibi işyeri olarak projelendirilmişler ancak konut olarak satılmaktadırlar. Nitekim 798 Ada 5 Parsel " TİCARET+KONUT " imar durumuna sahiptir. Diğer 799 ve 800 Ada parseller "KONUT" imarına sahiptirler. Bu kapsamda ticari üniteleri zemin katta dubleks yapma hakkı ortaya çıkmaktadır. Bu kapsamda bir kat fazladan inşaat yapma hakkı kazanılmış ve malik tarafından bu hak kullanılmıştır. Ancak bu işyerleri için Pazar araştırmaları yapılırken bölgede satış değerlerinin konut satış değeri gibi işlem gördüğü tespit edilmiştir. Değerleme raporu hazırlanırken ve birim fiyat verilirken işyerleri konut gibi düşünülerek birim satış değeri verilmiştir.**

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN 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 gayrimenkulün portföyüne 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, taşınmazlar için "Emsal Karşılaştırma Yönetimi'nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Yapılan değerleme çalışması emsal yöntemi kullanılarak, Mesken/İşyeri değeri tespiti için yapılmıştır.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 96 (DOKSANALTI) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

(EK-2) TABLO

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (EK-2)								
BLOK	KAT	BB NO	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
B BLOK	1.KAT	7	MESKEN	97,00	69.000,00	1,00	6.693.000,00	6.695.000,00
C BLOK	1.KAT	3	MESKEN	92,00	69.000,00	1,00	6.348.000,00	6.350.000,00
D BLOK	1.KAT	7	MESKEN	92,00	69.000,00	1,00	6.348.000,00	6.350.000,00
D BLOK	1.KAT	8	MESKEN	92,00	69.000,00	1,00	6.348.000,00	6.350.000,00
D BLOK	ZEMİN+ASMA	36	ASMA KATLI İŞYERİ	58,00	69.000,00	1,00	4.002.000,00	4.000.000,00
E BLOK	ZEMİN+ASMA	28	ASMA KATLI İŞYERİ	67,00	69.000,00	1,00	4.623.000,00	4.625.000,00
E BLOK	ZEMİN+ASMA	29	ASMA KATLI İŞYERİ	67,00	69.000,00	1,00	4.623.000,00	4.625.000,00
E BLOK	ZEMİN+ASMA	30	ASMA KATLI İŞYERİ	109,00	69.000,00	1,00	7.521.000,00	7.520.000,00
E BLOK	ZEMİN+ASMA	31	İŞYERİ	42,00	69.000,00	1,00	2.898.000,00	2.900.000,00
E BLOK	ZEMİN+ASMA	32	ASMA KATLI İŞYERİ	109,00	69.000,00	1,00	7.521.000,00	7.520.000,00
E BLOK	ZEMİN+ASMA	33	ASMA KATLI İŞYERİ	65,00	69.000,00	1,00	4.485.000,00	4.485.000,00
E BLOK	ZEMİN+ASMA	34	ASMA KATLI İŞYERİ	65,00	69.000,00	1,00	4.485.000,00	4.485.000,00
E BLOK	ZEMİN+ASMA	35	ASMA KATLI İŞYERİ	63,00	69.000,00	1,00	4.347.000,00	4.345.000,00
E BLOK	ZEMİN+ASMA	36	ASMA KATLI İŞYERİ	63,00	69.000,00	1,00	4.347.000,00	4.345.000,00
E BLOK	ZEMİN+ASMA	37	ASMA KATLI İŞYERİ	65,00	69.000,00	1,00	4.485.000,00	4.485.000,00
E BLOK	ZEMİN+ASMA	38	ASMA KATLI İŞYERİ	65,00	69.000,00	1,00	4.485.000,00	4.485.000,00
E BLOK	ZEMİN+ASMA	39	ASMA KATLI İŞYERİ	109,00	69.000,00	1,00	7.521.000,00	7.520.000,00
E BLOK	ZEMİN+ASMA	40	İŞYERİ	42,00	69.000,00	1,00	2.898.000,00	2.900.000,00
E BLOK	ZEMİN+ASMA	41	ASMA KATLI İŞYERİ	109,00	69.000,00	1,00	7.521.000,00	7.520.000,00
E BLOK	ZEMİN+ASMA	42	ASMA KATLI İŞYERİ	67,00	69.000,00	1,00	4.623.000,00	4.625.000,00
E BLOK	ZEMİN+ASMA	43	ASMA KATLI İŞYERİ	67,00	69.000,00	1,00	4.623.000,00	4.625.000,00
E BLOK	ZEMİN+ASMA	44	ASMA KATLI İŞYERİ	73,00	69.000,00	1,00	5.037.000,00	5.035.000,00
						TOPLAM YASAL VE MEVCUT DEĞER		115.790.000,00

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

798 ADA 5 PARSEL	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
115.790.000,00	138.948.000,00

Gayrimenkul Değerleme Uzman
Bayram GÜMÜŞ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Olcay USTA

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

SURET

SPL Sermaye Piyasası

No 338388

T.C. GAZİOSMANPAŞA 6. NOTERİ ÜNAL TOKCAN Eski Edirne Asfalti No:606 Kat:1 Sultangazi / İSTANBUL Tel:0212 667 89 64 - 667 91 76

Tarih : 03.02.2017

21 KASIM 2019

No : 406129

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 ÜNAL TOKCAN Eski Edirne Asfalti No:606 Kat:1 Sultangazi / İSTANBUL

Tarih
Yevmiye
SURET

Birinci nüshası dairede alıkonulan nüshası ilgilisine verilen işbu suret aslının aynıdır.

GAZİOSMANPAŞA NOTERİ ÜNAL TOKCAN

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

GAZİOSMANPAŞA 6. NOTERİ ÜNAL TOKCAN Vekili Başkatibi Yasemin SARIKAYA

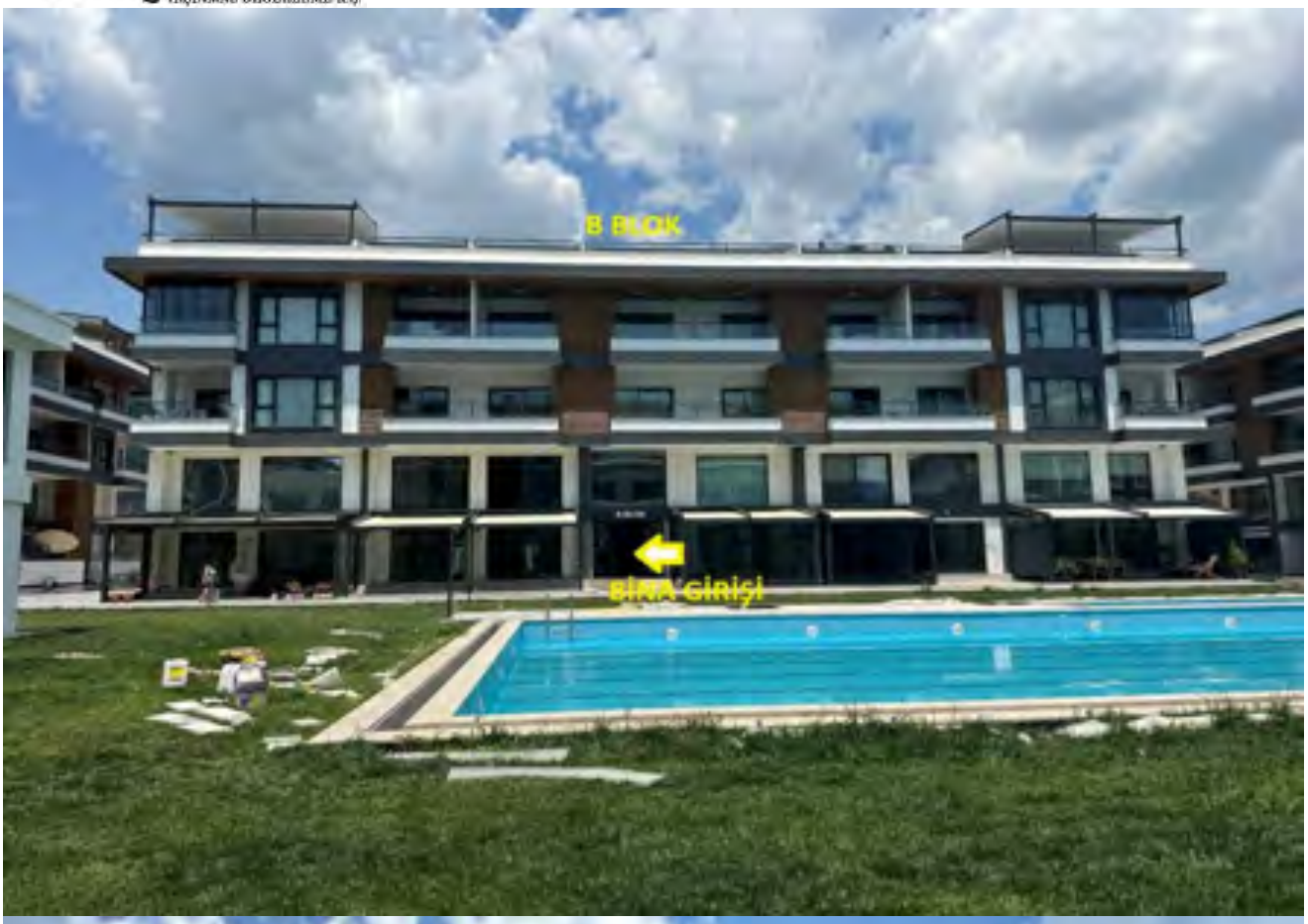
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

B-E BLOK

SÜMER
Mimarlik & Mühendislik
Haldun Sümerkan

Tel: 0 266 373 28 12 — Gaziosfal Mah. 455 Sok. Özmen İş Merkezi Kat:3/30 Edremit

M

İŞİN YERİ							
İLİ	İLÇESİ	BELEDİYE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ
BALIKESİR	EDREMİT	EDREMİT	ALTINOLUK	I17-C-16-D-2-A	798	5	19.11.2019

MİMAR	
ADI SOYADI	HALDUN SÜMERKAN
ÜNVANI	MİMAR
ODA SİCİL NO	23076
YETKİ BELGE NO	10-178
VERGİ D.NO.	7860087417

BU PROJEDE TASFİYECİ SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR, 4846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ KANUNU GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDEKİ TASFİYECİ SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE 3621 SAYILI KIYI KANUNU İLE BU KANUNLARA DAYANARAK YÜRÜRLÜĞE GİRİŞ YÖNETMELİKLERİ GEREĞİNCE HAZIRLANMIŞ İLİ İMAR PLANLARINA VE PLAN NOTLARI İLE 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNUNA VE BELEDİYEDEKİ ASELLARINA UYGUNDUR.

BU PROJE YUKARIDAKİ İMZASI VE MÜHRÜ BULUNAN MİMAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR PROJENİN ORİJİNALİNİ İMZALAMIŞ BULUNAN MİMAR MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİR.

İŞVEREN	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES	NOTER O. T.	VERGİ DAİRESİ NO
	OKULLU İNŞAAT A.Ş.					

TADİLAT OLURU VEREN MİMAR	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES	O.S.N.	Y.B.N.	VERGİ DAİRESİ NO
					23076	10-178	7860087417

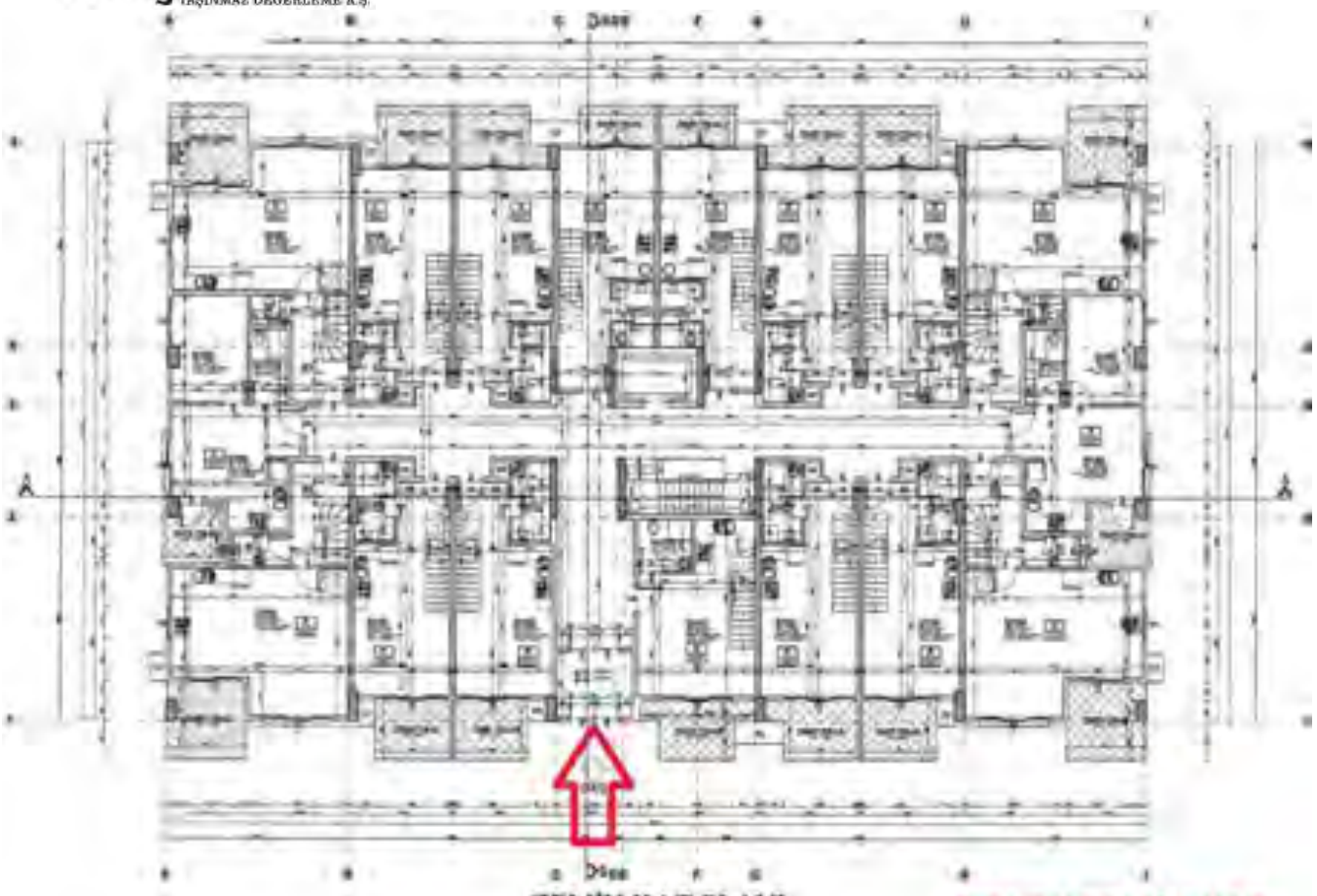
MİMARLAR ODASI ONAYI	UYGULAMA DENETİMİ ONAYI
	AR-TEKNİK YAPI DENETİM Onur Erol KÖSEMAR Proje ve Yapı Denetim Mimar

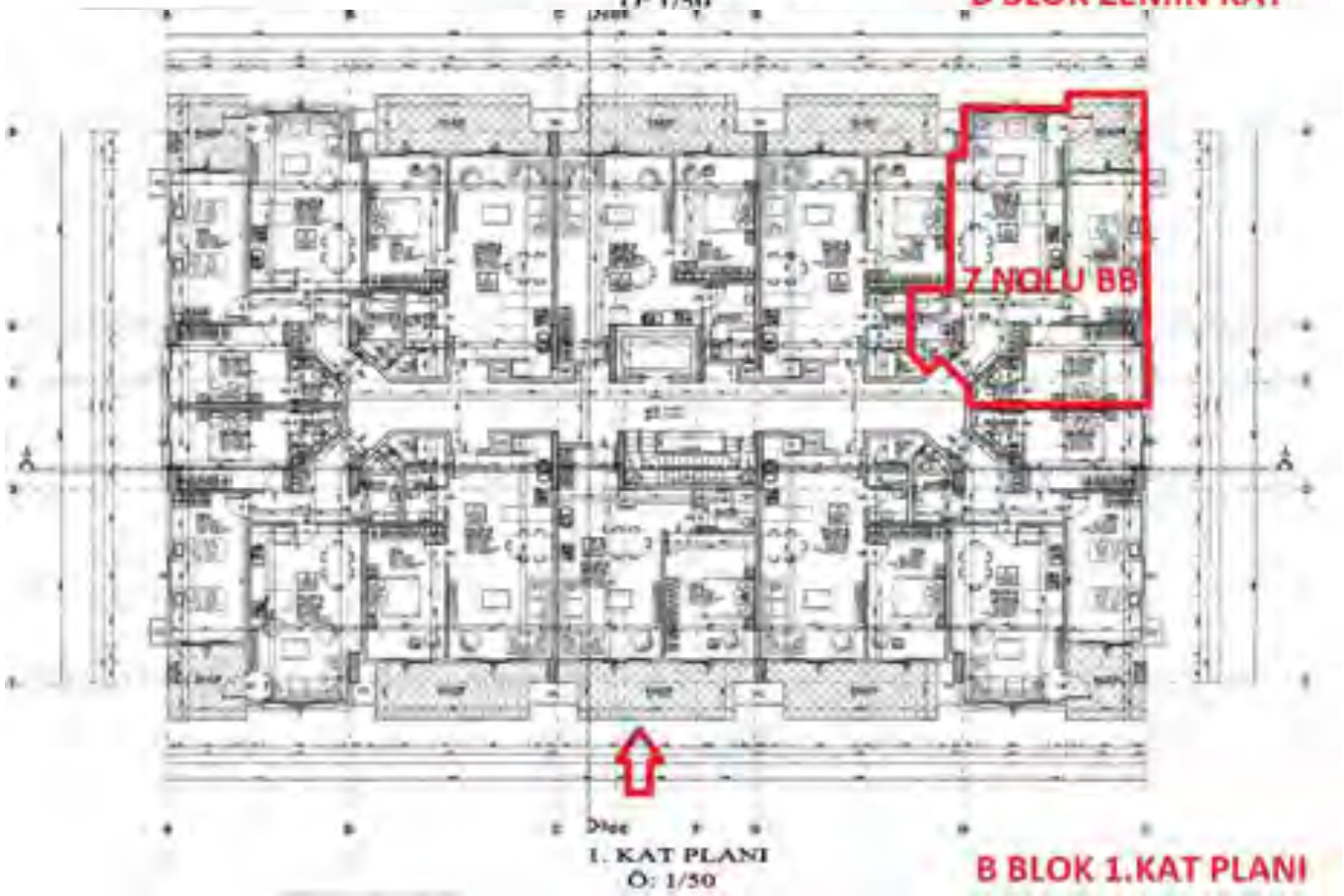
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ,ÇOĞALTILAMAZ ,KULLANILAMAZ

İNŞAAT VİZELERİ

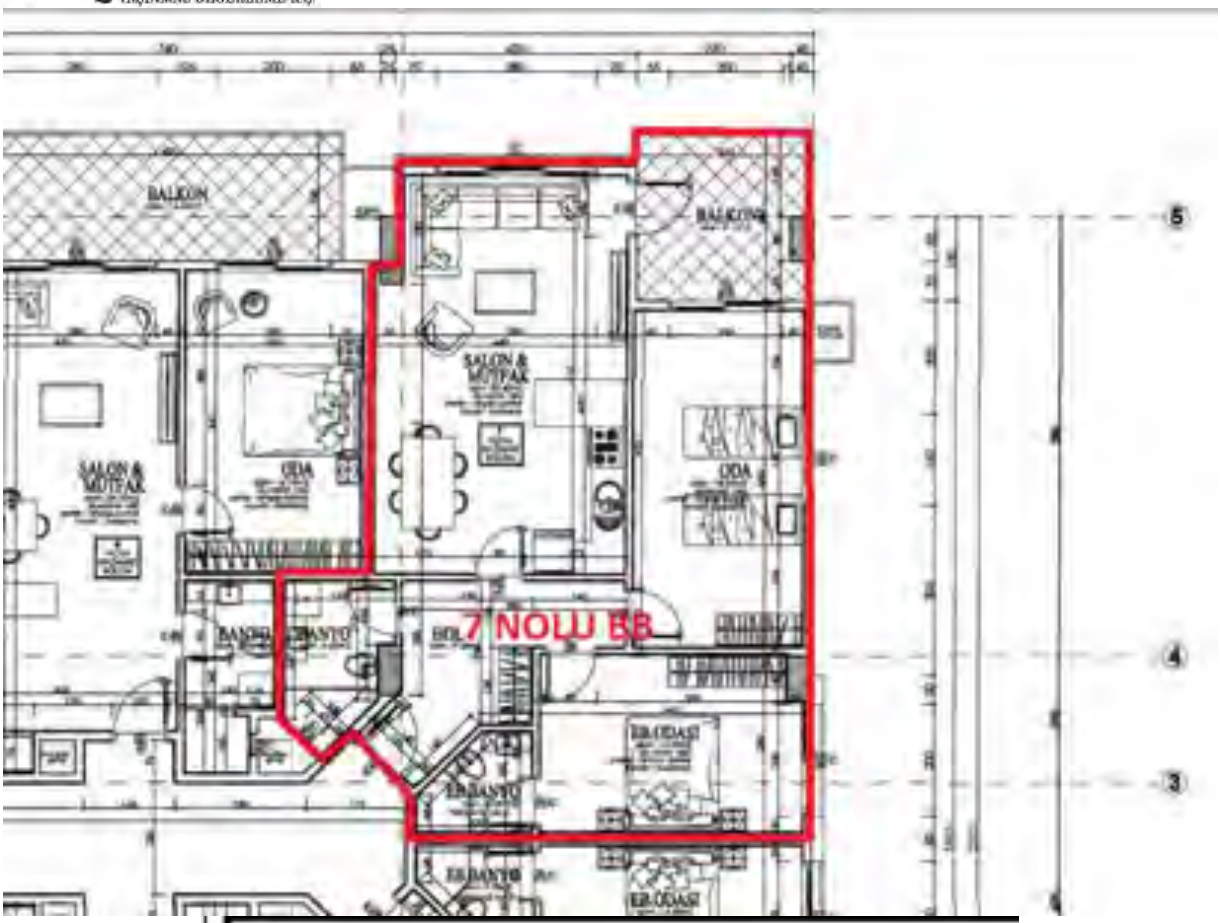
TEMEL VİZESİ	SUBASMAN VİZESİ
RUHSAT : 06/02/2020 TARİH : CİLT : SAYI : 2-32	HESAP HATALARI[illegible] PROJE MÜELLİFİ SORUMLUDUR
KAT VİZESİ	**ISI YALITIM VİZESİ**
RUHSAT : 07 Eylül 2022 TARİH : CİLT : SAYI : 1-213	[illegible] yapı mesuliyeti yap. denetim [illegible] üzere onandı.

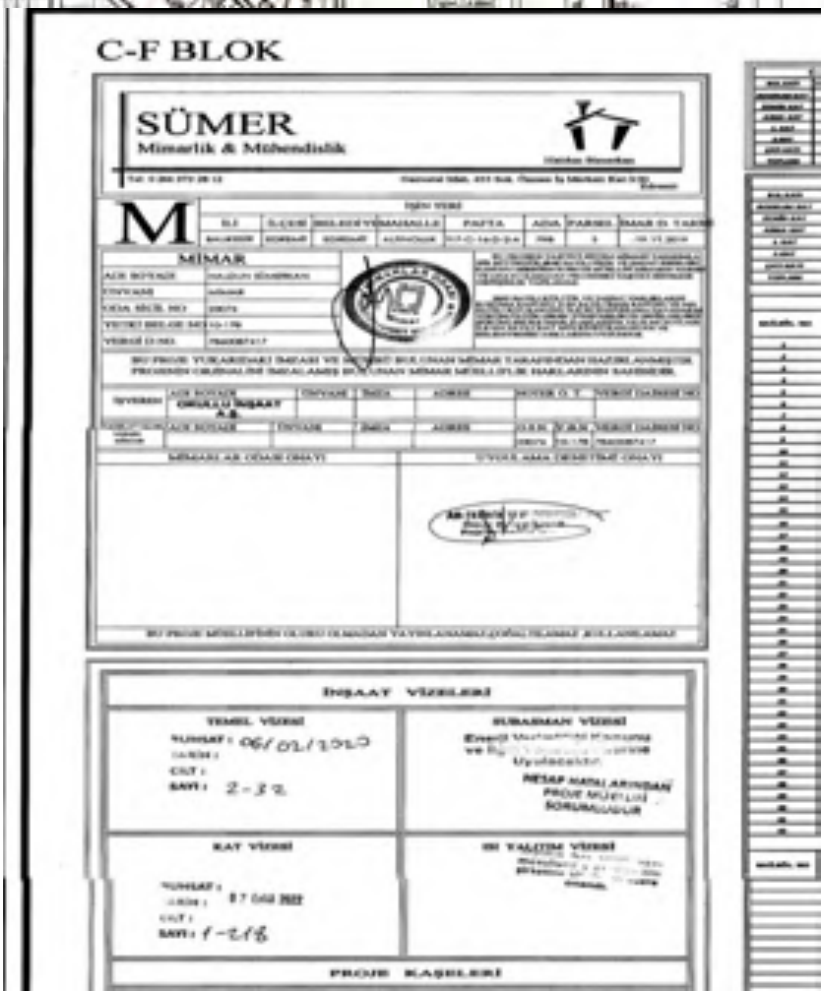
PROJE KAŞELERİ



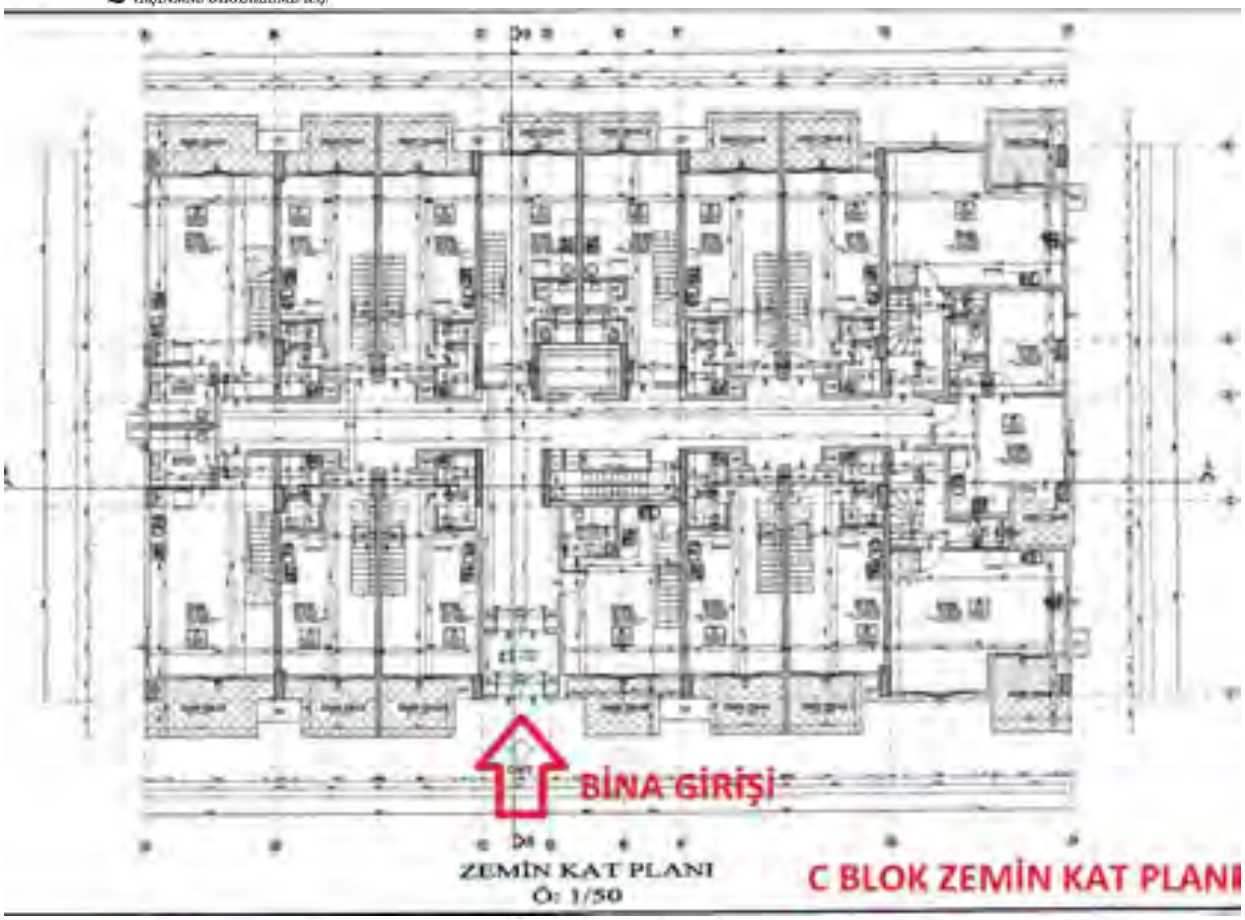


Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

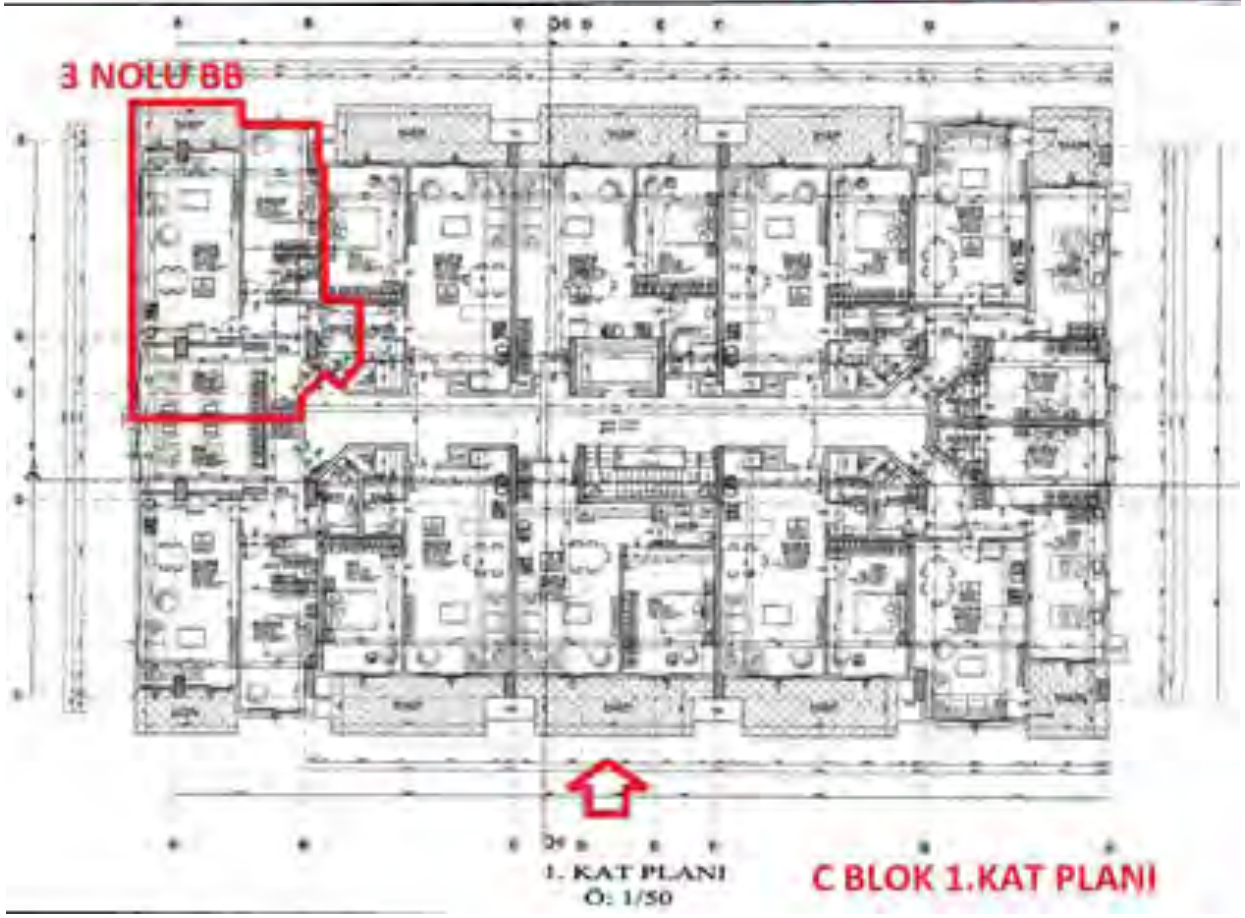




Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



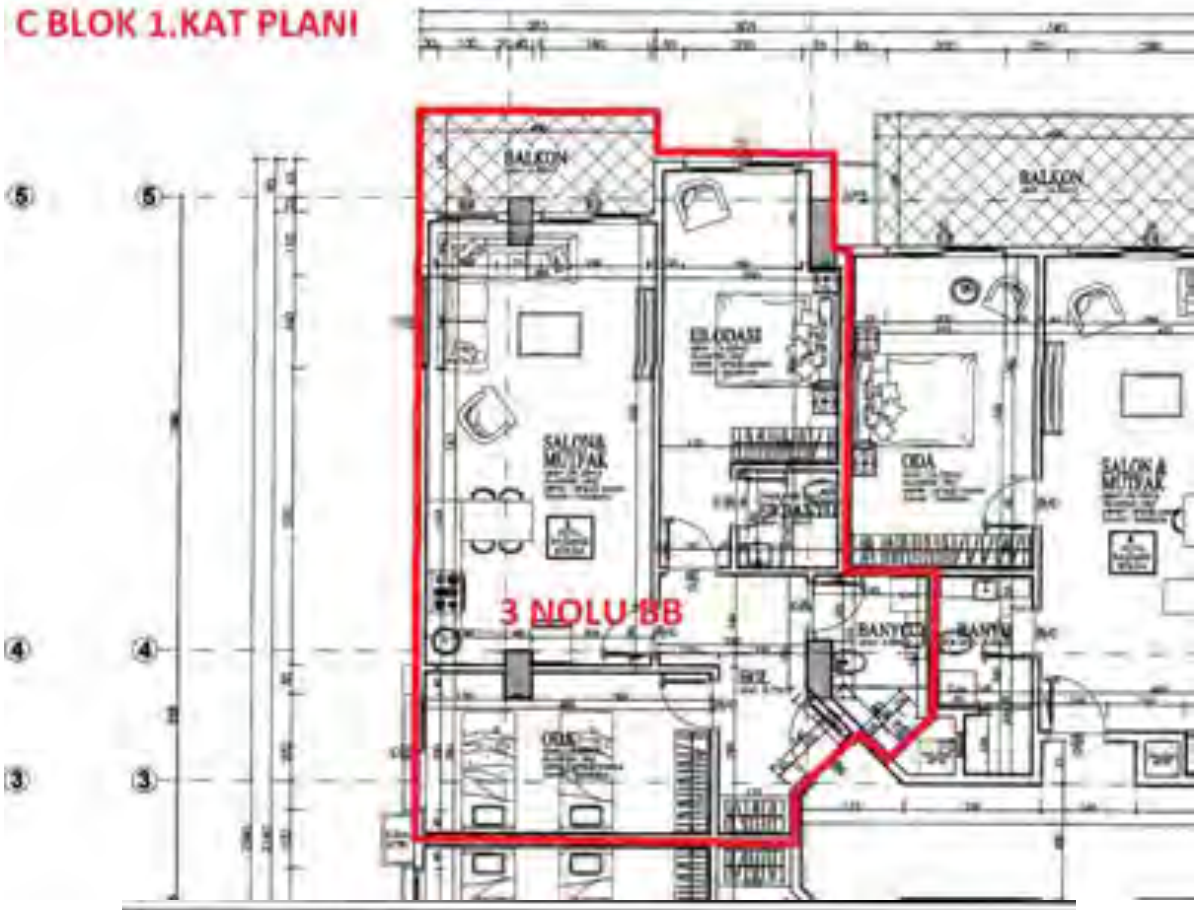
C BLOK ZEMİN KAT PLANI

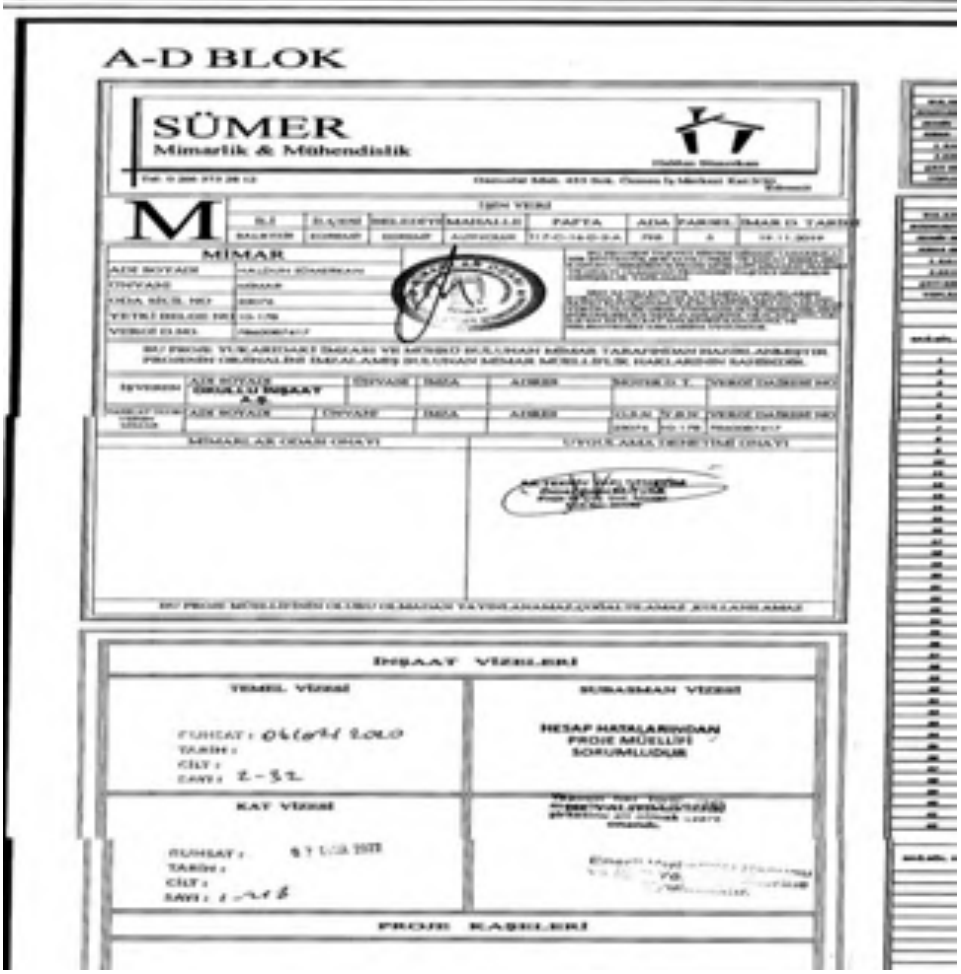


C BLOK 1.KAT PLANI

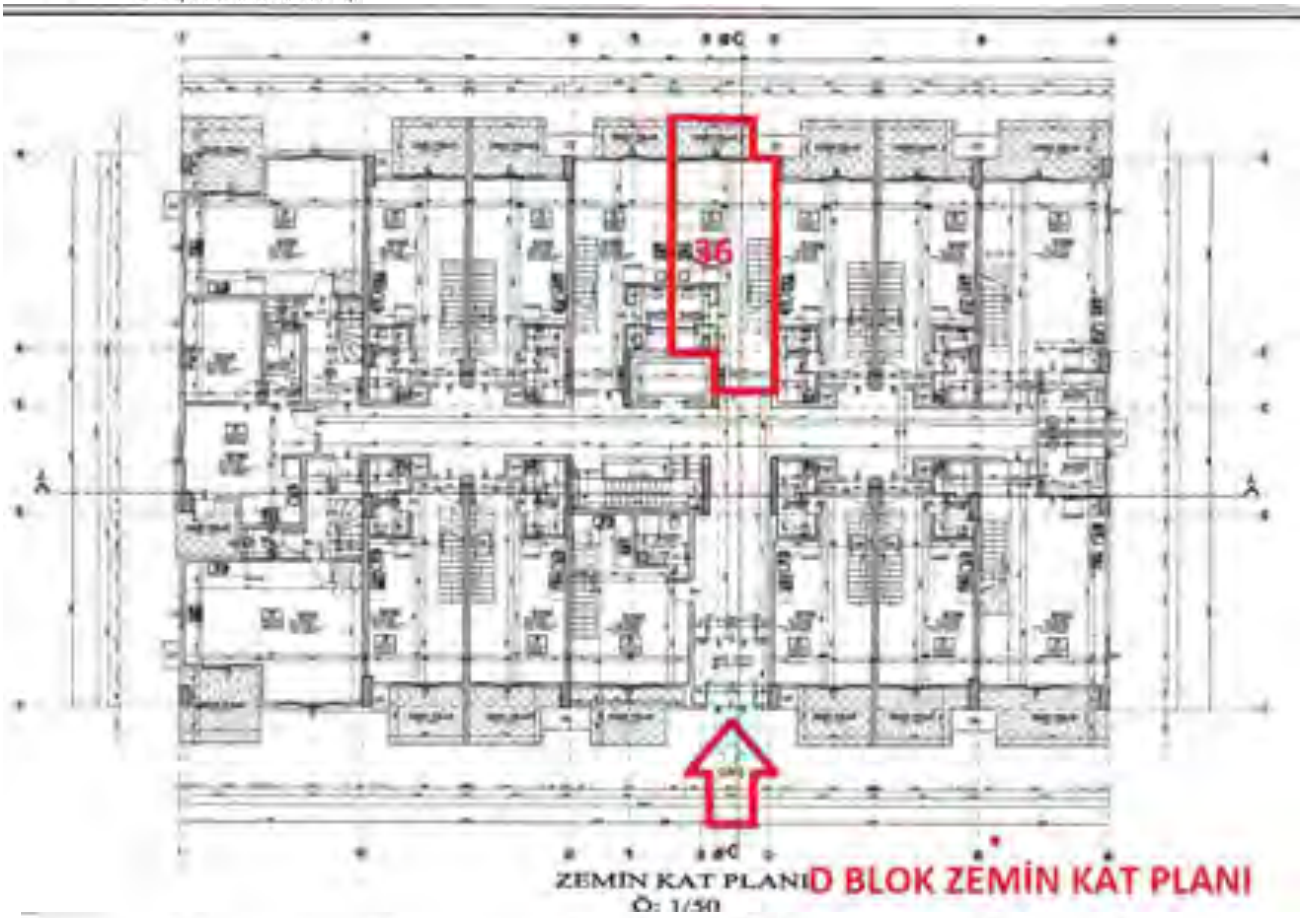
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

C BLOK 1.KAT PLANI

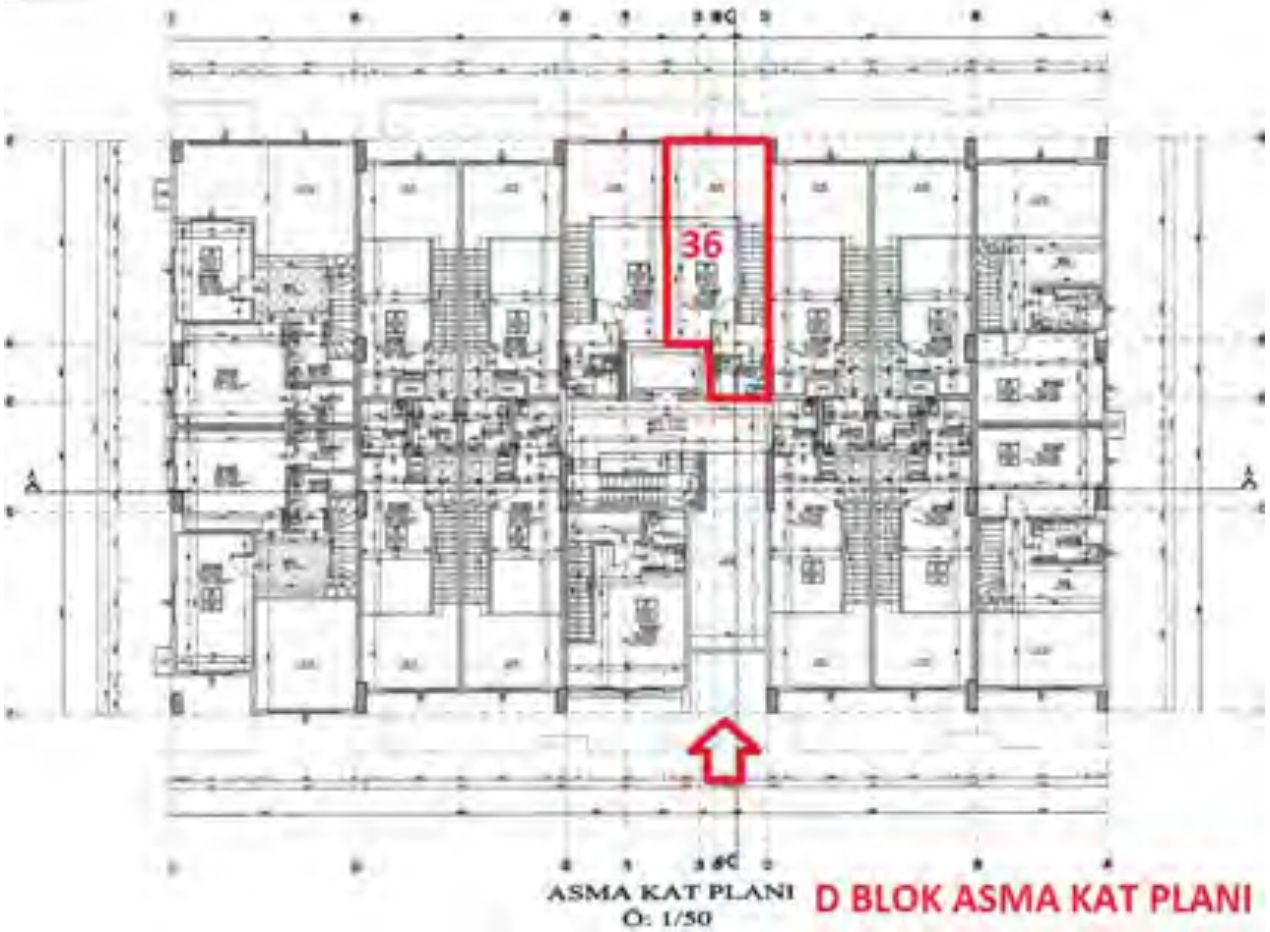




Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

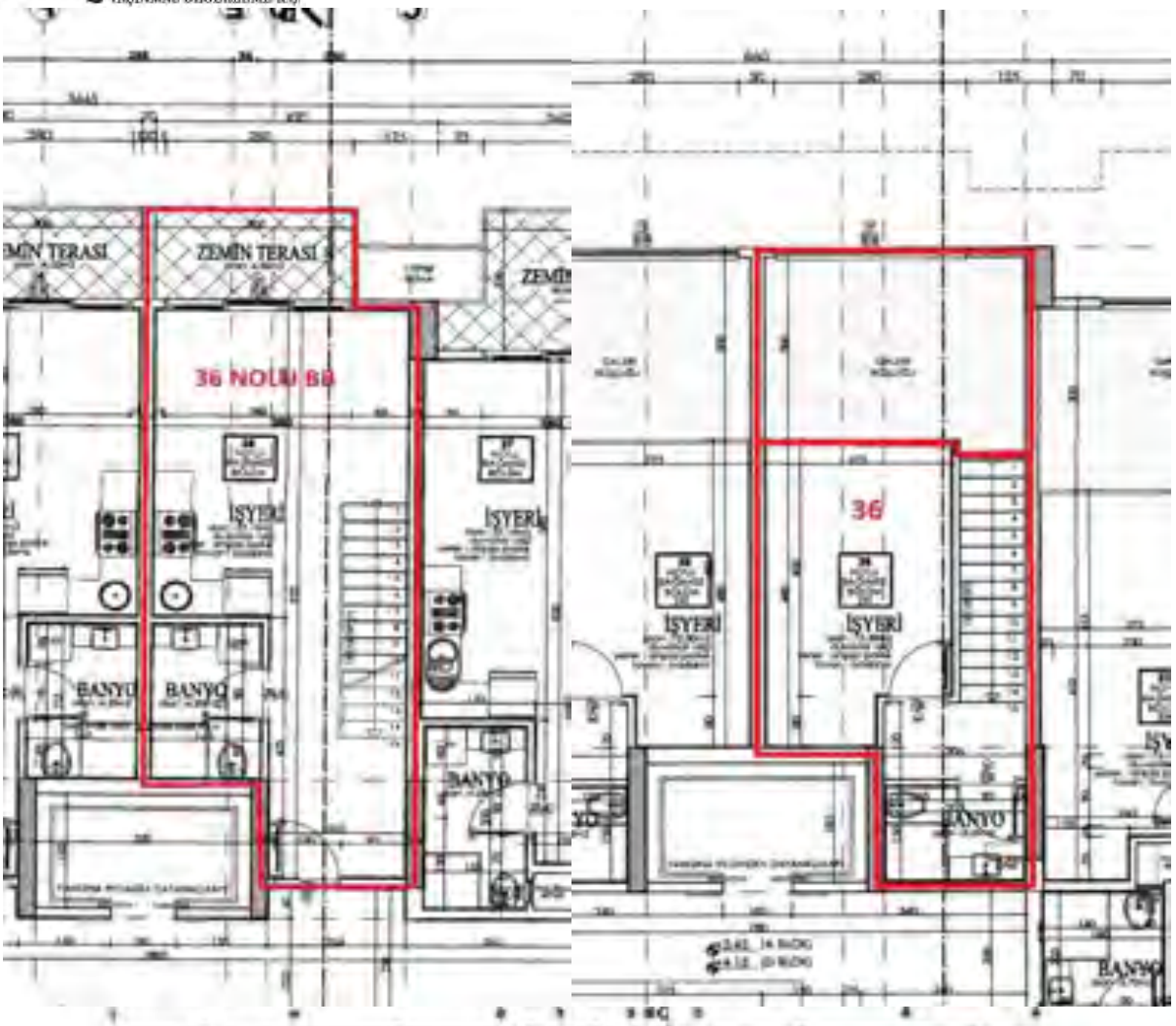


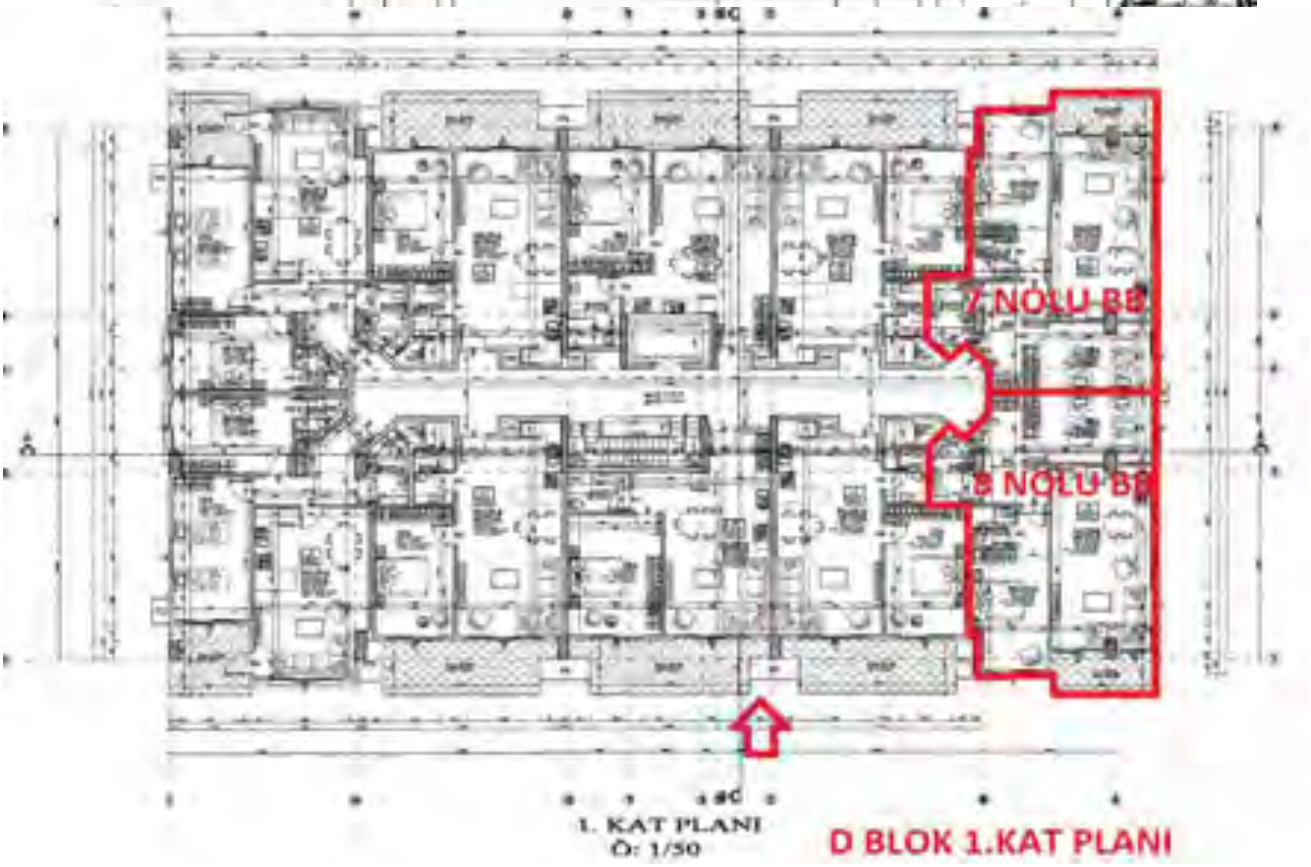
D BLOK ZEMİN KAT PLANI



D BLOK ASMA KAT PLANI

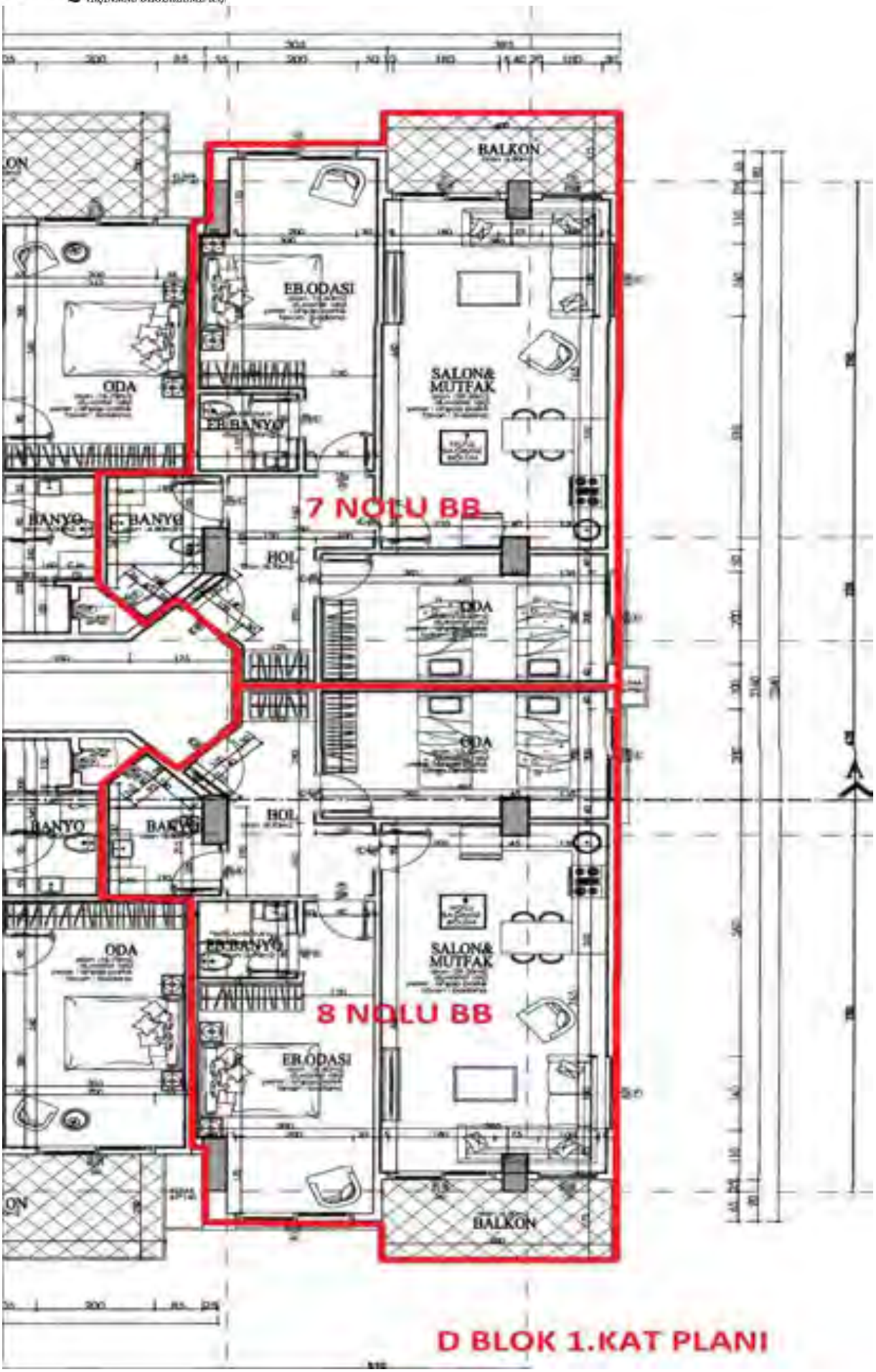
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr





D BLOK 1.KAT PLANI

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

B-E BLOK

SÜMER
Mimarlik & Mühendislik
Haldun Sümerkan
Tel: 0 266 373 28 12
Gaziosmal Mah. 453 Sok. Ömmen İş Merkezi Kat:3/30 Edremit

M

İŞİN YERİ

İLİ	İLÇESİ	BELEDİYE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ
BALIKESİR	EDREMİT	EDREMİT	ALTINOLUK	17-C-16-D-2-A	798	5	19.11.2019

MİMAR	
ADI SOYADI	HALDUN SÜMERKAN
ÜNVANI	MİMAR
ODA SİCİL NO	23076
YETKİ BELGE NO	10-178
VERGİ D.NO.	7860087417

BU PROJE YUKARIDAKİ İMZASI VE MÜHRÜ BULUNAN MİMAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR
PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIŞ BULUNAN MİMAR MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİR.

İŞVEREN	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES	NOTER O. T.	VERGİ DAİRESİ NO
	OKULLU İNŞAAT A.Ş.					

TADİLAT OLURU VEREN MİMAR	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES	O.S.N.	Y.B.N.	VERGİ DAİRESİ NO
					23076	10-178	7860087417

MİMARLAR ODASI ONAYI	UYGULAMA DENETİMİ ONAYI
	AR-TEKNİK YAPI DENETİM Ömür Birol KÖSEMAR

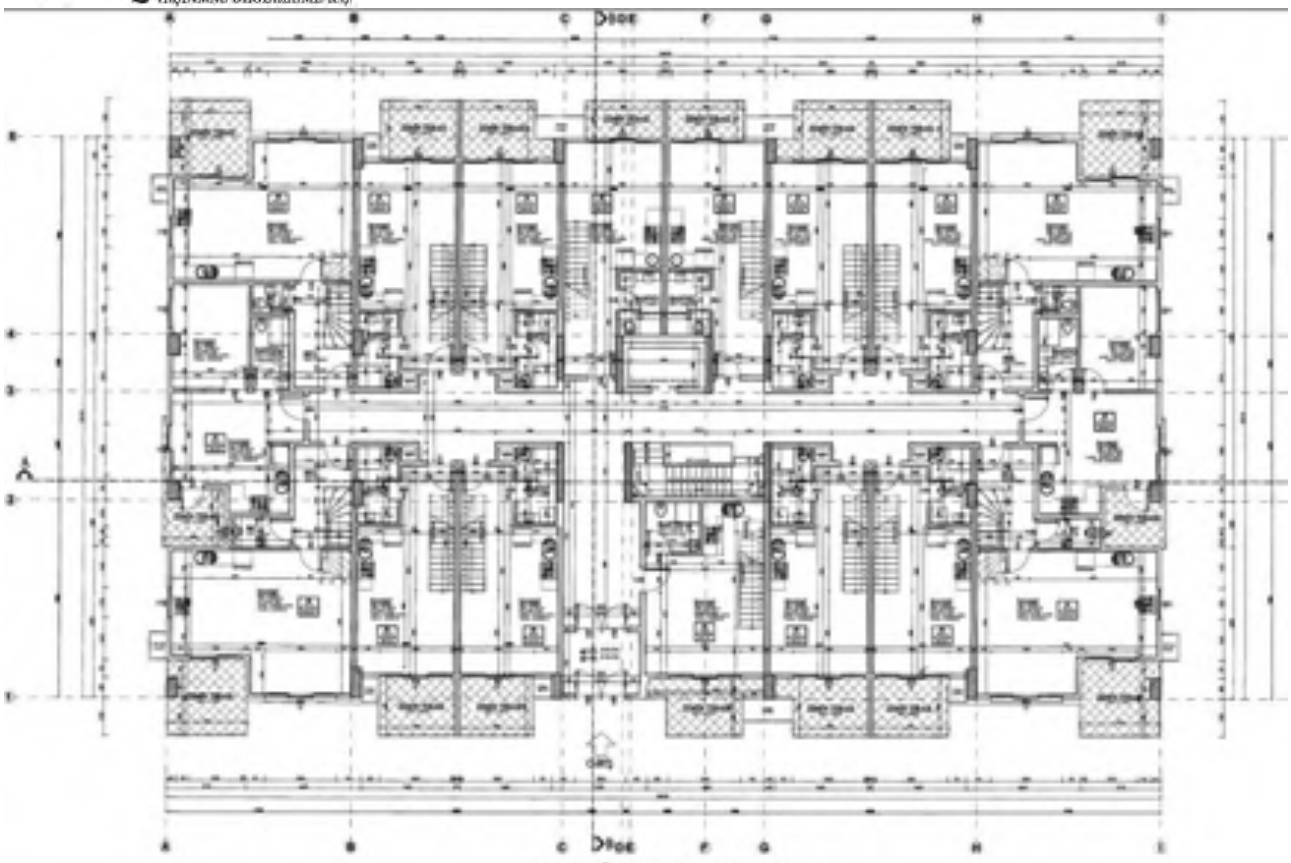
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ,ÇOĞALTILAMAZ ,KULLANILAMAZ

İNŞAAT VİZELERİ

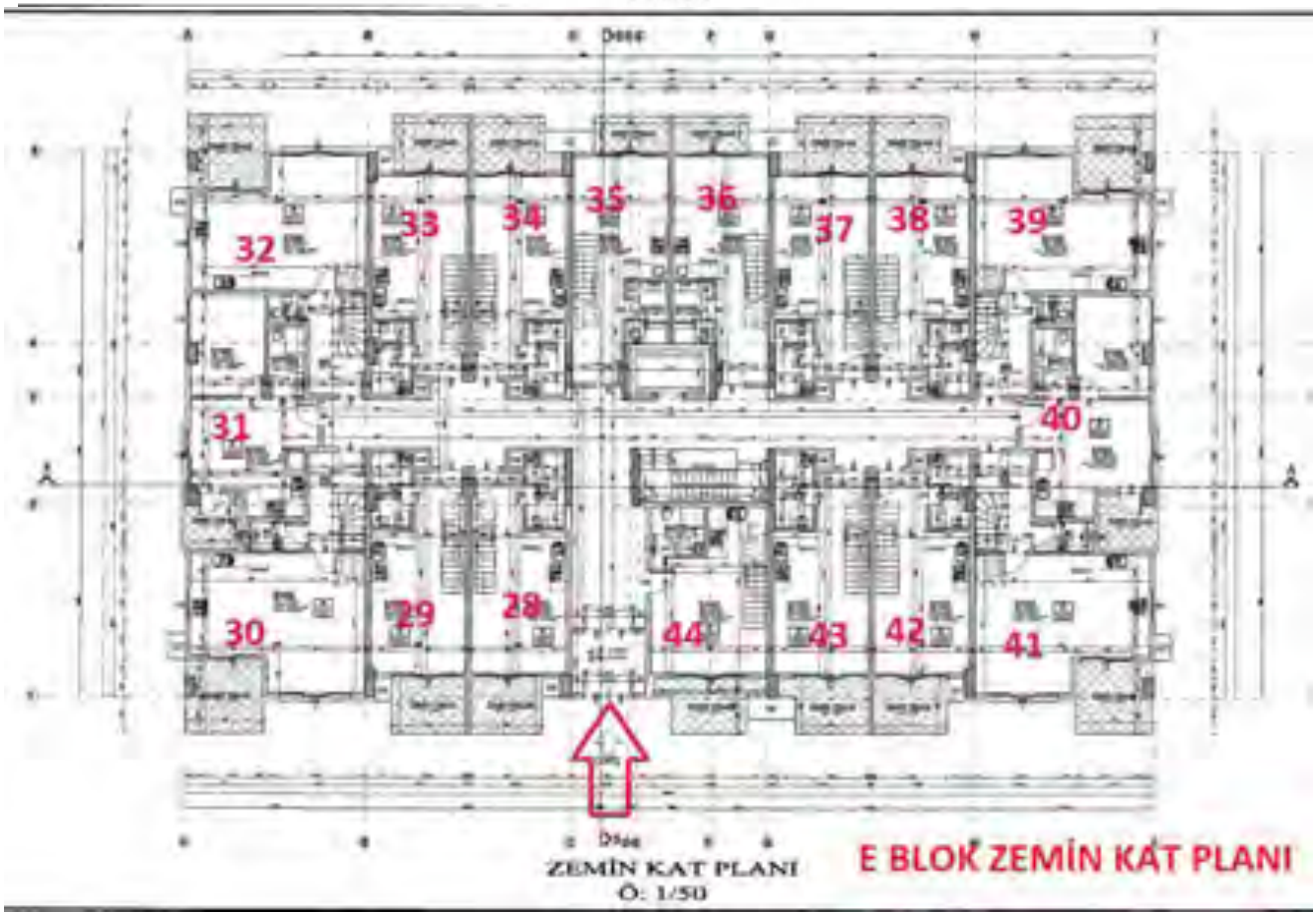
TEMEL VİZESİ	SUBASMAN VİZESİ
RUHSAT : 06/02/2020 TARİH : CİLT : SAYI : 2-52	HESAP HATALARI[illegible] PROJE MÜELLİFİ SORUMLUDUR
KAT VİZESİ	**ISI YALITIM VİZESİ**
RUHSAT : 07 Eylül 2022 TARİH : CİLT : SAYI : 1-213	yapı denetim mesuliyeti yapı denetim [illegible] üzere onandı.

PROJE KAŞELERİ

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



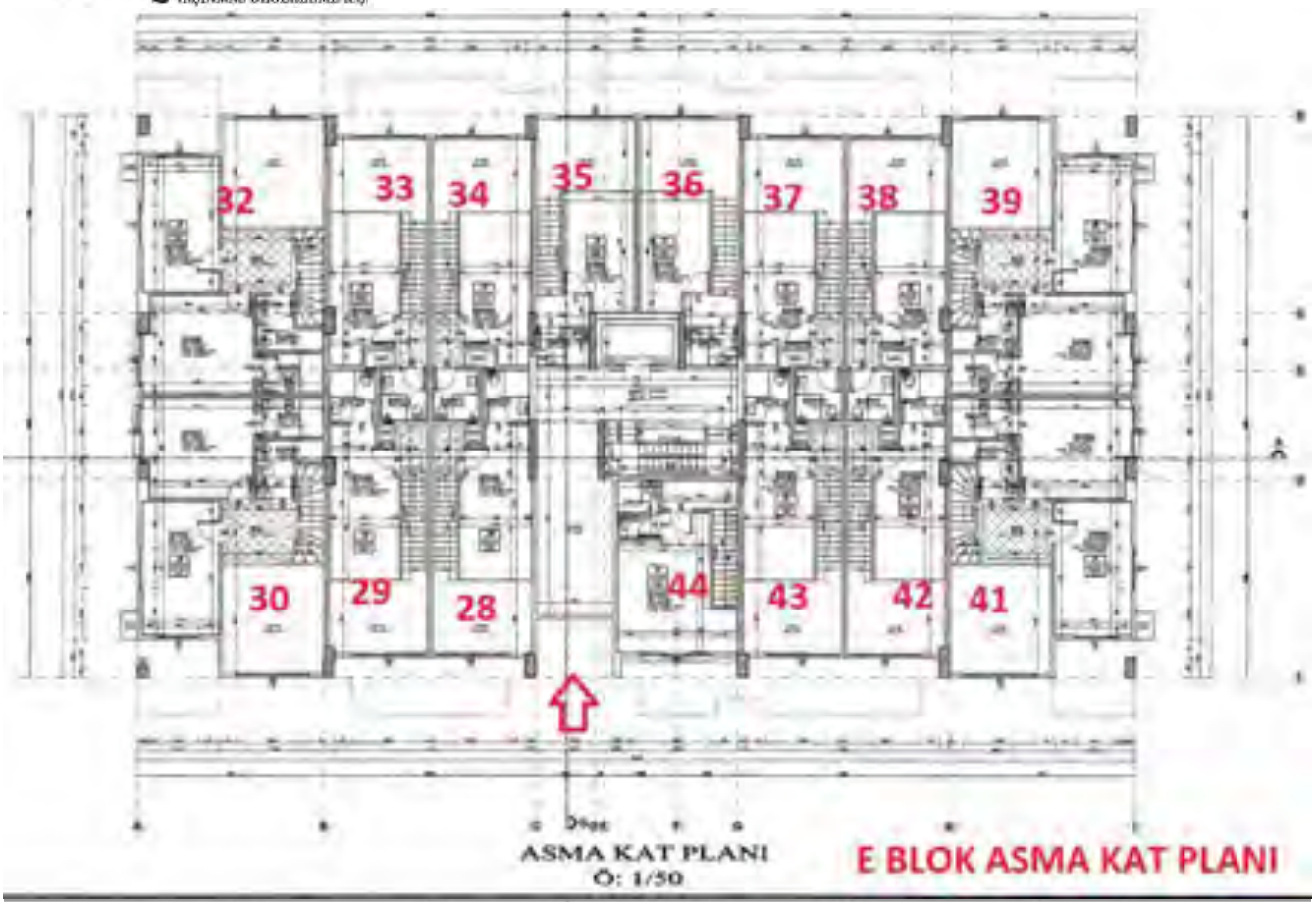
ZEMİN KAT PLANI
Ö: 1/50



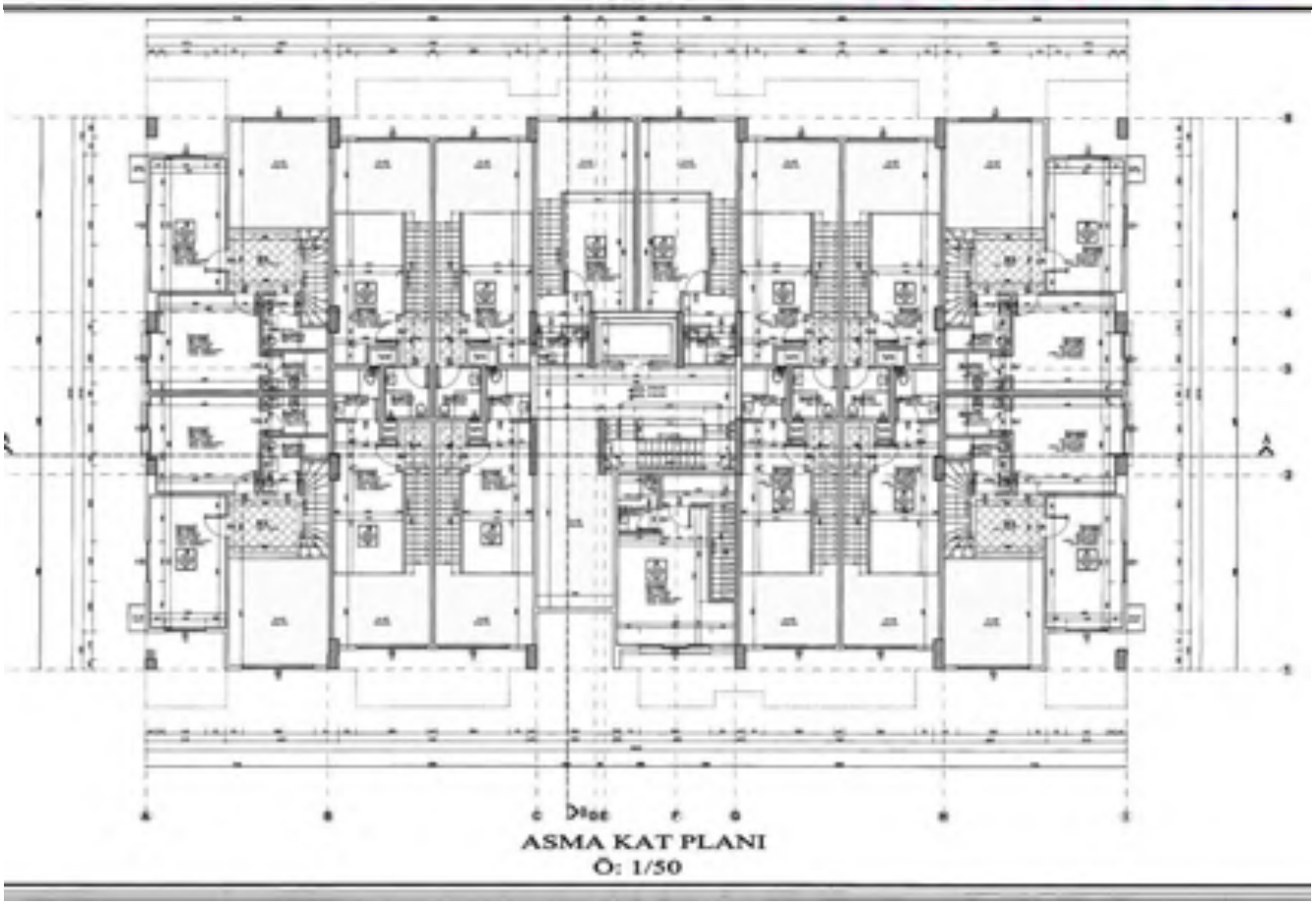
ZEMİN KAT PLANI
Ö: 1/50

E BLOK ZEMİN KAT PLANI

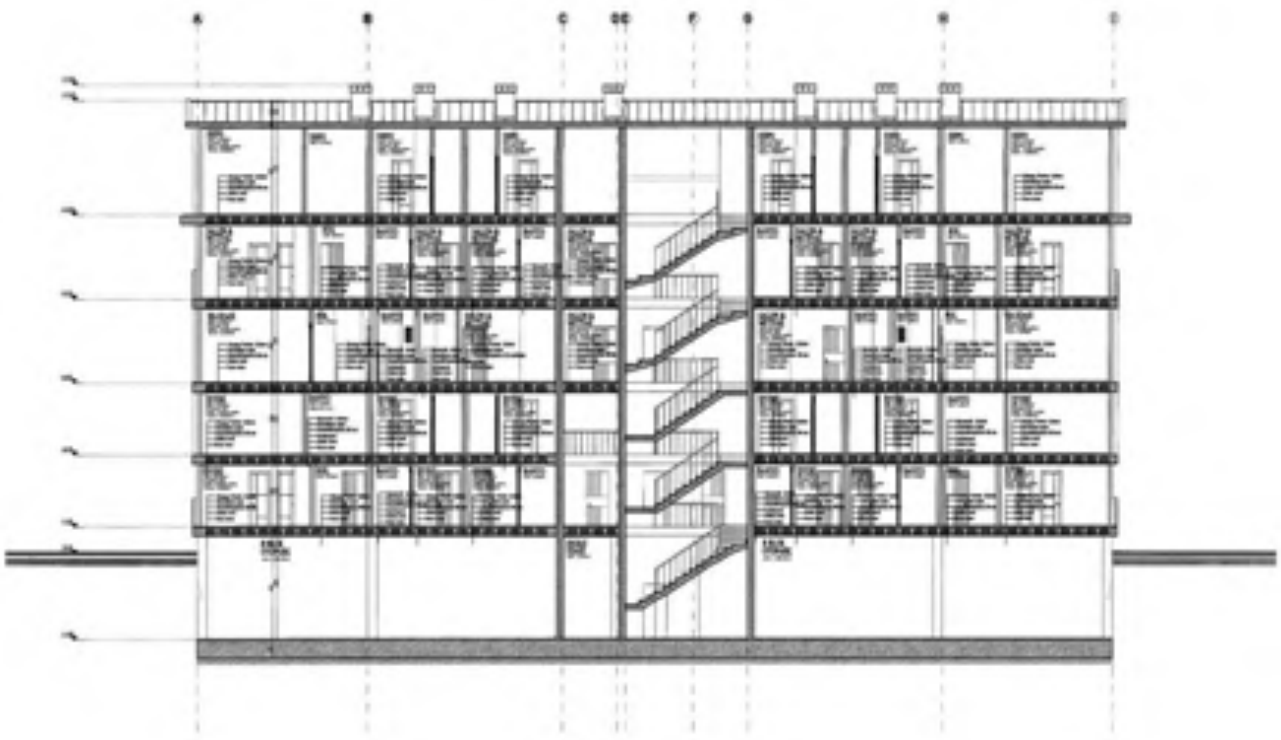
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



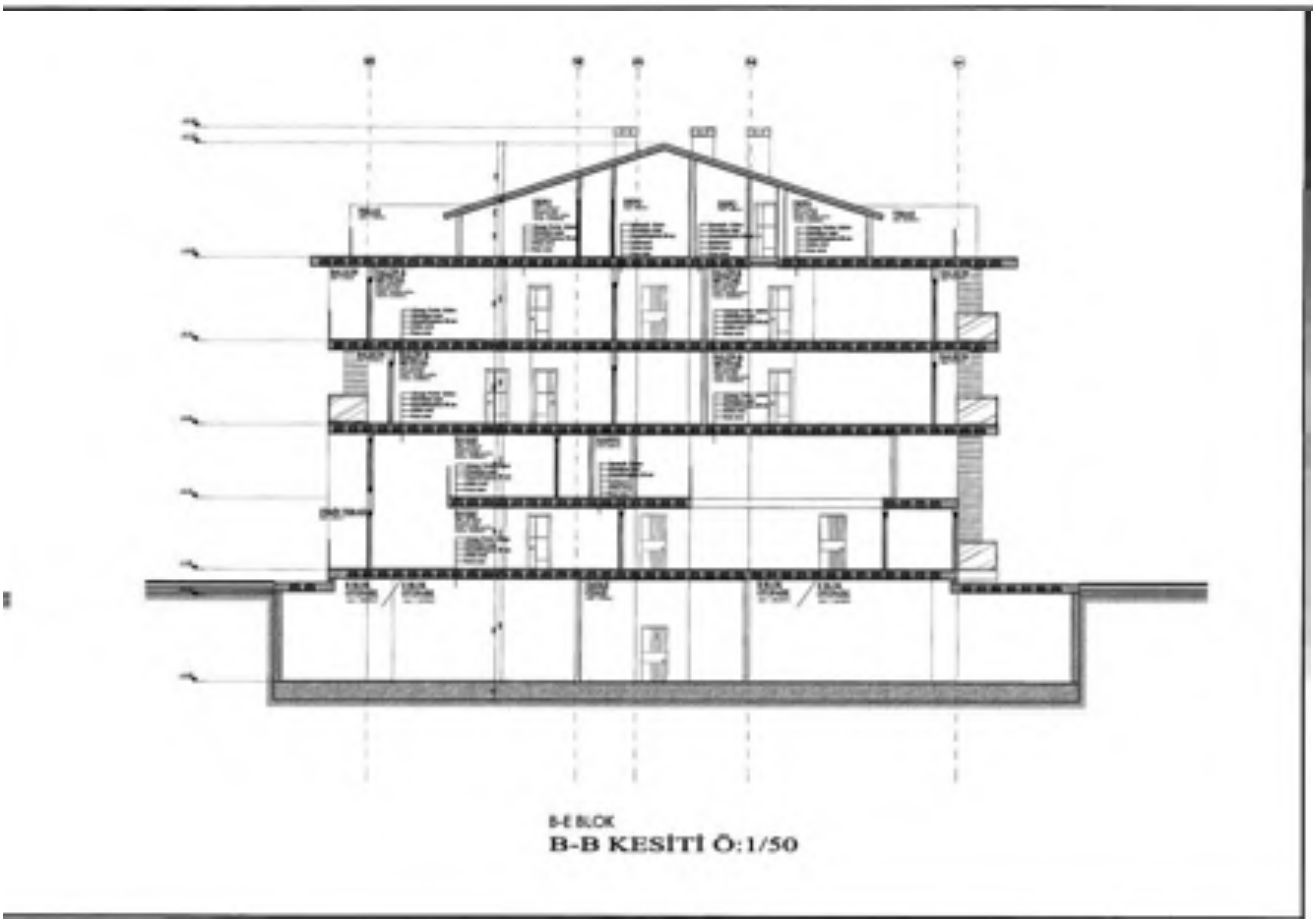
E BLOK ASMA KAT PLANI



Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



B-E BLOK
A-A KESİTİ Ö:1/50



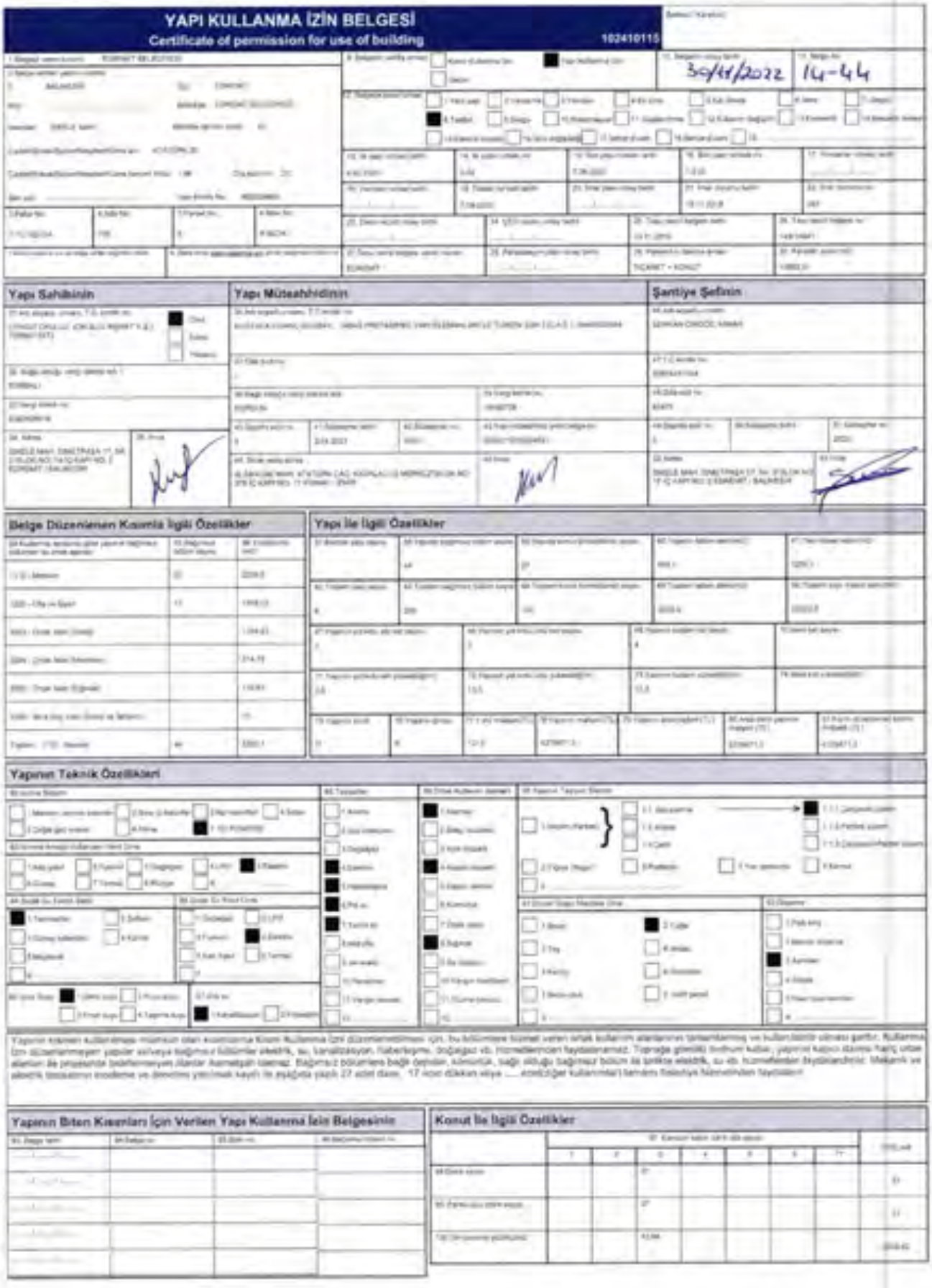
B-E BLOK
B-B KESİTİ Ö:1/50

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

B-E BLOK
GİRİŞ CEPHESİ Ö:1/50

B-E BLOK
ARKA CEPHE Ö:1/50

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



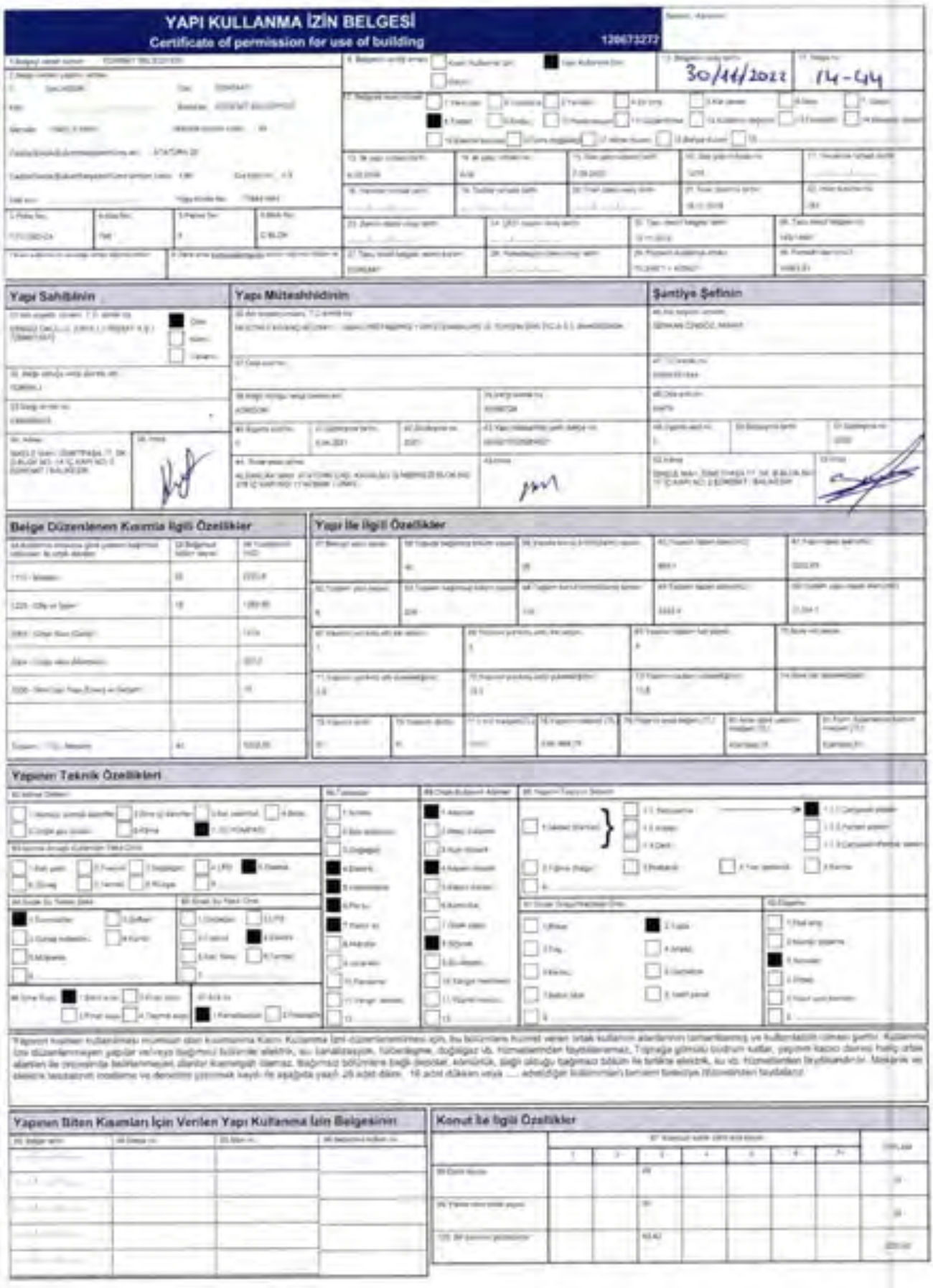
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building
102410115

30/11/2022
14-44

Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin
Konut İle İlgili Özellikler

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

30/11/2022
14-44

Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin
Konut İle İlgili Özellikler

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

112622261

30/11/2022

14-44

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

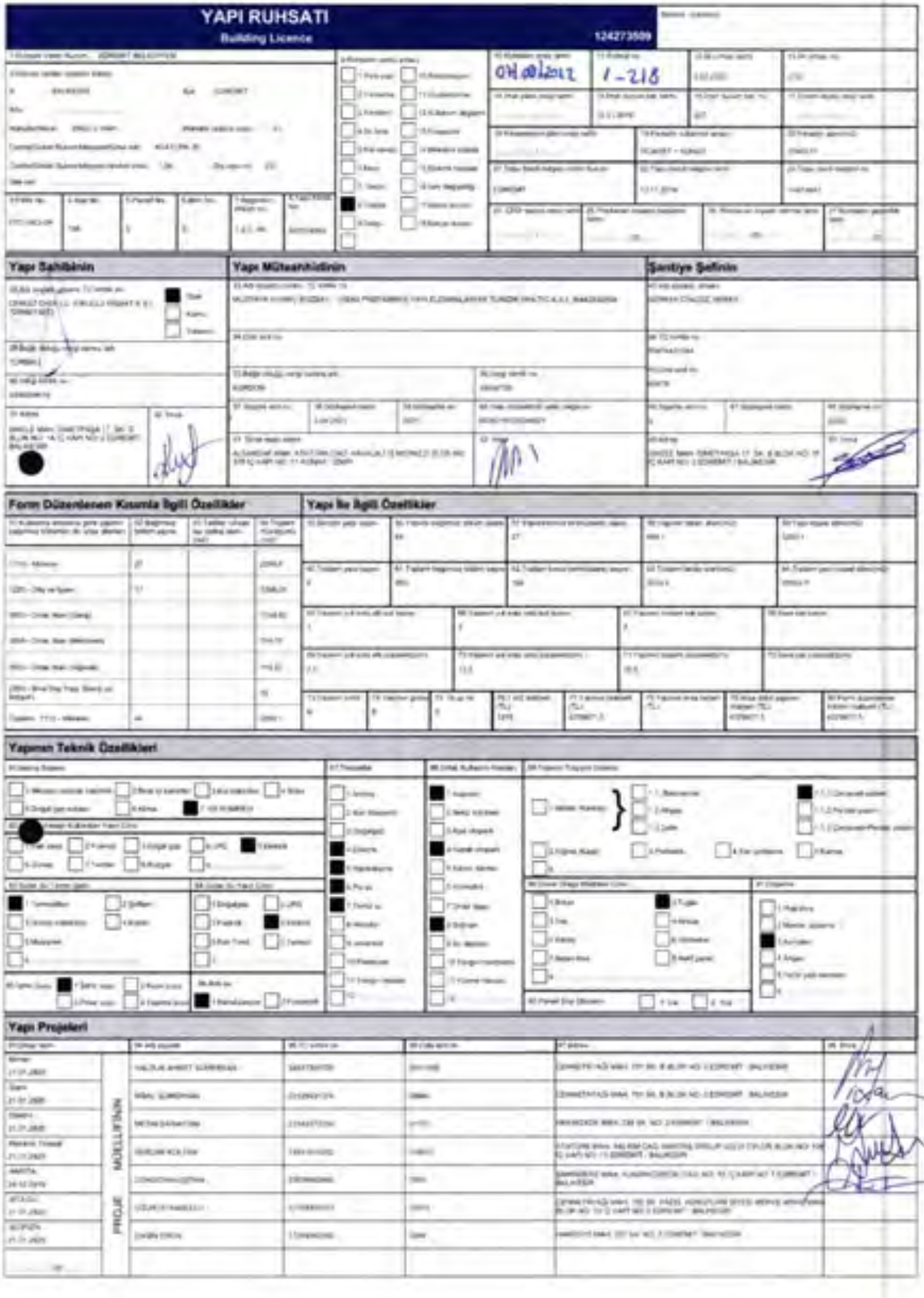
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



YAPI RUHSATI

Building Licence

124273509

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

YAPI RUHSATI
Building Licence

129073441

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

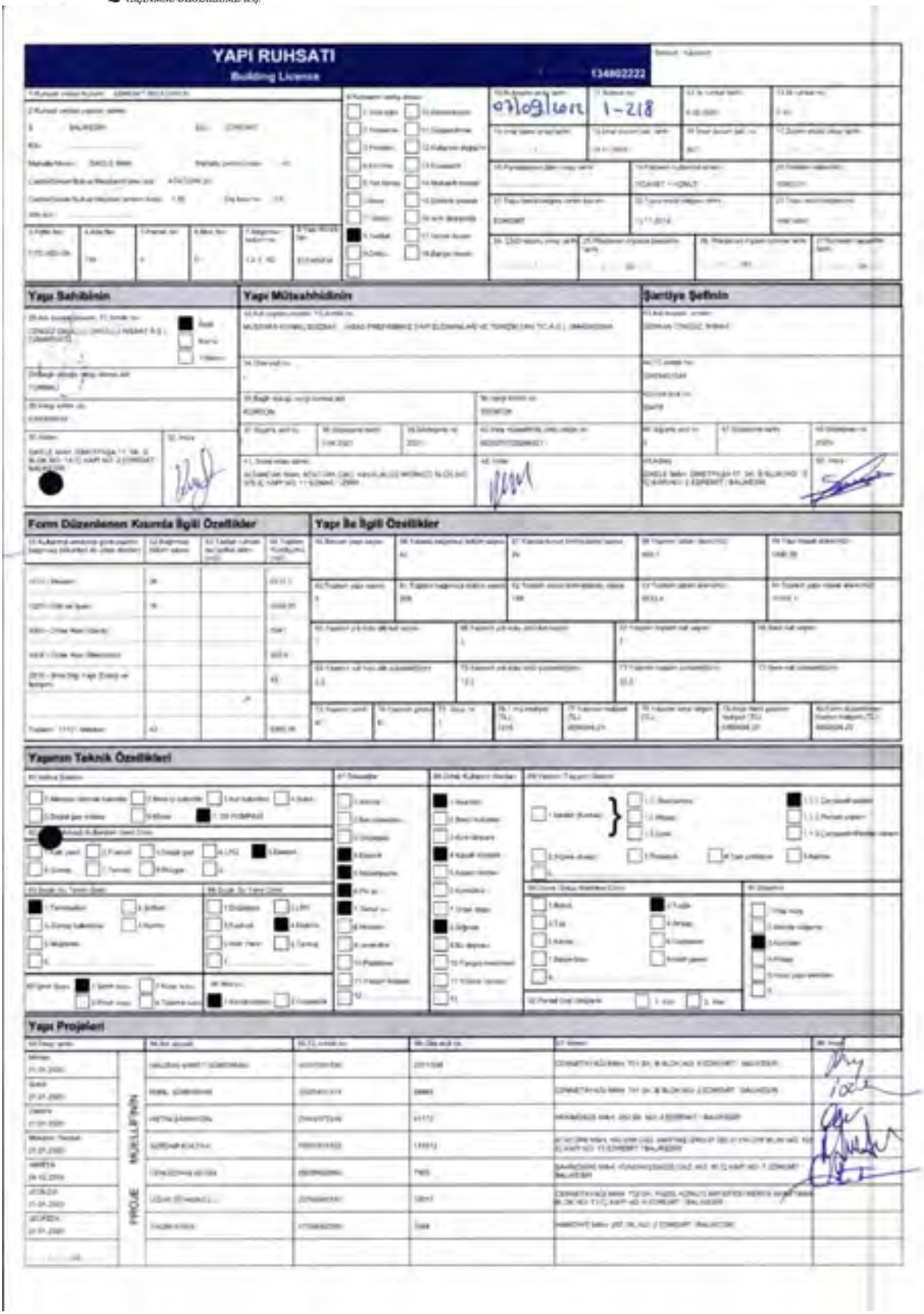
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİP-Pafİ

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



YAPI RUHSATI
Building License

134802222

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

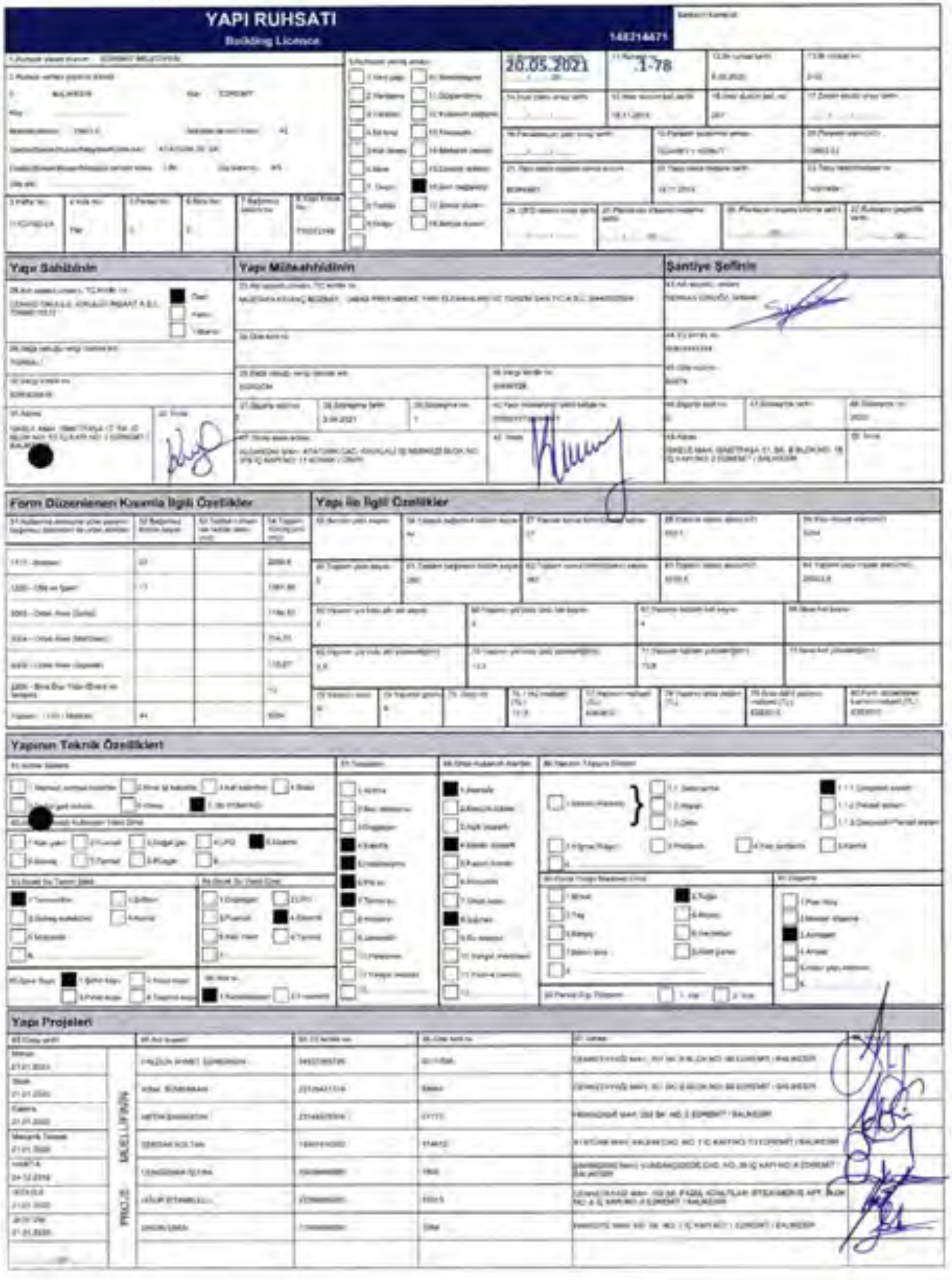
Form Düzenlenen Kısımda İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



YAPI RUHSATI
Building Licence

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 19-6-2023-21:51

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	116871103
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	305/30124
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	798/5
AT Yüzölçümü(m2):	10903.51
Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Dmş/BBNo:	B/1./7
Arsa Pay/Payda:	145/31540
Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI ALTI ADET BETONARME APARTMAN İKİ KATLI KAPICI DAİRESİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazımız KM ye Çevrilmiştir)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazımız KM ye Çevrilmiştir)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	Diğer (Kısaca: Yönetim Planı Değişikliği Talebinden dolayı red kararı vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8045217) EDREMİT TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Edremit(BALIKESİR) - 27-05-2022 09:49 - 17251	
Beyan	Yönetim Planı : 31/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 23-09-2021 09:17 - 25916	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	İB Belgi No	Hisse Pay/Payda	Mahrekanı	Toplam Metrekare	Edinme-Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
6687A114S	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	106	106	Kat İrtifakı Tesisi 23-09-2021 25916	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) **ccU6NVWIGNU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023 21:51

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	798/5
Taşınmaz Kimlik No:	116871146	AT Yüzölçümü(m2):	10903.51
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/1./3
Cilt/Sayfa No:	305/30164	Arsa Pay/Payda:	135/31540
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI ALTI ADET BETONARME APARTMAN İKİ KATLI KAPICI DAİRESİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliği Talebinden dolayı red kararı vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8045217) EDREMİT TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Edremit(BALIKESİR) - 27-05-2022 09:49 - 17251	
Beyan	Yönetim Planı : 31/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 23-09-2021 09:17 - 25916	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608761145	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	106	106	Kat İrtifakı Tesisi 23-09-2021 25916	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ccU6NVWIGNU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:42

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	116871192
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	306/30210
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	798/5
AT Yüzölçümü(m2):	10903.51
Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/1./7
Arsa Payı/Paydası:	135/31540
Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI ALTI ADET BETONARME APARTMAN İKİ KATLI KAPICI DAİRESİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Şrh/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliği Talebinden dolayı red kararı vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8045217) EDREMİT TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Edremit(BALIKESİR) - 27-05-2022 09:49 - 17251	
Beyan	Yönetim Planı : 31/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 23-09-2021 09:17 - 25916	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608761145	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	106	106	Kat İrtifakı Tesisi 23-09-2021 25916	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ccU6NVWIGNU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023 21:51

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	796/5
Taşınmaz Kimlik No:	1168771193	Ait Yüzölçümü(m2):	10903.51
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/1../8
Cilt/Sayfa No:	306/30211	Arsa Pay/Payda:	135/21540
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI ALTI ADET BETONARME APARTMAN İKİ KATLI KAPIÇI DAİRESİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliği Talebinden dolayı red kararı vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8045217) EDREMİT TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Edremit(BALIKESİR) - 27-05-2022 09:49 - 17251	
Beyan	Yönetim Planı : 31/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 23-09-2021 09:17 - 25916	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608761145	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	106	106	Kat İrtifakı Tesisi 23-09-2021 25916	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ccU6NVWIGNU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 19-6-2023 21:51

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat Mülkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	116871221
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	306/30239
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	798/5
AT Yüzölçümü(m2):	10903.51
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI İŞ YERİ
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/ZEMİN+ASMA/36
Arsa Payı/Paydası:	104/31540
Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI ALTI ADET BETONARME APARTMAN İKİ KATLI KAPICI DAİRESİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliği Talebinden dolayı red kararı vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8045217) EDREMİT TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Edremit(BALIKESİR) - 27-05-2022 09:49 - 17251	
Beyan	Yönetim Planı : 31/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 23-09-2021 09:17 - 25916	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608761145	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	106	106	Kat İrtifakı Tesisi 23-09-2021 25916	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ccU6NVWIGNU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:42

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	116871256
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	906/30273
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	798/5
AT Yüzölçümü(m2):	10903.51
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI İŞ YERİ
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Geçit/BBNo:	E/ZEMİN+ASMA//28
Arsa Pay/Payda:	109/31540
Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI ALTI ADET BETONARME APARTMAN İKİ KATLI KAPICI DAİRESİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliği Talebinden dolayı red kararı vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8045217) EDREMİT TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Edremit(BALIKESİR) - 27-05-2022 09:49 - 17251	
Beyan	Yönetim Planı : 31/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 23-09-2021 09:17 - 25916	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608761145	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	106	106	Kat İrtifakı Tesisi 23-09-2021 25916	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ccU6NVWIGNU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:49

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	116871257
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	306/30274
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	798/5
AT Yüzölçümü(m2):	10903.51
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI İŞ YERİ
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN+ASMA//29
Arsa Pay/Payda:	109/31540
Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI ALTI ADET BETONARME APARTMAN İKİ KATLI KAPICI DAİRESİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliği Talebinden dolayı red kararı vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8045217) EDREMİT TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Edremit(BALIKESİR) - 27-05-2022 09:49 - 17251	
Beyan	Yönetim Planı : 31/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 23-09-2021 09:17 - 25916	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608761145	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	106	106	Kat İrtifakı Tesisi 23-09-2021 25916	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ccU6NVWIGNU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:49

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	116871259
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	305/30276
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	798/5
AT Yüzölçümü(m2):	10903.51
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞ YERİ
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN/31
Arsa Pay/Paydası:	69/31540
Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI ALTI ADET BETONARME APARTMAN İKİ KATLI KAPICI DAİRESİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliği Talebinden dolayı red kararı vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8045217) EDREMİT TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Edremit(BALIKESİR) - 27-05-2022 09:49 - 17251	
Beyan	Yönetim Planı : 31/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 23-09-2021 09:17 - 25916	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608761145	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	106	106	Kat İrtifakı Tesisi 23-09-2021 25916	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ccU6NVWIGNU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023 21:49

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	116871260
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	306/30277
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	798/5
Alt Yüzölçümü(m2):	10903.51
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI İŞ YERİ
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN+ASMA//32
Arsa Payı/Paydası:	174/31540
Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI ALTI ADET BETONARME APARTMAN İKİ KATLI KAPICI DAİRESİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliği Talebinden dolayı red kararı vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8045217) EDREMİT TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Edremit(BALIKESİR) - 27-05-2022 09:49 - 17251	
Beyan	Yönetim Planı : 31/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 23-09-2021 09:17 - 25916	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608761145	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	106	106	Kat İrtifakı Tesisi 23-09-2021 25916	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ccU6NVWIGNU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023 21:49

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	116871261
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	306/30278
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	798/5
AT Yüzölçümü(m2):	10903.51
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI İŞ YERİ
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN+ASMA//33
Arsa Pay/Payda:	106/31540
Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI ALTI ADET BETONARME APARTMAN İKİ KATLI KAPICI DAİRESİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliği Talebinden dolayı red kararı vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8045217) EDREMİT TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Edremit(BALIKESİR) - 27-05-2022 09:49 - 17251	
Beyan	Yönetim Planı : 31/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 23-09-2021 09:17 - 25916	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608761145	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	106	106	Kat İrtifakı Tesisi 23-09-2021 25916	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ccU6NVWIGNU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 19-6-2023 21:49

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	116871262
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	306/30279
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	798/5
AT Yüzölçümü(m2):	10903.51
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI İŞ YERİ
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN+ASMA/34
Arsa Pay/Payda:	107/31540
Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI ALTI ADET BETONARME APARTMAN İKİ KATLI KAPICI DAİRESİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliği Talebinden dolayı red kararı vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8045217) EDREMİT TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Edremit(BALIKESİR) - 27-05-2022 09:49 - 17251	
Beyan	Yönetim Planı : 31/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 23-09-2021 09:17 - 25916	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608761145	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	106	106	Kat İrtifakı Tesisi 23-09-2021 25916	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ccU6NVWIGNU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:49

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	798/5
Taşınmaz Kimlik No:	116871263	AT Yüzölçümü(m2):	10903.51
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI İŞ YERİ
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN+ASMA/35
Cilt/Sayfa No:	306/30280	Arsa Pay/Payda:	100/31540
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI ALTI ADET BETONARME APARTMAN İKİ KATLI KAPICI DAİRESİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliği Talebinden dolayı red kararı vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8045217) EDREMİT TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Edremit(BALIKESİR) - 27-05-2022 09:49 - 17251	
Beyan	Yönetim Planı : 31/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 23-09-2021 09:17 - 25916	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608761145	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	106	106	Kat İrtifakı Tesisi 23-09-2021 25916	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ccU6NVWIGNU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023 21:49

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Mülkler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	116871264
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	306/30281
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	798/5
AT Yüzölçümü(m2):	10903.51
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI İŞ YERİ
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN+ASMA/36
Arsa Payı/Payda:	100/21540
Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI ALTI ADET BETONARME APARTMAN İKİ KATLI KAPICI DAİRESİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Şıra	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliği Talebinden dolayı red kararı vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8045217) EDREMİT TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Edremit(BALIKESİR) - 27-05-2022 09:49 - 17251	
Beyan	Yönetim Planı : 31/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 23-09-2021 09:17 - 25916	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608761145	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	106	106	Kat İrtifakı Tesisi 23-09-2021 25916	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ccU6NVWIGNU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 19-6-2023-21:50

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	116871265
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	306/30282
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	798/5
AT Yüzölçümü(m2):	10903.51
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI İŞ YERİ
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN+ASMA//37
Arsa Pay/Payda:	107/31540
Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI ALTI ADET BETONARME APARTMAN İKİ KATLI KAPICI DAİRESİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Şrh/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye:	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliği Talebinden dolayı red kararı vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8045217) EDREMİT TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Edremit(BALIKESİR) - 27-05-2022 09:49 - 17251	
Beyan	Yönetim Planı : 31/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 23-09-2021 09:17 - 25916	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608761145	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	106	106	Kat İrtifakı Tesisi 23-09-2021 25916	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ccU6NVWIGNU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023 21:50

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	116871266
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	306/30283
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	798/5
AT Yüzölçümü(m2):	10903.51
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI İŞ YERİ
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN+ASMA//38
Arsa Pay/Payda:	106/31540
Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI ALTI ADET BETONARME APARTMAN İKİ KATLI KAPICI DAİRESİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliği Talebinden dolayı red kararı vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8045217) EDREMİT TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Edremit(BALIKESİR) - 27-05-2022 09:49 - 17251	
Beyan	Yönetim Planı : 31/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 23-09-2021 09:17 - 25916	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608761145	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	106	106	Kat İrtifakı Tesisi 23-09-2021 25916	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ccU6NVWIGNU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:50

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	116871267
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	306/30284
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	798/5
AT Yüzölçümü(m2):	10903.51
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI İŞ YERİ
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN+ASMA/39
Arsa Pay/Payda:	174/31540
Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI ALTI ADET BETONARME APARTMAN İKİ KATLI KAPICI DAİRESİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliği Talebinden dolayı red kararı vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8045217) EDREMİT TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Edremit(BALIKESİR) - 27-05-2022 09:49 - 17251	
Beyan	Yönetim Planı : 31/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 23-09-2021 09:17 - 25916	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608761145	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	106	106	Kat İrtifakı Tesisi 23-09-2021 25916	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ccU6NVWIGNU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 19-6-2023-21:50

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	116871268
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	306/30285
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	798/5
AT Yüzölçümü(m2):	10903.51
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞ YERİ
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN//40
Arsa Pay/Payda:	69/31540
Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI ALTI ADET BETONARME APARTMAN İKİ KATLI KAPICI DAİRESİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliği Talebinden dolayı red kararı vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8045217) EDREMİT TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Edremit(BALIKESİR) - 27-05-2022 09:49 - 17251	
Beyan	Yönetim Planı : 31/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 23-09-2021 09:17 - 25916	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608761145	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	106	106	Kat İrtifakı Tesisi 23-09-2021 25916	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ccU6NVWIGNU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 19-6-2023-21:50

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	116871269
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	306/30286
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	798/5
AT Yüzölçümü(m2):	10903.51
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI İŞ YERİ
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN+ASMA//41
Arsa Pay/Payda:	174/31540
Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI ALTI ADET BETONARME APARTMAN İKİ KATLI KAPICI DAİRESİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliği Talebinden dolayı red kararı vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8045217) EDREMİT TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Edremit(BALIKESİR) - 27-05-2022 09:49 - 17251	
Beyan	Yönetim Planı : 31/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 23-09-2021 09:17 - 25916	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608761145	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	106	106	Kat İrtifakı Tesisi 23-09-2021 25916	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ccU6NVWIGNU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:50

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	116871270
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	306/30287
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	708/5
AT Yüzölçümü(m2):	10903.51
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI İŞ YERİ
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN+ASMA//42
Arsa Payı/Payda:	109/31540
Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI ALTI ADET BETONARME APARTMAN İKİ KATLI KAPICI DAİRESİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliği Talebinden dolayı red kararı vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8045217) EDREMİT TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Edremit(BALIKESİR) - 27-05-2022 09:49 - 17251	
Beyan	Yönetim Planı : 31/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 23-09-2021 09:17 - 25916	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608761145	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	106	106	Kat İrtifakı Tesisi 23-09-2021 25916	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ccU6NVWIGNU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 19-6-2023 21:50

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	116871271
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	306/30288
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	798/5
AT Yüzölçümü(m2):	10903.51
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI İŞ YERİ
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN+ASMA//43
Arsa Pay/Payda:	109/31540
Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI ALTI ADET BETONARME APARTMAN İKİ KATLI KAPICI DAİRESİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliği Talebinden dolayı red kararı vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8045217) EDREMİT TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Edremit(BALIKESİR) - 27-05-2022 09:49 - 17251	
Beyan	Yönetim Planı : 31/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 23-09-2021 09:17 - 25916	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608761145	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	106	106	Kat İrtifakı Tesisi 23-09-2021 25916	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ccU6NVWIGNU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:50

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	116871272
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	306/30289
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	798/5
Alt Yüzölçümü(m2):	10903.51
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI İŞ YERİ
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN+ASMA//44
Arsa Pay/Payda:	119/31540
Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI ALTI ADET BETONARME APARTMAN İKİ KATLI KAPICI DAİRESİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliği Talebinden dolayı red kararı vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8045217) EDREMİT TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Edremit(BALIKESİR) - 27-05-2022 09:49 - 17251	
Beyan	Yönetim Planı : 31/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 23-09-2021 09:17 - 25916	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608761145	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	106	106	Kat İrtifakı Tesisi 23-09-2021 25916	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ccU6NVWIGNU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:49

weblopu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	116871258
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	306/30275
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	798/5
AT Yüzölçümü(m2):	10903.51
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI İŞ YERİ
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN+ASMA/1'30
Arsa Pay/Payda:	174/31540
Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI ALTI ADET BETONARME APARTMAN İKİ KATLI KAPICI DAİRESİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 07-12-2022 11:29 - 38987	
Beyan	Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliği Talebinden dolayı red kararı vardır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8045217) EDREMİT TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Edremit(BALIKESİR) - 27-05-2022 09:49 - 17251	
Beyan	Yönetim Planı : 31/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 23-09-2021 09:17 - 25916	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608761145	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	106	106	Kat İrtifakı Tesisi 23-09-2021 25916	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ccU6NVWIGNU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Adres Kodunuz

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

Adres:
İSKELE Mah. ATATÜRK 20 Sok. No: 2 /2 / 7
EDREMİT / BALIKESİR

Bina Kodu:
2 /2

Bu adrese ait adres kodu:
5028879400 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

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

Adres:
İSKELE Mah. ATATÜRK 20 Sok. No: 2 /3 / 3
EDREMİT / BALIKESİR

Bina Kodu:
2 /3

Bu adrese ait adres kodu:
5425374542 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

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

Adres:
İSKELE Mah. ATATÜRK 20 Sok. No: 2 /4 / 7
EDREMİT / BALIKESİR

Bina Kodu:
2 /4

Bu adrese ait adres kodu:
5499542909 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Adres Kodunuz

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

Adres:
İSKELE Mah. ATATÜRK 20 Sok. No: 2 /4 / 8
EDREMİT / BALIKESİR

Bu adrese ait adres kodu:
5314838169 Kopyala

Bina Kodu:
2 /4

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

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

Adres:
İSKELE Mah. ATATÜRK 20 Sok. No: 2 /4 / 36
EDREMİT / BALIKESİR

Bu adrese ait adres kodu:
5080592644 Kopyala

Bina Kodu:
2 /4

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

770072148	798	5	İ17C-16D-2A	-	Bina Ana Giriş	-	-	2/5	5010169652	28	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan
770072148	798	5	İ17C-16D-2A	-	Bina Ana Giriş	-	-	2/5	5054277842	29	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan
770072148	798	5	İ17C-16D-2A	-	Bina Ana Giriş	-	-	2/5	5458710265	30	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan
770072148	798	5	İ17C-16D-2A	-	Bina Ana Giriş	-	-	2/5	5198653701	31	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan
770072148	798	5	İ17C-16D-2A	-	Bina Ana Giriş	-	-	2/5	5054287817	32	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan
770072148	798	5	İ17C-16D-2A	-	Bina Ana Giriş	-	-	2/5	5357909221	33	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan
770072148	798	5	İ17C-16D-2A	-	Bina Ana Giriş	-	-	2/5	5301330827	34	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan
770072148	798	5	İ17C-16D-2A	-	Bina Ana Giriş	-	-	2/5	5411710683	35	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan
770072148	798	5	İ17C-16D-2A	-	Bina Ana Giriş	-	-	2/5	5179818082	36	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan
770072148	798	5	İ17C-16D-2A	-	Bina Ana Giriş	-	-	2/5	5405728675	37	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

770072148	798	5	İ17C-16D-2A	-	Bina Ana Giriş	-	-	2/5	5055742950	38	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan
770072148	798	5	İ17C-16D-2A	-	Bina Ana Giriş	-	-	2/5	5333778115	39	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan
770072148	798	5	İ17C-16D-2A	-	Bina Ana Giriş	-	-	2/5	5273002385	40	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan
770072148	798	5	İ17C-16D-2A	-	Bina Ana Giriş	-	-	2/5	5348291880	41	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan
770072148	798	5	İ17C-16D-2A	-	Bina Ana Giriş	-	-	2/5	5116994350	42	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan
770072148	798	5	İ17C-16D-2A	-	Bina Ana Giriş	-	-	2/5	5430160449	43	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan
770072148	798	5	İ17C-16D-2A	-	Bina Ana Giriş	-	-	2/5	5026895879	44	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:55

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735053
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30531
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/İKİNCİ ÇATI//35
Arsa Pay/Payda:	146/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:55

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735054
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30532
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/İKİNCİ ÇATI//36
Arsa Pay/Payda:	107/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:55

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735055
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30533
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo.:	A/İKİNCİ ÇATI//37
Arsa Pay/Payda:	108/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) h8Xog3djsPx kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 19-6-2023-21:55

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735056
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30534
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo.:	A/İKİNCİ ÇATI//38
Arsa Pay/Payda:	111/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANİT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:55

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735057
İl/İlçe:	BALİKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30535
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/İKİNCİ ÇATI//39
Arsa Pay/Payda:	101/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:55

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735058
İl/İlçe:	BALİKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30536
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/İKİNCİ ÇATI//40
Arsa Pay/Payda:	105/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:56

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735059
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30537
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//1
Arsa Pay/Payda:	120/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	.....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	.....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035835	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	120	120	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **V3tQUuYVrqM** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:56

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735060
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30538
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//2
Arsa Pay/Payda:	153/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	.....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	.....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:56

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735061	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALİKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//3
Cilt/Sayfa No:	309/30539	Arsa Pay/Payda:	154/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	.....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	.....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANİT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:56

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735062	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//4
Cilt/Sayfa No:	309/30540	Arsa Pay/Payda:	117/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	.....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	.....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:56

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735063	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo.:	B/ZEMİN//5
Cilt/Sayfa No:	309/30541	Arsa Pay/Payda:	119/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:56

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735064
İl/İlçe:	BALİKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30542
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//6
Arsa Pay/Payda:	117/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:56

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735065
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30543
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//7
Arsa Pay/Payda:	154/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:57

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735066	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//8
Cilt/Sayfa No:	309/30544	Arsa Pay/Payda:	153/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betoname Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:57

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735067
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30545
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//9
Arsa Pay/Payda:	164/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:57

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735068	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/1.//10
Cilt/Sayfa No:	309/30546	Arsa Pay/Payda:	117/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:57

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735069	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/1.//11
Cilt/Sayfa No:	309/30547	Arsa Pay/Payda:	152/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:57

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735070	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/1.//12
Cilt/Sayfa No:	309/30548	Arsa Pay/Payda:	152/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:57

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735071	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/1.//13
Cilt/Sayfa No:	309/30549	Arsa Pay/Payda:	117/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:57

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735072	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/1.//14
Cilt/Sayfa No:	309/30550	Arsa Pay/Payda:	119/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:57

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735073	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/1.//15
Cilt/Sayfa No:	309/30551	Arsa Pay/Payda:	117/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:57

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735074	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/1.//16
Cilt/Sayfa No:	309/30552	Arsa Pay/Payda:	152/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:58

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735075
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30553
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/1.//17
Arsa Pay/Payda:	152/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:58

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735076
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30554
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/1.//18
Arsa Pay/Payda:	117/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:58

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735077
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30555
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/1.//19
Arsa Pay/Payda:	124/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:58

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735078
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30556
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/İKİNCİ ÇATI//20
Arsa Pay/Payda:	111/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	.....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	.....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-21:58

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735079
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30557
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/İKİNCİ ÇATI//21
Arsa Pay/Payda:	111/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) h8Xog3djsPx kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:00

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735095
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30573
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN//1
Arsa Pay/Payda:	166/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:00

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735096	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN//2
Cilt/Sayfa No:	309/30574	Arsa Pay/Payda:	140/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:00

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735097
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30575
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN//3
Arsa Pay/Payda:	85/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:00

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735098	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN//4
Cilt/Sayfa No:	309/30576	Arsa Pay/Payda:	107/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:00

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735099	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN//5
Cilt/Sayfa No:	309/30577	Arsa Pay/Payda:	119/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) h8Xog3djsPx kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:00

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735100
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30578
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN//6
Arsa Pay/Payda:	119/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:01

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735101
İl/İlçe:	BALİKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30579
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN//7
Arsa Pay/Payda:	118/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:01

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735102
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30580
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN//8
Arsa Pay/Payda:	135/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) h8Xog3djsPx kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:01

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735103
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30581
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN//9
Arsa Pay/Payda:	135/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	.....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	.....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:01

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735104
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30582
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN//10
Arsa Pay/Payda:	118/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 19-6-2023-22:01

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735105
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30583
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/1.//11
Arsa Pay/Payda:	117/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:01

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735106
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30584
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/1.//12
Arsa Pay/Payda:	138/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:01

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735107
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30585
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/1.//13
Arsa Pay/Payda:	83/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:01

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735108	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/1.//14
Cilt/Sayfa No:	309/30586	Arsa Pay/Payda:	144/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:01

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735109
İl/İlçe:	BALİKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30587
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/1.//15
Arsa Pay/Payda:	117/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:02

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735110
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30588
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/1.//16
Arsa Pay/Payda:	118/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:02

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735111
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30589
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/1.//17
Arsa Pay/Payda:	117/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:02

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735112	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/1.//18
Cilt/Sayfa No:	309/30590	Arsa Pay/Payda:	134/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 19-6-2023-22:02

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735113
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	309/30591
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/1.//19
Arsa Pay/Payda:	134/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:07

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735135
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	310/30613
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/ZEMİN//1
Arsa Pay/Payda:	118/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:07

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735136	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/ZEMİN//2
Cilt/Sayfa No:	310/30614	Arsa Pay/Payda:	135/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:07

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735137
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	310/30615
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/ZEMİN//3
Arsa Pay/Payda:	135/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:07

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735138	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/ZEMİN//4
Cilt/Sayfa No:	310/30616	Arsa Pay/Payda:	118/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:07

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735139	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/ZEMİN//5
Cilt/Sayfa No:	310/30617	Arsa Pay/Payda:	118/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:08

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735140	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/ZEMİN//6
Cilt/Sayfa No:	310/30618	Arsa Pay/Payda:	119/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:08

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735141	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/ZEMİN//7
Cilt/Sayfa No:	310/30619	Arsa Pay/Payda:	141/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:08

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735142
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	310/30620
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/ZEMİN//8
Arsa Pay/Payda:	83/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:08

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735143	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/ZEMİN//9
Cilt/Sayfa No:	310/30621	Arsa Pay/Payda:	135/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:08

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735144
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	310/30622
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/ZEMİN//10
Arsa Pay/Payda:	166/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:08

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735145
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	310/30623
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/1.//11
Arsa Pay/Payda:	117/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:08

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735146	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/1.//12
Cilt/Sayfa No:	310/30624	Arsa Pay/Payda:	134/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 19-6-2023-22:08

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735147
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	310/30625
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/1../13
Arsa Pay/Payda:	134/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:08

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735148	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/1.//14
Cilt/Sayfa No:	310/30626	Arsa Pay/Payda:	117/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) h8Xog3djsPx kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:09

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735149
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	310/30627
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/1.//15
Arsa Pay/Payda:	118/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	.....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	.....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:09

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735150
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	310/30628
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/1.//16
Arsa Pay/Payda:	117/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:09

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735151	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALİKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/1.//17
Cilt/Sayfa No:	310/30629	Arsa Pay/Payda:	145/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:09

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735152	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/1.//18
Cilt/Sayfa No:	310/30630	Arsa Pay/Payda:	83/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:09

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735153
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	310/30631
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/1.//19
Arsa Pay/Payda:	138/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:09

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735154	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/1.//20
Cilt/Sayfa No:	310/30632	Arsa Pay/Payda:	117/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) h8Xog3djsPx kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:09

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735155	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/1.//21
Cilt/Sayfa No:	310/30633	Arsa Pay/Payda:	123/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:12

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735175	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	310/30653	Arsa Pay/Payda:	164/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:12

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735176	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN//2
Cilt/Sayfa No:	310/30654	Arsa Pay/Payda:	153/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:12

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735177	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN//3
Cilt/Sayfa No:	310/30655	Arsa Pay/Payda:	154/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:12

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735178
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	310/30656
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN//4
Arsa Pay/Payda:	117/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:12

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735179	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN//5
Cilt/Sayfa No:	310/30657	Arsa Pay/Payda:	119/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:12

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735180
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	310/30658
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN//6
Arsa Pay/Payda:	117/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:12

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735181
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	310/30659
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN//7
Arsa Pay/Payda:	154/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3dJsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:12

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735182
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	310/30660
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN//8
Arsa Pay/Payda:	153/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:12

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735183	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN//9
Cilt/Sayfa No:	310/30661	Arsa Pay/Payda:	120/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:13

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735184	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/1.//10
Cilt/Sayfa No:	310/30662	Arsa Pay/Payda:	124/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:13

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735185	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/1.//11
Cilt/Sayfa No:	310/30663	Arsa Pay/Payda:	117/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:13

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735186
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	310/30664
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/1.//12
Arsa Pay/Payda:	152/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:13

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735187
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	310/30665
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/1.//13
Arsa Pay/Payda:	152/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:13

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735188	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/1.//14
Cilt/Sayfa No:	310/30666	Arsa Pay/Payda:	117/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:13

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735189	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/1.//15
Cilt/Sayfa No:	310/30667	Arsa Pay/Payda:	119/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:13

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735190
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	310/30668
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/1.//16
Arsa Pay/Payda:	117/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:13

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735191
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	310/30669
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/1.//17
Arsa Pay/Payda:	152/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:14

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735192
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	310/30670
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/1.//18
Arsa Pay/Payda:	152/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:14

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735193
İl/İlçe:	BALİKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	310/30671
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/1.//19
Arsa Pay/Payda:	117/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:14

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735194
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	310/30672
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/İKNCİ ÇATI//20
Arsa Pay/Payda:	96/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:14

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	119735195
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	310/30673
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/İKNCİ ÇATI//21
Arsa Pay/Payda:	111/28633
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:14

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735196	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/İKNCİ ÇATI//22
Cilt/Sayfa No:	310/30674	Arsa Pay/Payda:	111/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:14

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	119735197	AT Yüzölçüm(m2):	11212.90
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/İKNCİ ÇATI//23
Cilt/Sayfa No:	310/30675	Arsa Pay/Payda:	185/28633
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Altı Adet Betonarme Apartman Üç Katlı Kapıcı Dairesi, Ofis ve İş Yeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 19-04-2023 12:29 - 11841	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 05-01-2023 15:21 - 482	
Beyan	Diğer (Konusu: 1.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.(KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.)) Tarih: 09/12/2022 Sayı: 5229340(Şablon: Diğer)	(SN:8356233) BALIKESİR ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2222222222	Edremit(BALIKESİR) - 04-01-2023 14:12 - 308	
Beyan	Tabiat Varlığıdır (KROKİDE GÖSTERİLEN AĞAÇLAR ANIT AĞAÇTIR.) (Şablon: Tabiat Varlığı Belirtmesi Beyan Tanımı)		Edremit(BALIKESİR) - 15-04-2022 14:30 - 12136	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Yönetim Planı : 01/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 15-02-2022 09:14 - 4546	
Beyan	Korunması Gerekli Taşınmaz Tabiat Varlığıdır.(anıt ağaç)(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Edremit(BALIKESİR) - 20-04-2018 12:28 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
642035789	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119	119	Kat İrtifakı Tesisi	-

2 / 3

						15-02-2022 4546	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h8Xog3djsPx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BALIKESİR İLİ, EDREMİT İLÇESİ, ALTINOLUK MAHALLESİ, 800 ADA 1 PARSEL, (A BLOK-6,7,8), (B BLOK-7), (C BLOK-6), (D BLOK-7,8), (E BLOK-5,7,8), (F1 BLOK-1,2,3,4,5,6,7,8), (F2 BLOK-1,2,3,5,7,8), (G1 BLOK-2,3,4,6,7,8), (G2 BLOK-7,8), (H BLOK-2), (I1 BLOK-7,8), (I2 BLOK-2,3,8), (J1 BLOK-8), (K BLOK-1,6), (N BLOK-1,2,3,4,5,6,7), (O BLOK-2,4,6), (P1 BLOK-1,2,3,4,5,7) VE (P2 BLOK-1,2,3,4,5,6) BB NOLU TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞER TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 30.06.2023

RAPOR NO: SPK-2023-77

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03
info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	30.06.2023
Rapor No	SPK-2023-77
Talep Tarihi	19.06.2023
Taşınmaz İnceleme Tarihi	30.06.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	ERDEMİT İLÇESİ, ALTINOLUK MAHALLESİ, 800 ADA 1 PARSEL, (A BLOK-6,7,8), (B BLOK-7), (C BLOK-6), (D BLOK-7,8), (E BLOK-5,7,8), (F1 BLOK-1,2,3,4,5,6,7,8), (F2 BLOK-1,2,3,5,7,8), (G1 BLOK-2,3,4,6,7,8), (G2 BLOK-7,8), (H BLOK-2), (I1 BLOK-7,8), (I2 BLOK-2,3,8), (J1 BLOK-8), (K BLOK-1,6), (N BLOK-1,2,3,4,5,6,7), (O BLOK-2,4,6), (P1 BLOK-1,2,3,4,5,7) VE (P2 BLOK-1,2,3,4,5,6) BB NOLU TAŞINMAZLAR
Çalışmanın Konusu	ERDEMİT İLÇESİ, ALTINOLUK MAHALLESİ, 800 ADA 1 PARSELDE KONUMLU 63 ADET MESKEN GÜNCEL PİYASA DEĞERİ TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	63 ADET MESKEN (EK-1)
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	EK-2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	AYRIK NİZAM, 3 KAT, ÖN BAHÇE MESAFESİ 5M, YAN BAHÇE MESAFESİ 3M, TAKS:0.40, KAKS:1.20, KONUT ALANI
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	YASAL-MEVCUT DEĞER TOPLAM : 646.400.000 TL (EK-2)

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : BAYRAM GÜMÜŞ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

İÇİNDEKİLER:

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 ANALİZSONUÇLARININ 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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-2023-77 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 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 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.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMİYE 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 güvenirlik hedefiyle gayrimenkul sektöründeki büyümemizi devam ettirerek, hissedarlarımıza karlı yatırımlar yapmayı sağlamaktır. 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 ilkemizle, 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, ERDEMİT İLÇESİ, ALTINOLUK MAHALLESİ, 800 ADA 1 PARSEL, (A BLOK-6,7,8), (B BLOK-7), (C BLOK-6), (D BLOK-7,8), (E BLOK-5,7,8), (F1 BLOK-1,2,3,4,5,6,7,8), (F2 BLOK-1,2,3,5,7,8), (G1 BLOK-2,3,4,6,7,8), (G2 BLOK-7,8), (H BLOK-2), (I1 BLOK-7,8), (I2 BLOK-2,3,8), (J1 BLOK-8), (K BLOK-1,6), (N BLOK-1,2,3,4,5,6,7), (O BLOK-2,4,6), (P1 BLOK-1,2,3,4,5,7) VE (P2 BLOK-1,2,3,4,5,6) BB nolu taşınmazların müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. İnceleme işlemi müşteri bilgisi ve talebi doğrultusunda dışarıdan yapılmıştır.

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

3.1 KABULLER

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

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 gözlemlemeler 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.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerleme 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	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Bayram GÜMÜŞ	Olcay USTA

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

TAPU BİLGİLERİ			
İli	BALIKESİR	***Pafta***	-
İlçesi	EDREMİT	***Ada***	800
Bucağı	-	***Parsel***	1
Mahallesi	ALTINOLUK	***Yüzölçümü***	13.250,11
Köyü	-	***Arsa Payı***	EK-1
Mevkii	-	***Blok / Kat***	EK-1
Cilt-Sayfa	EK-1	***B.B.No***	EK-1
Maliki/Hisse	EK-1	***Niteliği***	EK-1
Vasfı	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	***Tapu Türü***	KAT MÜLKİYETİ

EK-1 TAPU KAYDI TABLOSU

TAPU BİLGİLERİ (EK-2)

SIRA NO	ADA	PARSEL	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	BLOK	GİRİŞ	KAT	BB NO	ARSA PAY/PAYDA	MALİKİ	TAPU TARİHİ	YEVMİYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO
1	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,11	MESKEN	A	-	BİNCİ	6	154/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	26.04.2023	12435	303	29903
2	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,12	ÇATI PİYESİ MESKEN	A	-	İKİNCİ+ÇATI	7	809/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14426	303	29902
3	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,13	ÇATI PİYESİ MESKEN	A	-	İKİNCİ+ÇATI	8	809/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14426	303	29903
4	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,14	ÇATI PİYESİ MESKEN	B	-	İKİNCİ+ÇATI	7	809/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14426	303	29904
5	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,15	ÇATI PİYESİ MESKEN	C	-	İKİNCİ+ÇATI	6	809/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14426	303	29905
6	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,16	ÇATI PİYESİ MESKEN	D	-	İKİNCİ+ÇATI	7	809/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14426	303	29924
7	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,17	ÇATI PİYESİ MESKEN	D	-	İKİNCİ+ÇATI	8	809/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14426	303	29925
8	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,18	MESKEN	E	-	BİNCİ	5	154/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14427	303	29930
9	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,19	ÇATI PİYESİ MESKEN	E	-	İKİNCİ+ÇATI	7	809/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14427	303	29931
10	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,20	ÇATI PİYESİ MESKEN	E	-	İKİNCİ+ÇATI	8	809/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14427	303	29932
11	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,21	MESKEN	F	F1	ZEMİN	1	89/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	26.04.2023	12436	303	29934
12	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,22	MESKEN	F	F1	ZEMİN	2	76/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	26.04.2023	12436	303	29933
13	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,23	MESKEN	F	F1	ZEMİN	3	76/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	26.04.2023	12436	303	29935

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

14	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,24	MESKEN	F	F1	ZEMİN	4	87/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14432	303	29937
15	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,25	MESKEN	F	F1	BİRİNCİ	5	167/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	26.04.2023	12436	303	29938
16	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,26	MESKEN	F	F1	BİRİNCİ	6	167/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	26.04.2023	12436	303	29939
17	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,27	ÇATI PİYESLİ MESKEN	F	F1	İKİNCİ+ÇATI	7	281/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14432	303	29940
18	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,28	ÇATI PİYESLİ MESKEN	F	F1	İKİNCİ+ÇATI	8	268/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14432	303	29941
19	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,11	MESKEN	F	F2	ZEMİN	1	87/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14435	303	29942
20	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,12	MESKEN	F	F2	ZEMİN	2	76/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14435	303	29943
21	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,13	MESKEN	F	F2	ZEMİN	3	76/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14435	303	29944
22	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,14	MESKEN	F	F2	BİRİNCİ	5	167/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14435	303	29946
23	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,15	ÇATI PİYESLİ MESKEN	F	F2	İKİNCİ+ÇATI	7	281/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14435	303	29948
24	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,16	ÇATI PİYESLİ MESKEN	F	F2	İKİNCİ+ÇATI	8	268/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14426	303	29949
25	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,17	MESKEN	G	G1	ZEMİN	2	76/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14502	303	29951
26	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,18	MESKEN	G	G1	ZEMİN	3	76/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14502	303	29952
27	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,19	MESKEN	G	G1	ZEMİN	4	87/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14502	303	29953
28	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,20	MESKEN	G	G1	BİRİNCİ	6	167/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14502	303	29955
29	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,21	ÇATI PİYESLİ MESKEN	G	G1	İKİNCİ+ÇATI	7	281/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14502	303	29956
30	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,22	ÇATI PİYESLİ MESKEN	G	G1	İKİNCİ+ÇATI	8	268/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14502	303	29957
31	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,23	ÇATI PİYESLİ MESKEN	G	G2	İKİNCİ+ÇATI	7	281/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14508	303	29964
32	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,24	ÇATI PİYESLİ MESKEN	G	G2	İKİNCİ+ÇATI	8	268/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14508	303	29965
33	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,25	MESKEN	H	-	ZEMİN	2	74/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14510	303	29967
34	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,26	ÇATI PİYESLİ MESKEN	I	I1	2.ÇATI	7	281/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14510	303	29980
35	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,27	ÇATI PİYESLİ MESKEN	I	I1	2.ÇATI	8	268/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14510	303	29981
36	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,28	MESKEN	I	I2	ZEMİN	2	76/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14522	303	29983
37	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,26	MESKEN	I	I2	ZEMİN	3	76/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14522	303	29984
38	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,27	ÇATI PİYESLİ MESKEN	I	I2	2.ÇATI	8	268/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14522	303	29989
39	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,28	ÇATI PİYESLİ MESKEN	J	J1	2.ÇATI	8	268/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14434	303	29997
40	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,11	MESKEN	K	-	ZEMİN	1	189/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14434	304	30006

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

41	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,12	ÇATI PİYESLİ MESKEN	K	-	2.ÇATI	6	214/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14434	304	30011
42	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,13	MESKEN	N	-	ZEMİN	1	118/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14423	304	30026
43	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,14	MESKEN	N	-	ZEMİN	2	75/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14423	304	30027
44	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,15	MESKEN	N	-	ZEMİN	3	233/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14423	304	30028
45	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,16	MESKEN	N	-	BİRİNCİ	4	195/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14423	304	30029
46	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,17	MESKEN	N	-	BİRİNCİ	5	234/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14423	304	30030
47	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,18	ÇATI PİYESLİ MESKEN	N	-	2.ÇATI	6	324/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14423	304	30031
48	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,19	ÇATI PİYESLİ MESKEN	N	-	2.ÇATI	7	363/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14423	304	30032
49	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,20	MESKEN	O	-	ZEMİN	2	75/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14429	304	30034
50	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,21	MESKEN	O	-	BİRİNCİ	4	195/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14429	304	30036
51	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,22	ÇATI PİYESLİ MESKEN	O	-	2.ÇATI	6	312/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14429	304	30038
52	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,23	MESKEN	P	P1	ZEMİN	1	190/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14433	304	30040
53	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,24	MESKEN	P	P1	ZEMİN	2	78/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14433	304	30041
54	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,25	MESKEN	P	P1	ZEMİN	3	86/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14433	304	30042
55	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,26	MESKEN	P	P1	BİRİNCİ	4	190/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14433	304	30043
56	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,27	MESKEN	P	P1	BİRİNCİ	5	168/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14433	304	30044
57	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,22	ÇATI PİYESLİ MESKEN	P	P1	2.ÇATI	7	311/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14433	304	30046
58	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,23	MESKEN	P	P2	ZEMİN	1	78/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14430	304	30047
59	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,24	MESKEN	P	P2	ZEMİN	2	102/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14430	304	30048
60	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,25	MESKEN	P	P2	BİRİNCİ	3	78/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14430	304	30049
61	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,26	MESKEN	P	P2	BİRİNCİ	4	102/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14430	304	30050
62	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,27	ÇATI PİYESLİ MESKEN	P	P2	2.ÇATI	5	192/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14430	304	30051
63	800	1	DÖRT KATLI 16 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE ARSASI	13250,28	MESKEN	P	P2	2.	6	102/27754	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15.05.2023	14430	304	30052

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar Balıkesir ili, Edremit ilçesi, İskele mahallesi, Fevzi Çakmak caddesi, Adra Yalı Sitesi, (No:74/1, A Blok-6,7,8), (No:74/2, B Blok-7), (No:74/3, C Blok-6), (No:74/4, D Blok-7,8), (No:74/4, E Blok-5,7,8), (No:74/6, F Blok-1,2,3,4,5,6,7,8), (No:74/7, F2 Blok-1,2,3,5,7,8), (No:74/8, G1 Blok-2,3,4,6,7,8), (No:74/9, G2 Blok-7,8), (No:74/10, H Blok-2), (No:74/11, I1 Blok-7,8), (No:74/12, I2 Blok-2,3,8), (No:74/13, J1 Blok-8), (No:74/15, K Blok-1,6), (No:74/18, N Blok-1,2,3,4,5,6,7), (No:74/19, O Blok-2,4,6), (No:74/20, P1 Blok-1,2,3,4,5,7) ve (No:74/21, P2 Blok-1,2,3,4,5,6) açık adreslerinde yer almaktadır. Konu taşınmazlara ulaşım tarif olarak; İzmir Çanakkale Yolu üzerinden Akçay istikametine doğru gidilirken Altınoluk Otobüs terminaline gelindikten sonra sağdan yan yol caddesine girilip yaklaşık 670m ilerlendikten sonra sağdan Atatürk 20.sokağa girilip yaklaşık 300m ilerlendikten sonra soldan Fevzi Çakmak caddesine ulaşılmış olunur. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu site tarif istikametine göre sağ kolda, Fevzi Çakmak caddesi, Muammer Aksoy caddesi, İsmet Paşa caddesi ve İsmet Paşa 17.sokak arasında yer almaktadır. Ulaşım açısından kolay bir noktadadır.

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ulaşım arter olan İzmir Çankkale Yolu caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Bölge merkezi konumda olup ulaşım sıkıntısı yaşanmamaktadır. Taşınmaz, konum olarak belirtilen akslar ile bağlantılı konumda olan Fevzi Çakmak caddesi, Muammer Aksoy caddesi, İsmet Paşa caddesi ve İsmet Paşa 17.sokak arasında yer almaktadır

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Balıkesir Edremit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde konu taşınmazların bulunduğu 800 ada 1 parsel sayılı ana taşınmaz; ayrık nizam, 3 kat, ön bahçe mesafesi 5m, yan bahçe mesafesi 3m, Taks:0.40, Kaks:1.20 yapılaşma şartlarında konut alanında yer aldığı bilgisi şifahen öğrenilmiştir. Ana taşınmaz ilgili belediye sınırları içerisinde 18.madde uygulaması görmüş ve terki bulunmayan net imar parselidir.

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

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

Edremit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce tarafımıza verilen dijital arşiv dosyası içerisinde 22.06.2021 tarihli, 1-103 numaralı (A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K bloklar) ve 12.07.2021 tarih, 1-121 numaralı (N,O,P bloklar) için düzenlenmiş onaylı mimari projeler görülmüştür.

Ruhsat: Edremit belediyesince tarafımıza verilen dijital arşiv dosyası içerisinde; 22.06.2021 tarih, 1-103 numaralı, (A,B,C,D,E,F1,F2,G1,G2,H,I1,J1 ve K) bloklar için düzenlenmiş **Yapı Ruhsatı Belgeleri (İsim Değişikliği)** görülmüştür. Ayrıca dosya içerisinde; 12.07.2021 tarih, 1-121 numaralı, N,O,P1,P2 bloklar için düzenlenmiş **Yapı Ruhsatı Belgeleri** (**tadilat**) ve 27.12.2021 tarih, 1-226 numaralı, I2 Blok için düzenlenmiş **Yapı Ruhsatı Belgesi** (**tadilat**) görülmüştür. İlk ruhsatlar; 26.01.2016 tarih, 1-25 numaralıdır.

İskan: Edremit Belediyesince tarafımıza verilen dijital arşiv dosyası içerisinde tüm taşınmazların bulunduğu bloklar için düzenlenmiş 29.12.2021 tarihli, 14-31 numaralı **Yapı Kullanma İzin Belgeleri** görülmüş olup eklere eklenmiştir.

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

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Edremit Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu 26.04.2023 ve 15.05.2023 tarih, 12435-12436-14423-14426-14427-14429-14430-14432-14433-14434-14435-14502-14508-14510-14522 yevmiye numaraları ile "ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V "Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği" İle tescil edilmiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

19.06.2023 tarihinde saat 19:52-22:37 arası itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden müşteri tarafından temin edilen tapu kayıt belgelerine göre değerleme konusu tüm taşınmazların tapu kaydı üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

BEYANLAR HANESİNDE: -....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (27.01.2022-12:18-2639)

-Yönetim Planı : 11/08/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (24.08.2021-17:08-22483)

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 gayrimenkullere 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.b maddesi, 22.c maddesi uyarınca;

22.b) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller il gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir."

Değerleme konusu , .27.01.2022 tarih 2639 yevmiye ile kat mülkiyeti tesis edilen taşınmazların GYO Portföyüne "Mesken" olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Edremit Belediyesi, Edremit Tapu Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz sonucunda taşınmazların değerlemesinde kat irtifakına esas onaylı mimari projeden tespit edilen bağımsız bölüm alan büyüklükleri dikkate alınmıştır.
Farklı bir plan/proje uygulanması durumun da analiz ve değerleme sonuçları farklı olabilecektir.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazların bulunduğu bloklar için düzenlenmiş sırasıyla; Y2210115A372A, Y221081329720, Y221057D74E1D, Y221090B1635B, Y2210EF306631, Y2210989469E4, Y221077B71DE6, Y22100FCE96BD, Y2210BE73FEC0, Y2210CB4E0EE5, Y221023F4D0C2, Y221047D29392, Y22107D2DAB25, Y22101867F856, Y22102DEEC149, Y2210629FED19, Y2210A6C286CB, Y221054872E07 numaralı B sınıfı olan Enerji Kimlik Belgeleri görülmüştür.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER BALIKESİR İLİ

Balıkesir İli Yüzölçümü: 14.299 km²
Balıkesir İli Nüfus: 1.250.610
Edremit İlçe Nüfus: 161.145
İl Trafik No: 10

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Balıkesir Tanıtım

Balıkesir, Türkiye'nin batısında ve Marmara Denizinin güneyinde yer almaktadır. Marmara Denizi'nin güneyinde yer alan Balıkesir, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyinde Manisa ve İzmir illeri ve batısında Çanakkale ili çevrilidir. Ayvalık ilçesinden de Yunanistan'ın Midilli Adası'na komşudur. Marmara Bölgesinin, 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Yüzölçümü bakımından 14299 km² en büyük 12. il, 2021 nüfus sayımına göre de 1.250.650 kişiyle Türkiye'nin en kalabalık 17. 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 arttırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır. Ormanlar, ilin topraklarının % 31'ini kaplamaktadır. Bu değer il arazisinin % 45'ine tekabül etmektedir. İlin arazisinin %32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ile mera ve %15'i kullanılmayan arazidir. Genel olarak ormanlarda karaçam, kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ve zeytin ağaçları vardır. Kuşcenneti 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 İl'in ekonomisinde büyük yer tutmaktadır. İl'de başta zeytin, buğday, arpa, mısır, tütün, pamuk, ayçiçeği, şekerpancarı, yem bitkileri, kavun, karpuz, narenciye, sarımsak, şeftali, domates olmak üzere diğer sebze ve meyvelerin birçoğu yetiştirilmektedir. Balya ve Manyas bölgeleri hayvancılığa müsaittir. Koyun, keçi ve sığır beslenir. Modern tavukçuluk oldukça ileridir. Arıcılık gittikçe gelişmektedir. Balıkçılık oldukça ileridir. Marmara Adasında her çeşit balığın konservesi yapılmaktadır. Konserve balık sanayii gelişmiştir. Marmara Adasında Türkiye'nin en büyük balık buzhanesi vardır. Bölgenin sardalya balığı meşhurdur.

Sanayi

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 II. Organize Sanayi Bölgesi; Balıkesir merkez Gökköy hudutları içerisinde Balıkesir-Savaştepe karayolu 10. km'sinde Balıkesir merkez Organize Sanayi Bölgesi bitişiğinde 135 ha. alan üzerinde kurulmuştur. İlin iç kesimlerinde tarıma dayalı sanayi egemendir. Ayrıca buralarda şeker, un, yem, döküm, tarım alet ve makinaları, transformatör, floresan-aydınlatma, pamuklu dokuma, kâğıt, mobilya, sentetik dokuma ve elektrik teçhizatları üretimi de yapılır. Körfez yöresinde konserve, sabun, bitki çayı ve zeytinyağı üretimi yaygındır. Bandırma taraflarında; kimyasal madde, şarap ve gübre sanayi gelişmiş, Dursunbey taraflarında ise kereste sanayi gelişmiştir. İlde kolonyacılık sektörü de gelişmiştir. 8 ticaret odası ve 5 ticaret borsası bulunan Balıkesir'de üretilen ürünlerin çoğu yurt içinde tüketilmekte, bir kısmı da Bandırma Limanı'ndan ihraç edilmektedir. Gümrüklerinde, aralarında kimyasal maddeler, elektrikli araçlar, sentetik çuval, gıda, madencilik, mermer gibi ürünlerin de bulunmaktadır.

Turizm

Balıkesir, denize sahip olduğu için deniz turizmi gelişmiştir. Marmara'da veya Ege'de kıyıya sahip ilçeler ile adalar, başlıca turizm merkezleridir. Buralarda çeşitli plajlar ve oteller mevcuttur. İl, 1970'li yıllarda Türkiye'nin gelişme bakımından en önde giden turizm bölgesi haline gelmiştir. Balıkesir'in turizm beldeleri, genelde iç turizm talebini karşılar. İl kış turizminden mahrum olsa da kaplıca turizmi yapılmaktadır. Gönen, Edremit, Manyas, Susurluk, Bigadiç, Sındırgı ilçelerinde ve Merkez'e bağlı Pamukçu Beldesi'nde kaplıcalar bulunmaktadır. Bu kaplıcalar sayesinde ildeki turizm süresi uzamaktadır. İlde turizme katkısı olan cami, kilise, harabe gibi çeşitli tarihi eserler mevcuttur. Kazdağı çevresinde oksijen yoğunluğu fazladır. Dağlık yerlerde dağ sporları yapılmaktadır. Yine kıyı yöresinde yelkencilik yapılmaktadır. Ayvalık'ta, Edremit'teki Kazdağları ile Şahinderesi Mevkii'nde ve Merkez'deki 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.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Coğrafi Yapı ve İklim

Yüzölçümü 14583 km² olan Balıkesir'in toprakları 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası bastısındakine 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. Kuşcenneti 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Edremit - Coğrafi Durumu

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

Kuzeyinde Kazdağı, Eybek Dağı ve Gürgen Dağı ile çevrilen şehir aynı adı taşıyan 10km. içerde kurulmuştur.İlçenin iskelesi Akçay Beldesinde olup şehre 9 Km. Uzaklıktadır.Etrafı geniş zeytinliklerle kaplı olan Edremit 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, Kızılkeçili, Güre, Altınoluk ve Mıhlı Çayları mevcuttur.

İKLİMİ:

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

BİTKİ ÖRTÜSÜ:

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

DAĞLARI:

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

OVALARI:

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

AKARSULAR:

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

SICAK SU KAYNAKLARI:

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

FLORA:

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

FAUNA:

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

EDREMİT'TE TARIM:

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

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

Hayvancılık; küçükbaş ve büyükbaşlarda genellikle kültür ırkı yetiştiriciliği şeklindedir.

KÜLTÜR VE TURİZM:

Edremit ve civarı, Ege Medeniyetinin Med ve Pers seferlerinin, Roma Medeniyetinin, Selçuklu ve Osmanlı sanat eserlerinin bulun duğu 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 çevresin de Şahin Kale Ören ve mahzenleri ve Antandros Kenti, Manastır Çayı dolaylarında bir sağlık merkezinin kalıntıları, Ortaoba Köyü yakınlarında Paşasultan Zaviyesi (Diana Mabedi), Eski Tekke dolaylarında taban mozaiki bir aslan kalıntıları mevcuttur.

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

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

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

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

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

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

Söylenceler bakımından Edremit zengin bir kaynağa sahiptir. Kazdağı (İdadağı), Yunan mitolojisine göre Truva savaşının tanrılarca 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 süreli 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, tekwando, yelken, atıcılık ve avcılık spor dallarında (bay-bayan) 600 lisanslı sporcu mevcuttur.

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

Altınoluk Yelken İhtisas Kulübü il birinciliği ve federasyon kupası, laser ve optimus

dallarında yelken faaliyetlerine katılmaktadır. Güre Belediye Spor kulübü basketbol takımı 2. ligde faaliyetlere katılmaktadır. Okulların tatil olduğu dönemde çocuk ve gençleri spora kanalize etmek amacıyla muhtelif branşlarda İlçe Spor Merkezi açılmaktadır. İlçemize has folklor ekibi yoktur. İlçemizde 11 adet matbaa mevcut olup, 2 adet günlük gazete mevcuttur. Kitapevi yoktur. Sanat galerisi olarak Tahtakuşlar Köyünde bir şahıs tarafından düzenlenen Özel Etnografya Müzesi mevcuttur.

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)

	2020	2021	2022
Dünya	-3,5	5,5	4,2
Gelişmiş Ülkeler	-4,9	4,3	3,1
ABD	-3,4	5,1	2,5
Euro Alanı	-7,2	4,2	3,6
Gelişmekte olan Ülkeler	-2,4	6,3	5,0
Türkiye	1,2	6,0	3,5

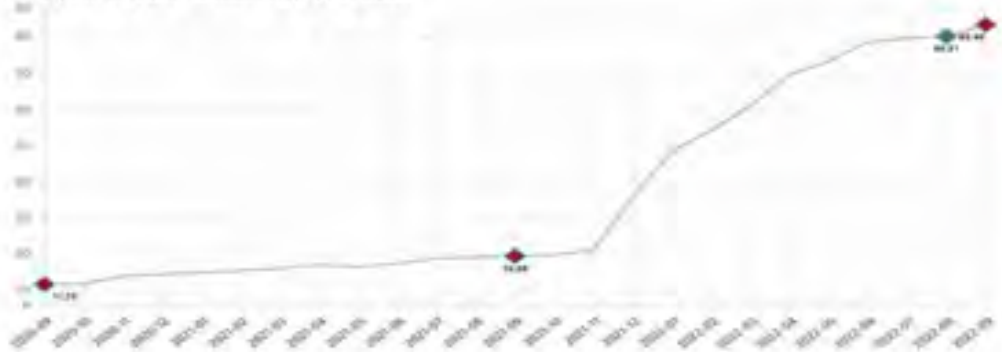
IMF yayımladığı Ekim ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2022 yılı büyüme tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %3,2 olarak açıkladı. Söz konusu gelişmede, salgında vaka sayılarındaki artışa rağmen yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden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

	Eylül 2022	Eylül 2021	Eylül 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,08	1,25	0,97
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	52,40	13,04	8,33
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	83,45	19,58	11,75
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	59,91	16,42	11,47

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2022



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.

TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Eylül 2022

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.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

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

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

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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,

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

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

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

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

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

- Yakın çevresinde benzer nitelikte çokça satılık gayrimenkul bulunması
- Dışarıdan inceleme yapılmış olması
- Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi (yüksek meblağ)

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %95
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Konut/İşyeri
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: 4

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Yapı Sınıfı	: 3B
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Var
Toplam B.Bölüm Sayısı	: 157
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 1
Malzeme Durumu	: Lüks
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Yok
Kullanım Durumu	: Mesken/İşyeri
Kullanım Şekli	: Mesken/İşyeri

5.4.1. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz; 800 ada 1 parsel sayılı, 13.250,11 m² alanlı, "Dört Katlı Onaltı Bloklu Betonarme Apartman Ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde, ayrık nizam, betonarme karkas yapı tarzında, 16 blok olarak proje ve inşa edilmiş, "ADRA YALI" sitesi olarak adlandırılmış sitedir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloklardan A Blok olarak adlandırılmış bina; bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat + Çap olmak üzere toplam 4 kat olarak proje ve inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre bodrum katta kapalı otopark alanı, zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken, 1.katta 2 adet mesken, 2.katta 2 adet çatı piyesli mesken olmak üzere binada toplam 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloklardan B Blok olarak adlandırılmış bina; bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat + Çap olmak üzere toplam 4 kat olarak proje ve inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre bodrum katta kapalı otopark alanı, zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken, 1.katta 2 adet mesken, 2.katta 2 adet çatı piyesli mesken olmak

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

üzere binada toplam 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloklardan C Blok olarak adlandırılmış bina; bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat + Çap olmak üzere toplam 4 kat olarak proje ve inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre bodrum katta kapalı otopark alanı, zemin katta bina girişi, 2 adet kapıcı dairesi ve 2 adet mesken, 1.katta 2 adet mesken, 2.katta 2 adet çatı piyesli mesken olmak üzere binada toplam 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloklardan D Blok olarak adlandırılmış bina; bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat + Çap olmak üzere toplam 4 kat olarak proje ve inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre bodrum katta kapalı otopark alanı, zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken, 1.katta 2 adet mesken, 2.katta 2 adet çatı piyesli mesken olmak üzere binada toplam 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloklardan E Blok olarak adlandırılmış bina; bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat + Çap olmak üzere toplam 4 kat olarak proje ve inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre bodrum katta kapalı otopark alanı, zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken, 1.katta 2 adet mesken, 2.katta 2 adet çatı piyesli mesken olmak üzere binada toplam 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloklardan F Blok olarak adlandırılmış bina; bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat + Çap olmak üzere toplam 4 kat olarak proje ve inşa edilmiştir. F1 ve F2 girişi olarak 2 ayrı blok gibi inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre F1 Girişinde; bodrum katta kapalı otopark alanı, zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken, 1.katta 2 adet mesken, 2.katta 2 adet çatı piyesli mesken olmak üzere binada toplam 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. F2 Girişinde; bodrum katta kapalı otopark alanı, zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken, 1.katta 2 adet mesken, 2.katta 2 adet çatı piyesli mesken olmak üzere binada toplam 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. F Blokta toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloklardan G Blok olarak adlandırılmış bina; bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat + Çap olmak üzere toplam 4 kat olarak proje ve inşa edilmiştir. G1 ve G2 girişi olarak 2 ayrı blok gibi inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre G1 Girişinde; bodrum katta kapalı otopark alanı, zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken, 1.katta 2 adet mesken, 2.katta 2 adet çatı piyesli mesken olmak üzere binada toplam 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. G2 Girişinde; bodrum katta kapalı otopark alanı, zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken, 1.katta 2 adet mesken, 2.katta 2 adet çatı piyesli mesken olmak üzere binada toplam 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. G Blokta toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloklardan H Blok olarak adlandırılmış bina; bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat + Çap olmak üzere toplam 4 kat olarak proje ve inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre bodrum katta kapalı otopark alanı, zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken, 1.katta 2 adet mesken, 2.katta 2 adet çatı piyesli mesken olmak üzere binada toplam 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloklardan I Blok olarak adlandırılmış bina; bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat + Çap olmak üzere toplam 4 kat olarak proje ve inşa edilmiştir. I1 ve I2 girişi olarak 2 ayrı blok gibi inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre I1 Girişinde; bodrum katta kapalı otopark alanı, zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken, 1.katta 2 adet mesken, 2.katta 2 adet çatı piyesli mesken olmak üzere binada toplam 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. I2 Girişinde; bodrum katta kapalı otopark alanı, zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken, 1.katta 2 adet mesken, 2.katta 2 adet çatı piyesli mesken olmak üzere binada toplam 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. I Blokta toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloklardan J Blok olarak adlandırılmış bina; bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat + Çap olmak üzere toplam 4 kat olarak proje ve inşa edilmiştir. J1 ve J2 girişi olarak 2 ayrı blok gibi inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre J1 Girişinde; bodrum katta kapalı otopark alanı, zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken, 1.katta 2 adet mesken, 2.katta 2 adet çatı piyesli mesken olmak üzere binada toplam 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. J2 Girişinde; bodrum katta kapalı otopark alanı, zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken, 1.katta 2 adet mesken, 2.katta 2 adet çatı piyesli mesken olmak üzere binada toplam 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. J Blokta toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloklardan K Blok olarak adlandırılmış bina; bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat + Çap olmak üzere toplam 4 kat olarak proje ve inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre bodrum katta kapalı otopark alanı, zemin katta bina girişi ve 3 adet mesken, 1.katta 2 adet mesken, 2.katta 2 adet çatı piyesli mesken olmak üzere binada toplam 7 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloklardan N Blok olarak adlandırılmış bina; bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat + Çap olmak üzere toplam 4 kat olarak proje ve inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre bodrum katta kapalı otopark alanı, zemin katta bina girişi ve 3 adet mesken, 1.katta 2 adet mesken, 2.katta 2 adet çatı piyesli mesken olmak üzere binada toplam 7 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloklardan O Blok olarak adlandırılmış bina; bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat + Çap olmak üzere toplam 4 kat olarak proje ve inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre bodrum katta kapalı otopark alanı, zemin katta bina girişi ve 3 adet mesken, 1.katta 2 adet mesken, 2.katta 2 adet çatı piyesli mesken olmak üzere binada toplam 7 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloklardan P Blok olarak adlandırılmış bina; bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat + Çap olmak üzere toplam 4 kat olarak proje ve inşa edilmiştir. P1 ve P2 girişi olarak 2 ayrı blok gibi inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre J1 Girişinde; bodrum katta kapalı otopark alanı, zemin katta bina girişi ve 3 adet mesken, 1.katta 2 adet mesken, 2.katta 2 adet çatı piyesli mesken olmak üzere binada toplam 7 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. P2 Girişinde; bodrum katta kapalı otopark alanı, zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken, 1.katta 2 adet mesken, 2.katta 1 adet çatı

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

piyesli mesken ve 1 adet mesken olmak üzere binada toplam 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. P Blokta toplam 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

*Tüm binaların içerisinde ortak alanlar ve basamaklar mermer kaplı olup duvarlar ve tavanlar boyalıdır. Binaların içerisinde asansör bulunmaktadır. Binaların dış cephesi mantolamadır. Bina girişleri zemin kat seviyesinden verilmiş olup vaziyet planında belirtilmiştir.

**Konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde; kapalı otopark, açık havuz ve güvenlik bulunmaktadır.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan A Blokta yer alan 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz A Blok girişine göre 1.normal katta sağ cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 134 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan A Blokta yer alan 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.kat+Çatı katta sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2.katta; hol, salon, 2 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 134 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 5 adet depo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 80 m² + 75 m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 214 m² + 75 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan A Blokta yer alan 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.kat+Çatı katta sağ tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2.katta; hol, salon, 2 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 134 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 5 adet depo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 80 m² + 75 m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 214 m² + 75 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan B Blokta yer alan 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.kat+Çatı katta sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2.katta; hol, salon, 2 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 134 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 5 adet depo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 80 m² + 75 m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 214 m² + 75 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan C Blokta yer alan 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.normal katta sağ tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2.katta; hol, salon, 2 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 134 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 5 adet depo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 80 m² + 75 m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 214 m² + 75 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Değerleme konusu taşınmazlardan D Blokta yer alan 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.kat+Çatı katta sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2.katta; hol, salon, 2 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 134 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 5 adet depo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 80 m² + 75 m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 214 m² + 75 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan D Blokta yer alan 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.kat+Çatı katta sağ tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2.katta; hol, salon, 2 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 134 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 5 adet depo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 80 m² + 75 m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 214 m² + 75 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan E Blokta yer alan 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 1.katta sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2.katta; hol, salon, 2 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 134 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan E Blokta yer alan 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.kat+Çatı katta sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2.katta; hol, salon, 2 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 134 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 5 adet depo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 80 m² + 75 m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 214 m² + 75 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan E Blokta yer alan 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.kat+Çatı katta sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2.katta; hol, salon, 2 adet oda, mutfak, 2 adet banyo ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 134 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 5 adet depo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 80 m² + 75 m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 214 m² + 75 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan F Blokta F1 Girişinde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz F1 Girişine göre zemin katta soldan 1.dairedir. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 1 adet oda, banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 53 m² + 9m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan F Blokta F1 Girişinde yer alan 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz F1 Girişine göre zemin katta soldan 2.dairedir. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 1 adet oda, banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 45 m² + 9m² teras kullanım alanına sahiptir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Değerleme konusu taşınmazlardan F Blokta F1 Girişinde yer alan 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz F1 Girişine göre zemin katta soldan 3.dairedir. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 1 adet oda, banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 44 m² + 9m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan F Blokta F1 Girişinde yer alan 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz F1 Girişine göre zemin katta soldan 4.dairedir. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 1 adet oda, banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 53 m² + 9m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan F Blokta F1 Girişinde yer alan 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz F1 Girişine göre 1.katta sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 115 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan F Blokta F1 Girişinde yer alan 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz F1 Girişine göre 1.katta sağ tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 115 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan F Blokta F1 Girişinde yer alan 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz F1 Girişine göre 2.kat+Çatı katında sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2 katta; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 115 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 4 adet depo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 75m² + 75 m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 200 m²+75 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan F Blokta F1 Girişinde yer alan 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz F1 Girişine göre 2.kat+Çatı katında sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2 katta; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 115 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 4 adet depo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 75m² + 18 m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 200 m²+18 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan F Blokta F2 Girişinde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz F2 Girişine göre zemin katta soldan 1.dairedir. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 1 adet oda, banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 53 m² + 9m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan F Blokta F2 Girişinde yer alan 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz F2 Girişine göre zemin katta soldan 2.dairedir. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 1 adet oda, banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 44 m² + 9m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan F Blokta F2 Girişinde yer alan 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz F2 Girişine göre zemin katta soldan 3.dairedir. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 1 adet oda, banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

yaklaşık 45 m² + 9m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan F Blokta F2 Girişinde yer alan 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz F2 Girişine göre 1.katta sağ tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 115 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan F Blokta F2 Girişinde yer alan 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz F2 Girişine göre 2.kat+Çatı katında sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2 katta; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 115 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 4 adet depo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 75m² + 18 m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 200 m²+18 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan F Blokta F2 Girişinde yer alan 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz F1 Girişine göre 2.kat+Çatı katında sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2 katta; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 115 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 4 adet depo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 75m² + 75 m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 200 m²+75 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan G Blokta G1 Girişinde yer alan 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz G1 Girişine göre zemin katta soldan 2.dairedir. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 1 adet oda, banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 45 m² + 9m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan G Blokta G1 Girişinde yer alan 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz G1 Girişine göre zemin katta soldan 3.dairedir. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 1 adet oda, banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 44 m² + 9m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan G Blokta G1 Girişinde yer alan 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz G1 Girişine göre zemin katta soldan 4.dairedir. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 1 adet oda, banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 53 m² + 9m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan G Blokta G1 Girişinde yer alan 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz G1 Girişine göre 1.katta sağ tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 115 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan G Blokta G1 Girişinde yer alan 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz G1 Girişine göre 2.kat+Çatı katında sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2 katta; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 115 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 4 adet depo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 75m² + 75 m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 200 m²+75 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Değerleme konusu taşınmazlardan G Blokta G1 Girişinde yer alan 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz G1 Girişine göre 2.kat+Çatı katında sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2 katta; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 115 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 4 adet depo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 75m² + 18 m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 200 m²+18 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan G Blokta G2 Girişinde yer alan 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz G2 Girişine göre 2.kat+Çatı katında sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2 katta; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 115 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 4 adet depo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 75m² + 18 m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 200 m²+18 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan G Blokta G2 Girişinde yer alan 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz G1 Girişine göre 2.kat+Çatı katında sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2 katta; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 115 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 4 adet depo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 75m² + 75 m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 200 m²+75 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan H Blokta yer alan 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre soldan 2.dairedir. Onaylı mimari projesine göre hol, salon+mutfak, banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık 43 m² + 9 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan I Blokta I1 Girişinde yer alan 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz I1 Girişine göre 2.kat+Çatı katında sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2 katta; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 115 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 4 adet depo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 75m² + 75 m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 200 m²+75 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan I Blokta I1 Girişinde yer alan 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz I1 Girişine göre 2.kat+Çatı katında sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2 katta; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 115 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 4 adet depo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 75m² + 18 m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 200 m²+18 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan I Blokta I2 Girişinde yer alan 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz I2 Girişine göre zemin katta soldan 2.dairedir. Onaylı mimari projesine

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

göre; hol, salon+mutfak, 1 adet oda, banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 44 m² + 9m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan I Blokta I2 Girişinde yer alan 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz I2 Girişine göre zemin katta soldan 3.dairedir. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 1 adet oda, banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 45 m² + 9m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan I Blokta I2 Girişinde yer alan 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz I1 Girişine göre 2.kat+Çatı katında sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2 katta; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 115 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 4 adet depo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 75m² + 75 m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 200 m²+75 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan J Blokta J1 Girişinde yer alan 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz J1 Girişine göre 2.kat+Çatı katında sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2 katta; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 115 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 4 adet depo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 75m² + 18 m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 200 m²+18 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan K Blokta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 108 m² + 26 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan K Blokta yer alan 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.kat+çatı katında sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2.katta; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 134 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 4 adet depo ve 2 adet teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 75 m² + 53m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 209m²+53m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan N Blokta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre zemin katta soldan 1.dairedir. Onaylı mimari projesine göre hol, salon+mutfak, 2 adet oda, 2 adet banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 72 m² + 10 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan N Blokta yer alan 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre zemin katta soldan 2.dairedir. Onaylı mimari projesine göre hol, salon+mutfak, 1 adet oda, 1 adet banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 43 m² + 8 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan N Blokta yer alan 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre zemin katta soldan 3.dairedir. Onaylı mimari projesine göre hol,

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

salon+mutfak, 3 adet oda, 3 adet banyo ve 2 adet teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 116 m² + 45 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan N Blokta yer alan 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 1.katta sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 134 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan N Blokta yer alan 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 1.katta sağ tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 3 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 161 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan N Blokta yer alan 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.kat+çatı katında sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2.katta; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 134 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 4 adet depo ve 2 adet teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 89 m²+59m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 223m²+59 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan N Blokta yer alan 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.kat+çatı katında sağ tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2.katta; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 3 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 161 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 4 adet depo ve 2 adet teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 90 m²+73 m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 251 m²+73 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan O Blokta yer alan 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre zemin katta soldan 2.dairedir. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 1 adet oda, banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 43 m² + 9 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan O Blokta yer alan 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 1.katta sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 134 m² kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan O Blokta yer alan 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.kat+çatı katında sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2.katta; hol, salon, mutfak, 2 adet oda, 2 adet banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 134 m² kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 4 adet depo ve 2 adet teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 82 m²+66 m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 216m²+66 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan P Blokta P1 Girişinde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz P1 Girişine göre zemin katta soldan 1.dairedir. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo ve 3 adet teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 88 m² + 44 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Değerleme konusu taşınmazlardan P Blokta P1 Girişinde yer alan 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz P1 Girişine göre zemin katta soldan 2.dairedir. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 1 adet oda, 1 adet banyo ve 1 adet teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 45 m² + 9 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan P Blokta P1 Girişinde yer alan 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz P1 Girişine göre zemin katta soldan 2.dairedir. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 1 adet oda, 1 adet banyo ve 1 adet teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 51 m² + 8 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan P Blokta P1 Girişinde yer alan 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz P1 Girişine göre 1.katta sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 1 adet oda, 1 adet giyinme odası, 2 adet banyo ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 132 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan P Blokta P1 Girişinde yer alan 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz P1 Girişine göre 1.katta sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 3 adet oda, 2 adet banyo ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 116 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan P Blokta P1 Girişinde yer alan 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz P1 Girişine göre 2.kat+çatı katında sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2.katta; hol, salon+mutfak, 2 adet oda, 2 adet banyo ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 116 m² teras kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise hol, 5 adet depo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 99 m² + 30m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 215m²+30m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan P Blokta P2 Girişinde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre zemin katta sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 1 adet oda, banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 45 m²+9 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan P Blokta P2 Girişinde yer alan 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre zemin katta sağ tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 2 adet oda, banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 56 m²+9 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan P Blokta P2 Girişinde yer alan 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 1.katta sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 1 adet oda, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 54 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan P Blokta P2 Girişinde yer alan 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 1.katta sağ tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 2 adet oda, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 71 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan P Blokta P2 Girişinde yer alan 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz 2.kat+çatı katında sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

2.katta; hol, 2 adet oda, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 54 m² teras kullanım alanına sahiptir. Çatı katında ise; hol, 4 adet depo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 78 m² + 53 m² teras kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz toplam 132 m² +53 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan P Blokta P2 Girişinde yer alan 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz bina girişine göre 2.katta sağ tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; hol, salon+mutfak, 2 adet oda, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 71 m² teras kullanım alanına sahiptir.

******Değerleme konusu taşınmazların tamamında salon ve odalarda yerler laminant parke kaplı olup duvarlar ve tavanlar boyalıdır. Islak hacimlerde yerler ve duvarlar seramik kaplı olup, lavabo, klozet ve duşakabin bulunmaktadır. Mutfak dolapları ve granit tezgah bulunmaktadır. Daire iç kapıları ahşap panel kapı, dış kapı çelik, pencere doğramaları pvc dir.***

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Ulaşım kolaylığı
- Tercih edilen bölgede yer alması
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması
- Denize sıfır site konumunda olması

5.9. 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 bilmese 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 karşılaştırabilir 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.

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.11. 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 =

(Iskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak ıskonto 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 ıskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, ıskonto 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerleme 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: Konu taşınmazlara yakın konumda Adra 1 sitesinde yer alan, 3+2, 180 m² olarak beyan edilen 140 m² olduğu düşünülen deniz manzaralı dubleks daire 20.000.000 TL fiyatla satılıktır. Adra Altınoluk Satış Ofisi: 0534 015 91 21

EMSAL-2: Konu taşınmazlarla aynı sitede yer alan, 2+1, 160 m² olarak beyan edilen 110 m² olduğu düşünülen 1.katta yer alan daire 5.425.000 TL fiyatla satılıktır. Turyap Mavişehir: 0541 774 16 78

EMSAL-3: Konu taşınmazlarla aynı sitede D Blokta yer alan, 3+1, 180 m² olarak beyan edilen 135 m² olduğu düşünülen 1.katta yer alan deniz manzaralı daire 9.000.000 TL fiyatla satılıktır. Coldwell Banker Zeus: 0534 666 28 95

EMSAL-4: Konu taşınmazlarla aynı sitede yer alan, 1+1, 70 m² olarak beyan edilen 55 m² olduğu düşünülen zemin katta yer alan daire 3.850.000 TL fiyatla satılıktır. Yedikat İnşaat: 0534 858 19 93

EMSAL-5: Konu taşınmazlarla aynı site içerisinde F Blokta yer alan, 3+1, 180 m² olarak beyan edilen 140 m² olduğu düşünülen 2.katta yer alan dubleks daire 9.250.000 TL fiyatla satılıktır. **Kaz dağları cephesinde yer almaktadır. Coldwell Banker Zeus: 0534 666 28 957

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
		142.857,00 TL/m2	49.218,00 TL/m2	66.666,00 TL/m2	70.000,00 TL/m2	66.071,00 TL/m2
Konum		0%	5%	0%	0%	0%
Kullanım		0%	0%	0%	0%	0%
Alan		0%	0%	0%	0%	0%
Diğer		0%	25%	10%	10%	5%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-10%	-10%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	25%	0%	0%	0%
NMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m²)		135.714,15 TL/m2	61.647,50 TL/m2	66.666,00 TL/m2	70.000,00 TL/m2	66.071,00 TL/m2
Taşınmazların deniz olan konumu ve deniz manzarasına göre şerefiyeleri farklı olup , ortalama değer üzerinden şerefiyelerine göre m2 birim değerleri belirlenmiştir.Değerleme listesinde sunulmuştur.						80.019,73 TL/m2

5.13. 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 herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

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

5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme dışardan yapılmış olup , müşterek veya bölünmüş kısım olup olmadığı tespit edilememiştir. Değerlemede proje baz alınmıştır.

5.16. 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 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Yapılan çalışmada;

- Bölgede yer alan taşınmazlara emsal meskenlerin satılık m² birim fiyatı 70.000 – 80.000 TL/m² arasında olduğu, deniz manzaralı dairelerin ise 90.000-120.000 TL/m² arasında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların kat konumları, kullanım alanları ve deniz manzaralarına göre şerefiyelendirme yapılarak m2 birim değeri takdir edilmiştir. HESAP DETAYI EKTE SUNULMUŞTUR. (Bknz. EK 2)

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN 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 mesken vasfındaki gayrimenkullerin 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, "Emsal Karşılaştırma Yönetimi'nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Yapılan değerleme çalışması emsal yöntemi kullanılarak, mesken değeri tespiti için yapılmıştır.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 179 (Yüzyetmişdokuz) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

(EK-2) TABLO

	YASAL-MEVCUT DURUM DEĞERİ (EK-2)							
SIRA NO	BLOK	GİRİŞ	KAT	BB NO	VASIF	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	YUV.DEĞER (TL)
1	A	-	BİRİNCİ	6	MESKEN	134,00	70.782,50	9.485.000,00
2	A	-	İKİNCİ+ÇATI	7	ÇATI PİYESLİ MESKEN	214,00	69.862,50	14.950.000,00
3	A	-	İKİNCİ+ÇATI	8	ÇATI PİYESLİ MESKEN	214,00	69.862,50	14.950.000,00
4	B	-	İKİNCİ+ÇATI	7	ÇATI PİYESLİ MESKEN	214,00	69.862,50	14.950.000,00
5	C	-	İKİNCİ+ÇATI	6	ÇATI PİYESLİ MESKEN	214,00	69.862,50	14.950.000,00
6	D	-	İKİNCİ+ÇATI	7	ÇATI PİYESLİ MESKEN	214,00	69.862,50	14.950.000,00
7	D	-	İKİNCİ+ÇATI	8	ÇATI PİYESLİ MESKEN	214,00	69.862,50	14.950.000,00
8	E	-	BİRİNCİ	5	MESKEN	134,00	70.782,50	9.485.000,00
9	E	-	İKİNCİ+ÇATI	7	ÇATI PİYESLİ MESKEN	214,00	69.862,50	14.950.000,00
10	E	-	İKİNCİ+ÇATI	8	ÇATI PİYESLİ MESKEN	214,00	69.862,50	14.950.000,00
11	F	F1	ZEMİN	1	MESKEN	53,00	75.900,00	4.025.000,00
12	F	F1	ZEMİN	2	MESKEN	45,00	77.050,00	3.465.000,00
13	F	F1	ZEMİN	3	MESKEN	44,00	79.350,00	3.490.000,00
14	F	F1	ZEMİN	4	MESKEN	53,00	75.900,00	4.025.000,00
15	F	F1	BİRİNCİ	5	MESKEN	115,00	69.977,50	8.045.000,00
16	F	F1	BİRİNCİ	6	MESKEN	115,00	69.977,50	8.045.000,00
17	F	F1	İKİNCİ+ÇATI	7	ÇATI PİYESLİ MESKEN	200,00	69.000,00	13.800.000,00
18	F	F1	İKİNCİ+ÇATI	8	ÇATI PİYESLİ MESKEN	200,00	69.000,00	13.800.000,00
19	F	F2	ZEMİN	1	MESKEN	53,00	75.900,00	4.025.000,00
20	F	F2	ZEMİN	2	MESKEN	44,00	79.350,00	3.490.000,00
21	F	F2	ZEMİN	3	MESKEN	45,00	84.000,00	3.780.000,00
22	F	F2	BİRİNCİ	5	MESKEN	115,00	69.977,50	8.045.000,00
23	F	F2	İKİNCİ+ÇATI	7	ÇATI PİYESLİ MESKEN	200,00	69.000,00	13.800.000,00
24	F	F2	İKİNCİ+ÇATI	8	ÇATI PİYESLİ MESKEN	200,00	69.000,00	13.800.000,00
25	G	G1	ZEMİN	2	MESKEN	45,00	86.000,00	3.870.000,00
26	G	G1	ZEMİN	3	MESKEN	44,00	85.000,00	3.740.000,00
27	G	G1	ZEMİN	4	MESKEN	53,00	80.000,00	4.240.000,00
28	G	G1	BİRİNCİ	6	MESKEN	115,00	69.977,50	8.045.000,00
29	G	G1	İKİNCİ+ÇATI	7	ÇATI PİYESLİ MESKEN	200,00	69.000,00	13.800.000,00
30	G	G1	İKİNCİ+ÇATI	8	ÇATI PİYESLİ MESKEN	200,00	69.000,00	13.800.000,00
31	G	G2	İKİNCİ+ÇATI	7	ÇATI PİYESLİ MESKEN	200,00	69.000,00	13.800.000,00
32	G	G2	İKİNCİ+ÇATI	8	ÇATI PİYESLİ MESKEN	200,00	69.000,00	13.800.000,00
33	H	-	ZEMİN	2	MESKEN	43,00	90.000,00	3.870.000,00
34	I	I1	İKİNCİ+ÇATI	7	ÇATI PİYESLİ MESKEN	200,00	69.000,00	13.800.000,00

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

35	I	I1	İKİNCİ+ÇATI	8	ÇATI PİYESLİ MESKEN	200,00	69.000,00	13.800.000,00
36	I	I2	ZEMİN	2	MESKEN	44,00	85.000,00	3.740.000,00
37	I	I2	ZEMİN	3	MESKEN	45,00	85.000,00	3.825.000,00
38	I	I2	İKİNCİ+ÇATI	8	ÇATI PİYESLİ MESKEN	200,00	69.000,00	13.800.000,00
39	J	J1	İKİNCİ+ÇATI	8	ÇATI PİYESLİ MESKEN	200,00	69.000,00	13.800.000,00
40	K	-	ZEMİN	1	MESKEN	108,00	75.000,00	8.100.000,00
41	K	-	İKİNCİ+ÇATI	6	ÇATI PİYESLİ MESKEN	209,00	69.000,00	14.420.000,00
42	N	-	ZEMİN	1	MESKEN	72,00	86.000,00	6.190.000,00
43	N	-	ZEMİN	2	MESKEN	43,00	89.000,00	3.825.000,00
44	N	-	ZEMİN	3	MESKEN	116,00	128.500,00	14.905.000,00
45	N	-	BİRİNCİ	4	MESKEN	134,00	85.813,00	11.500.000,00
46	N	-	BİRİNCİ	5	MESKEN	161,00	99.992,50	16.100.000,00
47	N	-	İKİNCİ+ÇATI	6	ÇATI PİYESLİ MESKEN	223,00	97.980,00	21.850.000,00
48	N	-	İKİNCİ+ÇATI	7	ÇATI PİYESLİ MESKEN	251,00	105.374,50	26.450.000,00
49	O	-	ZEMİN	2	MESKEN	43,00	89.000,00	3.825.000,00
50	O	-	BİRİNCİ	4	MESKEN	134,00	72.967,50	9.780.000,00
51	O	-	İKİNCİ+ÇATI	6	ÇATI PİYESLİ MESKEN	216,00	101.154,00	21.850.000,00
52	P	P1	ZEMİN	1	MESKEN	88,00	143.000,00	12.585.000,00
53	P	P1	ZEMİN	2	MESKEN	45,00	92.000,00	4.140.000,00
54	P	P1	ZEMİN	3	MESKEN	51,00	90.217,50	4.600.000,00
55	P	P1	BİRİNCİ	4	MESKEN	132,00	104.535,00	13.800.000,00
56	P	P1	BİRİNCİ	5	MESKEN	116,00	89.240,00	10.350.000,00
57	P	P1	İKİNCİ+ÇATI	7	ÇATI PİYESLİ MESKEN	215,00	101.637,00	21.850.000,00
58	P	P2	ZEMİN	1	MESKEN	45,00	90.000,00	4.050.000,00
59	P	P2	ZEMİN	2	MESKEN	56,00	98.200,00	5.500.000,00
60	P	P2	BİRİNCİ	3	MESKEN	54,00	76.647,50	4.140.000,00
61	P	P2	BİRİNCİ	4	MESKEN	71,00	78.500,00	5.575.000,00
62	P	P2	İKİNCİ+ÇATI	5	ÇATI PİYESLİ MESKEN	132,00	72.000,00	9.505.000,00
63	P	P2	İKİNCİ	6	MESKEN	71,00	78.500,00	5.575.000,00
							TOPLAM YASAL-MEVCUT DEĞER	646.400.000,00

YASAL-MEVCUT DEĞER	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
646.400.000,00	775.680.000,00

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Gayrimenkul Değerleme Uzman
Bayram GÜMÜŞ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Olcay USTA

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ

SPL

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

T.C. GAZİOSMANPAŞA 6. NOTERİ ÜNAL TOKCAN

SURET

SPL Sermaye Piyasası

No 33838

21 KASIM 2019

Tarih : 03.02.2017

No : 406129

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 ÜNAL TOKCAN Sakı Erdine Aslam No:6/36 Kat:1 Sultangazi / İSTANBUL

Tarih

Yevmiye

SURET

Birinüshası dairede alıkonulan nüshası ilgilisine verilen işbu suret aslının aynıdır.

GAZİOSMANPAŞA NOTERİ ÜNAL TOKCAN

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

GAZİOSMANPAŞA 6. NOTERİ ÜNAL TOKCAN Vekili Başkatip Yasemin BARIKAYA

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

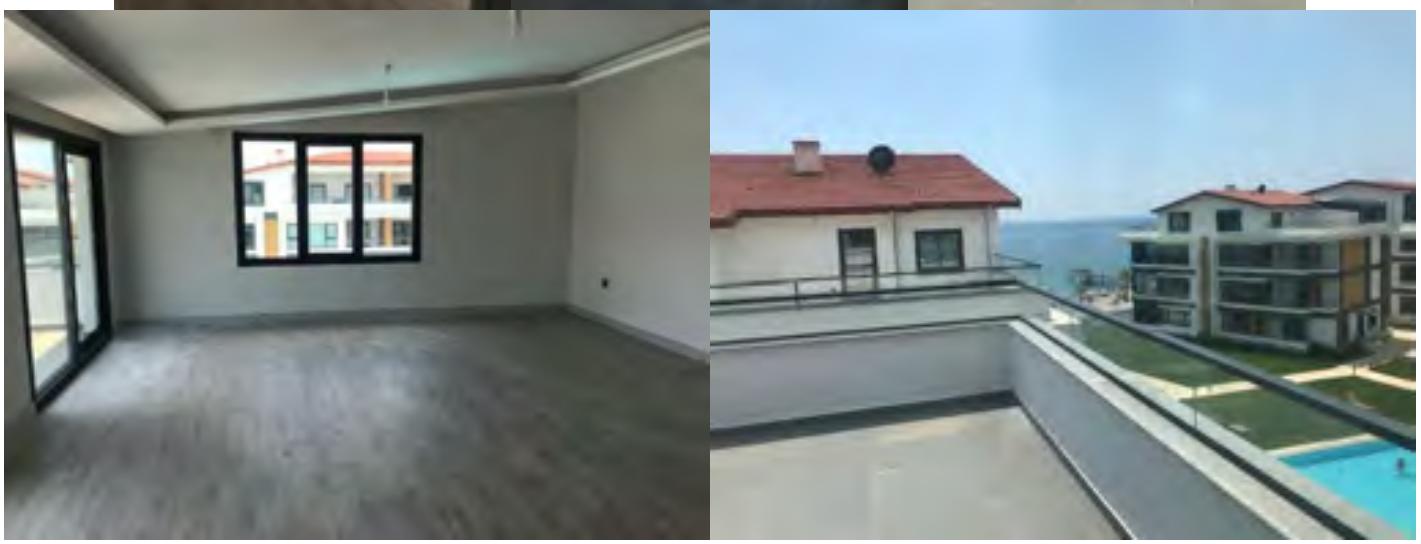
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

İÇ MEKAN

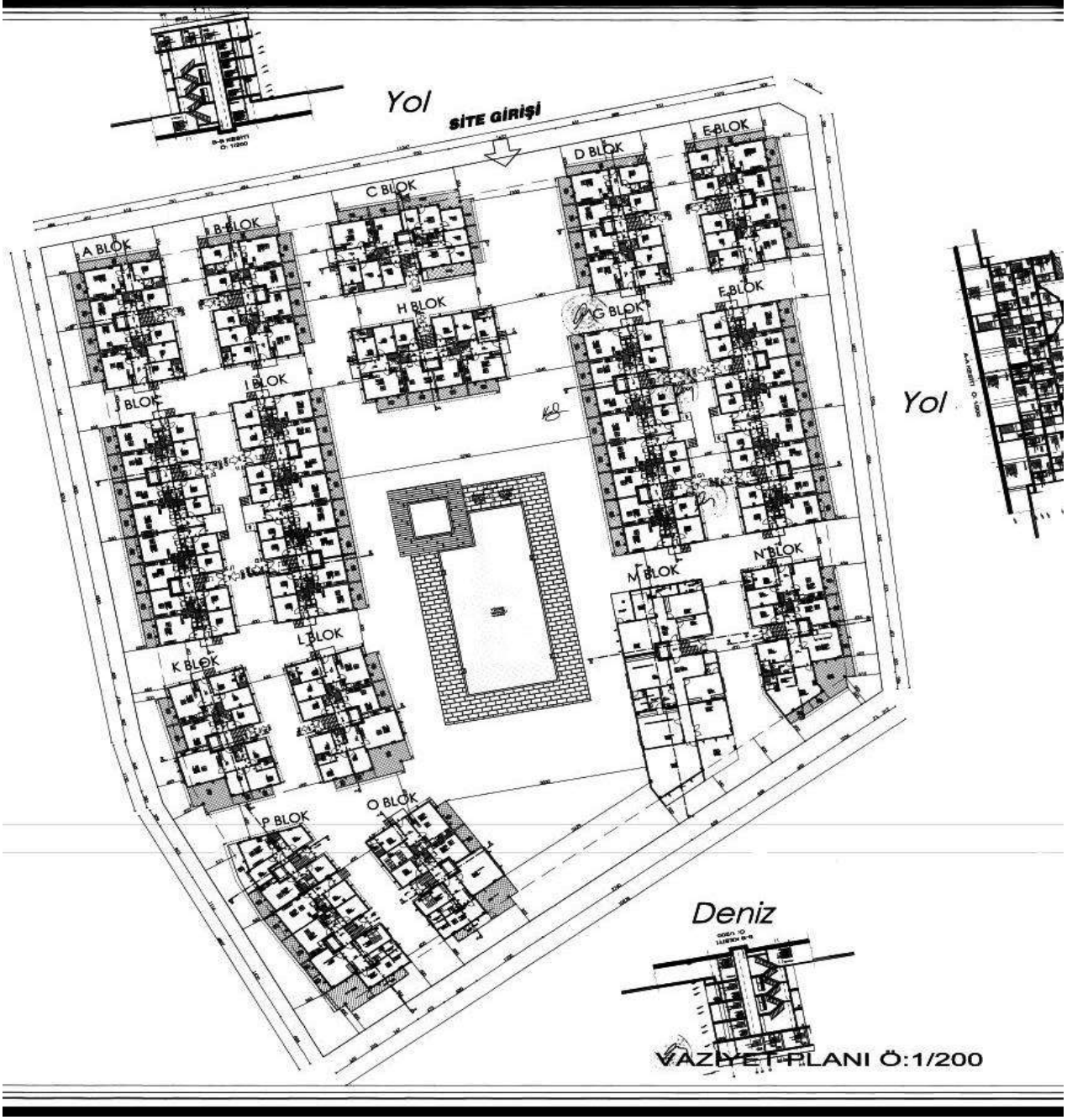
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



PROJE

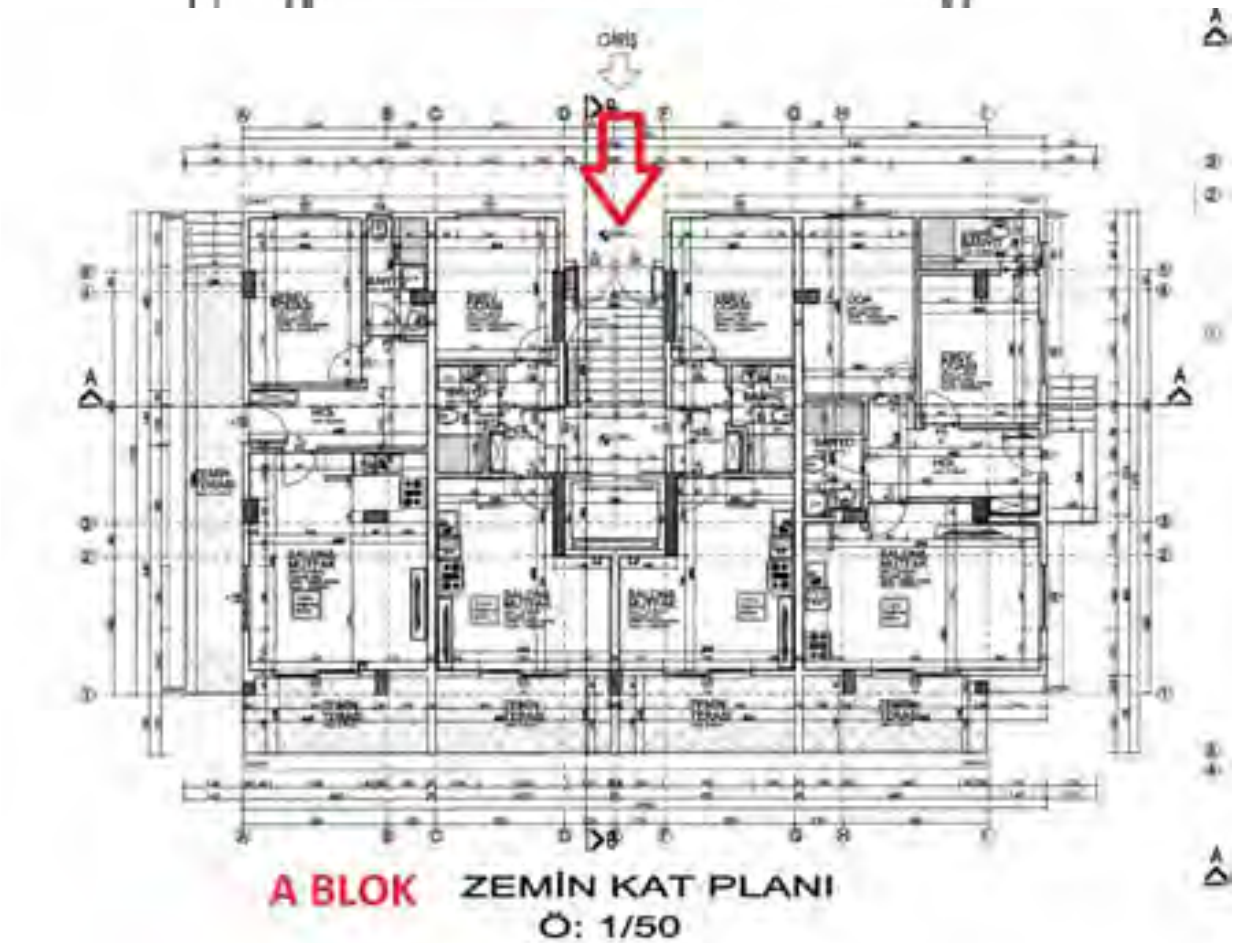
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

[redacted]



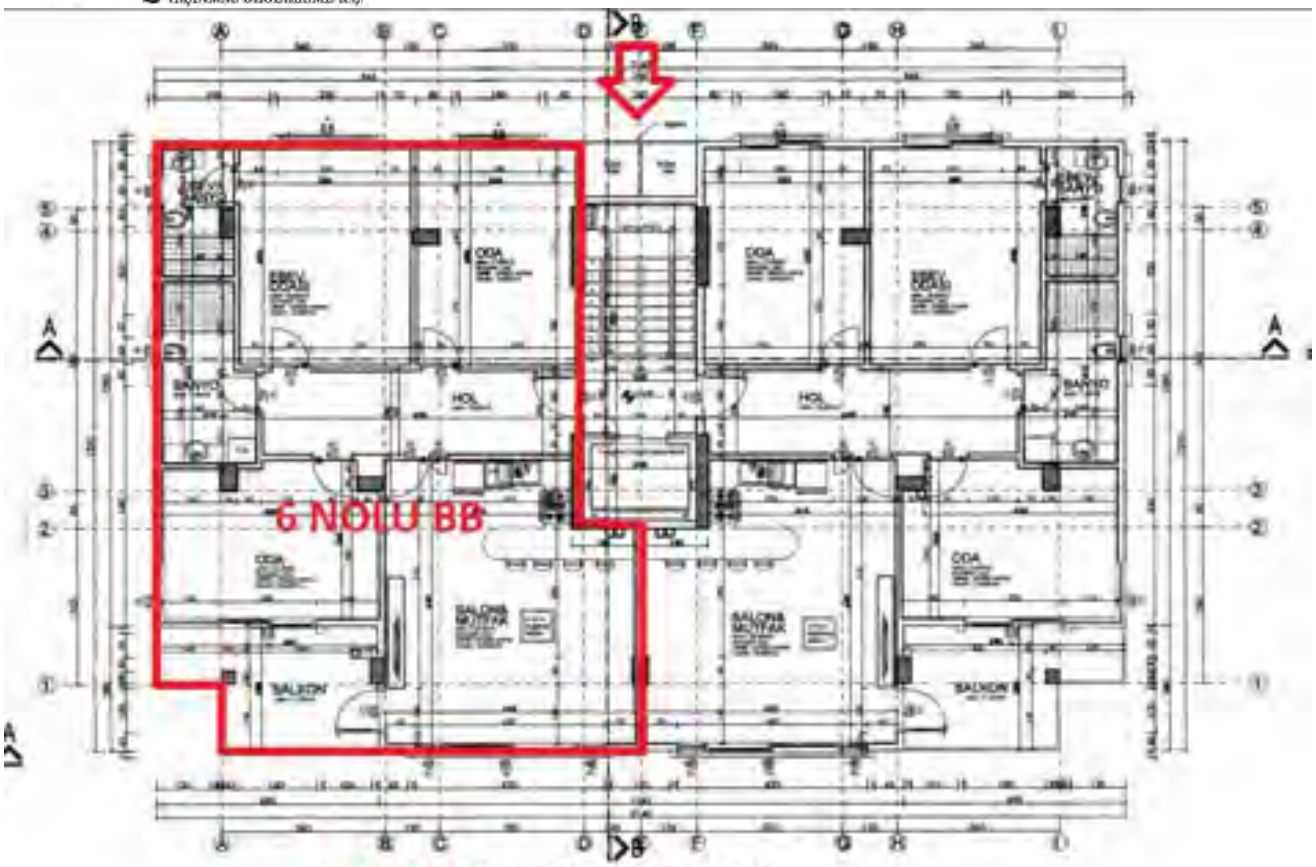
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

A BLOK

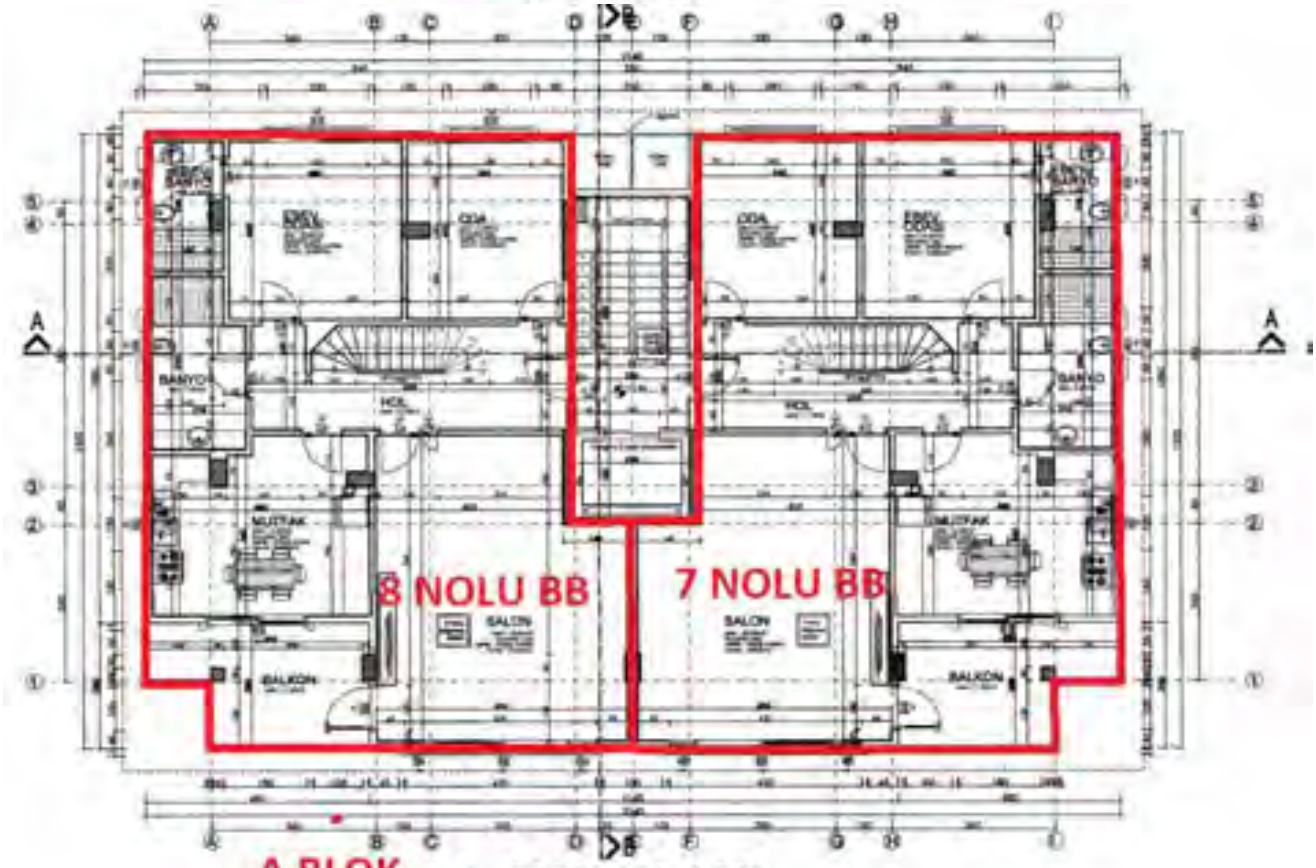


A BLOK ZEMİN KAT PLANI
Ö: 1/50

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

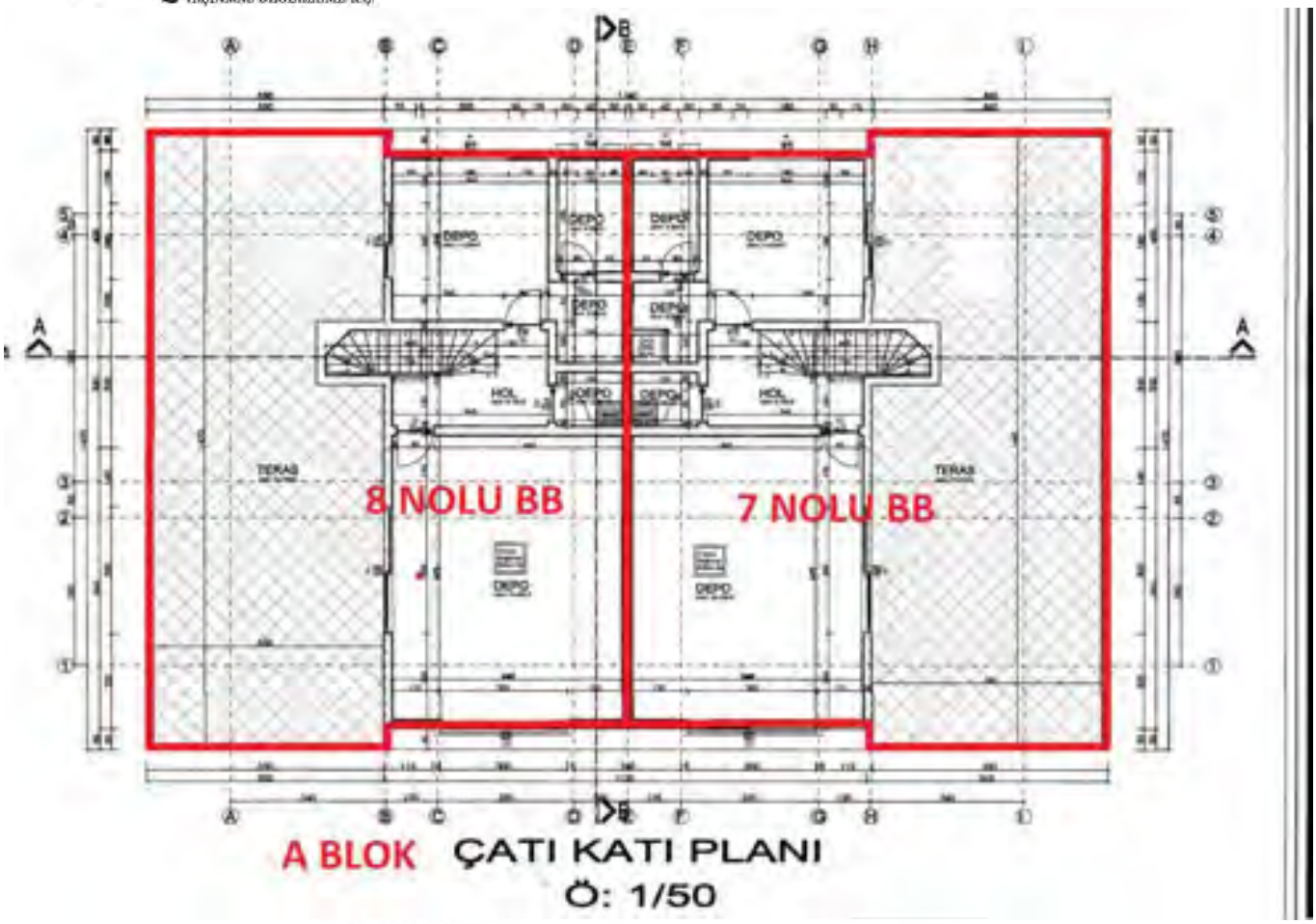


A BLOK 1. KAT PLANI
Ö: 1/50



A BLOK 2. KAT PLANI
Ö: 1/50

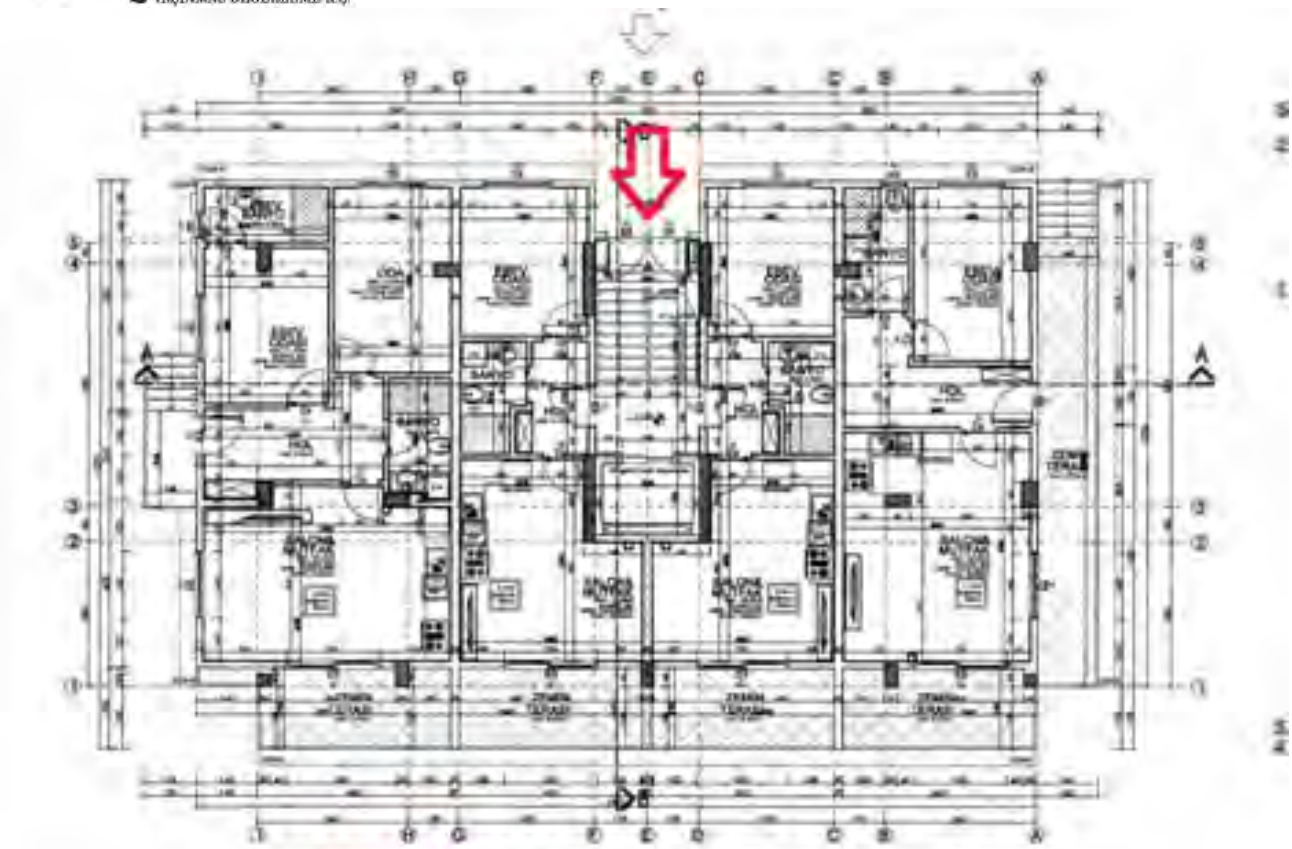
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



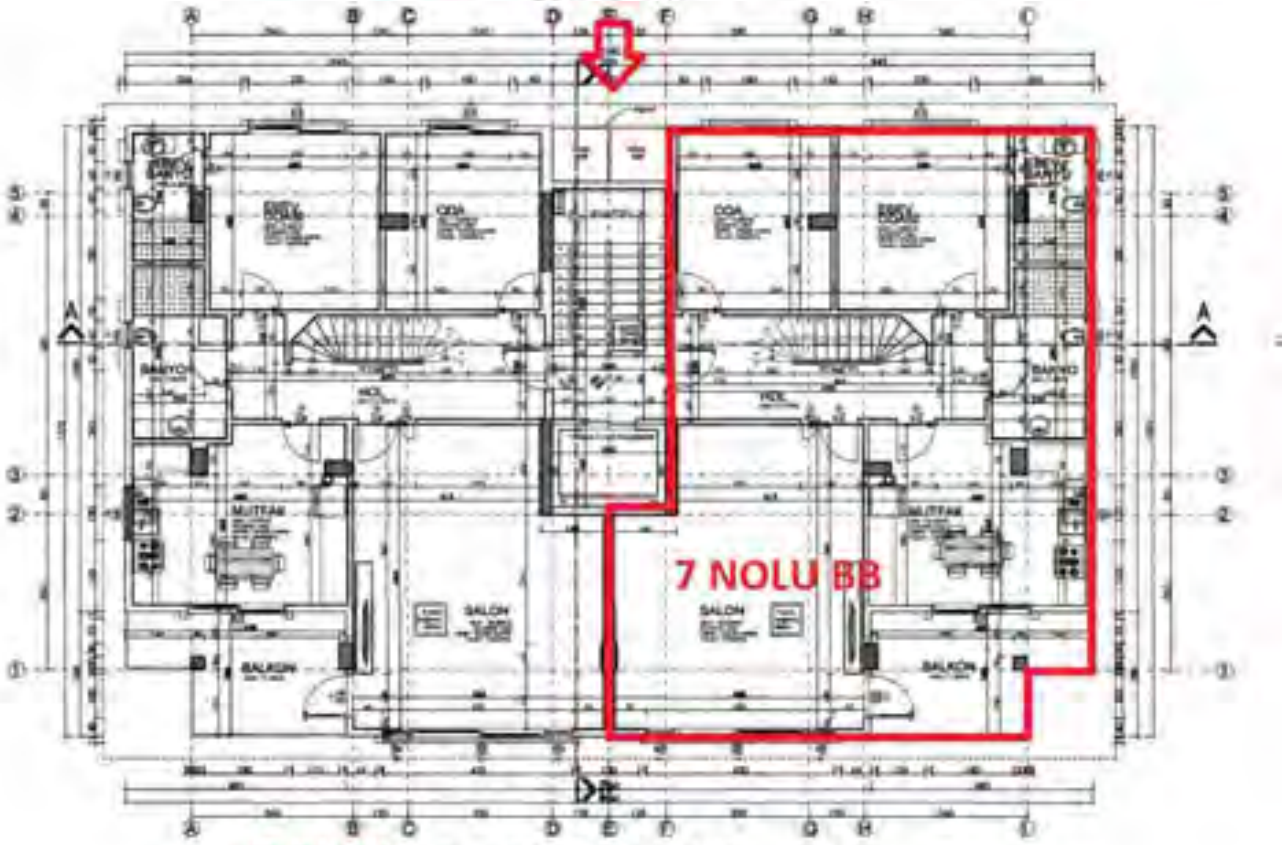
A BLOK ÇATI KATI PLANI
Ö: 1/50

B BLOK

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

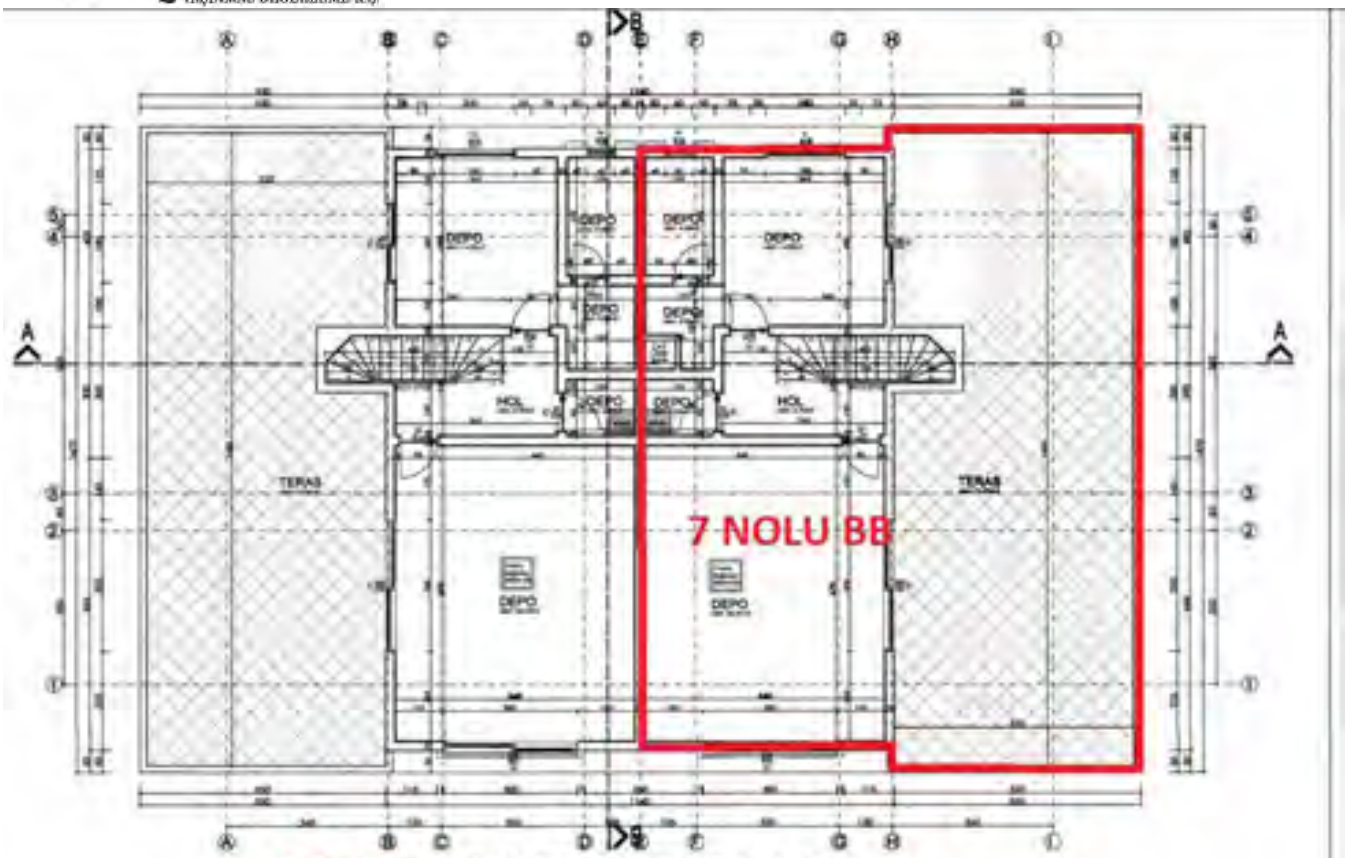


B BLOK ZEMİN KAT PLANI
Ö: 1/50



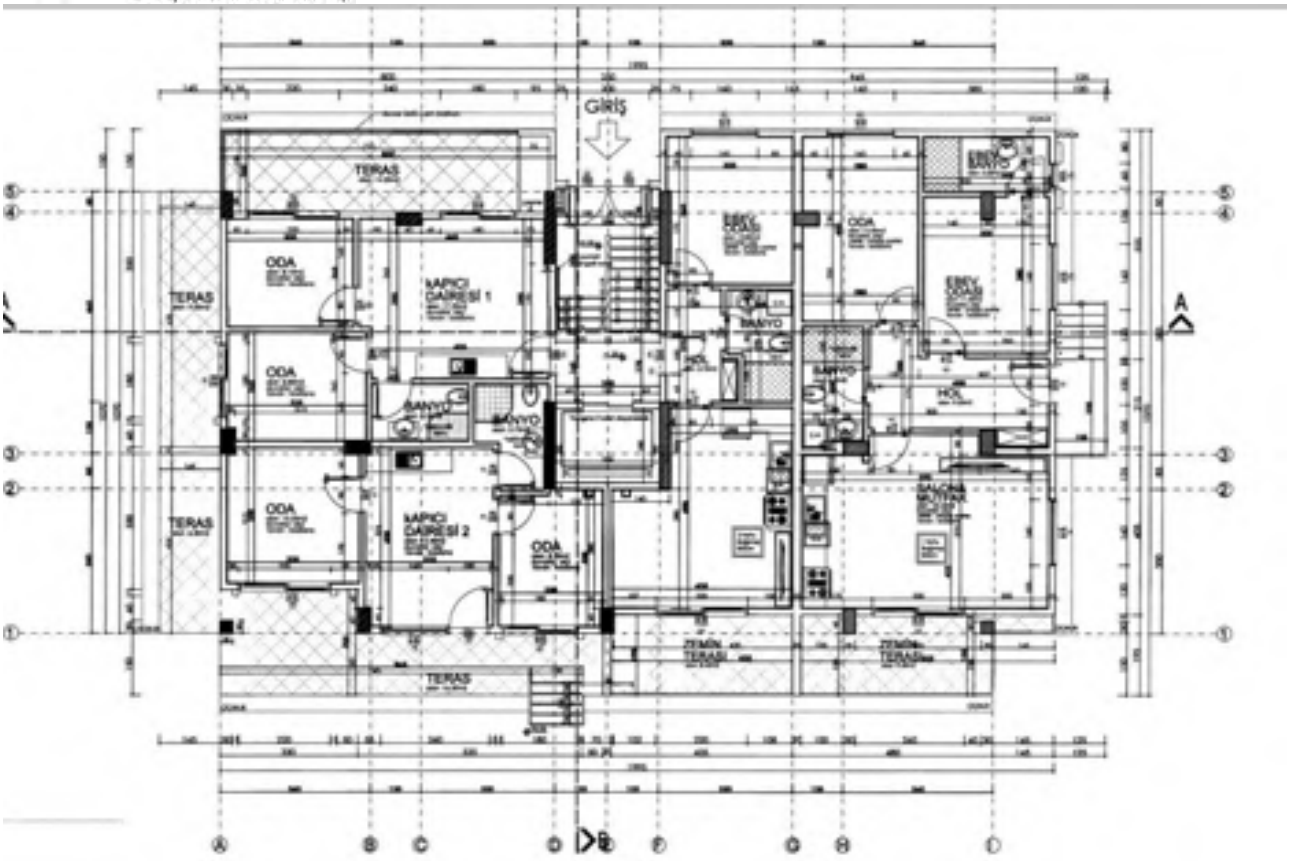
B BLOK 2. KAT PLANI
Ö: 1/50

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

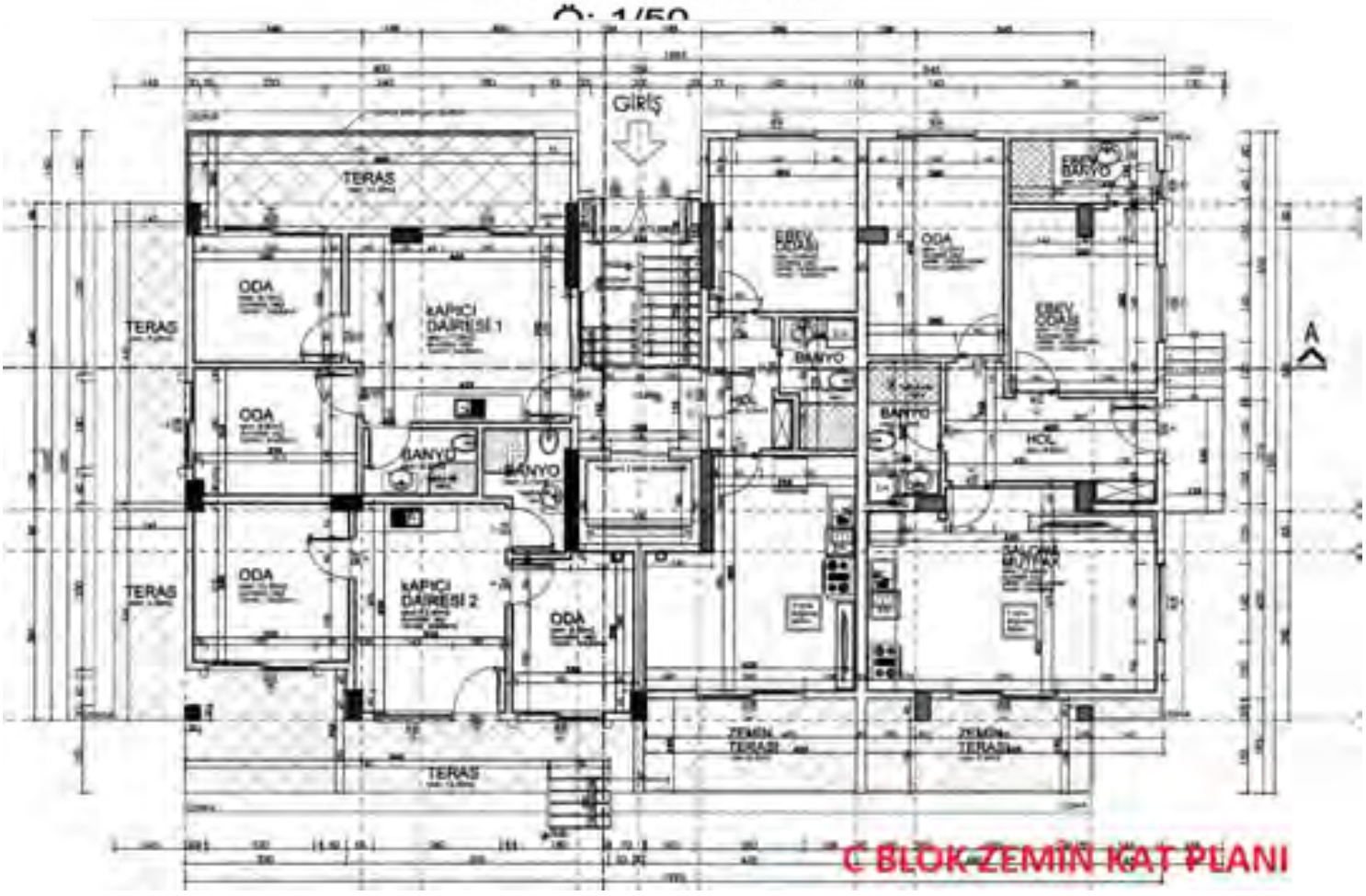


B BLOK ÇATI KATI PLANI
Ö: 1/50

C BLOK

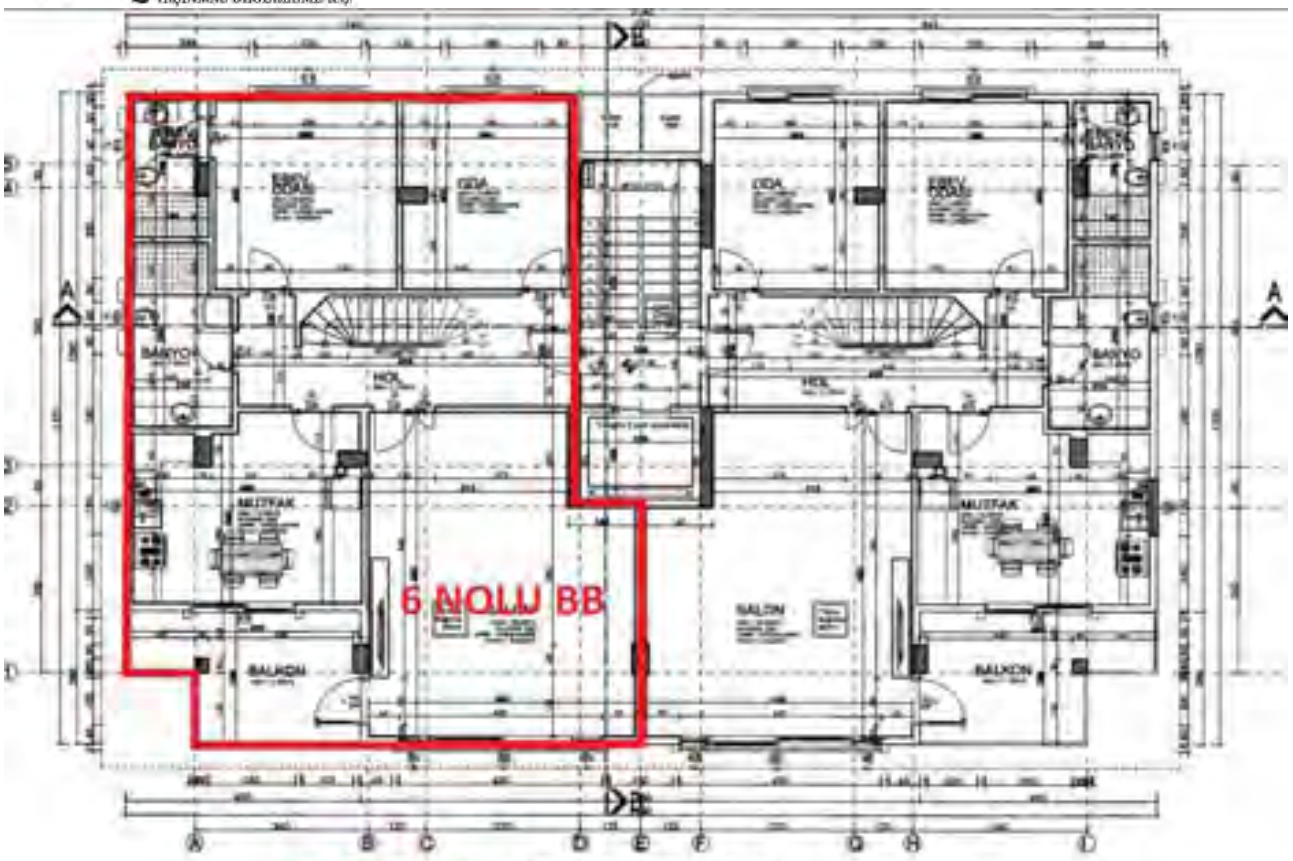


ZEMİN KAT PLANI



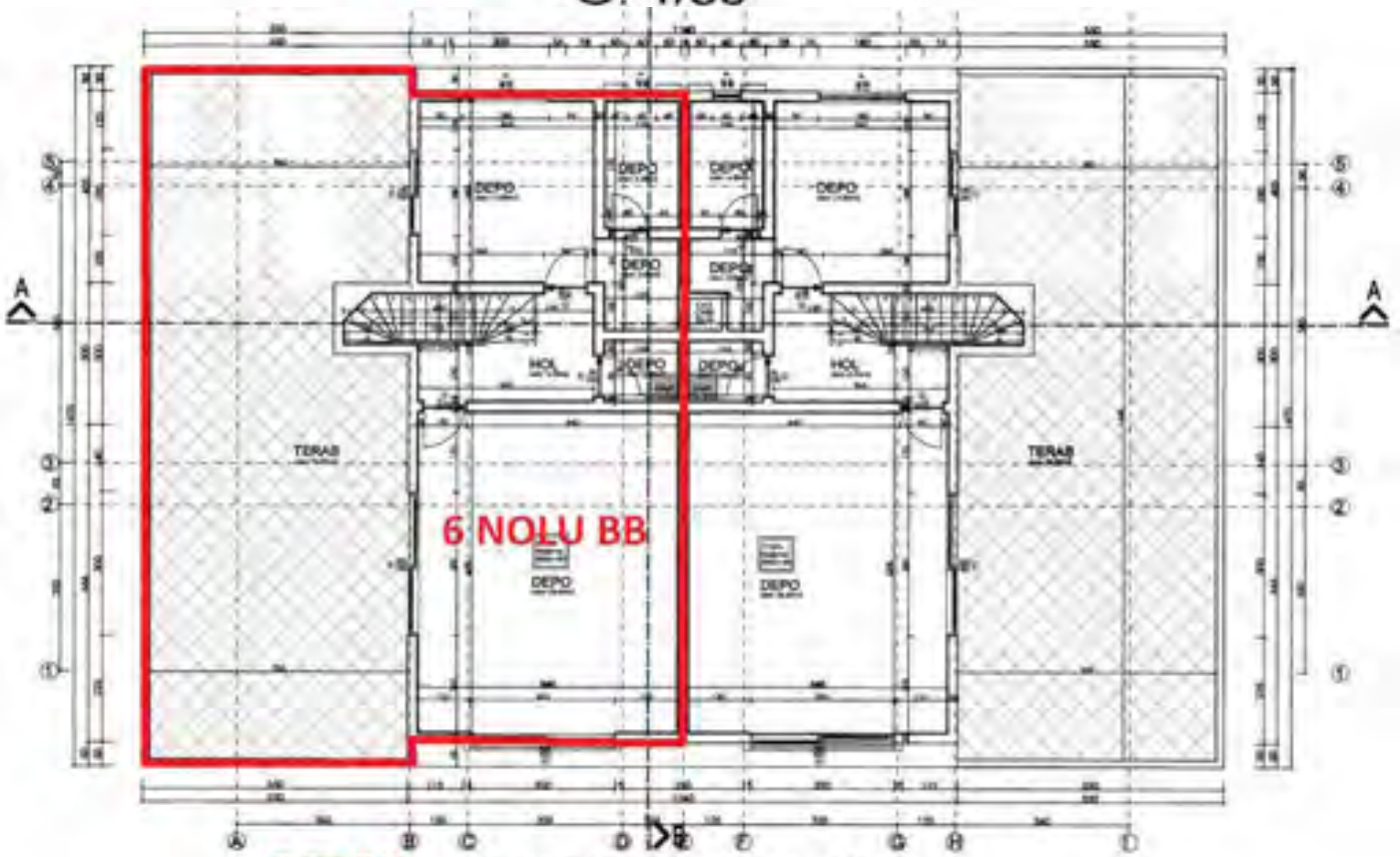
C BLOK ZEMİN KAT PLANI

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



C BLOK 2. KAT PLANI

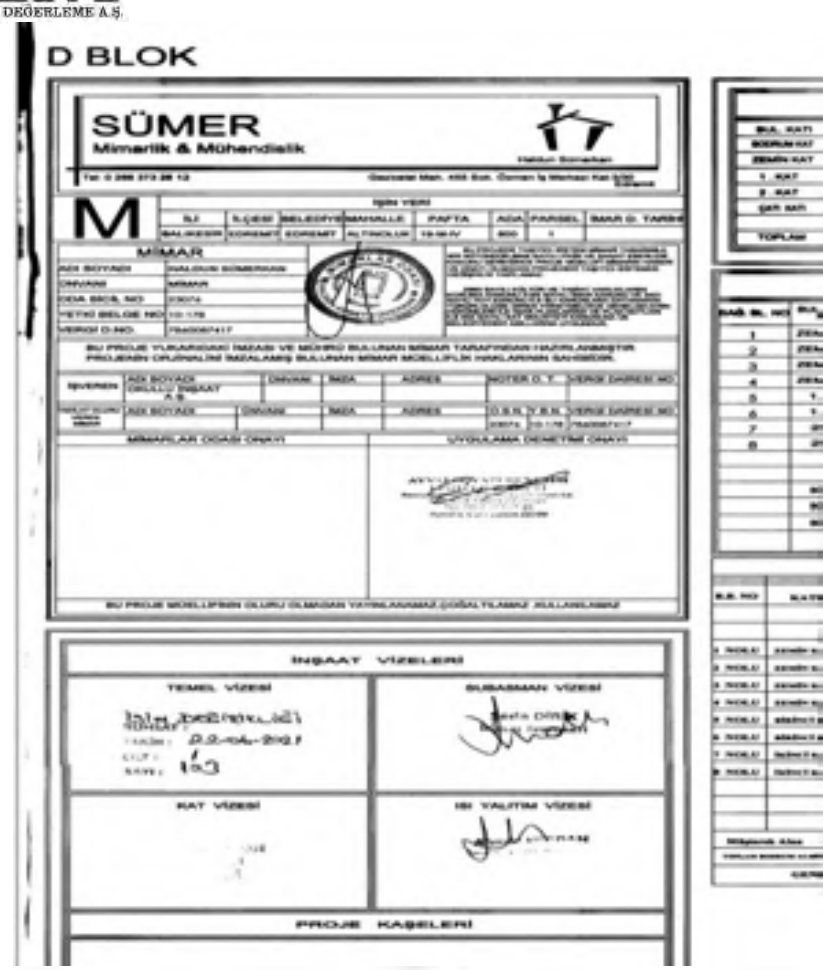
Ö: 1/50

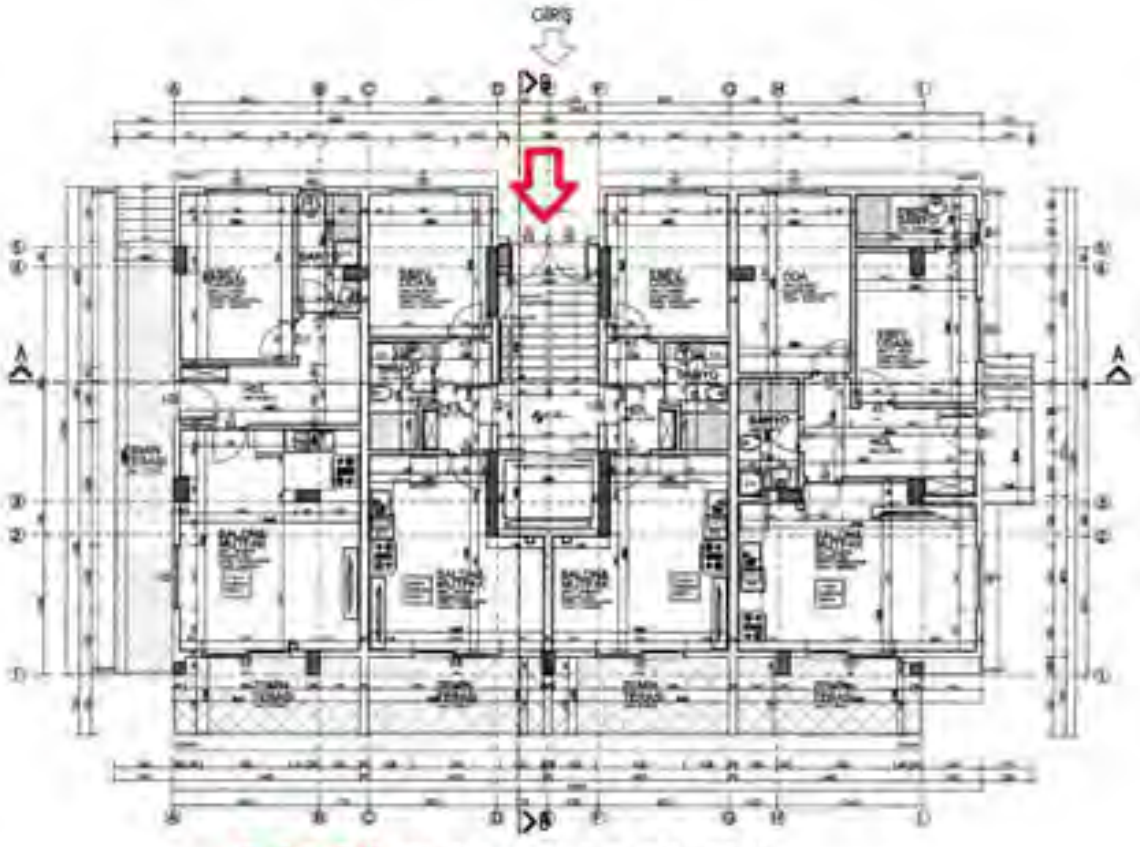


C BLOK ÇATI KATI PLANI

Ö: 1/50

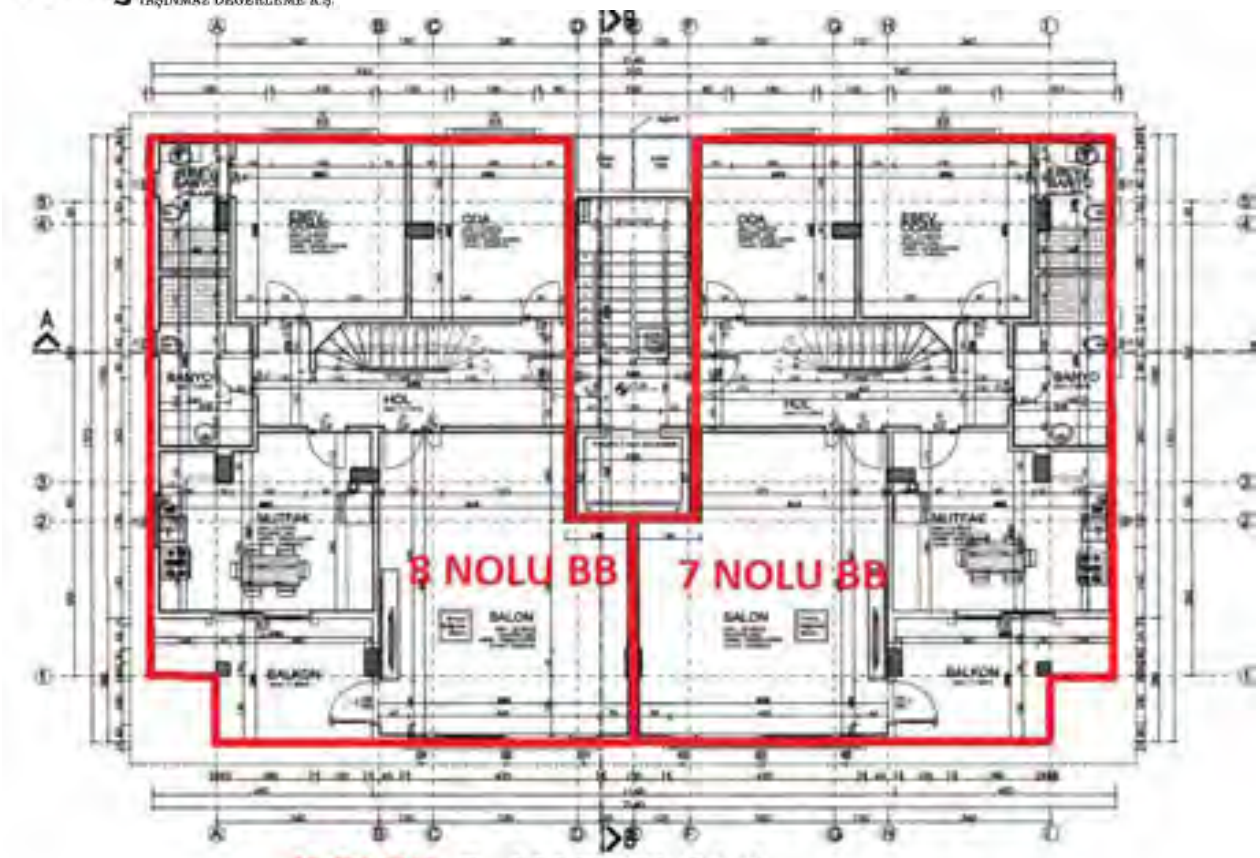
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



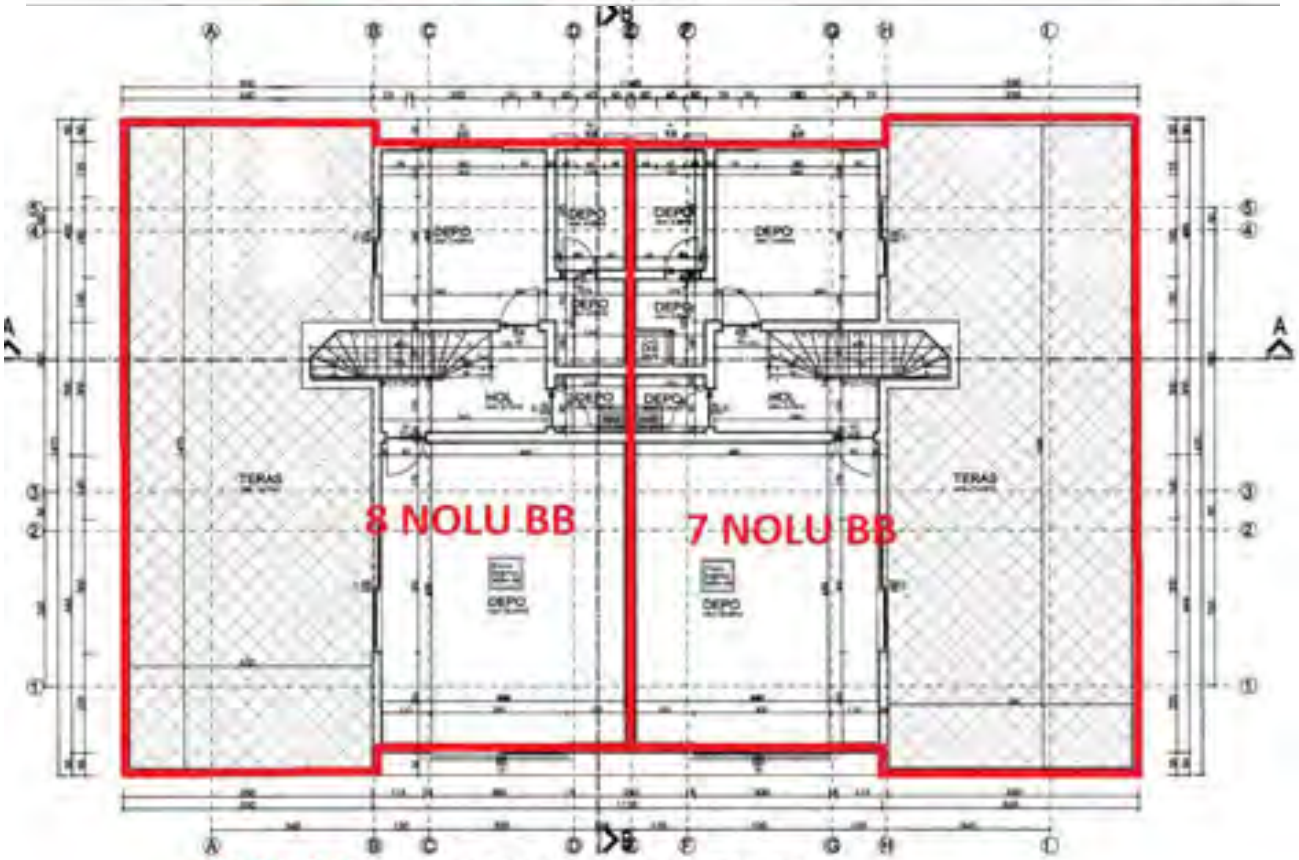


D BLOK ZEMİN KAT PLANI
Ö: 1/50

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

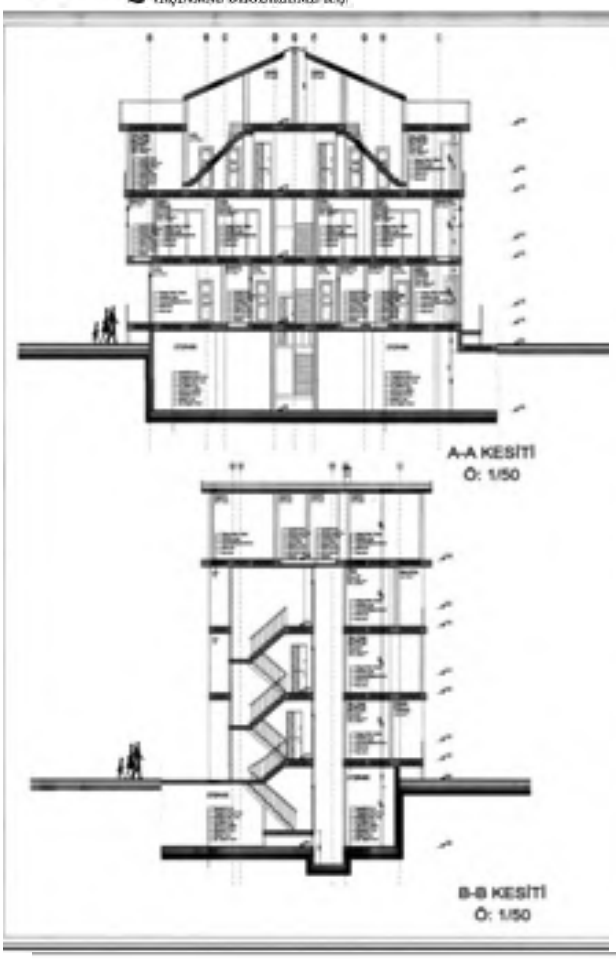


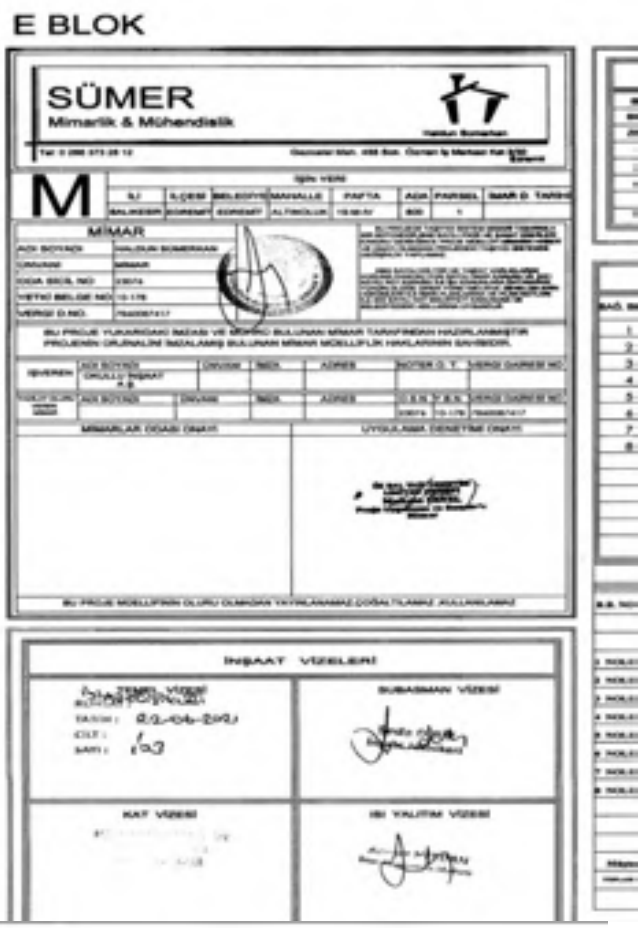
D BLOK 2. KAT PLANI
Ö: 1/50

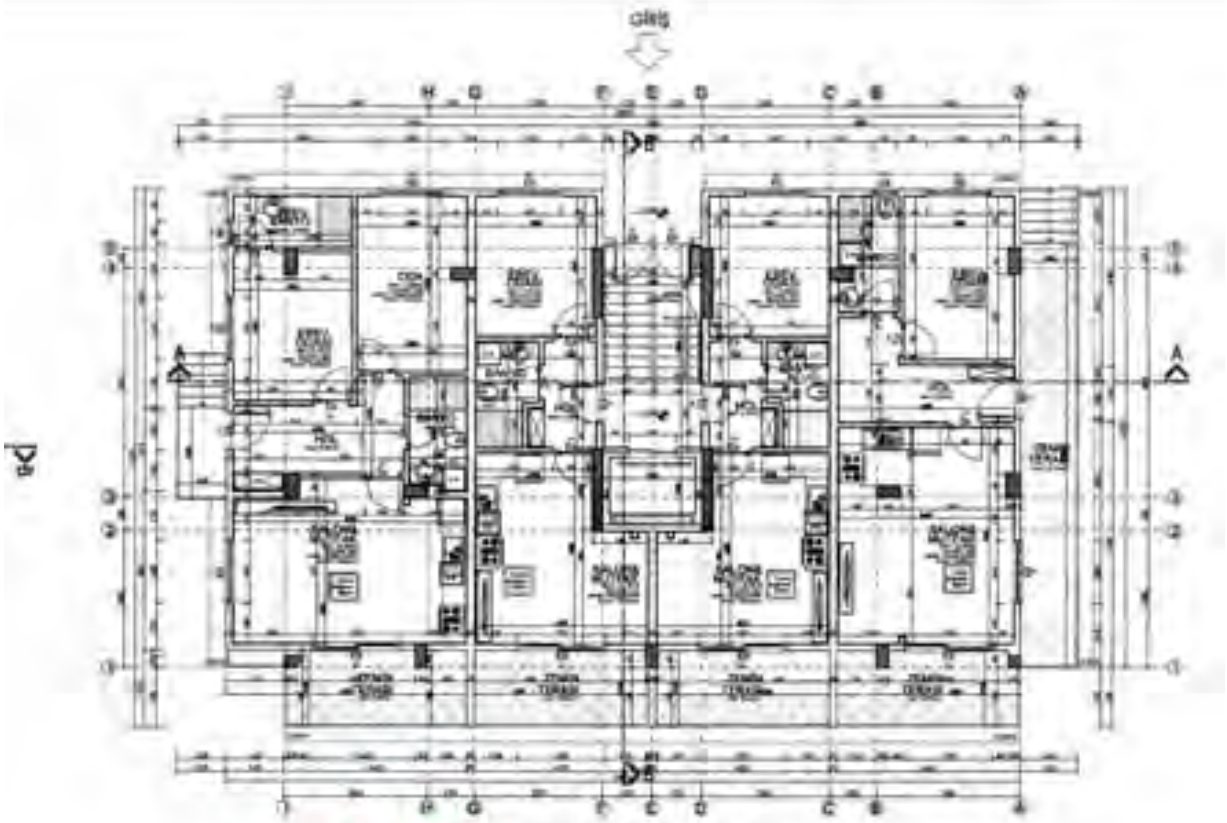


D BLOK ÇATI KATI PLANI
Ö: 1/50

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

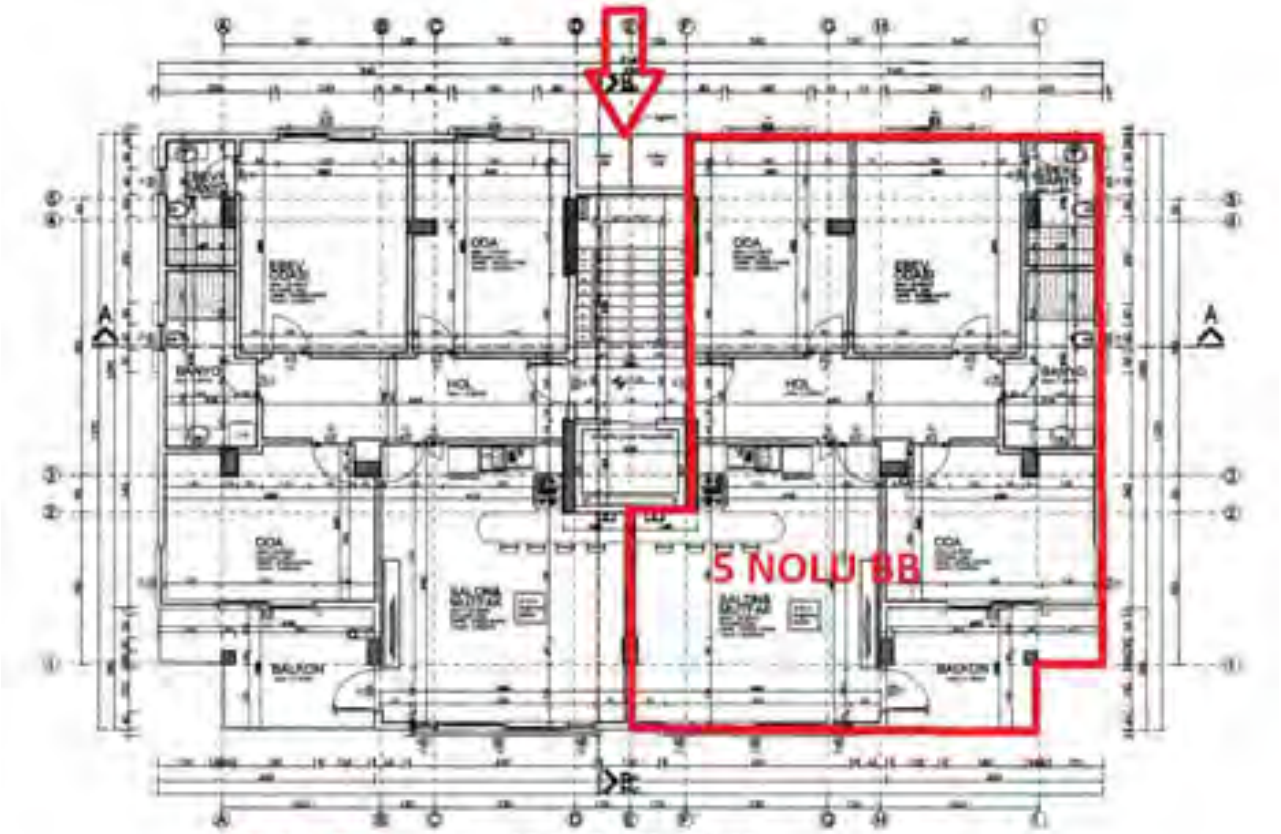




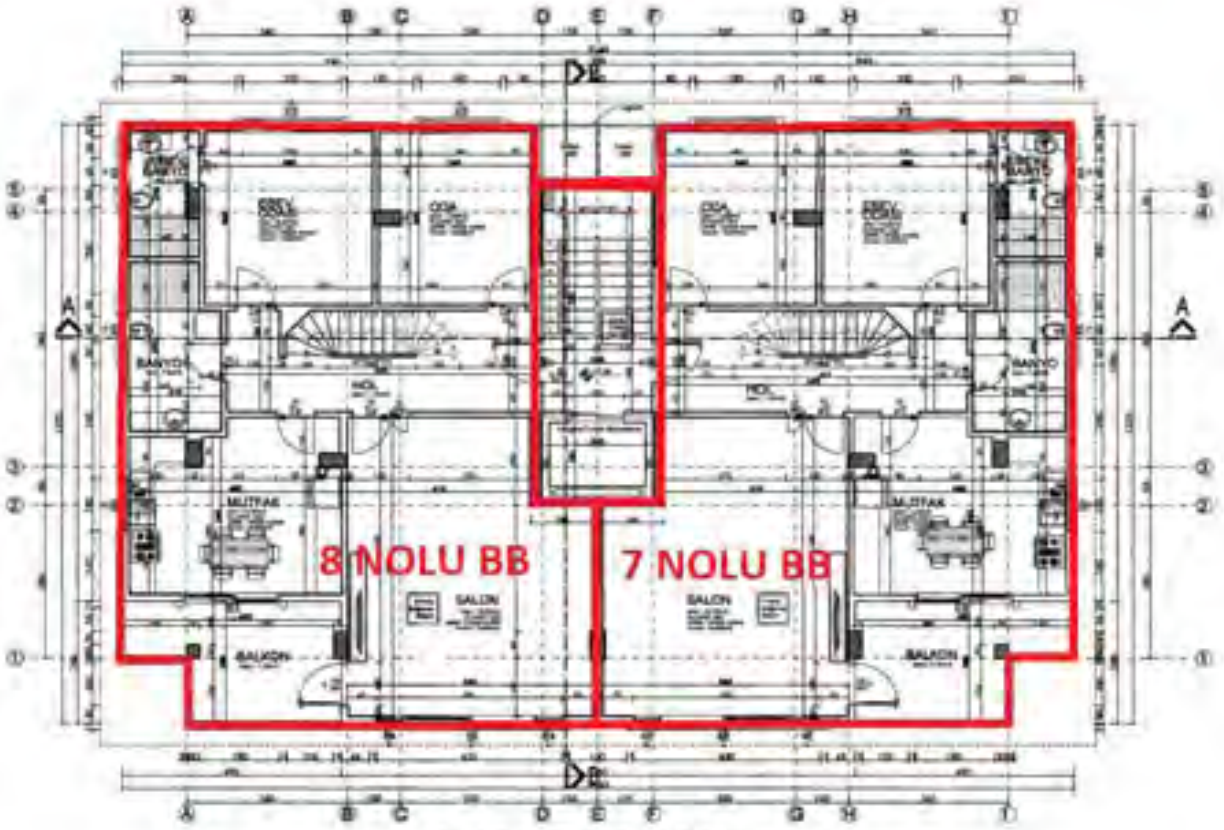


E BLOK ZEMİN KAT PLANI
Ö: 1/50

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

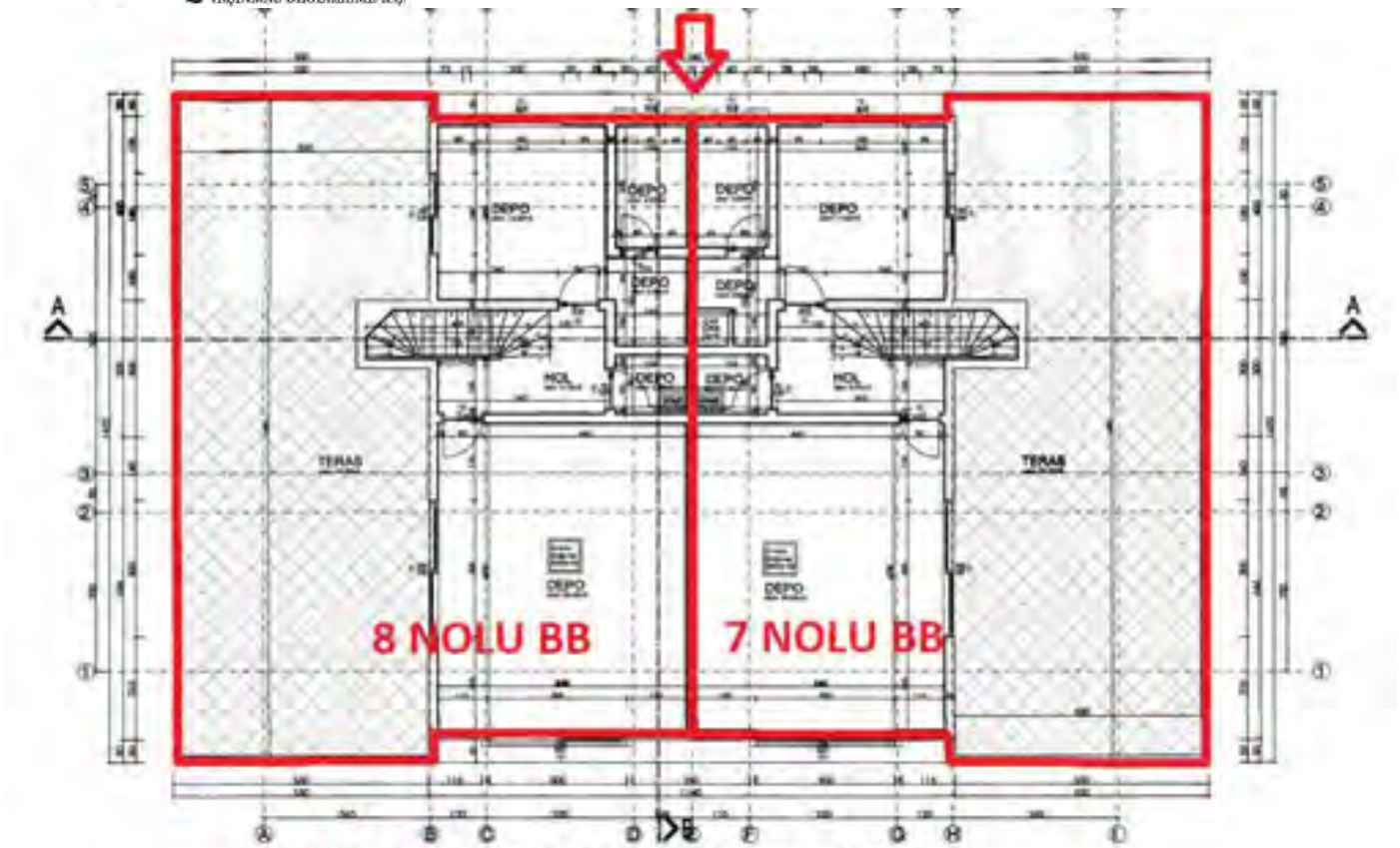


E BLOK 1. KAT PLANI
Ö: 1/50

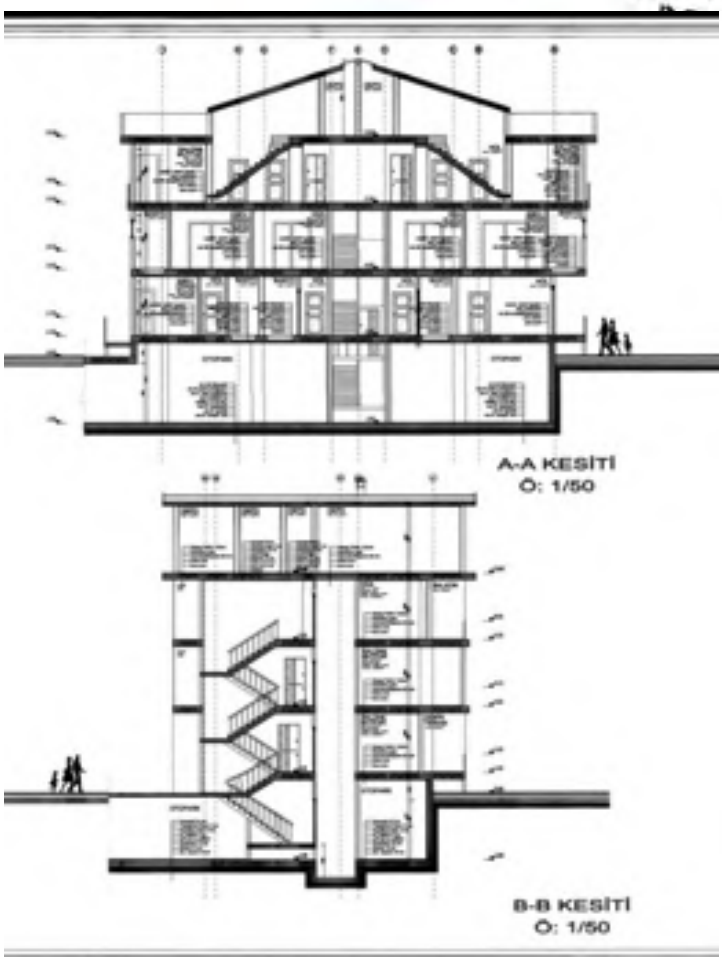


2. KAT PLANI
Ö: 1/50

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

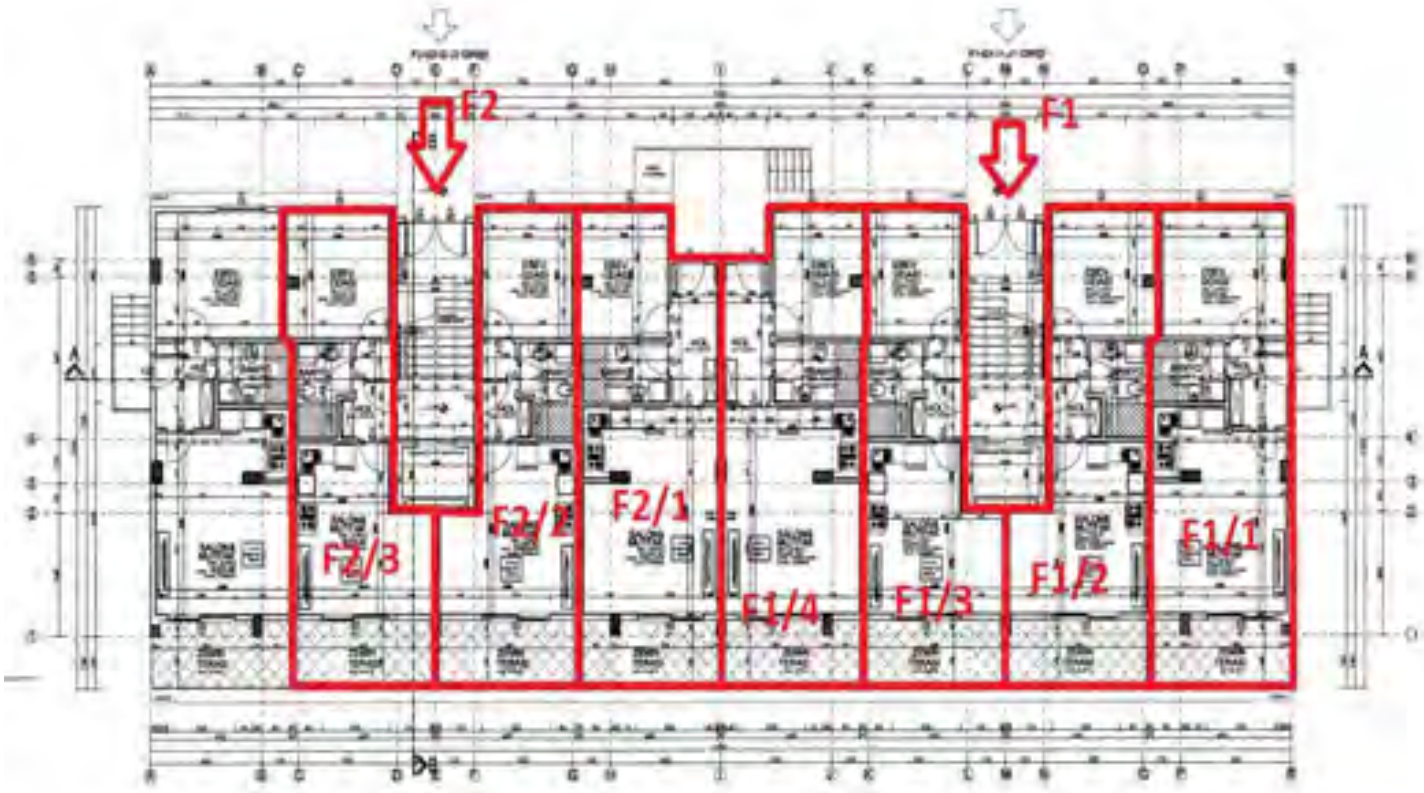


E BLOK ÇATI KATI PLANI
Ö: 1/50

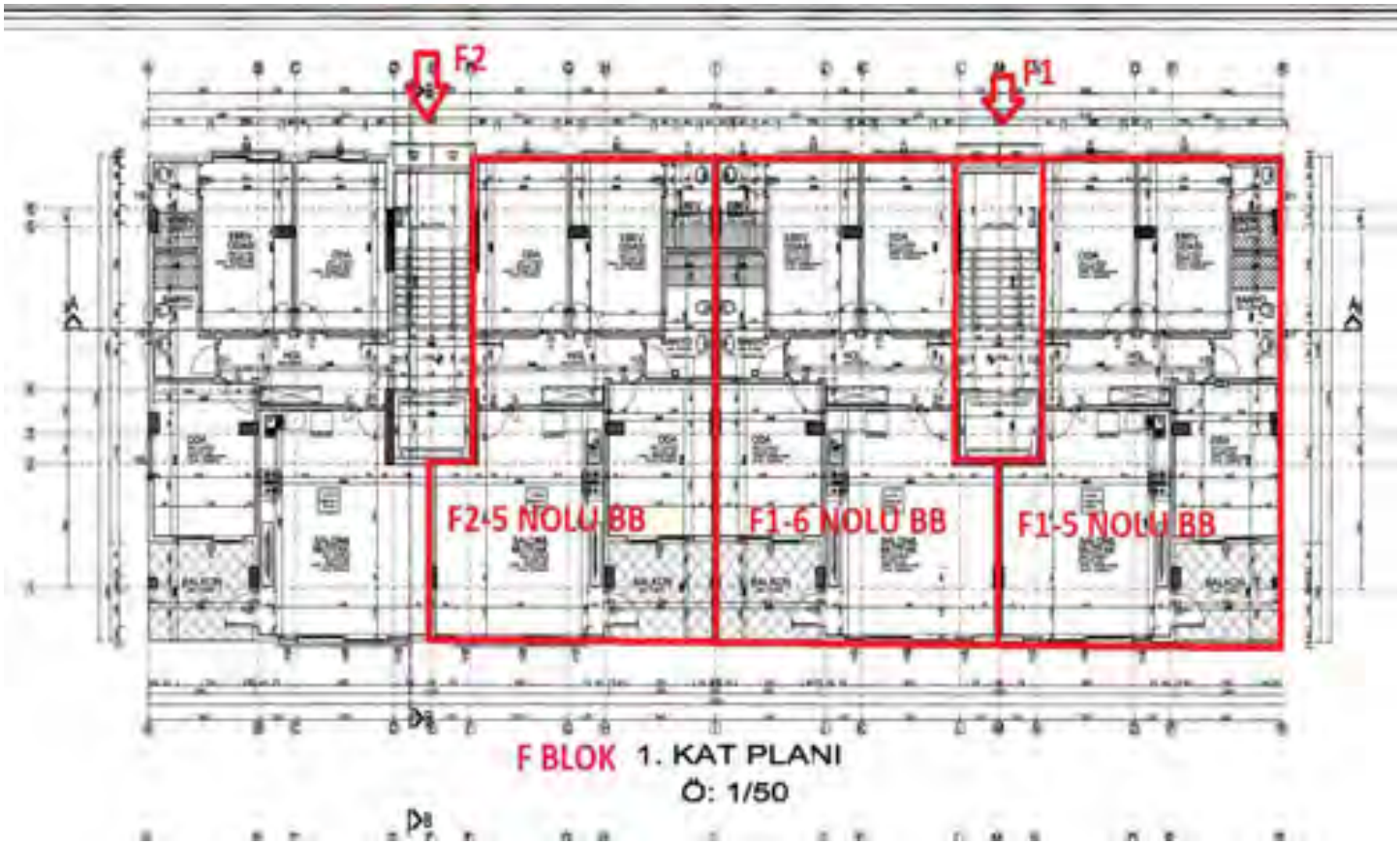


F BLOK

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

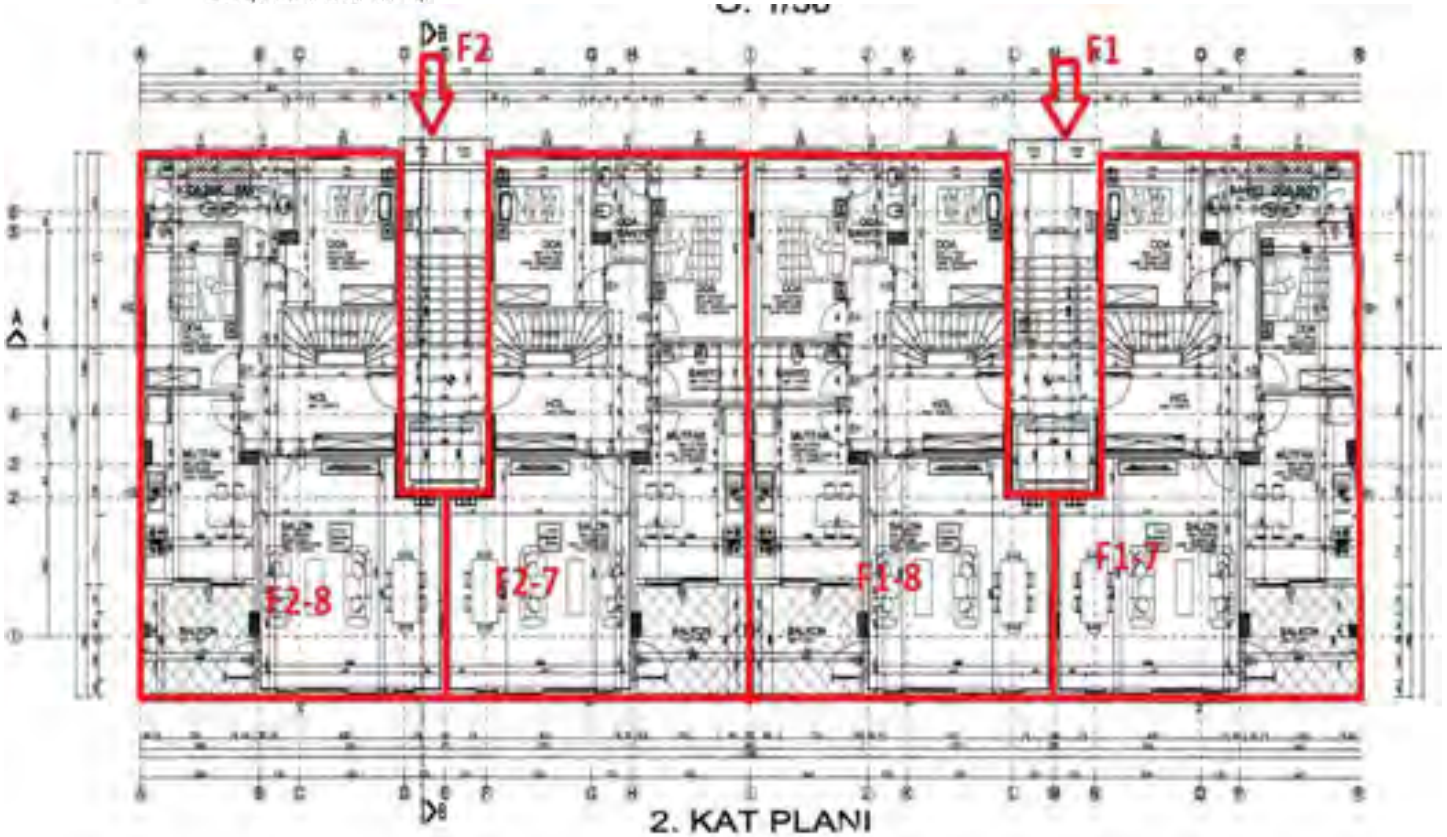


F BLOK ZEMİN KAT PLANI
Ö: 1/50

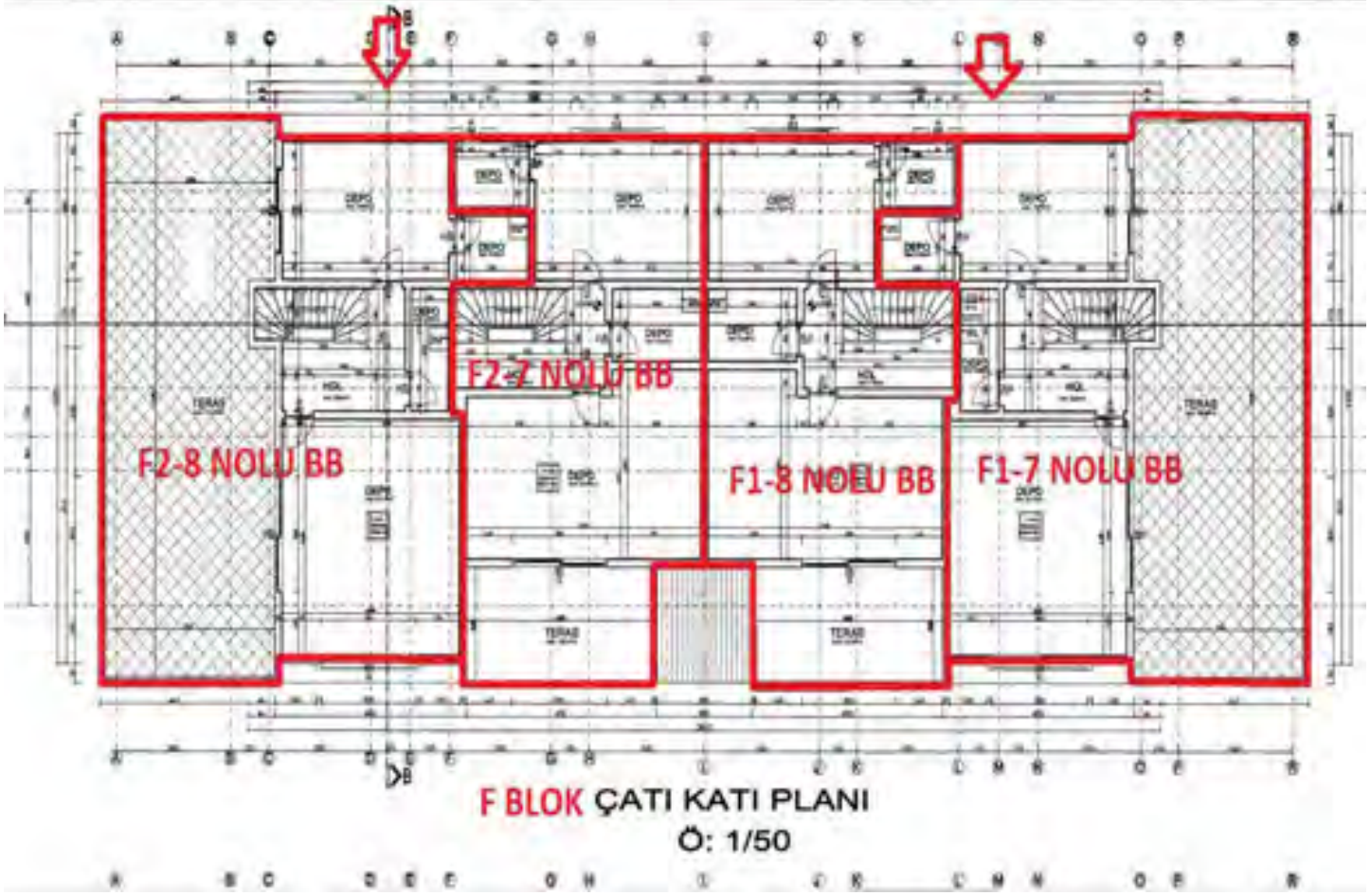


F BLOK 1. KAT PLANI
Ö: 1/50

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

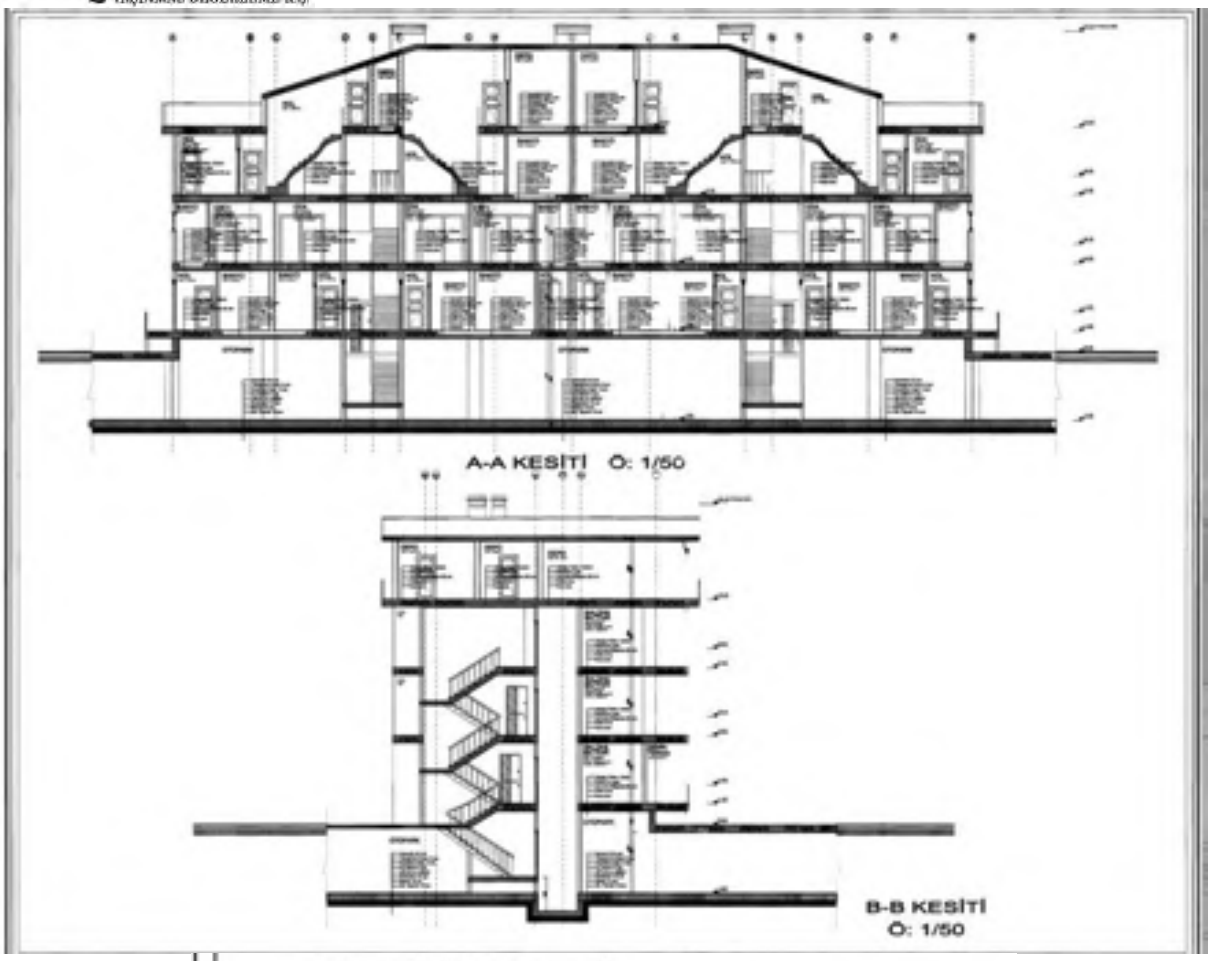


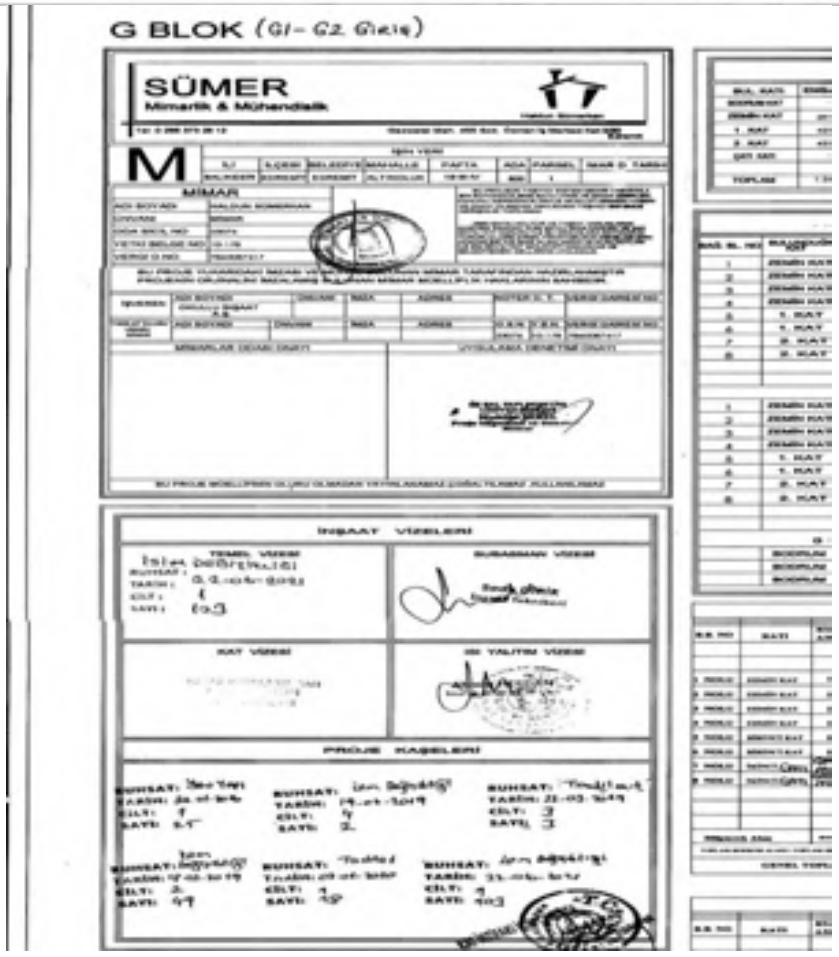
2. KAT PLANI
Ö: 1/50



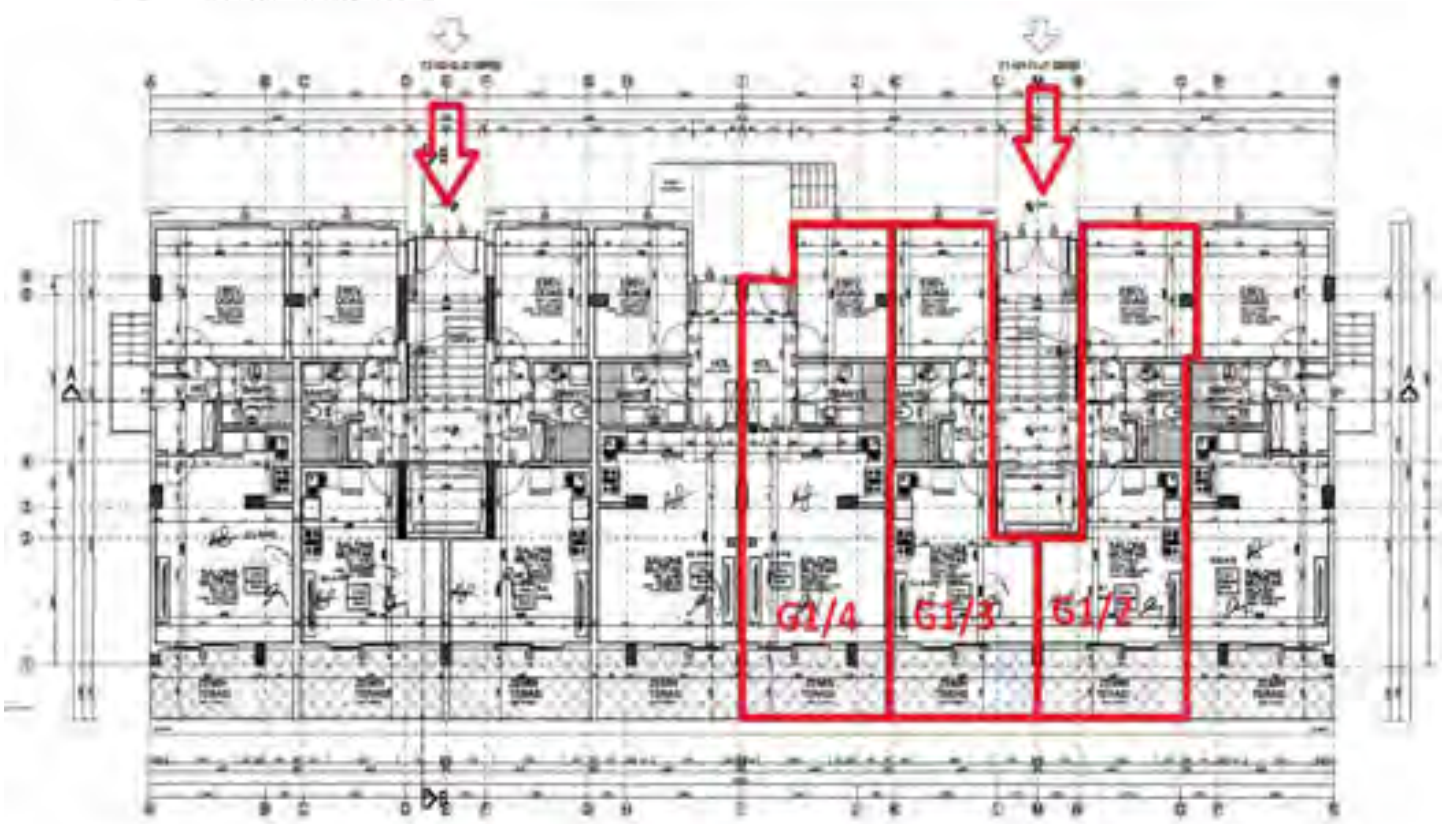
F BLOK ÇATI KATI PLANI
Ö: 1/50

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

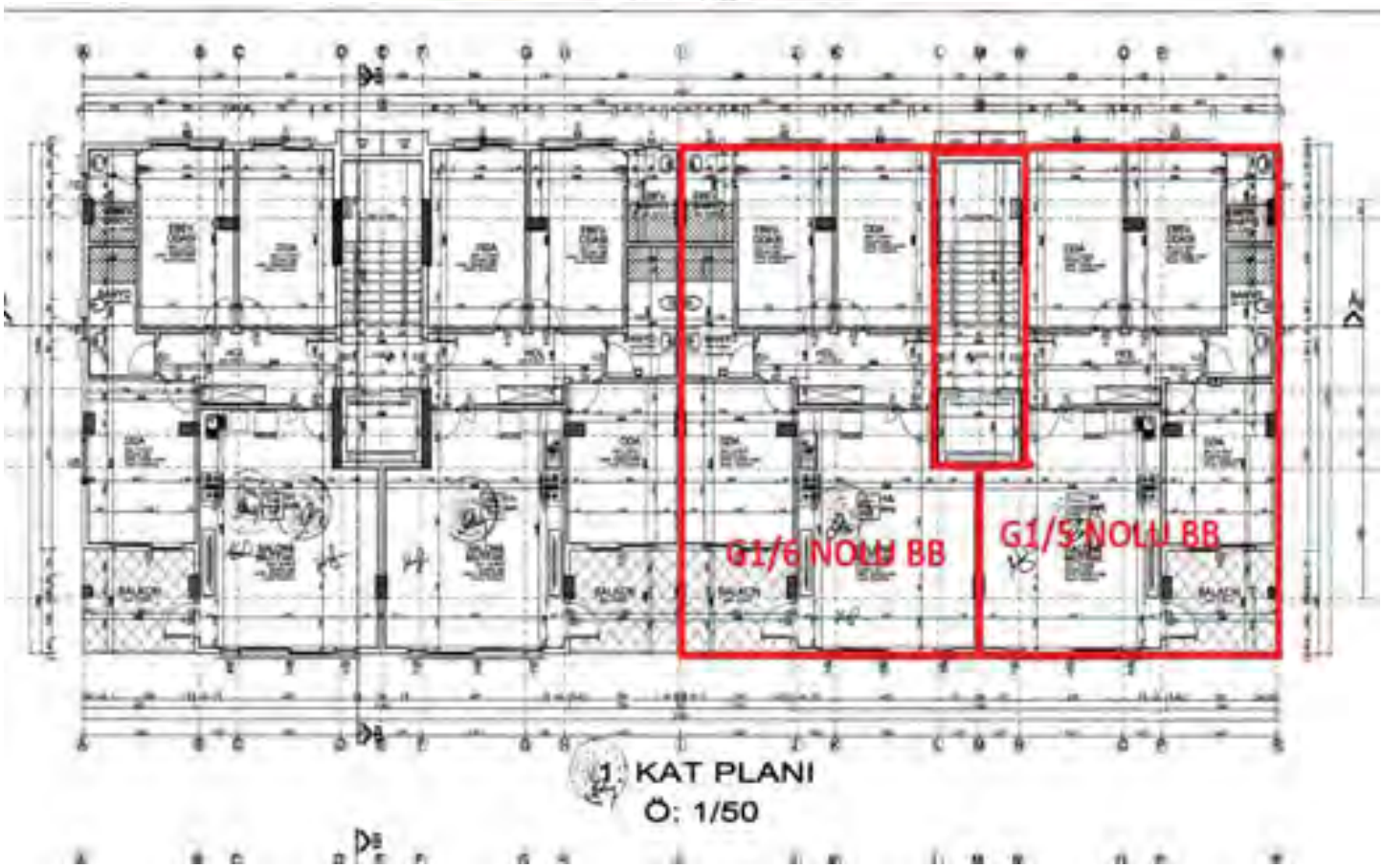




Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

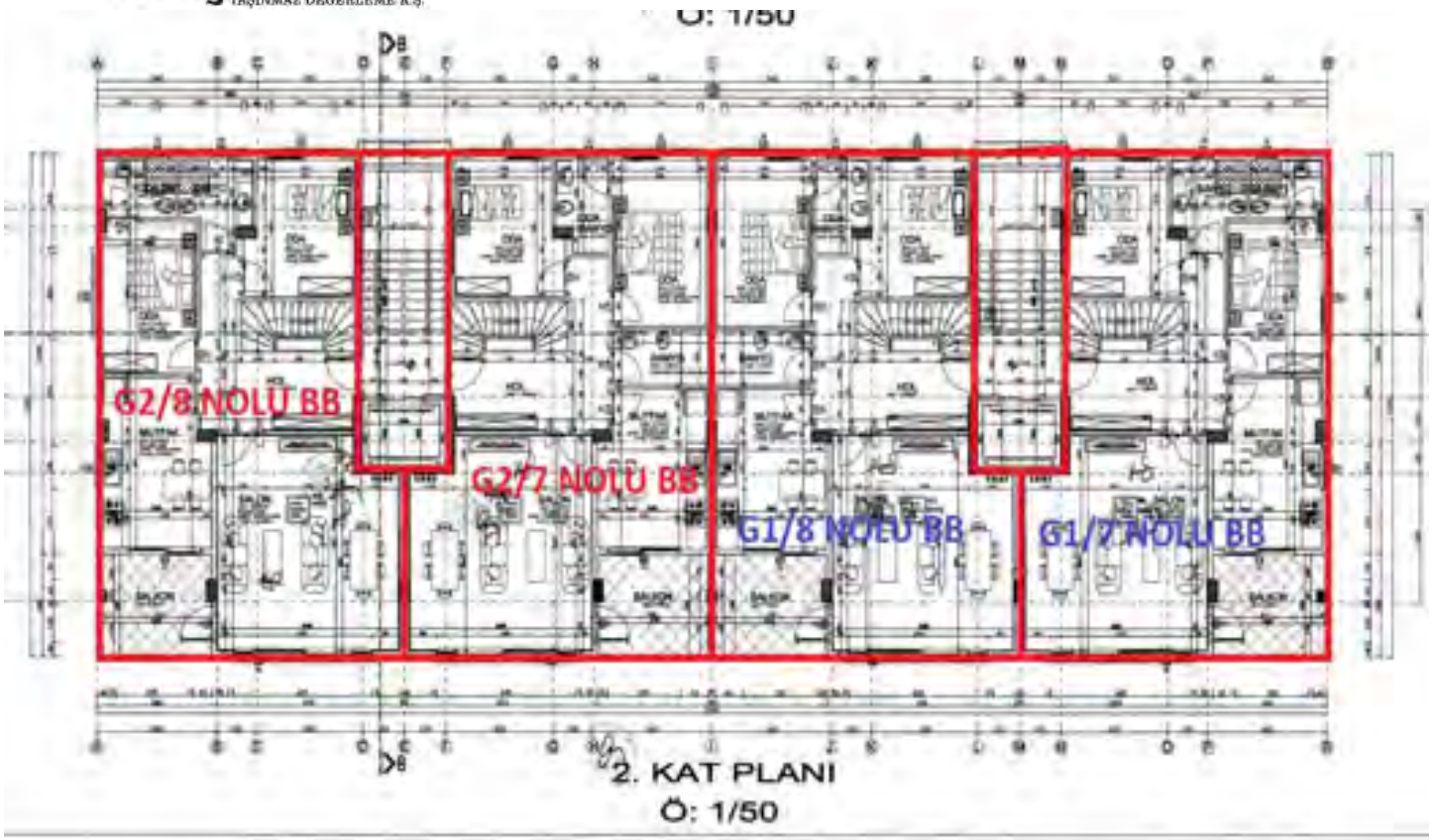


G BLOK ZEMİN KAT PLANI
Ö: 1/50

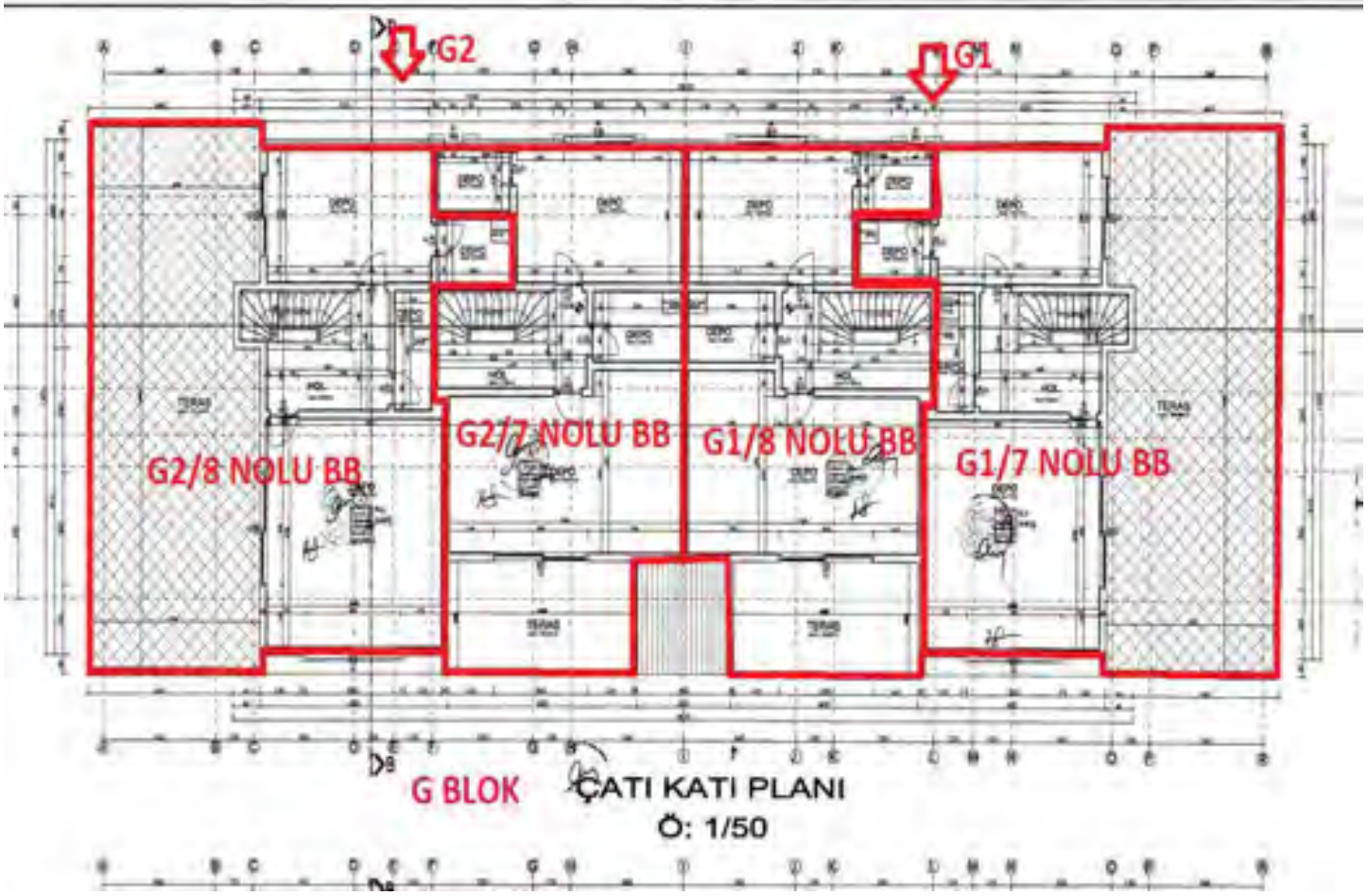


1. KAT PLANI
Ö: 1/50

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



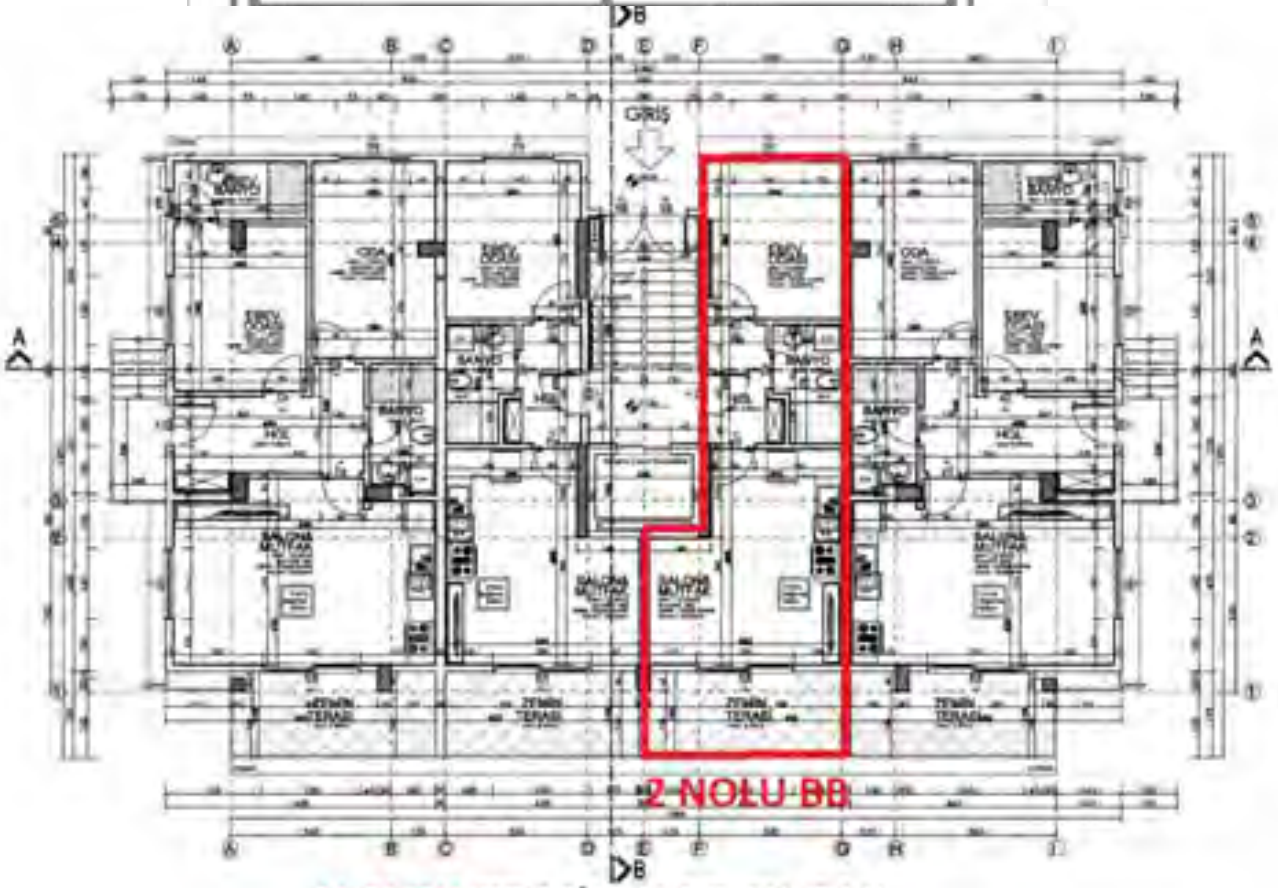
2. KAT PLANI
Ö: 1/50



G BLOK ÇATI KATI PLANI
Ö: 1/50

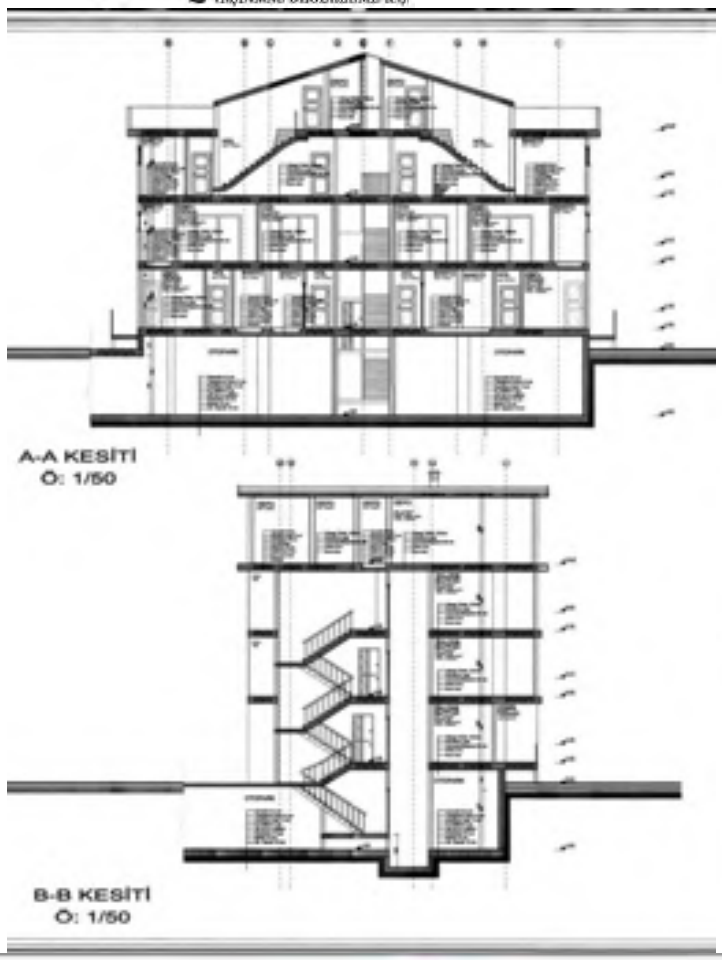
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

H BLOK

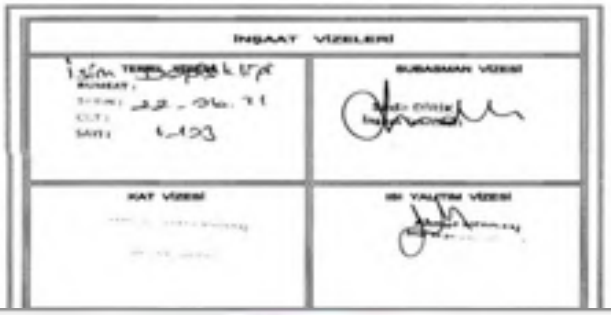


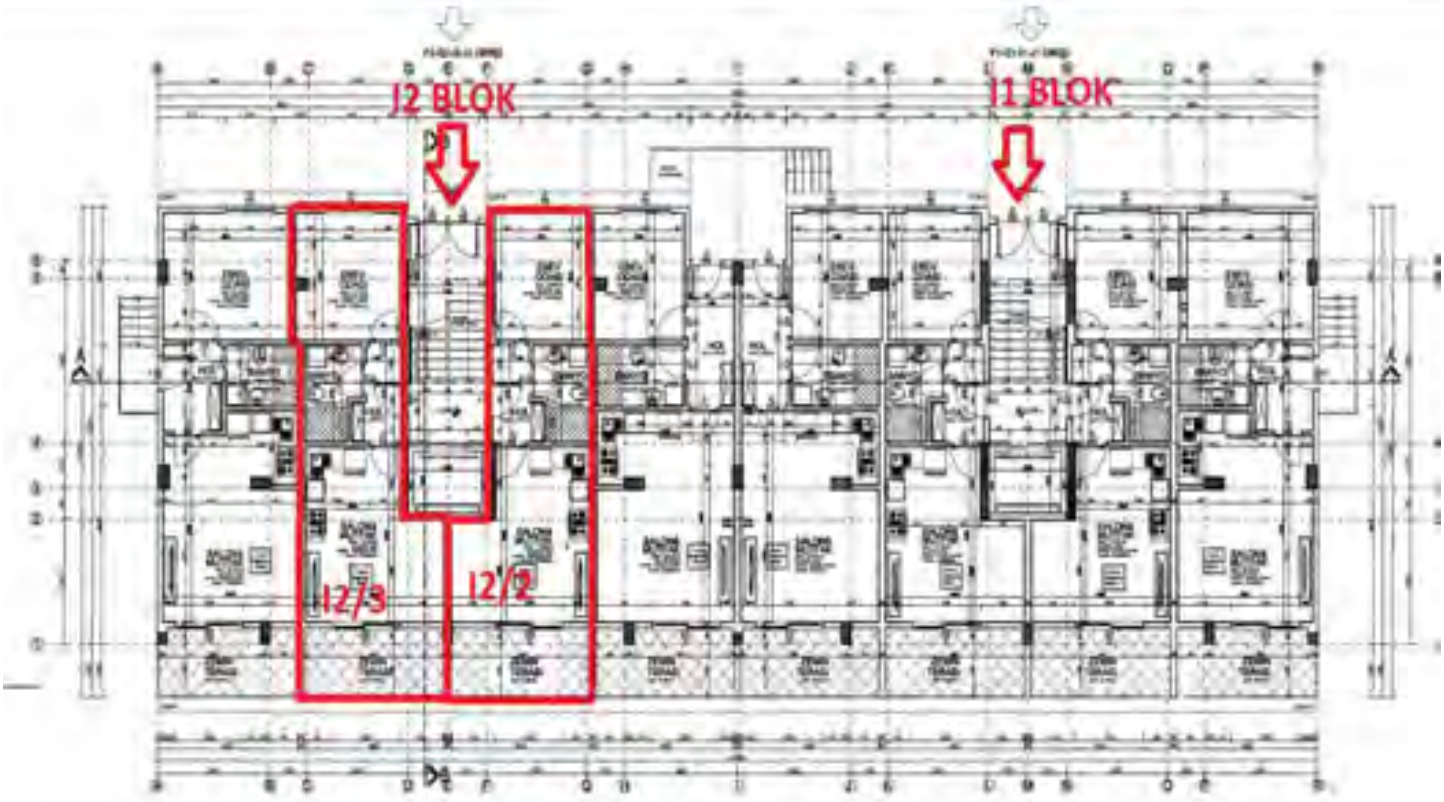
H BLOK ZEMİN KAT PLANI

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



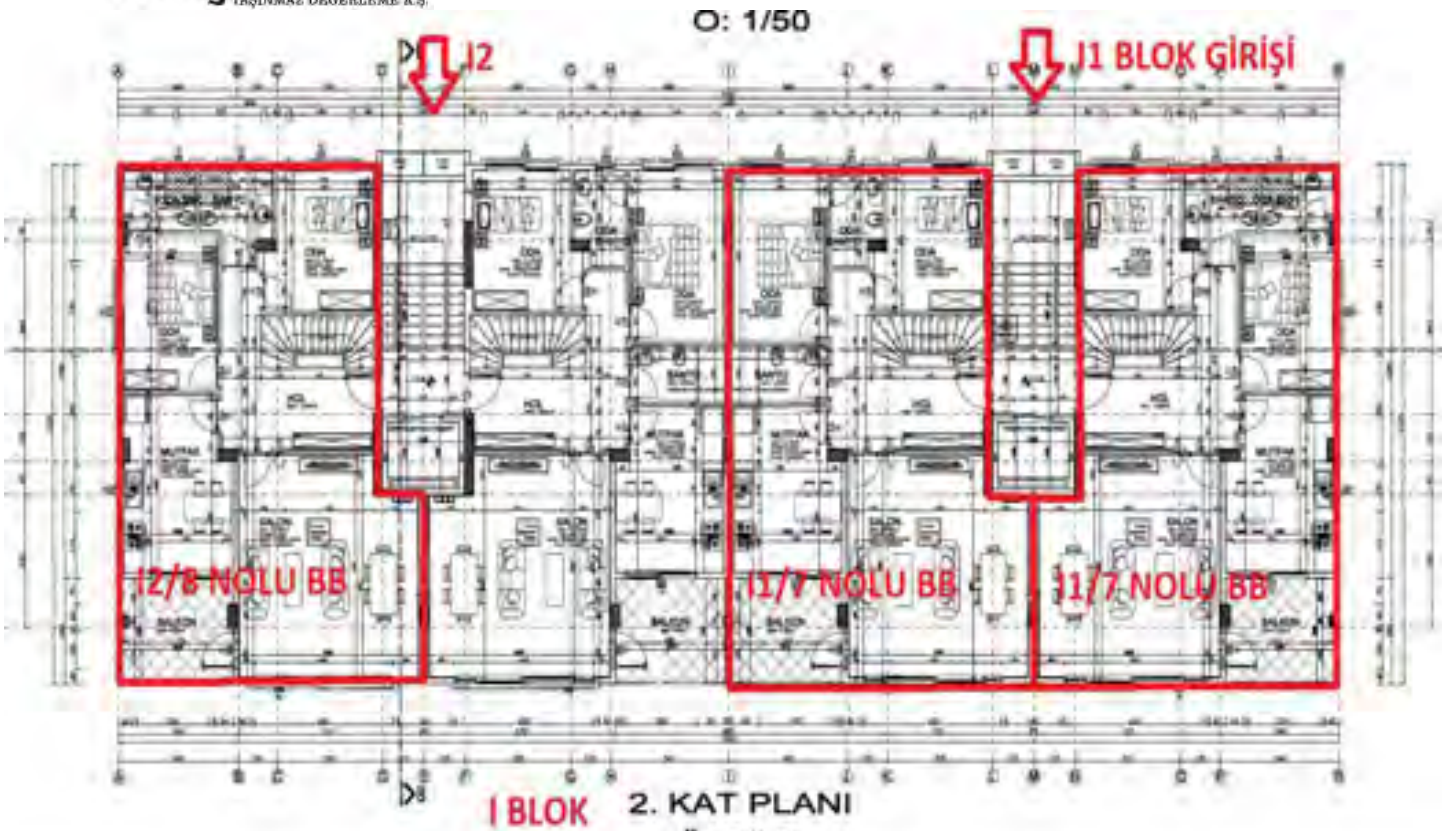
I BLOK

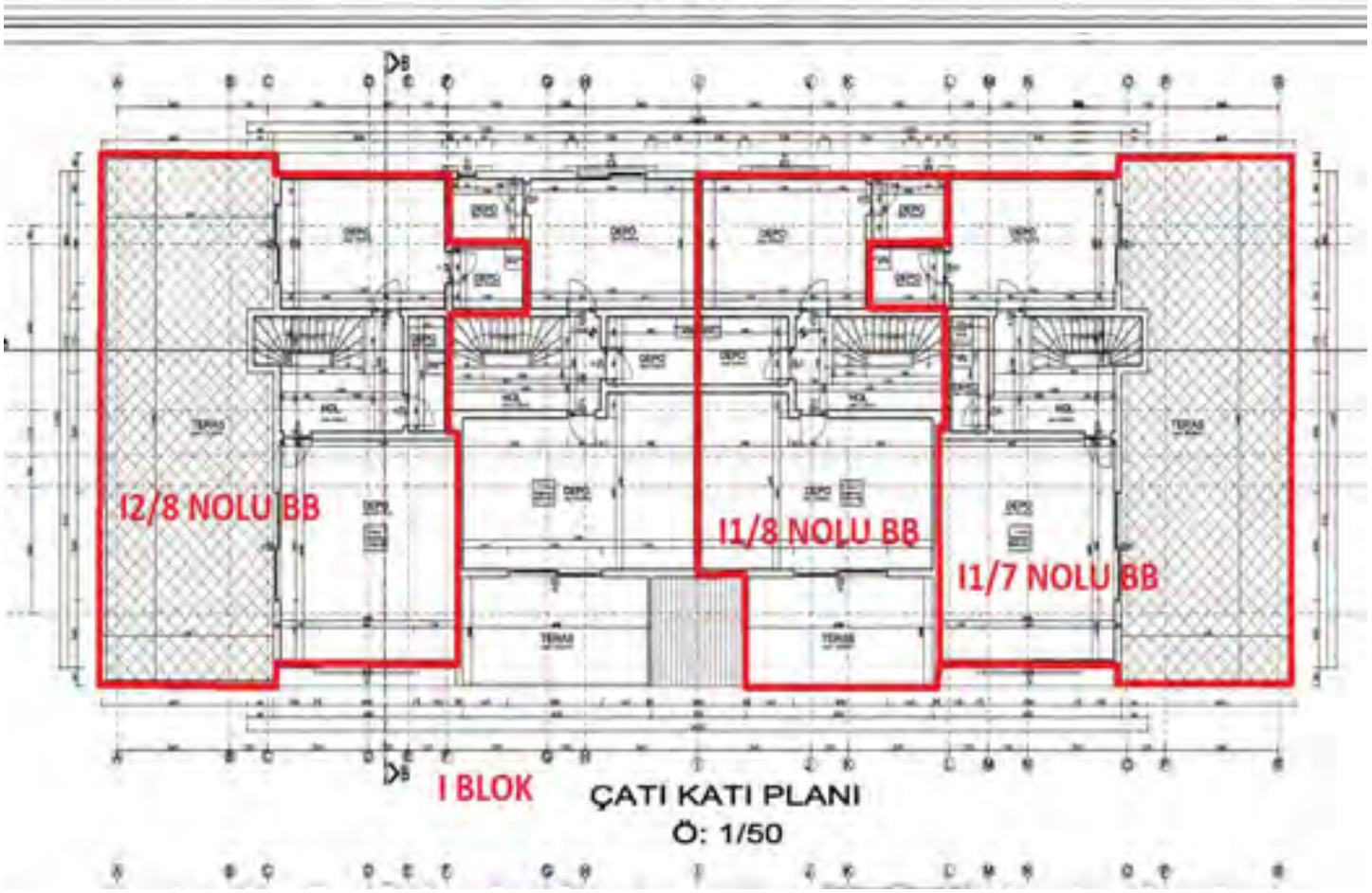




I BLOK ZEMİN KAT PLANI
Ö: 1/50

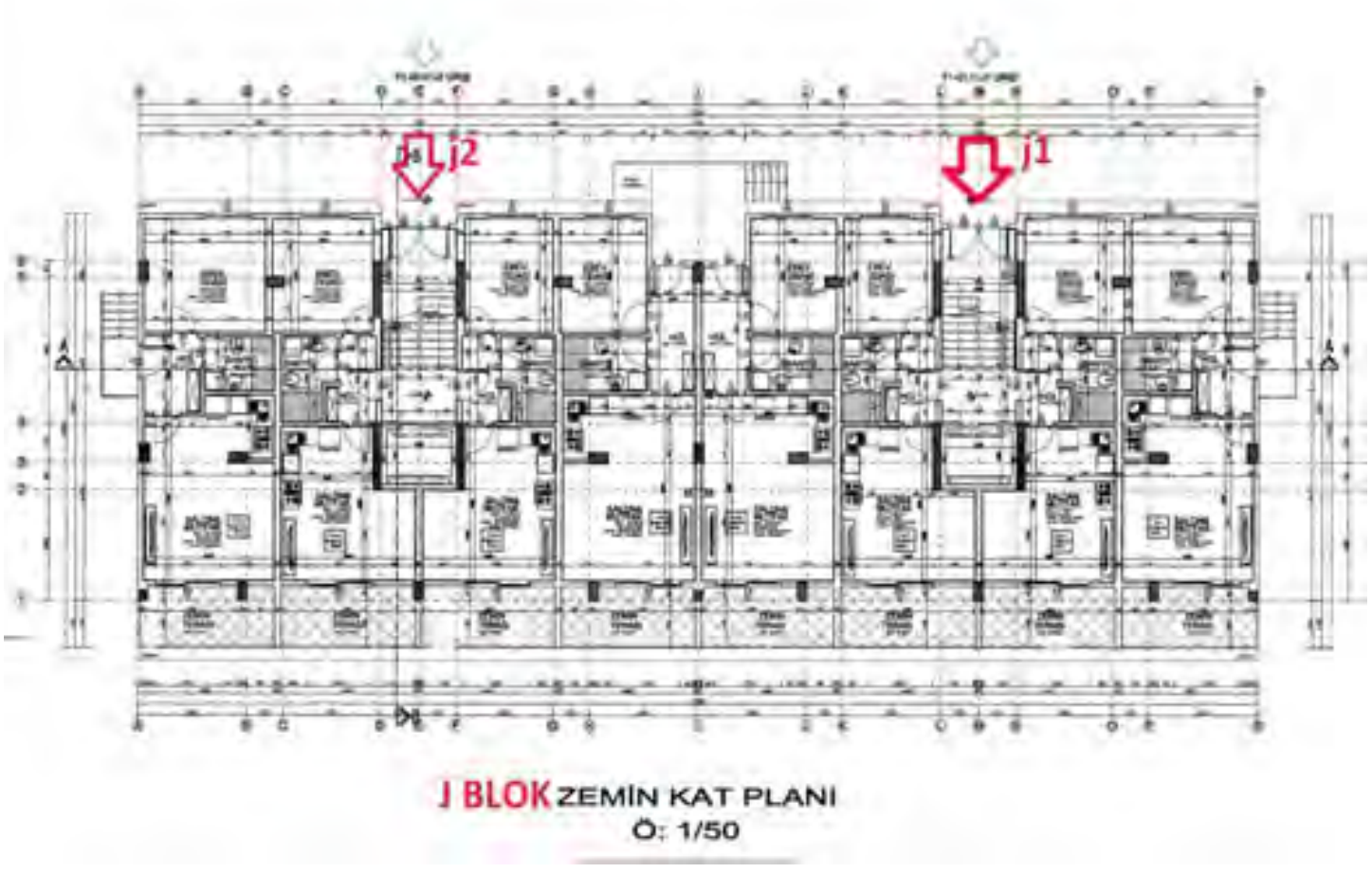
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr





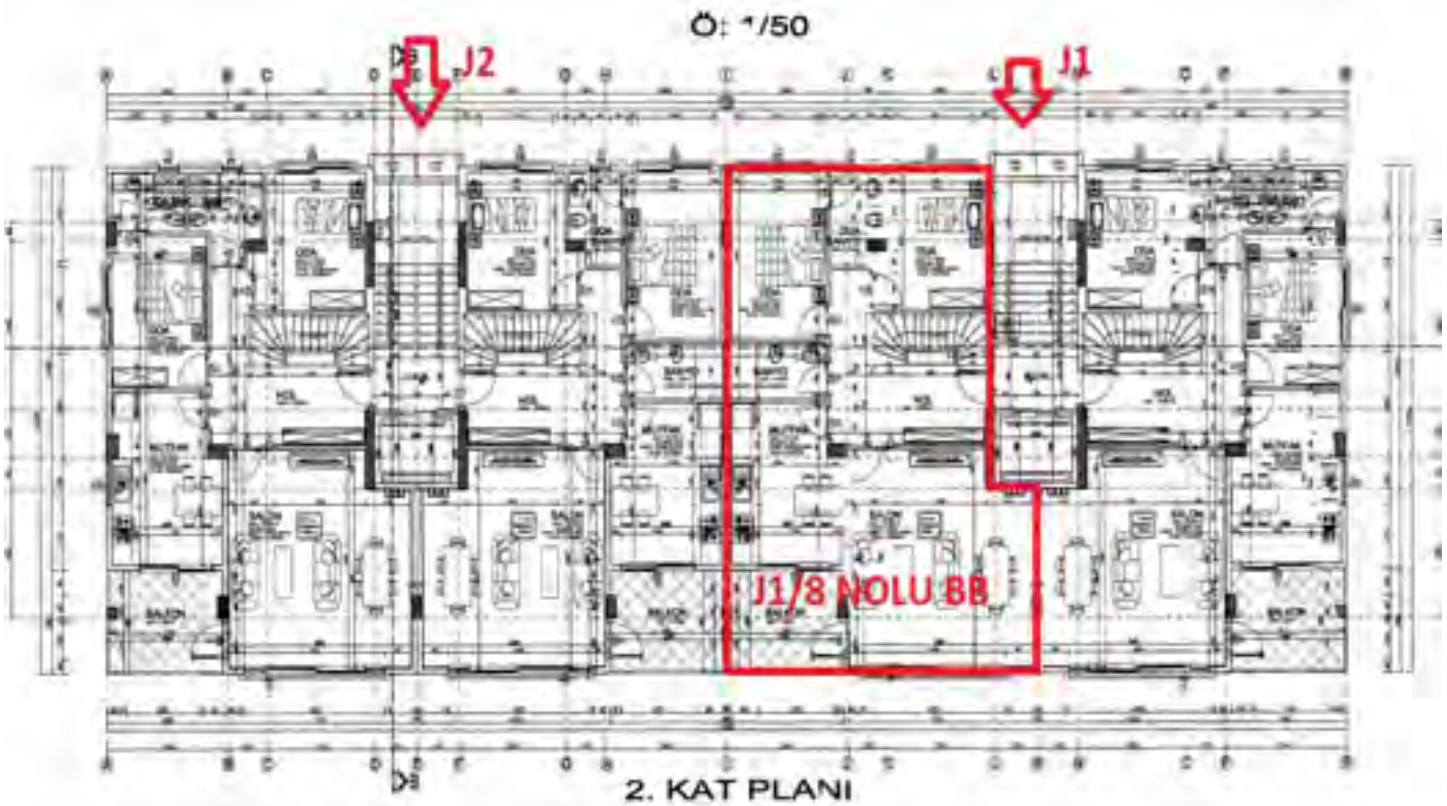
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

J BLOK

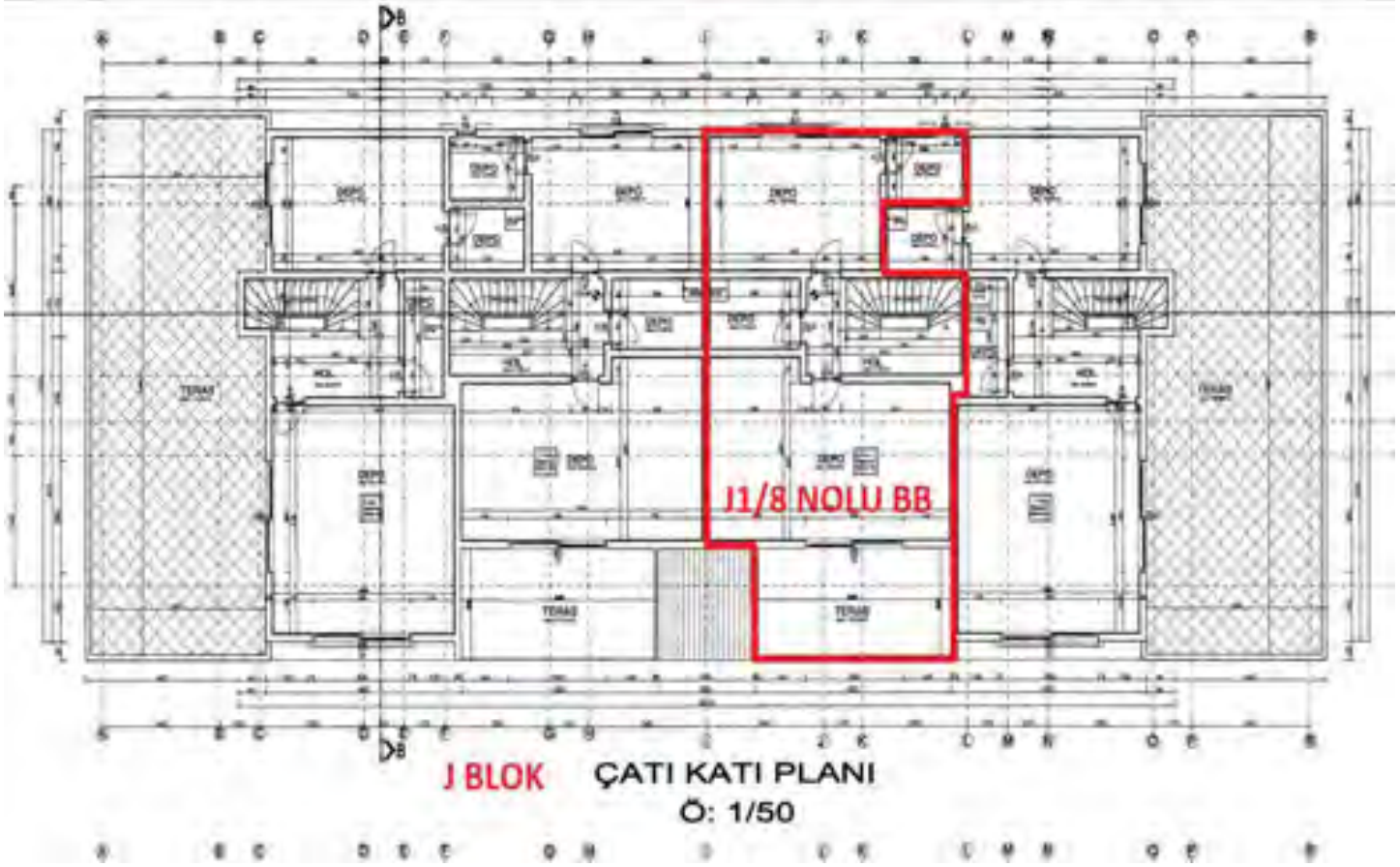


J BLOK ZEMİN KAT PLANI
Ö: 1/50

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

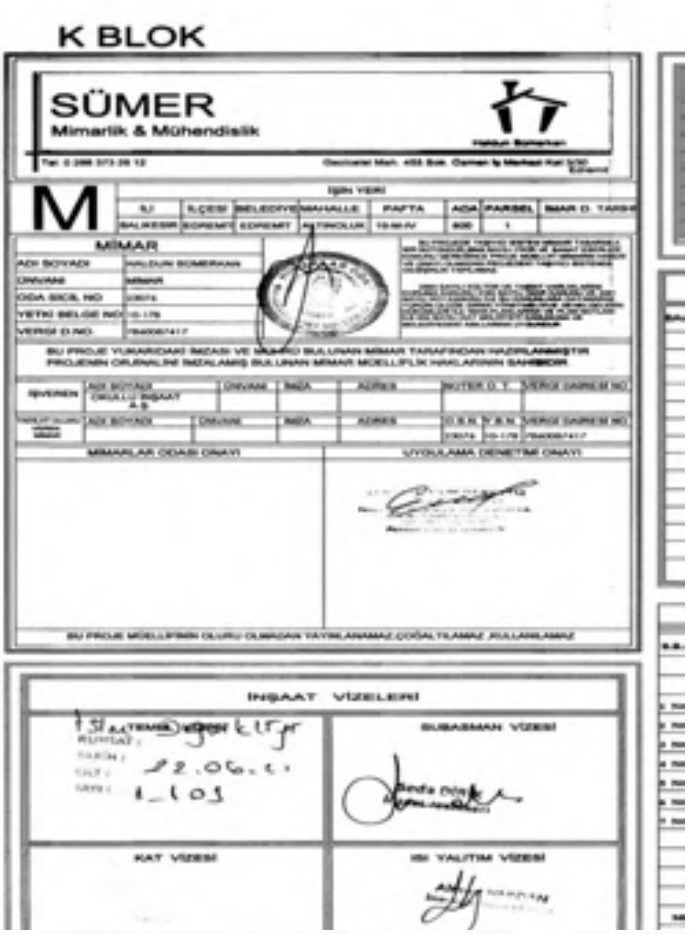


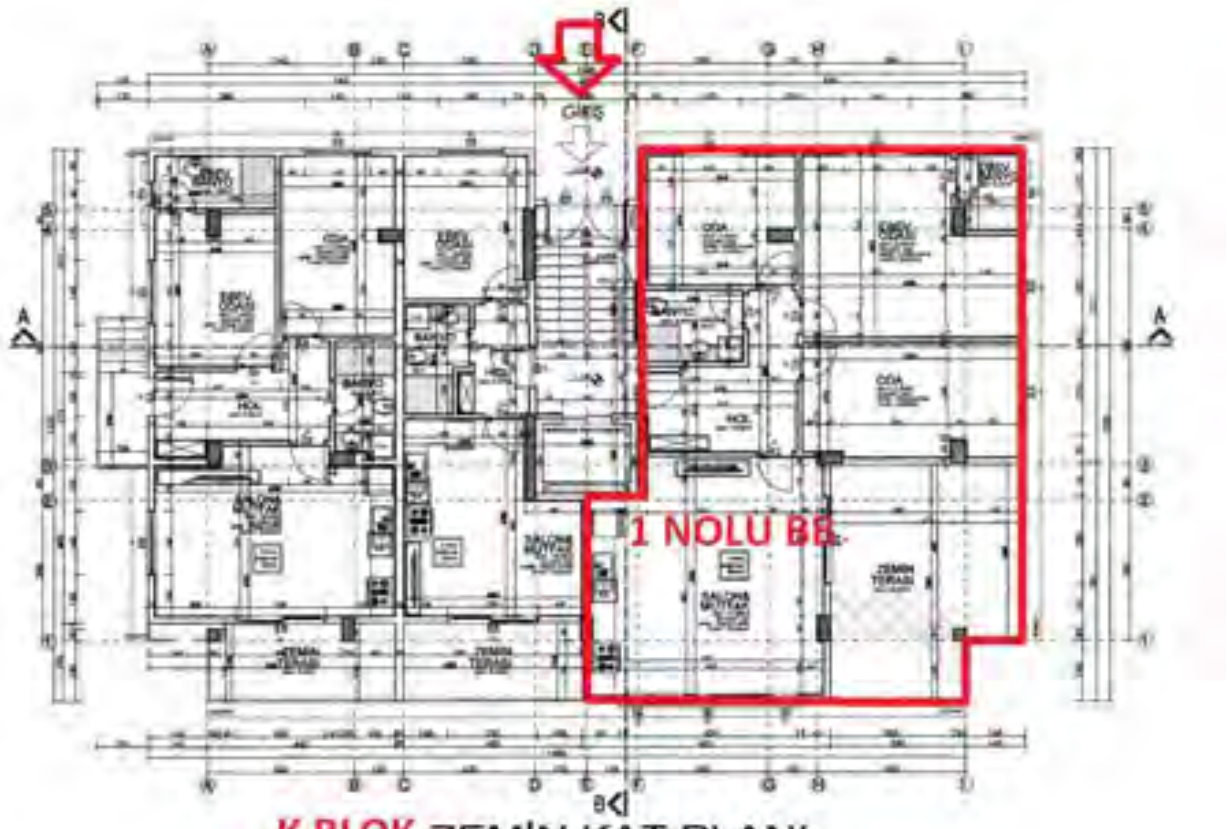
2. KAT PLANI
Ö: 1/50



J BLOK ÇATI KATI PLANI
Ö: 1/50

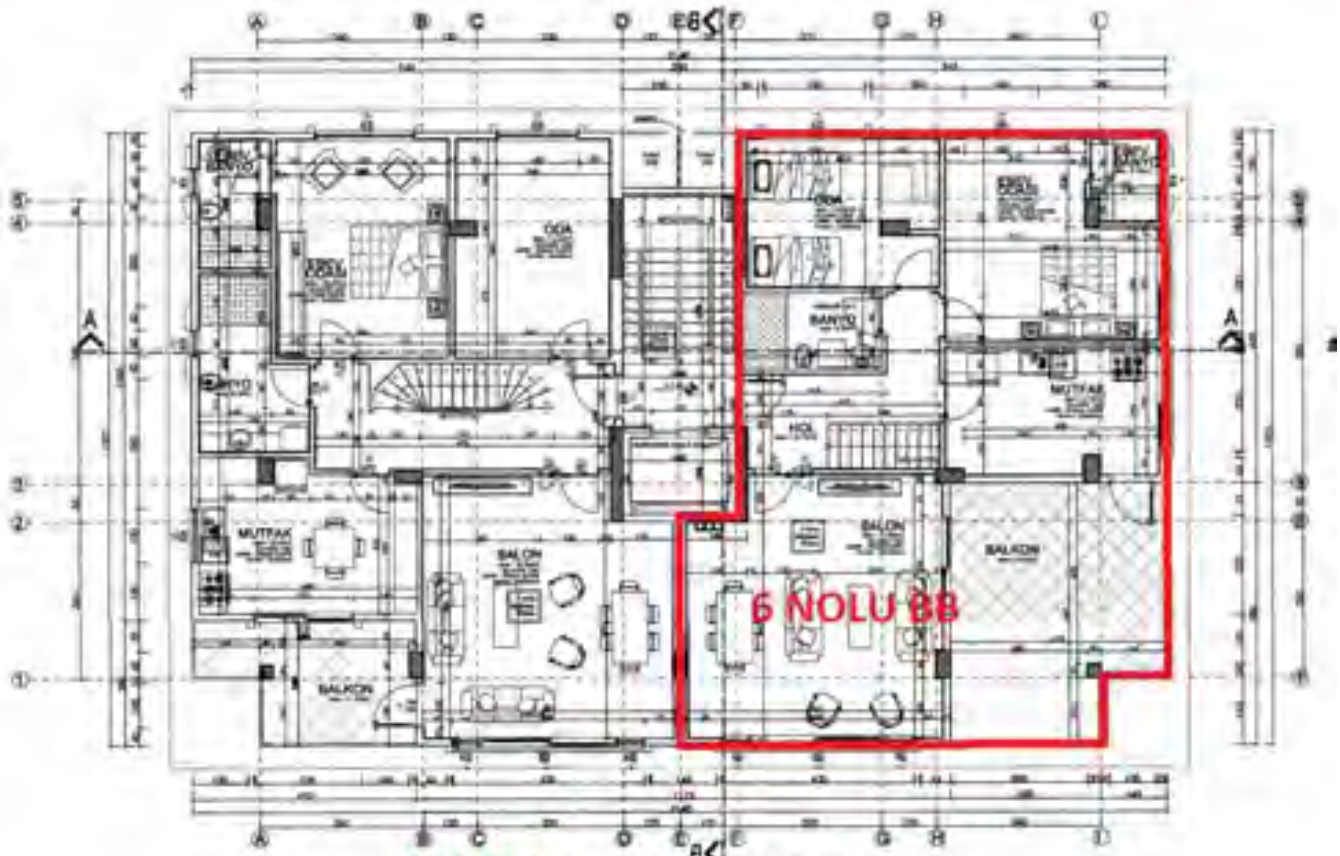
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr





K BLOK ZEMİN KAT PLANI
Ö: 1/50

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



K BLOK 2. KAT PLANI

Ö: 1/50

K BLOK ÇATI KATI PLANI

Ö: 1/50

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

N BLOK

SÜMER
Mimarlik & Mühendislik
Haldun Sümerkan
Tel: 0 266 373 28 12
Gazioglai Mah. 455 Sok. Özmen İş Merkezi Kat 3/30 Edremit

M

İŞİN YERİ

İLİ	İLÇESİ	BELEDİYE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ
BALIKESİR	EDREMİT	EDREMİT	ALTINOLUK	19-M-IV	800	1	

MİMAR	
ADI SOYADI	HALDUN SÜMERKAN
ÜNVANI	MİMAR
ODA SİCİL NO	23076
YETKİ BELGE NO	10-178
VERGİ D.NO.	7860087417

BU PROJEDE TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR.5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ KANUNU GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE 3621 SAYILI KIYI KANUNU İLE BU KANUNLARA DAYANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN YÖNETMELİKLİVE GENELGELERİN HÜKÜMLERİ İLE İMAR PLANLARINA VE PLAN NOTLARI İLE 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNUNA VE BELEDİYEDEKİ AMİRLERİNE UYGUNDUR.

BU PROJE YUKARIDAKİ İMZASI VE MÜHRÜ BULUNAN MİMAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIŞ BULUNAN MİMAR MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİR.

	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES	NOTER O. T.	VERGİ DAİRESİ NO
İŞVEREN	OKULLU İNŞAAT A.Ş.					

TADİLAT OLURU VEREN MİMAR	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES	O.S.N.	Y.B.N.	VERGİ DAİRESİ NO
					23076	10-178	7860087417

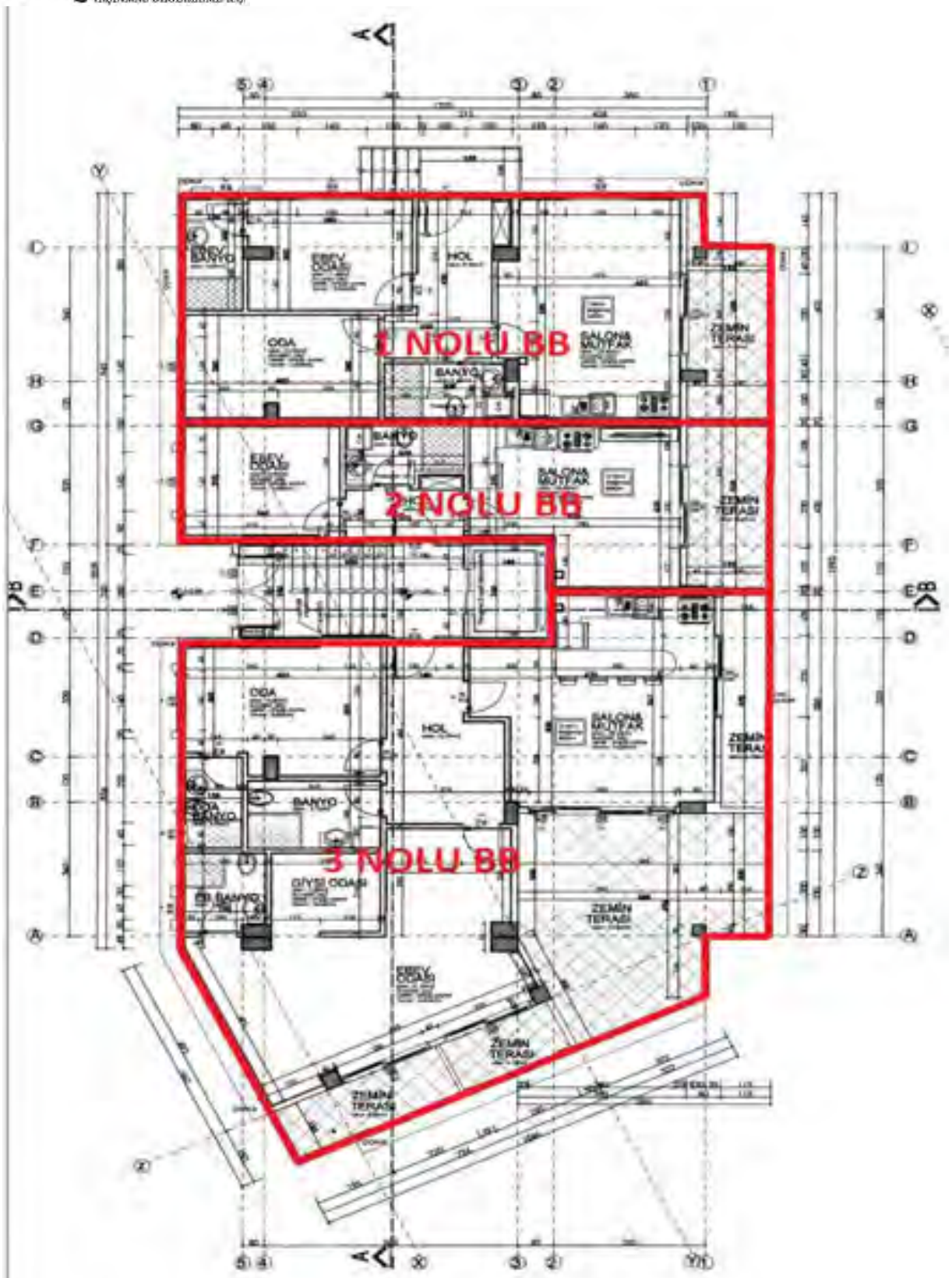
MİMARLAR ODASI ONAYI	UYGULAMA DENETİMİ ONAYI

BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ,ÇOĞALTILAMAZ ,KULLANILAMAZ

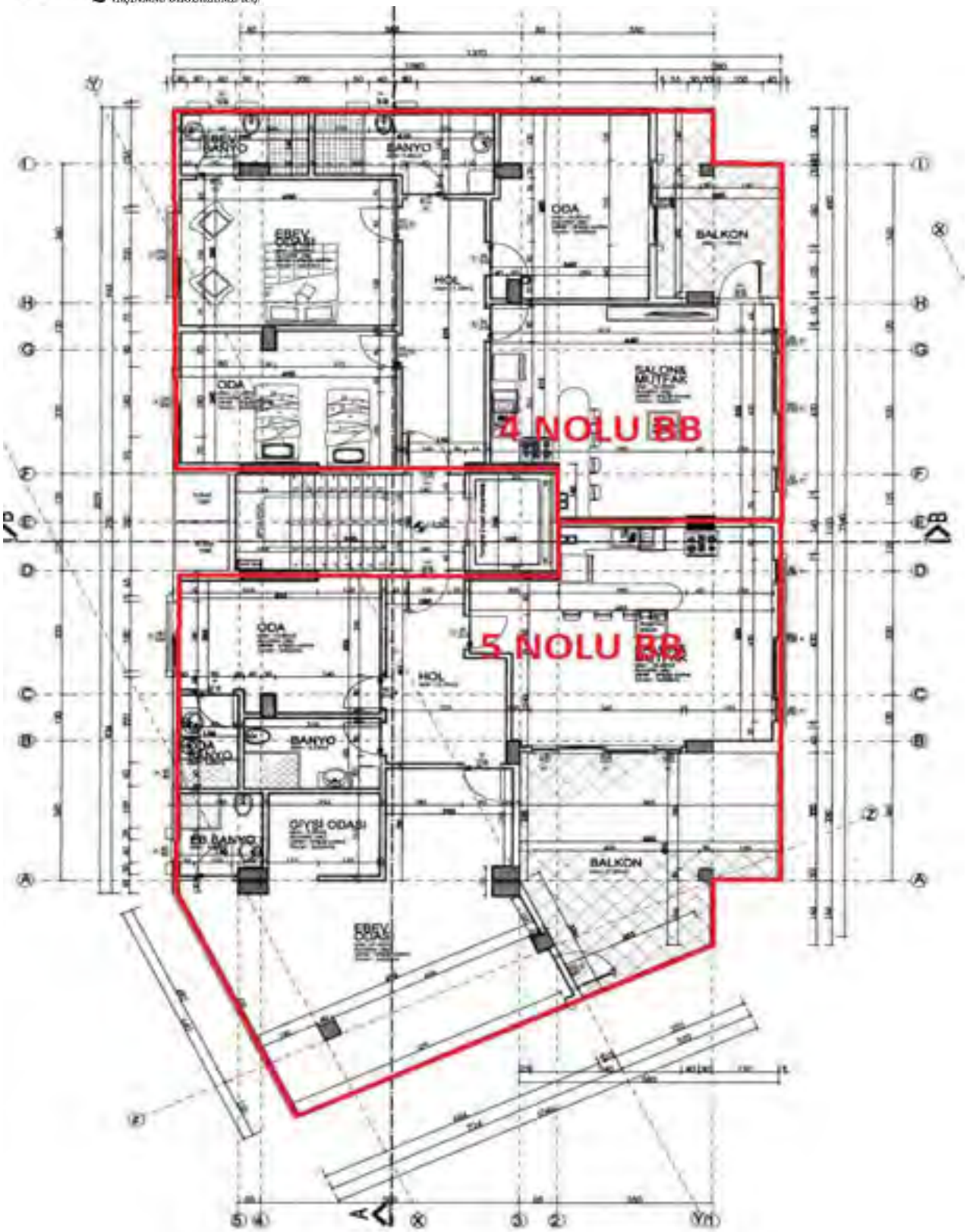
İNŞAAT VİZELERİ

TEMEL VİZESİ	SUBASMAN VİZESİ
RUHSAT: Başkent TARİH: 12.07.21 CİLT: SAYI: 1-121	
KAT VİZESİ	**ISI YALITIM VİZESİ**

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

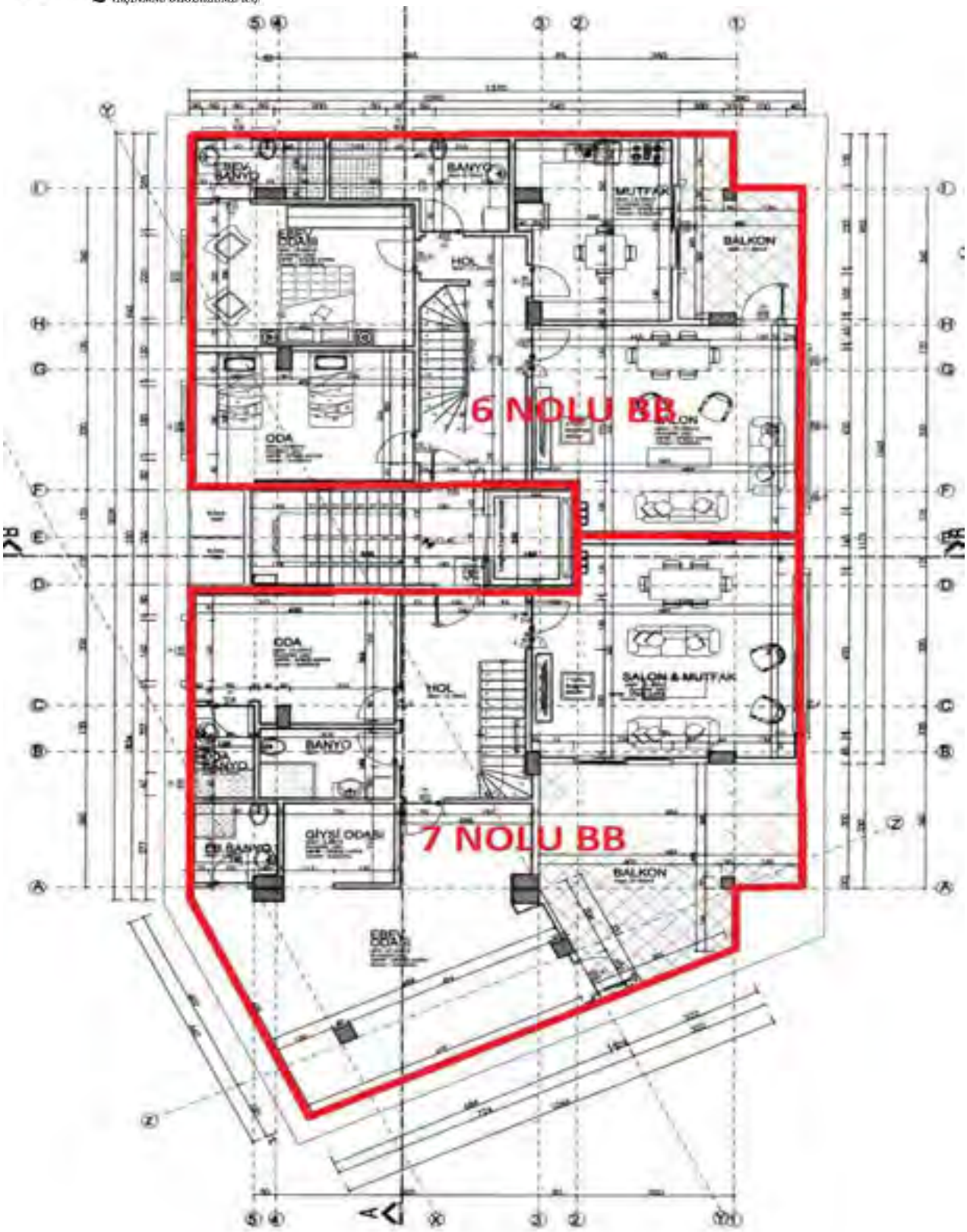


Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



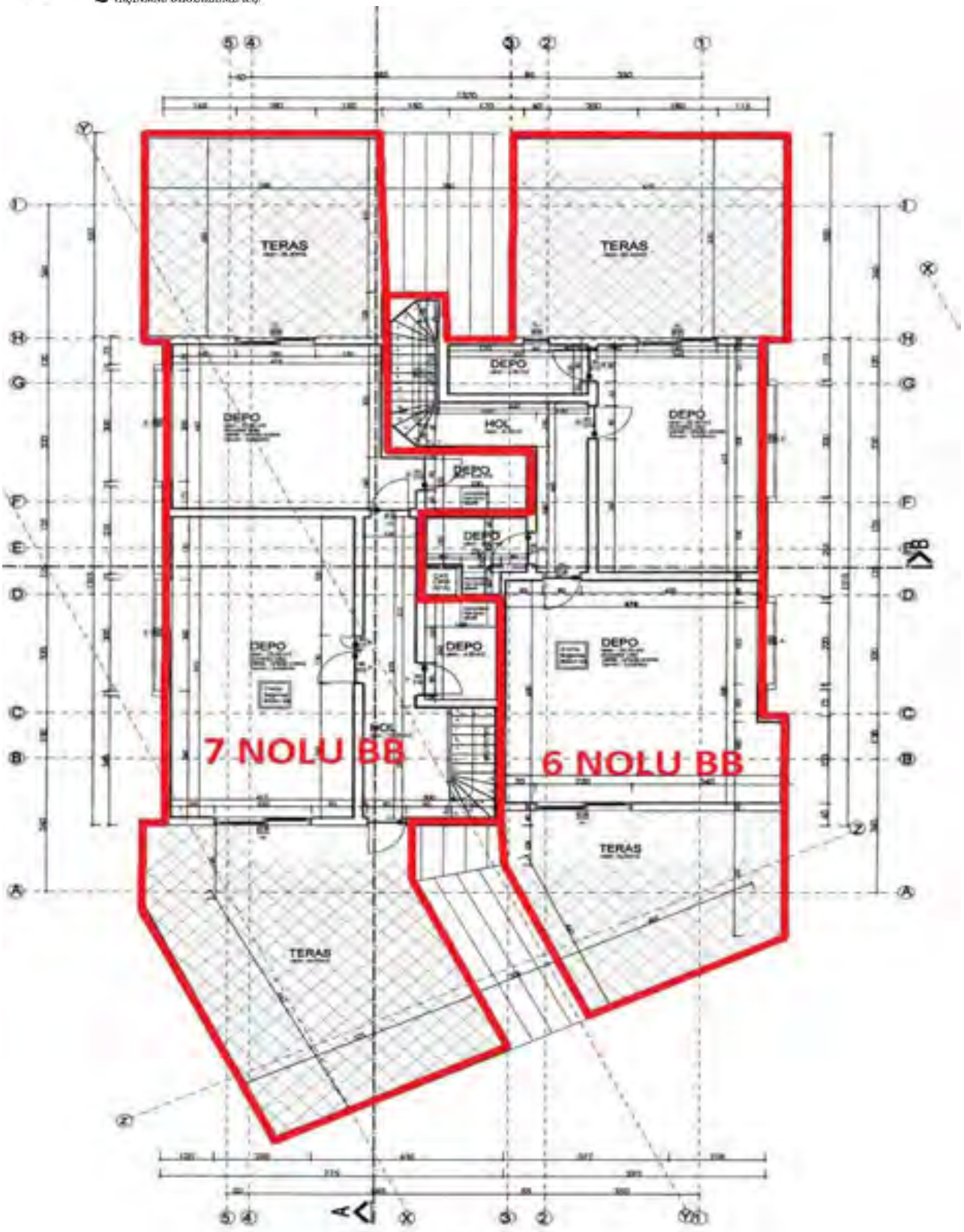
1. KAT PLANI Ö: 1/50

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



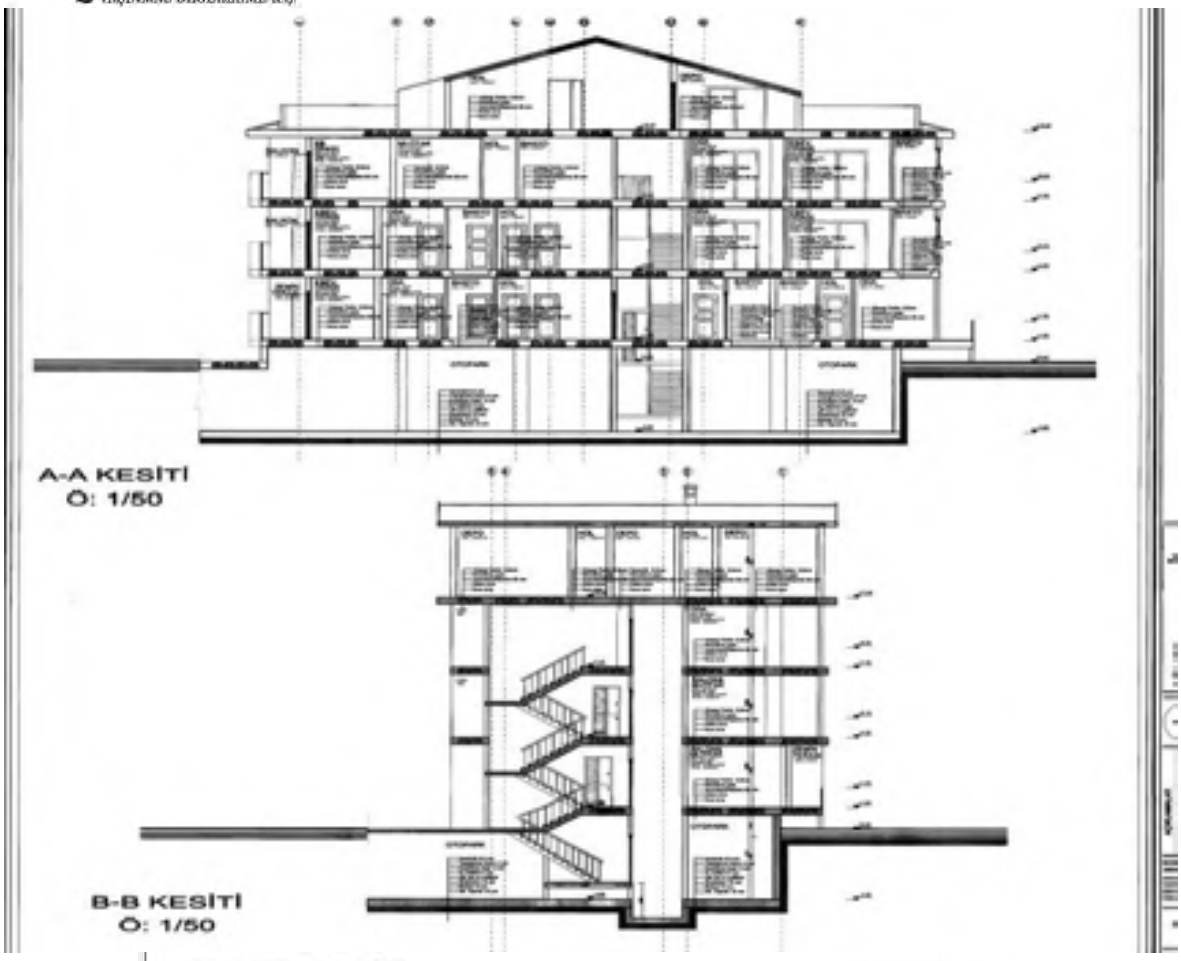
N BLOK 2. KAT PLANI Ö: 1/50

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



N BLOK ÇATI KATI PLANI Ö: 1/50

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



O BLOK

SÜMER
Mimarlik & Mühendislik
Haldun Sümerkan
Tel: 0 266 373 28 12
Gaziolal Mah. 455 Sok. Özmen İş Merkezi Kat 3/30 Edremit

M

İŞİN YERİ							
İLİ	İLÇESİ	BELEDİYE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ
BALIKESİR	EDREMİT	EDREMİT	ALTINOLUK	19-M-IV	800	1	

MİMAR	
ADI SOYADI	HALDUN SÜMERKAN
ÜNVANI	MİMAR
ODA SİCİL NO	23076
YETKİ BELGE NO	10-178
VERGİ D.NO.	7860087417

BU PROJEDE TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMA BİR BÜTÜNDÜR.5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ KANUNU GEREĞİNCE, PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.
2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE 3621 SAYILI KIYI KANUNU İLE BU KANUNLARA DAYANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN YÖNETMELİKVE GENELGELERİN HÜKÜMLERİ İLE İMAR DURUMU VE PLAN NOTLARI HER TÜRLÜ İLGİLİ KANUN, YÖNETMELİK, GENELGE VE BELEDİYEDEKİ AEİLLARINA UYULMUŞTUR

BU PROJE YUKARIDAKİ İMZASI VE MÜHRÜ BULUNAN MİMAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIŞ BULUNAN MİMAR MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİR.

	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES	NOTER O. T.	VERGİ DAİRESİ NO
İŞVEREN	OKULLU İNŞAAT A.Ş.					

	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES	O.S.N.	Y.B.N.	VERGİ DAİRESİ NO
TADİLAT OLURU VEREN MİMAR					23076	10-178	7860087417

MİMARLAR ODASI ONAYI

UYGULAMA DENETİMİ ONAYI

Erol ŞENOZAN
Proje Yön. Müd.
Dan. No: 18094

BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ,ÇOĞALTILAMAZ ,KULLANILAMAZ

İNŞAAT VİZELERİ

TEMEL VİZESİ
RUHSAT :
TARİH : 12.07.21
CİLT :
SAYI : 1-121

SUBASMAN VİZESİ
Seda DİRİK
İnşaat Teknikeri

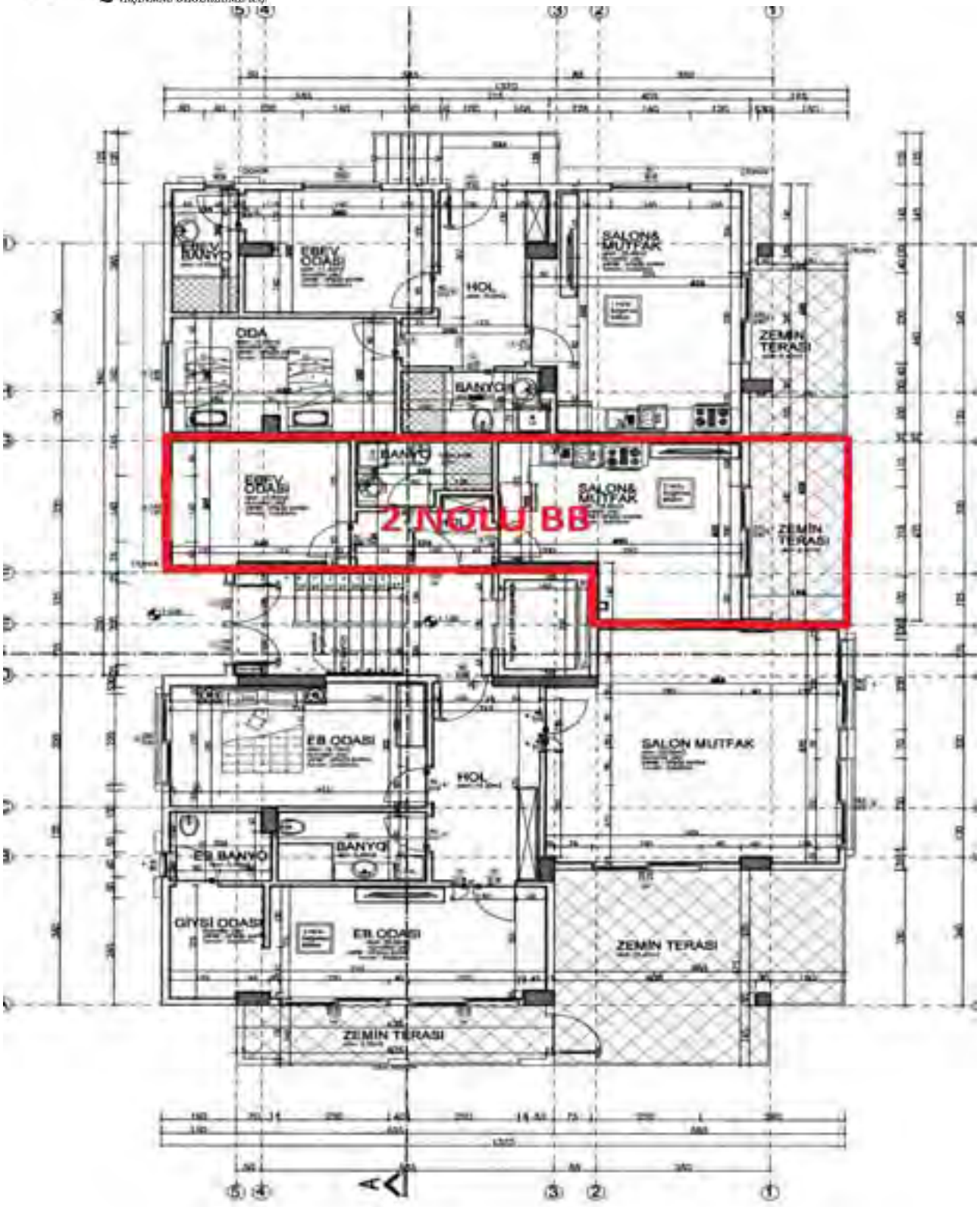
KAT VİZESİ

ISI YALITIM VİZESİ

BAĞ. BL
1
2
3
4
5
6
7

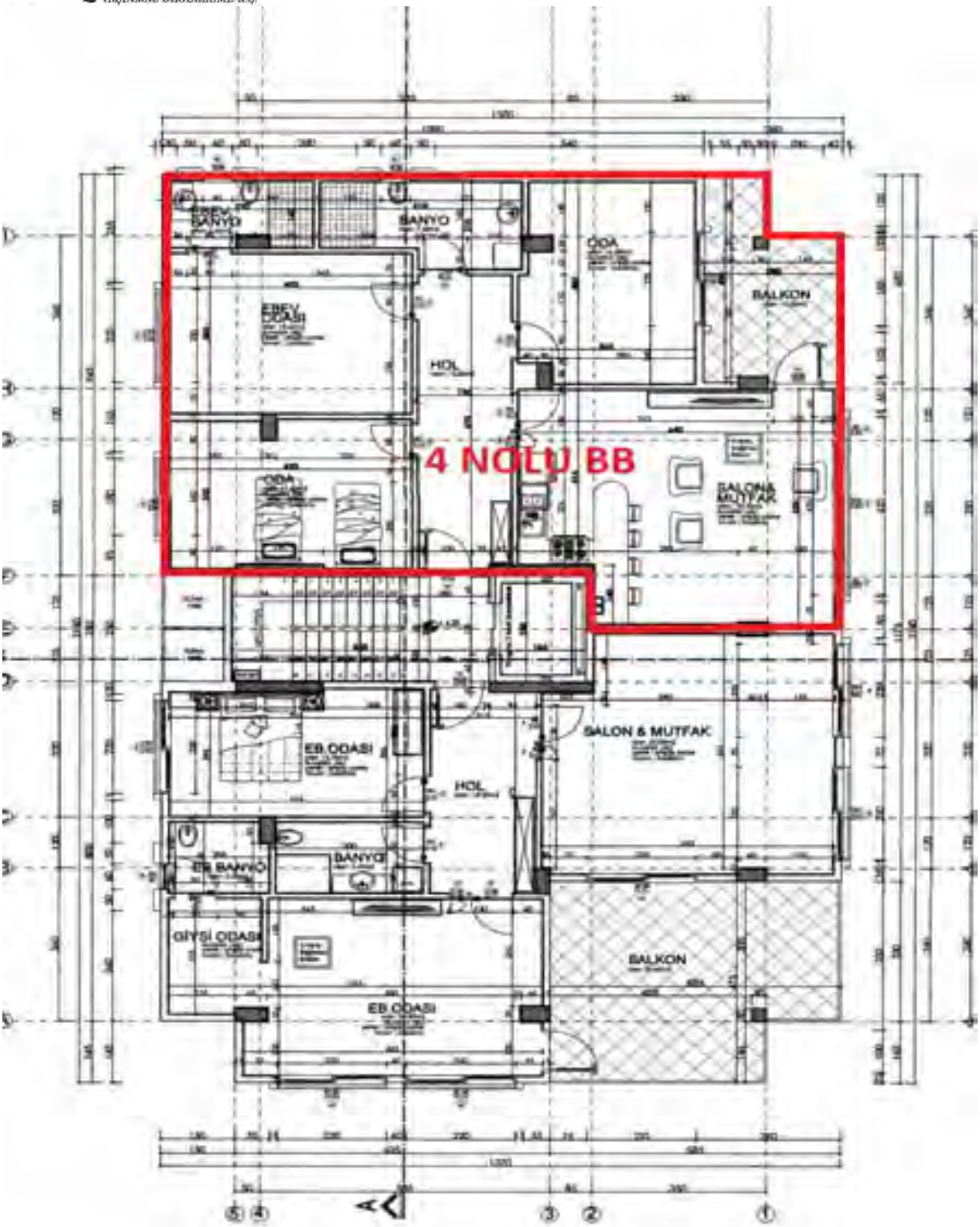
B.B. NO
1 NOLU
2 NOLU
3 NOLU
4 NOLU
5 NOLU
6 NOLU
7 NOLU

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



O BLOK ZEMİN KAT PLANI
Ö: 1/50

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



O BLOK 1. KAT PLANI
Ö: 1/50

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

RAPOR TARİHİ: 30.06.2023

RAPOR NO: SPK-2023-78

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03
info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

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

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : BAYRAM GÜMÜŞ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

İÇİNDEKİLER:

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER 15
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER BALIKESİR İLİ 15
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 23
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM 23
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM 24
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI 24
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 28
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 28
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ 29
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ 30
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 30
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR 30
5.7. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ 30
5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ 30
5.9. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER 31
5.10. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ 31
5.11. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ 32
5.12. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ 33
5.13. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ 34
5.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ 35
5.15. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ 35
5.16. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 36
5.17. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI 36
6. BÖLÜM ANALİZSONUÇLARININ 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 19.06.2023 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

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

1.3 RAPOR TÜRÜ

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

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 30.06.2023

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 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.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017 SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467 FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

SERMAYESİ: - TL HALKA AÇIKLIK: -

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

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

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

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

3.1 KABULLER

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

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 gözlemlemeler 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 değerleme 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Bayram GÜMÜŞ	Olcay USTA

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

TAPU BİLGİLERİ			
İli	BALIKESİR	***Pafta***	I17-C-16-D-2-D
İlçesi	EDREMİT(BALIKESİR)	***Ada***	801
Bucağı	-	***Parsel***	2
Mahallesi	ALTINOLUK	***Yüzölçümü***	5.680,26 m²
Köyü	-	***Arsa Payı***	130/7548
Mevkii	-	***Blok / Kat***	D/ZEMİN
Cilt-Sayfa	289/28538	***B.B.No***	1
Maliki/Hisse	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	***Niteliği***	MESKEN
Vasfı	Dokuz Adet Üç Katlı Betonarme Apartman ve Arsası	***Tapu Türü***	KAT MÜLKİYETİ

TAPU BİLGİLERİ			
İli	BALIKESİR	***Pafta***	I17-C-16-D-2-D
İlçesi	EDREMİT(BALIKESİR)	***Ada***	801
Bucağı	-	***Parsel***	2
Mahallesi	ALTINOLUK	***Yüzölçümü***	5.680,26 m²
Köyü	-	***Arsa Payı***	116/7548
Mevkii	-	***Blok / Kat***	D/ZEMİN
Cilt-Sayfa	289/28539	***B.B.No***	2
Maliki/Hisse	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	***Niteliği***	MESKEN
Vasfı	Dokuz Adet Üç Katlı Betonarme Apartman ve Arsası	***Tapu Türü***	KAT MÜLKİYETİ

TAPU BİLGİLERİ			
İli	BALIKESİR	***Pafta***	I17-C-16-D-2-D
İlçesi	EDREMİT(BALIKESİR)	***Ada***	801
Bucağı	-	***Parsel***	2
Mahallesi	ALTINOLUK	***Yüzölçümü***	5.680,26 m²
Köyü	-	***Arsa Payı***	114/7548
Mevkii	-	***Blok / Kat***	D/BİRİNCİ
Cilt-Sayfa	289/28541	***B.B.No***	4
Maliki/Hisse	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	***Niteliği***	MESKEN
Vasfı	Dokuz Adet Üç Katlı Betonarme Apartman ve Arsası	***Tapu Türü***	KAT MÜLKİYETİ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

TAPU BİLGİLERİ			
İli	BALIKESİR	***Pafta***	I17-C-16-D-2-D
İlçesi	EDREMİT(BALIKESİR)	***Ada***	801
Bucağı	-	***Parsel***	2
Mahallesi	ALTINOLUK	***Yüzölçümü***	5.680,26 m²
Köyü	-	***Arsa Payı***	194/7548
Mevkii	-	***Blok / Kat***	D/İKİNCİ ÇATI
Cilt-Sayfa	289/28542	***B.B.No***	5
Maliki/Hisse	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	***Niteliği***	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Vasfı	Dokuz Adet Üç Katlı Betonarme Apartman ve Arsası	***Tapu Türü***	KAT MÜLKİYETİ

TAPU BİLGİLERİ			
İli	BALIKESİR	***Pafta***	I17-C-16-D-2-D
İlçesi	EDREMİT(BALIKESİR)	***Ada***	801
Bucağı	-	***Parsel***	2
Mahallesi	ALTINOLUK	***Yüzölçümü***	5.680,26 m²
Köyü	-	***Arsa Payı***	162/7548
Mevkii	-	***Blok / Kat***	D/İKİNCİ ÇATI
Cilt-Sayfa	289/28543	***B.B.No***	6
Maliki/Hisse	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	***Niteliği***	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Vasfı	Dokuz Adet Üç Katlı Betonarme Apartman ve Arsası	***Tapu Türü***	KAT MÜLKİYETİ

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

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

Koordinatlar: (39.56628732946097, 26.763278351659473)

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

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

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

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

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

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

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

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

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

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

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

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

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

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

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

BEYANLAR HANESİNDE:Tüm taşınmazlar üzerinde aşağıdaki beyanlar bulunmaktadır.

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

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

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

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

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

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

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER BALIKESİR İLİ

Balıkesir İli Yüzölçümü: 14.299 km²

Balıkesir İli Nüfus: 1.250.610

Edremit İlçe Nüfus: 161.145

İl Trafik No: 10

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Balıkesir Tanıtım

Balıkesir, Türkiye'nin batısında ve Marmara Denizinin güneyinde yer almaktadır. Marmara Denizi'nin güneyinde yer alan Balıkesir, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyinde Manisa ve İzmir illeri ve batısında Çanakkale ili çevrilidir. Ayvalık ilçesinden de Yunanistan'ın Midilli Adası'na komşudur. Marmara Bölgesinin, 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Yüzölçümü bakımından 14299 km² en büyük 12. il, 2021 nüfus sayımına göre de 1.250.650 kişiyle Türkiye'nin en kalabalık 17. 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 arttırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır. Ormanlar, ilin topraklarının % 31'ini kaplamaktadır. Bu değer il arazisinin % 45'ine tekabül etmektedir. İlin arazisinin %32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ile mera ve %15'i kullanılmayan arazidir. Genel olarak ormanlarda karaçam, kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ve zeytin ağaçları vardır. Kuşcenneti 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

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 İl'in ekonomisinde büyük yer tutmaktadır. İl'de başta zeytin, buğday, arpa, mısır, tütün, pamuk, ayçiçeği, şekerpancarı, yem bitkileri, kavun, karpuz, narenciye, sarımsak, şeftali, domates olmak üzere diğer sebze ve meyvelerin birçoğu yetiştirilmektedir. Balya ve Manyas bölgeleri hayvancılığa müsaittir. Koyun, keçi ve sığır beslenir. Modern tavukçuluk oldukça ileridir. Arıcılık gittikçe gelişmektedir. Balıkçılık oldukça ileridir. Marmara Adasında her çeşit balığın konservesi yapılmaktadır. Konserve balık sanayii gelişmiştir. Marmara Adasında Türkiye'nin en büyük balık buzhanesi vardır. Bölgenin sardalya balığı meşhurdur.

Sanayi

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 II. Organize Sanayi Bölgesi; Balıkesir merkez Gökköy hudutları içerisinde Balıkesir-Savaştepe karayolu 10. km'sinde Balıkesir merkez Organize Sanayi Bölgesi bitişiğinde 135 ha. alan üzerinde kurulmuştur. İlin iç kesimlerinde tarıma dayalı sanayi egemendir. Ayrıca buralarda şeker, un, yem, döküm, tarım alet ve makinaları, transformatör, floresan-aydınlatma, pamuklu dokuma, kâğıt, mobilya, sentetik dokuma ve elektrik teçhizatları üretimi de yapılır. Körfez yöresinde konserve, sabun, bitki çayı ve zeytinyağı üretimi yaygındır. Bandırma taraflarında; kimyasal madde, şarap ve gübre sanayi gelişmiş, Dursunbey taraflarında ise kereste sanayi gelişmiştir. İlde kolonyacılık sektörü de gelişmiştir. 8 ticaret odası ve 5 ticaret borsası bulunan Balıkesir'de üretilen ürünlerin çoğu yurt içinde tüketilmekte, bir kısmı da Bandırma Limanı'ndan ihraç edilmektedir. Gümrüklerinde, aralarında kimyasal maddeler, elektrikli araçlar, sentetik çuval, gıda, madencilik, mermer gibi ürünlerin de bulunmaktadır.

Turizm

Balıkesir, denize sahip olduğu için deniz turizmi gelişmiştir. Marmara'da veya Ege'de kıyıya sahip ilçeler ile adalar, başlıca turizm merkezleridir. Buralarda çeşitli plajlar ve oteller mevcuttur. İl, 1970'li yıllarda Türkiye'nin gelişme bakımından en önde giden turizm bölgesi haline gelmiştir. Balıkesir'in turizm beldeleri, genelde iç turizm talebini karşılar. İl kış turizminden mahrum olsa da kaplıca turizmi yapılmaktadır. Gönen, Edremit, Manyas, Susurluk, Bigadiç, Sındırgı ilçelerinde ve Merkez'e bağlı Pamukçu Beldesi'nde kaplıcalar bulunmaktadır. Bu kaplıcalar sayesinde ildeki turizm süresi uzamaktadır. İlde turizme katkısı olan cami, kilise, harabe gibi çeşitli tarihi eserler mevcuttur. Kazdağı çevresinde oksijen yoğunluğu fazladır. Dağlık yerlerde dağ sporları yapılmaktadır. Yine kıyı yöresinde yelkencilik yapılmaktadır. Ayvalık'ta, Edremit'teki Kazdağları ile Şahinderesi Mevkii'nde ve Merkez'deki 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

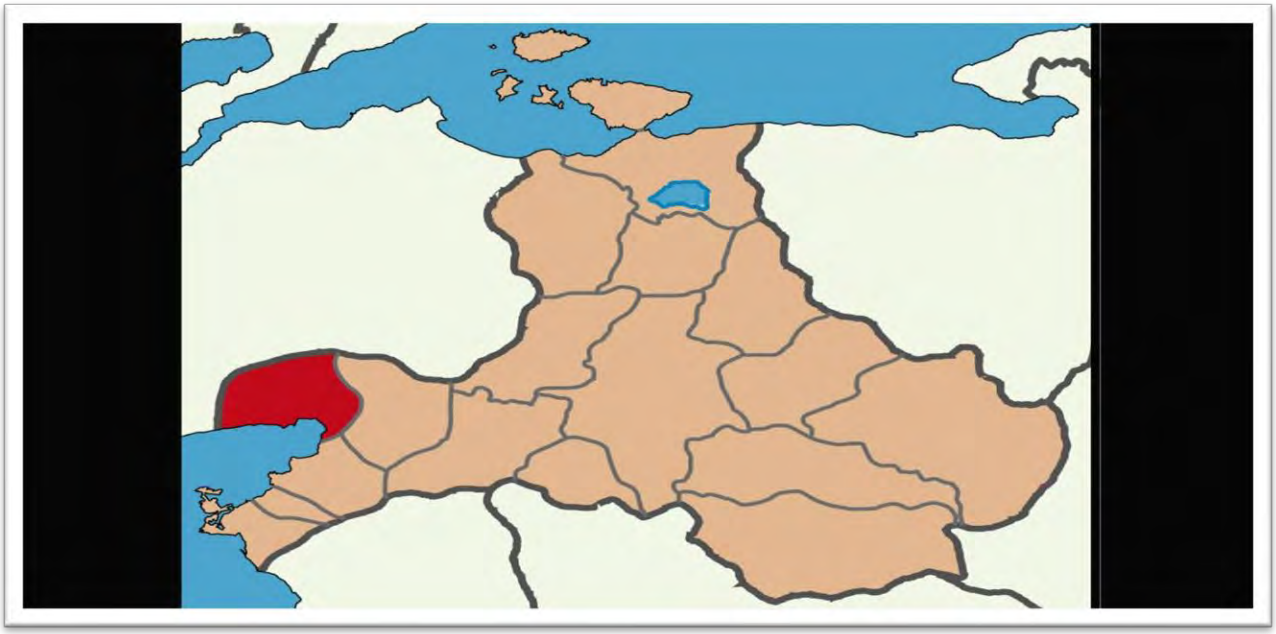
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

gibidir.

Coğrafi Yapı ve İklim

Yüzölçümü 14583 km² olan Balıkesir'in toprakları 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası bastısındakine 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. Kuşcenneti 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

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Edremit - Coğrafi Durumu

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

Kuzeyinde Kazdağı, Eybek Dağı ve Gürgen Dağı ile çevrilen şehir aynı adı taşıyan 10km. içerde kurulmuştur.İlçenin iskelesi Akçay Beldesinde olup şehre 9 Km. Uzaklıktadır.Etrafı geniş zeytinliklerle kaplı olan Edremit 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, Kızılkeçili, Güre, Altınoluk ve Mıhlı Çayları mevcuttur.

İKLİMİ:

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

BİTKİ ÖRTÜSÜ:

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

DAĞLARI:

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

OVALARI:

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

AKARSULAR:

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

SICAK SU KAYNAKLARI:

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

FLORA:

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

FAUNA:

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

EDREMİT'TE TARIM:

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

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

Hayvancılık; küçükbaş ve büyükbaşlarda genellikle kültür ırkı yetiştiriciliği şeklindedir.

KÜLTÜR VE TURİZM:

Edremit ve civarı, Ege Medeniyetinin Med ve Pers seferlerinin, Roma Medeniyetinin, Selçuklu ve Osmanlı sanat eserlerinin bulun duğu 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 çevresin de Şahin Kale Ören ve mahzenleri ve Antandros Kenti, Manastır Çayı dolaylarında bir sağlık merkezinin kalıntıları, Ortaoba Köyü yakınlarında Paşasultan Zaviyesi (Diana Mabedi), Eski Tekke dolaylarında taban mozaiki bir aslan kalıntıları mevcuttur.

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

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

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

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

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

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

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 süreli 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 müsabakalrı yapılmakta olup, futbol, basketbol, voleybol, judo, tekwando, yelken, atıcılık ve avcılık spor dallarında (bay-bayan) 600 lisanslı sporcu mevcuttur.

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

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

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

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)

	2020	2021	2022
Dünya	-3,5	5,5	4,2
Gelişmiş Ülkeler	-4,9	4,3	3,1
ABD	-3,4	5,1	2,5
Euro Alanı	-7,2	4,2	3,6
Gelişmekte olan Ülkeler	-2,4	6,3	5,0
Türkiye	1,2	6,0	3,5

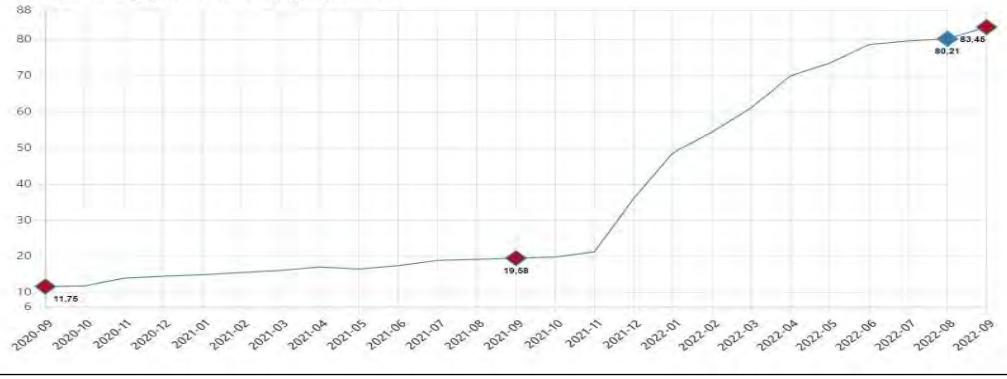
IMF yayımladığı Ekim ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2022 yılı büyüme tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %3,2 olarak açıkladı. Söz konusu gelişmede, salgında vaka sayılarındaki artışa rağmen yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden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

	Eylül 2022	Eylül 2021	Eylül 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,08	1,25	0,97
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	52,40	13,04	8,33
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	83,45	19,58	11,75
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	59,91	16,42	11,47

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2022

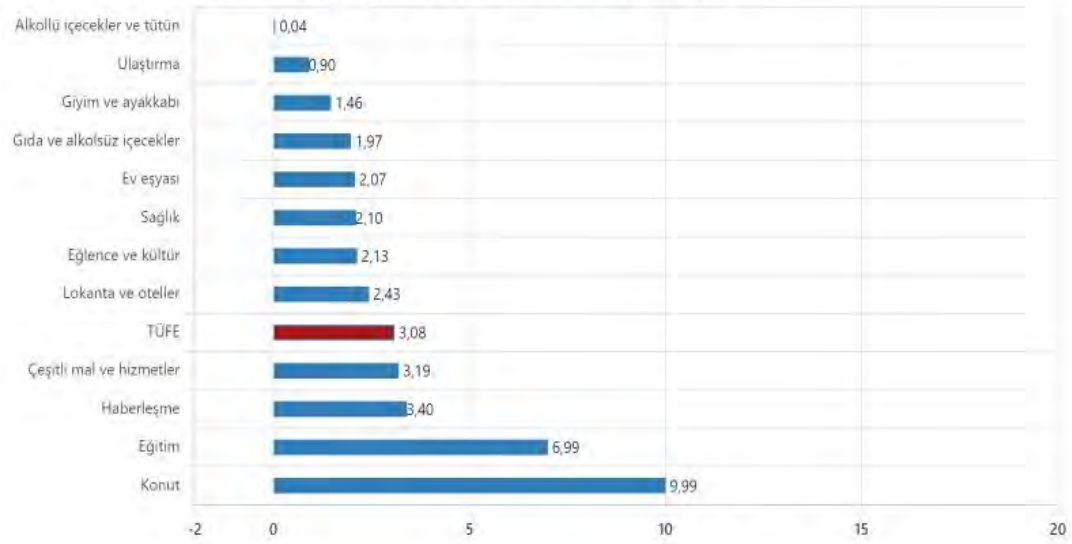


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %52,40, bir önceki yılın aynı ayına göre %83,45 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,91 olarak gerçekleşti.

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.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Eylül 2022



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

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

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

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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,

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

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

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

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

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

GÜÇLÜ YANLAR

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

ZAYIF YANLAR

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

FIRSATLAR

- Gelişen Bölgede yer almaları

TEHDİTLER

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.4.1. Ana Gayrimenkul Özellikleri

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

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

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

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

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

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

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

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

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

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

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

EMSAL KROKİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(*) EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME
EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UYGULAYINIZ

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

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

MALİYET ANALİZİ

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

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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

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

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

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

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

Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =

(Iskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak ıskonto 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 ıskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, ıskonto 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.11. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

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

5.12. DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

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

5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

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

Yapılan çalışmada;

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

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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, değerlemeye konu konutlar için "Emsal Karşılaştırma Yönetimi'nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Yapılan değerleme çalışması emsal yöntemi kullanılarak, konutların değerlerinin tespiti için yapılmıştır.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

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

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

(EK-1) TABLO

DEĞERLEME TABLOSU

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

801 ADA 2 PARSEL YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
75.500.000,00	90.600.000,00

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Gayrimenkul Değerleme Uzman
Bayram GÜMÜŞ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Olcay USTA

Ekler:

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

T.C.
GAZİOSMANPAŞA 6. NOTERİ
ÜNAL TOKCAN
Uğur Mumcu Mah. Eski Edirne Asfaltı
No:606 Kat:1 Sultangazi / İSTANBUL
Tel:0212 667 89 84 - 667 85 35

SURET

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

No 33838

Tarih : 03.02.2017

21 KASIM 2019
No : 406129

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
ÜNAL TOKCAN
Eski Edirne Asfaltı No:606 Kat:1
Sultangazi / İSTANBUL
Tarih
Yevmiye
SURET

Birinüshası dairede alıkonulan
( ) nüshası ilgilisine verilen
işbu suret aslının aynıdır.
GAZİOSMANPAŞA NOTERİ
ÜNAL TOKCAN

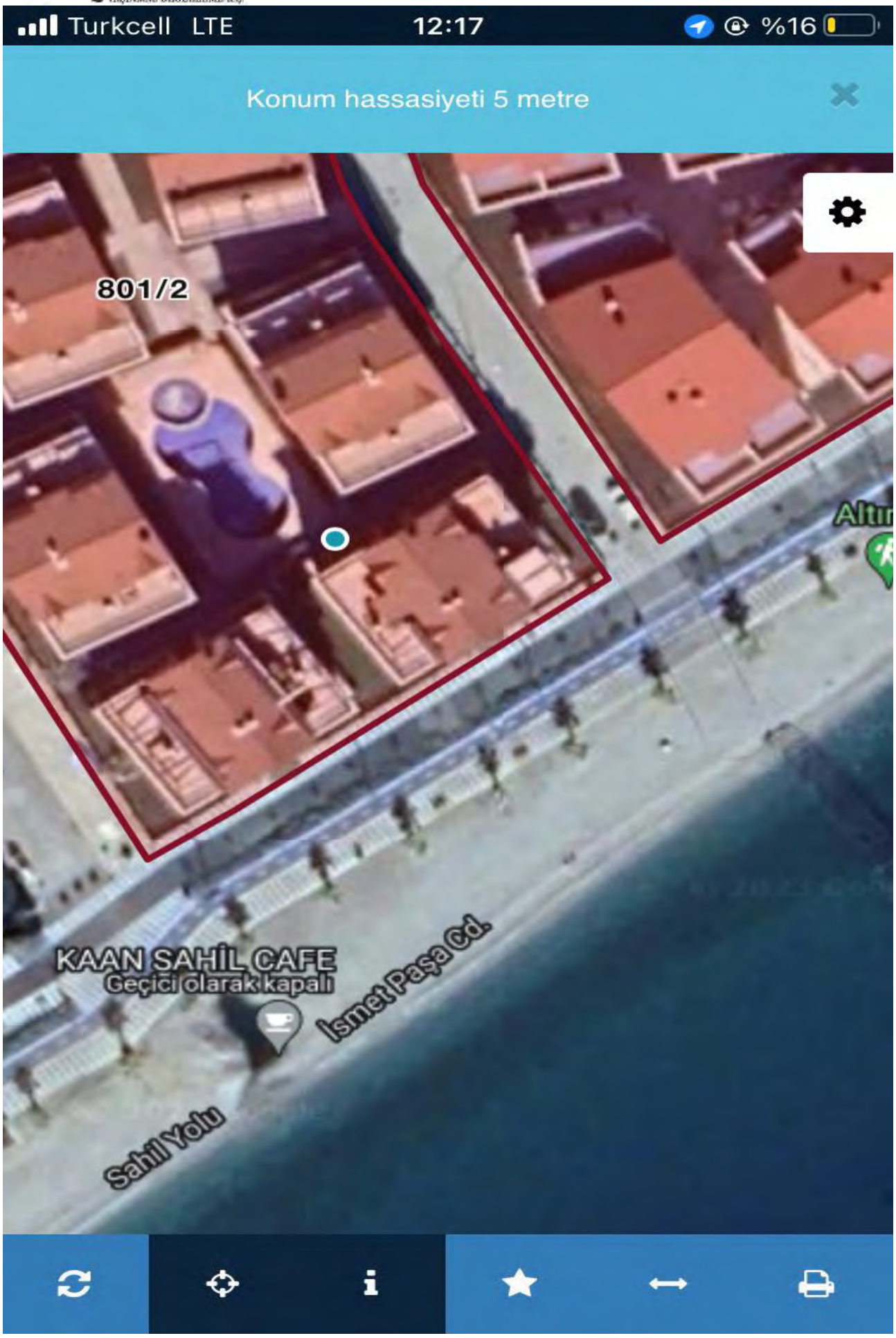
Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

GAZİOSMANPAŞA 6. NOTERİ
ÜNAL TOKCAN
Vekili Başkatip
Yasemin SARIKAYA

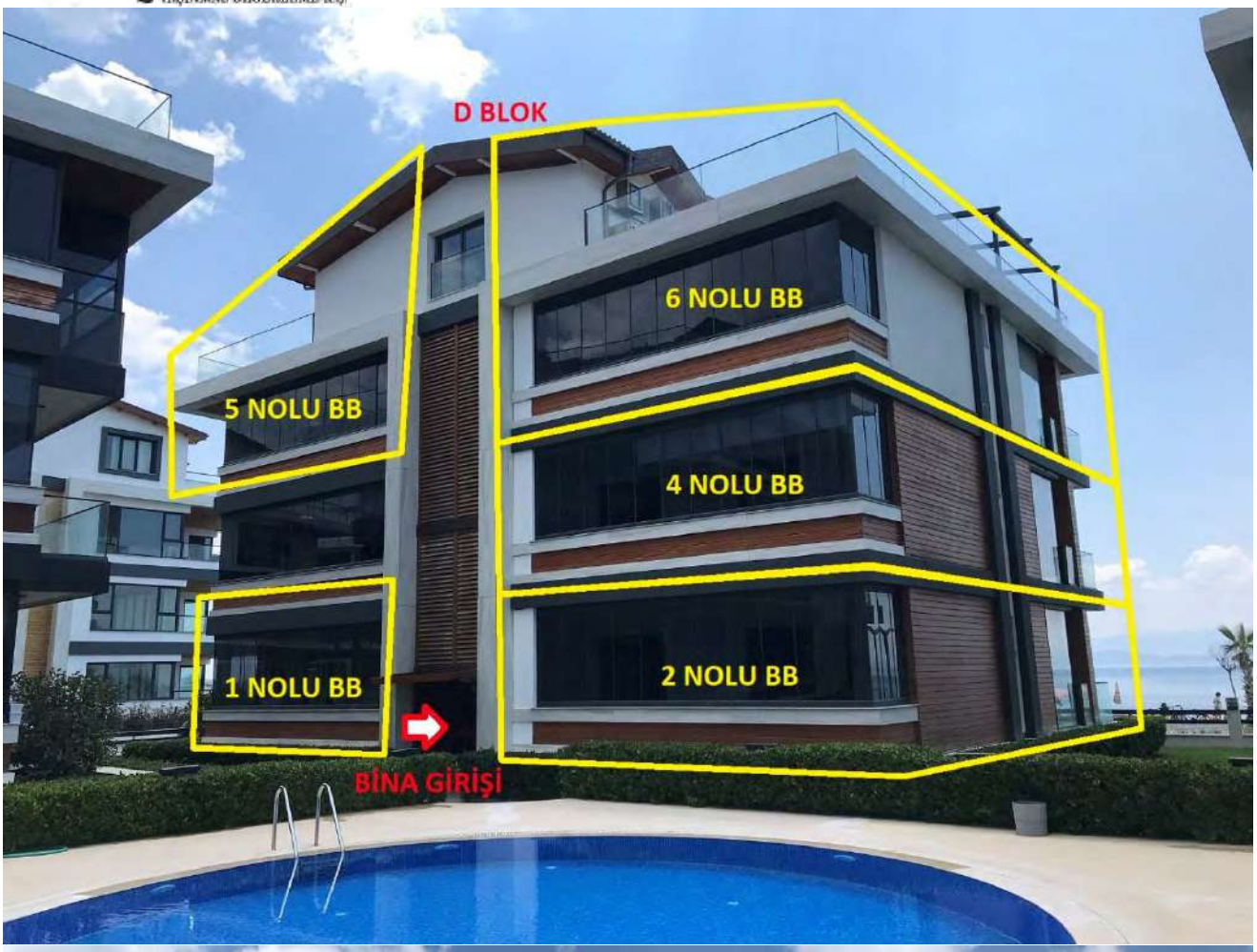
Tarayıcınız ile tarandı

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Mimarlık & Mühendislik

Haldun Sümerkan

Tel: 0 266 979 28 02

Gaziosal Mah. 455 Sok. Özmen İş Merkezi Kat:3 No:6 EDREMİT

İŞİN YERİ Yeni 301 ada 2 parsel

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

MİMAR	
ADI SOYADI	HALDUN SÜMERKAN
ÜNVANI	MİMAR
ODA SİCİL NO	23076
YETKİ BELGE NO	10-178
VERGİ D.NO	7860087417

BU PROJEDE TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR.6446 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ KANUNU GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE 5393 SAYILI BİY KANUNU İLE BU KANUNLARA DAYANILARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN YÖNETMELİKLERİ VE GENELGELERİN HÜKÜMLERİ İLE İMAR PLANLARINA VE PLAN NOTLARI İLE 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNUNA VE BELEDİYEDEKİ ASILLARINA UYULMUŞTUR.

BU PROJE YUKARIDAKİ İMZASI VE MÜHRÜ BULUNAN MİMAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIŞ BULUNAN MİMAR MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİR.

İŞVEREN	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES	NOTER O. T.	VERGİ DAİRESİ NO
	OKULLU GIDA MAD. İNŞ.SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ					

YAPILAT OLUŞU YAPAN MİMAR	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES	O.S.N.	Y.B.N.	VERGİ DAİRESİ NO
					23076	10-178	7860087417

MİMARLAR ODASI ONAYI

2400205

7

26

UYGULAMA DENETİMİ ONAYI

KIRAZLAR YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.

Bülent ÖCAL
Proje ve Uygulama Denetçi Mimar
Denetçi No: 870

İDARE ONAYI

BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ,ÇOĞALTILAMAZ, KULLANILAMAZ.

Sinan TAŞ
İnşaat Müh.
Şişli

D BLOK

KUL. AMACI	NŞ. TÜRÜ	İNŞ.ALANI	TL/m2	YAPI MAL.	YAPI SINIFI	MMİ H. SNF.	ZOR.KATS.	BÖLGE KS.
KONUT	B.A.K.				3/A	3/A		

YOL SEV.KAT.	YOL SEV.İLKAT.	TOPLAM KAT	YAPI YÜK.	AİT OLD.YIL	İSKELET CİNSİ	DOLGU MAD.
—	3	3	1060	2015	B.A.K.	TUĞLA

DOLGU TOPLAMI	KAZI TOPLAMI	HARCI ÇIK. KAZI TOP.	KAZININ DÖKÜLECEĞİ YER
			bel göç yeri

UYGULAMA DENETİMİNE ESAS ALAN

BİNA ADI	ALANI

FAYDALI ALAN HESABI

KATLAR	BİNA KAPALI ALANI	BİNA AÇIK ALANI	MEKDİVEN	TOPLAM
ZEMİN	165.80m2	79.90m2	13.00 m2	258.70 m2
1.KAT	165.00m2	79.90m2	13.00 m2	257.90 m2
2. KAT	165.00m2	79.90m2	13.00 m2	257.90 m2
ÇATI KATI	111.20 m2	——	13.00 m2	124.20 m2
KATLAR	607.00m2	239.70m2	52.00 m2	898.70 m2

BAĞ.BÖL.NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM AMACI	ALANI m2.	ANTİ KULLANMACI	EKLENTİ ALANI		TOPLAM
1	ZEMİN	KONUT	82.90	TERAS	47.70m2		130.60m2
2	ZEMİN	KONUT		TERAS	32.20m2		115.10m2
3	1.KAT			BALKON	47.70m2		130.60m2
4	1.KAT			BALKON	32.20m2		114.70m2
5	2. KAT	KONUT	82.90	BALKON ÇATI	47.70m2	63.70m2	193.90m2
6	2. KAT	KONUT	82.50m2	KON ÇATI	32.20m2	47.50m2	162.20m2

08.09.2013 yönetmeliğine uygundur.

TAKS: 5,680.23 m² x 0.25 = 1,420.05 m²
(165.80 m2 x 6 blok)+(165.80 m² x 2 blok)+(90.40 m² x 1 blok)
= 994.80 m² + 331.60 m² + 90.40 m² = 1,416.80 m²
1,416.80 m² < 1,420.05 m²

KAKS: 5,680.23 m² x 0.75 = 4,260.17 m²
(495.80 m2 x 6 blok)+(495.80 m² x 2 blok)+(271.20 m² x 1 blok)
= 2,974.80 m² + 991.60 m² + 271.20 m² = 4,237.60 m²
4,237.60 m² < 4,260.15 m²

KAT İRTİFAKI İÇİN ONANDI

Sinan TAŞ
İnşaat Müh.
Şişli

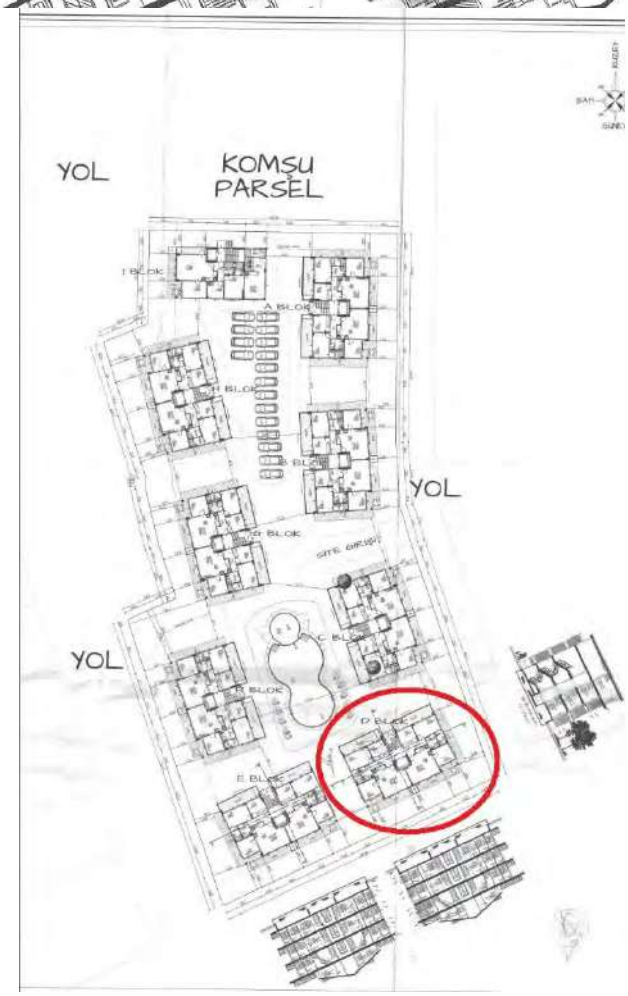
KAT İRTİFAKI İÇİN ONANDI

Ahmet
İmar ve Şehircilik

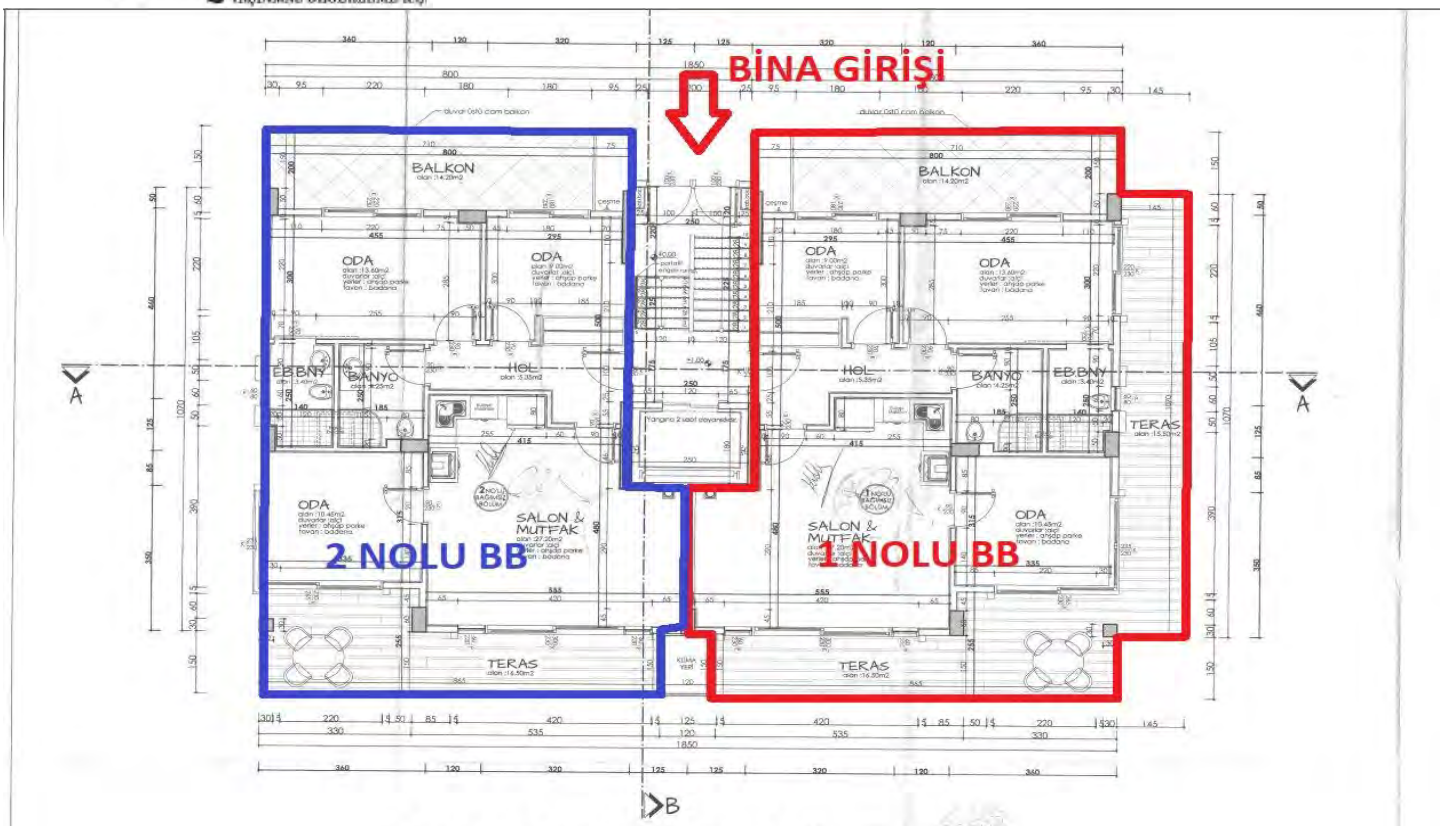
09.11.2013

RUHSAT: Yeni Yapı
TARİH: 24.08.2015
CİLT: 7
SAYI: 26

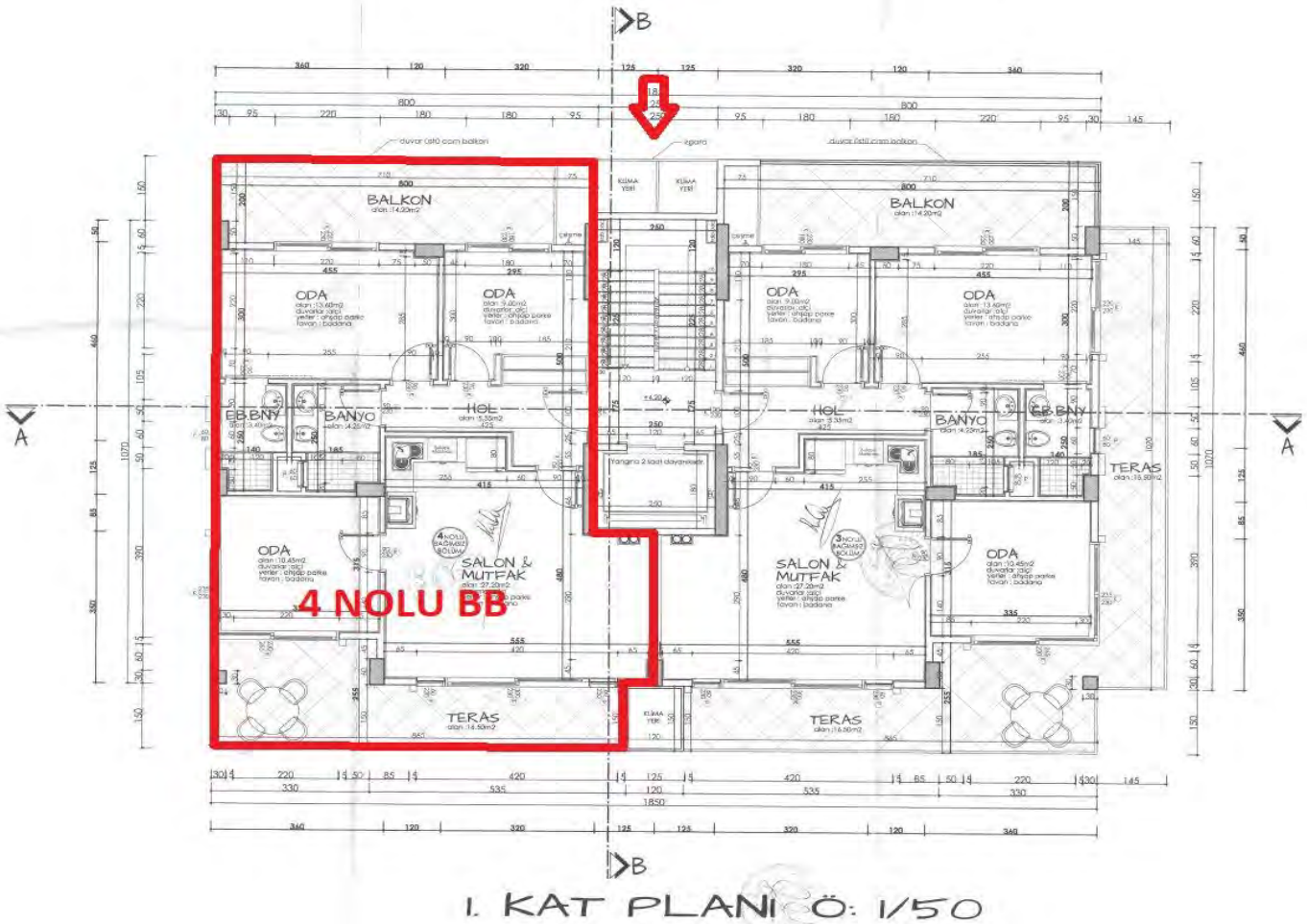
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

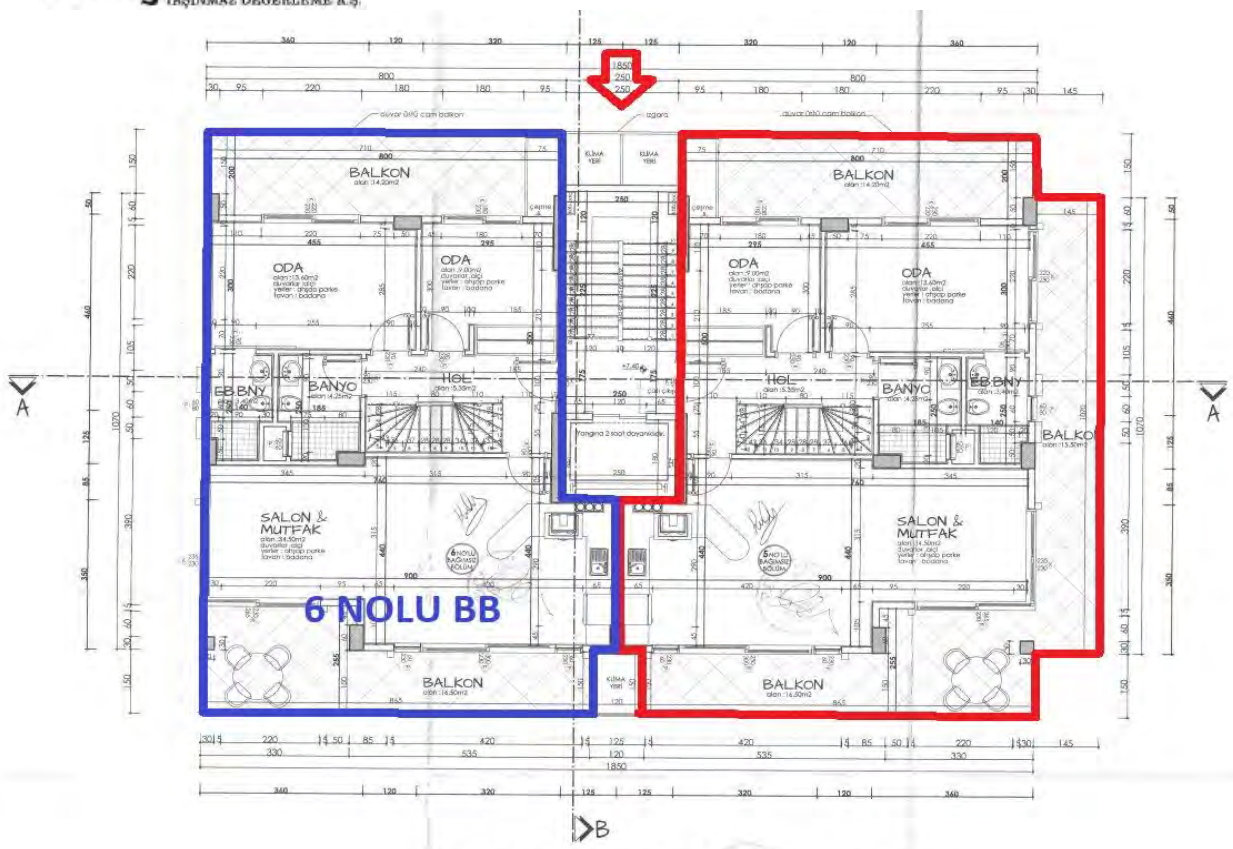


ZEMİN KAT PLANI Ö: 1/50

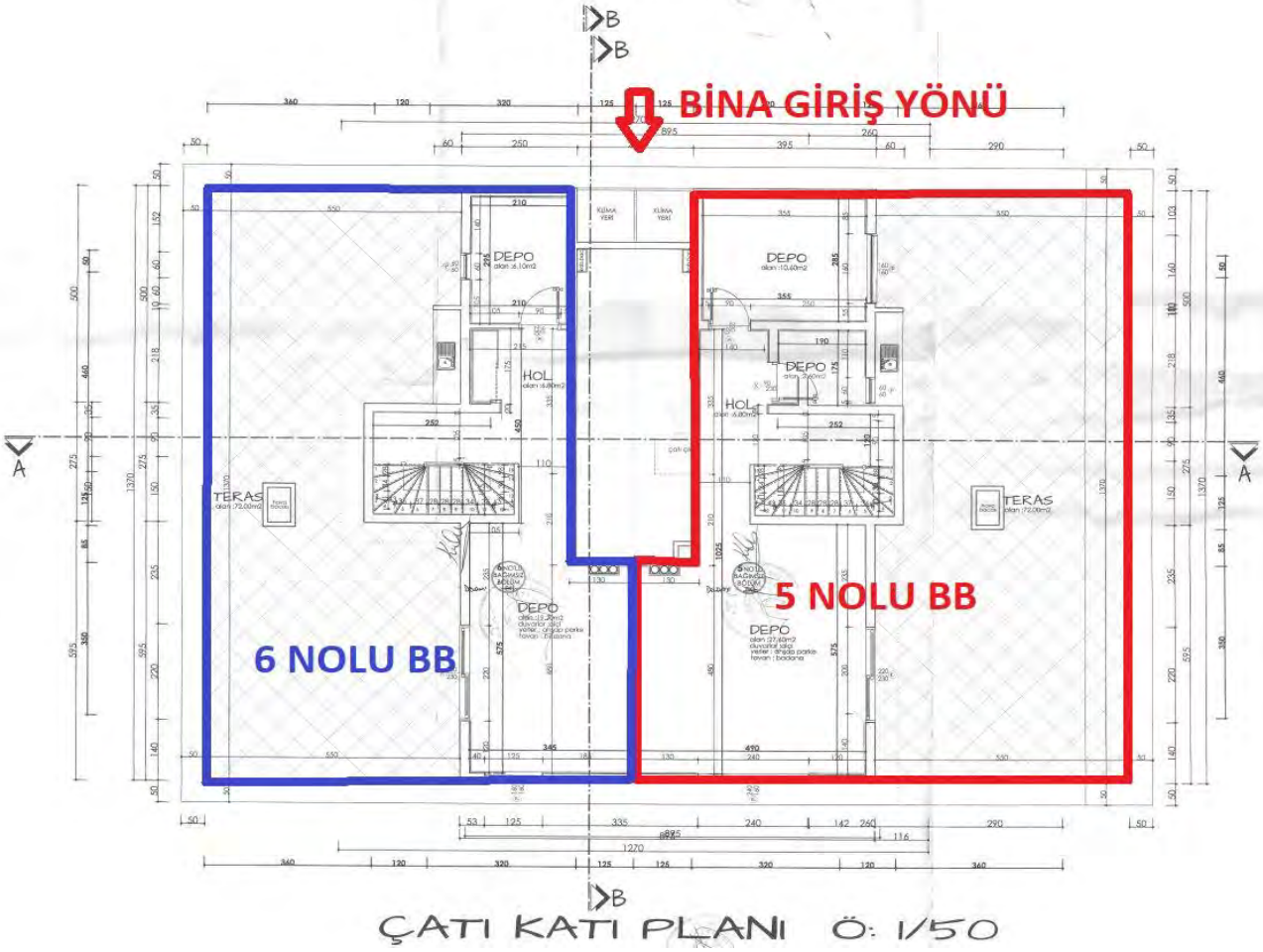


1. KAT PLANI Ö: 1/50

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

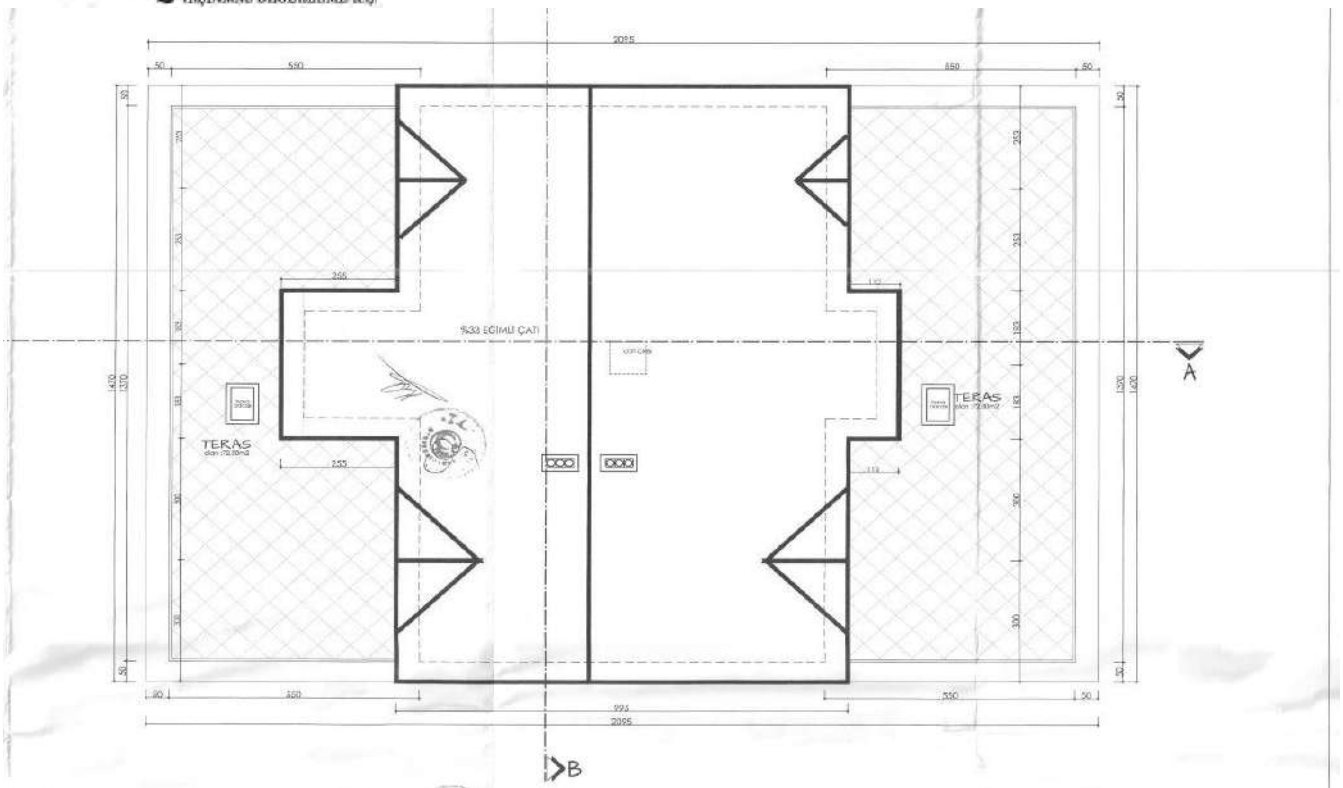


2. KAT PLANI Ö: 1/50

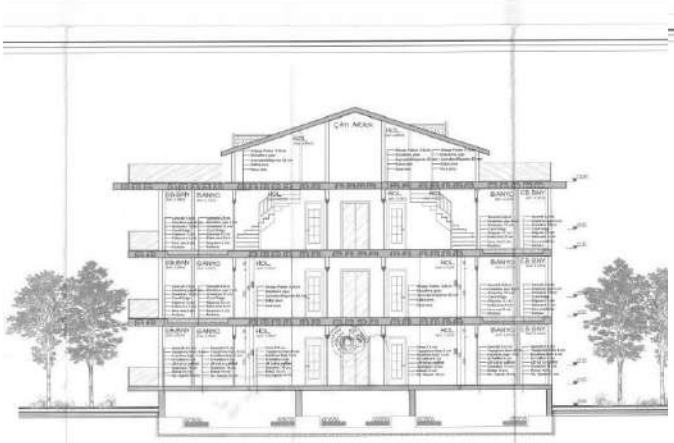


ÇATI KATI PLANI Ö: 1/50

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

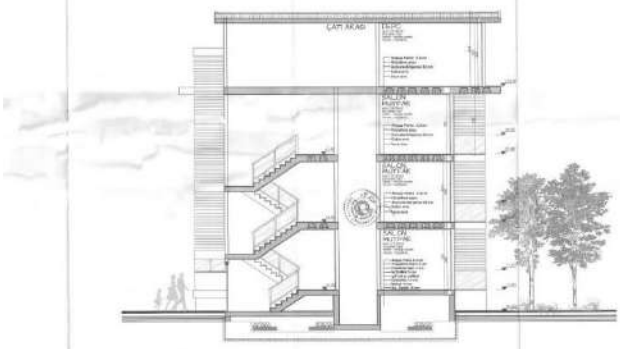


ÇATI PLANI
Ö: 1/50



A-A KESİTİ
Ö: 1/50

ÖN CEPHE
Ö: 1/50



B-B KESİTİ

ARKA CEPHE
Ö: 1/50

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

YAPI RUHSATI
Building Licence

139676514

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: EDREMİT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi

İl: BALIKESİR İlçe: EDREMİT

Köy:

Mahalle/Mevki: İSKELE Mahalle tanıtım kodu: 42

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: İSMETPAŞA 17. SK.

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 1,11 Dış kapı no: 1D

Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
I17-C-16-D-2-D	801	2	D BLOK		449001650

9.Ruhsatın verliş amacı: ☐ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon ☐ 2.Yenileme ☐ 11.Güçlendirme ■ 3.Yeniden ☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 4.Ek bina ☐ 13.Fosseptik ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 6.İlave ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 7. Geçici ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 8.Tadilat ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 9.Dolgu ☐ 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
09/04/2019	1-25	24.06.2015	7-26
14.İmar planı onay tarihi	**15.İmar durum bel. tarihi**	**16.İmar durum bel. no**	**17.Zemin etüdü onay tarihi**
../../....	13.07.2015	225	27.07.2015
18.Parselasyon plan onay tarihi	**19.Parselin kullanma amacı**		**20.Parselin alanı(m2)**
../../....	KONUT		5681,17
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**		**23.Tapu tescil belgesi no**
EDREMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	18.06.2015		147/14495
24. ÇED raporu onay tarihi	**25.Planlanan inşaata başlama tarihi**	**26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi**	**27.Ruhsatın geçerlilik tarihi**
../../....	../../20....	../../20....	../../20....

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: CENGİZ OKULLU, (OKULLU GIDA ANONİM ŞİRKETİ), 72898015572 — ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: EDREMİT VERGİ DAİRESİ

30.Vergi kimlik no: 6390436734

31.Adres: HAMİDİYE MAH. 530 SK. NO: 8 İÇ KAPI NO: 2 EDREMİT / BALIKESİR

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: CENGİZ OKULLU, (OKULLU GIDA ANONİM ŞİRKETİ), 72898015572

33.Oda sicil no: 3577

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: EDREMİT VERGİ DAİRESİ

35.Vergi kimlik no: 6390436734

36.Sigorta sicil no	37.Sözleşme tarihi	38.Sözleşme no	39.Yapı müteahhidi yetki belge no
			0010313486063730

40. Sicile esas adres: HAMİDİYE MAH. 530 SK. NO: 8 İÇ KAPI NO: 3 EDREMİT / BALIKESİR

Şantiye Şefinin

41.Adı soyadı, unvanı: UĞUR CAN ÖZTÜRK, MİMAR

42.TC kimlik no: 11944673274

43.Oda sicil no: 37142

44.Sigorta sicil no	45.Sözleşme tarihi	46.Sözleşme no
0	18.06.2015	2015/

47.Adres: İSKELE MAH. 573 SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 2 BURHANİYE / BALIKESİR

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

48.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	49.Bağımsız bölüm sayısı	50.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	51.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	6		846,7
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			52
Toplam: 1110 - Mesken	6		898,7

Yapı İle İlgili Özellikler

52.Benzer yapı sayısı	53.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	54.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	55.Yapının taban alanı(m2)	56.Yapı inşaat alanı(m2)
2	6	6	256,7	898,7
57.Toplam yapı sayısı	**58.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**59.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**60.Toplam taban alanı(m2)**	**61.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
10	51	51	2469,3	8242,7

62.Yapının yol kotu altı kat sayısı	63.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	64.Yapının toplam kat sayısı	65.İlave kat sayısı
	3	3	
66.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**67.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**68.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**69.İlave kat yüksekliği(m)**
	10,6	10,6	

70.Yapının sınıfı	71.Yapının grubu	72.1 m2 maliyeti (TL)	73.Yapının maliyeti (TL)	74.Yapının arsa değeri (TL)	75.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	76.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	966	868144,2		868144,2	868144,2

Yapının Teknik Özellikleri

77.Isıtma Sistemi: ☐ 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2.Bina içi kalorifer ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ■ 6.Klima ☐ 7. .....

78.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ■ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9. .....

79.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ■ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kollektörü ☐ 4.Kombi ☐ 5.Müşterek ☐ 6. .....

80.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ■ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7. .....

81.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu

82.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik

83.Tesisatlar: ☐ 1.Antena ☐ 2.Baz istasyonu ☐ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12. .....

84.Ortak Kullanım Alanları: ■ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ■ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ■ 11.Yüzme havuzu ☐ 12. .....

85.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) { ☐ 1.1. Betonarme { ■ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem ; ☐ 1.2.Ahşap ; ☐ 1.3.Çelik } ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6. .....

86.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket ■ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9. .....

87.Parsel Dışı Otopark: ☐ 1. Var ☐ 2. Yok

88.Döşeme: ☐ 1.Plak Kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ■ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6. .....

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi
Mimari 07.08.2015	MÜELLİFİNİN PROJE	HALDUN AHMET SÜMERKAN	34537005726	23076	CENNETAYAĞI MAH. 701 SK. B BLOK NO: 5B EDREMİT / BALIKESİR
Statik 07.08.2015		İKBAL SÜMERKAN	22129431374	58944	CENNETAYAĞI MAH. 701 SK. B BLOK NO: 5B EDREMİT / BALIKESİR
Elektrik 04.08.2015		ŞAKİR BAKIZLI	14872649922	55134	DOĞANYEMEZ MAH. CUMHURİYET MEY. ŞENLER İŞ MERKEZİ BLOK NO: 7 İÇ KAPI NO: 111 EDREMİT / BALIKESİR
Mekanik Tesisat 07.08.2015		OĞUZHAN ÖZKAYA	68938186346	95054	ATATÜRK MAH. KALKIM CAD. B BLOK NO: 11/1 İÇ KAPI NO: 11 EDREMİT / BALIKESİR
HARİTA 03.08.2015		CENGİZHAN IŞITAN	20039660860	7805	SAHİNDERE MAH. KUNDAKÇIDEDE CAD. NO: 38 İÇ KAPI NO: 6 EDREMİT / BALIKESİR
JEOFİZİK 27.07.2015		ENGİN EREN	17269082050	3384	HAMİDİYE MAH. 857 SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 1 EDREMİT / BALIKESİR
JEOLOJİ 27.07.2015		UĞUR İSTANBULLU	22798365510	10015	CENNETAYAĞI MAH. 702 SK. FAZEL KONUTLARI SİTESİ MERVE APT. BLOK NO: 9 İÇ KAPI NO: 6 EDREMİT / BALIKESİR
../../20....					

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

127633469

Barkod / Karekod:

1.Belgeyi veren kurum: EDREMİT BELEDİYESİ

2.Belge verilen yapının adresi
İl: BALIKESİR İlçe: EDREMİT
Köy: Belediye: EDREMİT BELEDİYESİ
Mahalle: İSKELE Mahalle tanıtım kodu: 42
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: İSMETPAŞA 17. SK.
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme tanıtım kodu: 1,11 Dış kapı no: 1D
Site adı: Yapı Kimlik No: 449001650

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:
I17-C-16-D-2-D	801	2	D BLOK

7.Kısmi kullanma izni ise belge verilen bağımsız bölüm no:
8.Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no:

9.Belgenin veriliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici
10.Belgenin onay tarihi: 06/02/2019
11.Belge no: 2-10

12.Belgeye esas ruhsat: ☐ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ■ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 13.Fosseptik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19. .....

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. ilk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
24.08.2015	7-26	09.01.2019	1-25	../../....
18. Yeniden ruhsat tarihi	**19. Tadilat ruhsatı tarihi**	**20. İmar planı onay tarihi**	**21. İmar durumu tarihi**	**22. İmar durumu no**
09.01.2019	../../....	../../....	13.07.2015	225
23. Zemin etüdü onay tarihi	**24. ÇED raporu onay tarihi**	**25. Tapu tescil belgesi tarihi**	**26. Tapu tescil belgesi no**	
27.07.2015	../../....	18.06.2015	147/14485	
27. Tapu tescil belgesi veren kurum	**28. Parselasyon planı onay tarihi**	**29. Parselin kullanma amacı**	**30. Parselin alanı(m2)**	
EDREMİT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	../../....	KONUT	5681,17	

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: CENGİZ OKULLU. (OKULLU GIDA ANONİM ŞİRKETİ), 72898015572 — ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: EDREMİT VERGİ DAİRESİ
33.Vergi kimlik no: 6390436734
34. Adres: HAMİDİYE MAH. 530 SK. NO: 8 İÇ KAPI NO: 2 EDREMİT / BALIKESİR
35. İmza:

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı,unvanı, T.C kimlik no: CENGİZ OKULLU. (OKULLU GIDA ANONİM ŞİRKETİ), 72898015572
37.Oda sicil no: 3577
38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: EDREMİT VERGİ DAİRESİ
39.Vergi kimlik no: 6390436734

40.Sigorta sicil no	41.Sözleşme tarihi	42.Sözleşme no	43.Yapı müteahhidi yetki belge no
	../../....		0010313486063730

44. Sicile esas adres: HAMİDİYE MAH. 530 SK. NO: 8 İÇ KAPI NO: 3 EDREMİT / BALIKESİR
45.İmza:

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı: UĞUR CAN ÖZTÜRK, MİMAR
47.T.C kimlik no: 11944673274
48.Oda sicil no: 37142

49.Sigorta sicil no	50.Sözleşme tarihi	51.Sözleşme no
0	18.06.2015	2015/

52.Adres: İSKELE MAH. 573 SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 2 BURHANİYE / BALIKESİR
53.İmza:

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	6	846,7
3004 - Ortak Alan (Merdiven)		52
Toplam: 1110 - Mesken	6	898,7

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Benzer yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
2	6	6	258,7	898,7
62.Toplam yapı sayısı	**63.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**64.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**65.Toplam taban alanı(m2)**	**66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
10	51	51	2489,3	8242,7

67.Yapının yol kotu altı kat sayısı	68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.İlave kat sayısı
	3	3	
71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**73.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**74.İlave kat yüksekliği(m)**
	10,6	10,6	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	966	868144,2		868144,2	868144,2

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: ☐ 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler ☐ 2.Bina içi kaloriferler ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ■ 6.Klima ☐ 7. .....

83.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.LPG ■ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9. .....

84.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ■ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ☐ 5.Müşterek ☐ 6. .....

85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ■ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7. .....

86.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu

87.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik

88.Tesisatlar: ☐ 1.Antma ☐ 2.Baz istasyonu ☐ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12. .....

89.Ortak Kullanım Alanları: ■ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ■ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ■ 11.Yüzme havuzu ☐ 12. .....

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) → ☐ 1.1. Betonarme → ■ 1.1.1.Çerçeveli sistem / ☐ 1.1.2.Perdeli sistem / ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; ☐ 1.2.Ahşap; ☐ 1.3.Çelik ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6. .....

91.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket ■ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9. .....

92.Döşeme: ☐ 1.Plak kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ■ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6. .....

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 6 adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no
../../....			
../../....			
../../....			
../../....			
../../....			

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı							TOPLAM
	1	2	3	4	5	6	7+	
98.Daire sayısı				6				6
99. Parke olan daire sayısı				6				6
100. Bir dairenin yüzölçümü				141,12				846,72

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

bep TR bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin		Binanın Görüntüsü
Tipi:	Apartman			
İnşaat Ruhsat Tarihi:	9.1.2019	Veriliş Tarihi:	16.1.2019	
Tadilat Tarihi:		Geçerlilik Tarihi:	16.1.2029	
Toplam Alan:	693,42	Performans Sınıfı:	B	
Ada/Parsel/Pafta:	801 / 2 / I17-c-16-d-2-d	Emisyon Sınıfı:	B	
UAVT Bina No:	449001650			
Adı:	CENGİZ OKULLU D BLOK			
Adresi:	İSKELE MAH. İSMETPAŞA 17. SOK. NO: 1 D EDREMİT/BALIKESİR			

Sahibinin Adı Soyadı: CENGİZ OKULLU D BLOK

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Binacil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m²-yıl)	Binacil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m²-yıl)	
Toplam	50.182,97	83,09	0,00	0,00	B
Isıtma	45.047,00	74,58	0,00	0,00	B
Sıhhi Sıcak Su	1.775,57	2,94	0,00	0,00	C
Soğutma	1.496,57	2,48	0,00	0,00	C
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	1.863,83	3,09			D
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

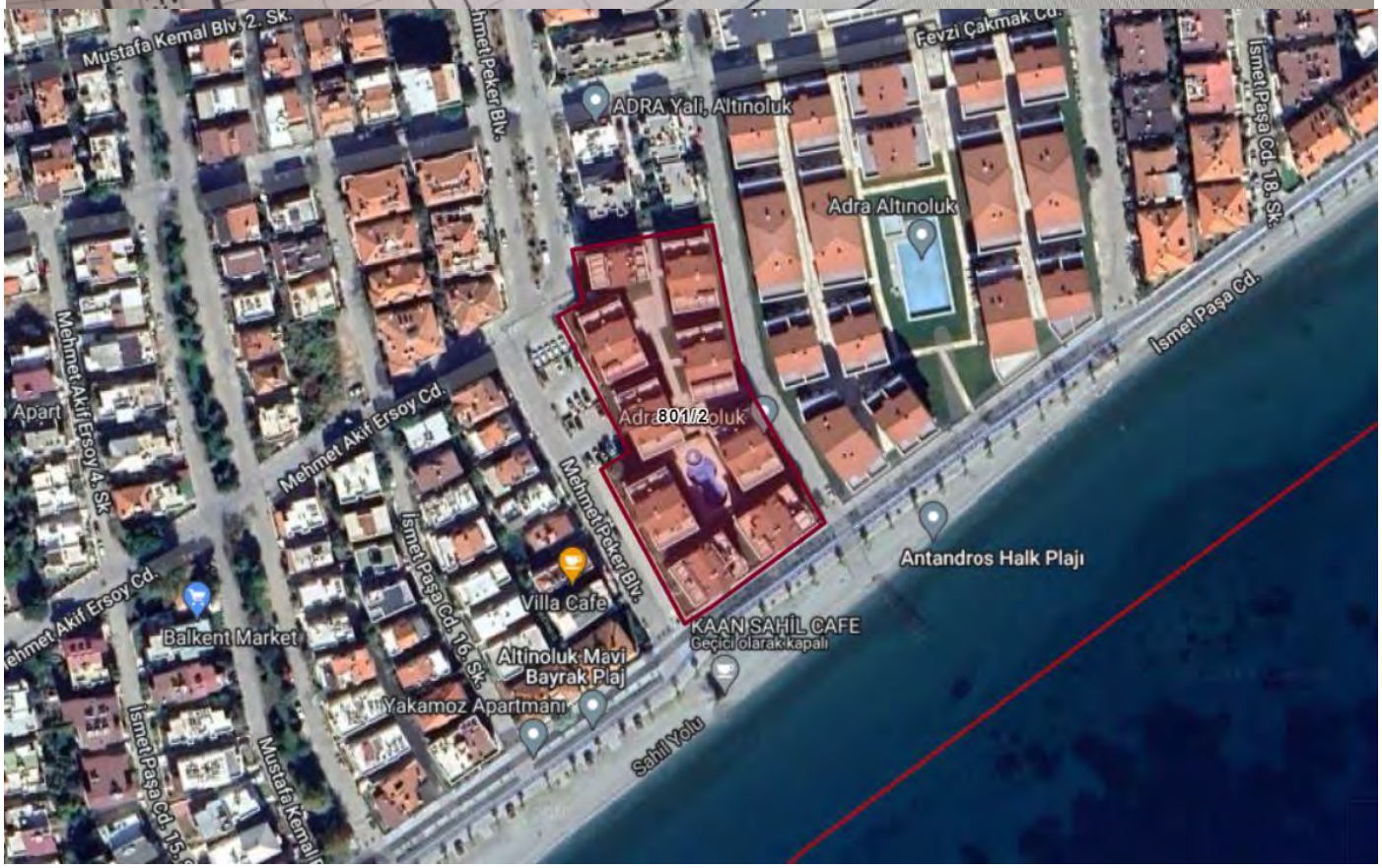
Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	Y221036444A0B	Adı Soyadı:	HALDUN AHMET SÜMERKAN	
Veriliş Tarihi:	16.1.2019	Firması:	SÜMER MİMARLIK MÜH.İNŞ.TEKS.SAN.VETİC.LTD.ŞTİ.	
Son Geçerlilik Tarihi:	16.1.2029			
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No:	EVD-34-0147	
		İmza:		

Sayfa 1/3

BİLGİ AMAÇLIDIR

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

İMAR DURUM



Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

TAKBİSLER

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:38

webtapu tapunun kısayolu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	103185037
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	289/28538
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	801/2
AT Yüzölçüm(m2):	5680.26
Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/ZEMİN//1
Arsa Pay/Payda:	130/7548
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dokuz Adet Üç Katlı Betonarme Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:38

webtapu
Tapunun Kısayolu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	103185038
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	289/28539
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	801/2
AT Yüzölçüm(m2):	5680.26
Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/ZEMİN//2
Arsa Pay/Payda:	116/7548
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dokuz Adet Üç Katlı Betonarme Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:38

webtapu tapunun kısayolu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	103185040
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	289/28541
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	801/2
AT Yüzölçüm(m2):	5680.26
Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/BİRİNCİ//4
Arsa Pay/Payda:	114/7548
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dokuz Adet Üç Katlı Betonarme Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 14-03-2019 10:49 - 4673	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Edremit(BALIKESİR) - 14-03-2019 10:49 - 4673	
Beyan	Yönetim Planı : 03/12/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edremit(BALIKESİR) - 06-12-2018 15:39 - 23204	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:39

webtapu tapunun kısayolu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	103185041
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	289/28542
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	801/2
AT Yüzölçüm(m2):	5680.26
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/İKİNCİ ÇATI//5
Arsa Pay/Payda:	194/7548
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dokuz Adet Üç Katlı Betonarme Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **tjPB9LLGSAu** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:39

webtapu tapunun kısayolu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	103185043
İl/İlçe:	BALIKESİR/EDREMİT
Kurum Adı:	Edremit(BALIKESİR)
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOLUK
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	289/28543
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	801/2
AT Yüzölçüm(m2):	5680.26
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI PİYESLİ MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/İKİNCİ ÇATI//6
Arsa Pay/Payda:	162/7548
Ana Taşınmaz Nitelik:	Dokuz Adet Üç Katlı Betonarme Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

Adres Kodunuz

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

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

Bina Kodu:
1 A

Bu adrese ait adres kodu:
2159265517 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

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

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

Bina Kodu:
1 A

Bu adrese ait adres kodu:
1338791039 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Adres Kodunuz

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

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

Bu adrese ait adres kodu:
1878774411 Kopyala

Bina Kodu:
1 A

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

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

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

Bu adrese ait adres kodu:
2883439461 Kopyala

Bina Kodu:
1 A

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

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

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

Bu adrese ait adres kodu:
3409022823 Kopyala

Bina Kodu:
1 A

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ,
YARHASANLAR MAHALLESİ, 933 ADA 8 PARSELDE KONUMLU
TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 30.06.2023

RAPOR NO: SPK-2023-82

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03
info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	30.06.2023
Rapor No	SPK-2023-82
Talep Tarihi	19.06.2023
Taşınmaz İnceleme Tarihi	19.06.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, YARHASANLAR MAHALLESİ, 933 ADA 8 PARSELDE KONUMLU, "RAFİNE BİNASI VE MÜŞTEMİLATI " VASIFLI TAŞINMAZ
Çalışmanın Konusu	MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, YARHASANLAR MAHALLESİ, 933 ADA 8 PARSELDE KONUMLU, "RAFİNE BİNASI VE MÜŞTEMİLATI " VASIFLI TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	RAFİNE BİNASI VE MÜŞTEMİLATI
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	4072,91 m²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Ayrık Nizam, Ticaret +Konut Alanı, E:3.00, 15 Kat (Hmax: 45.50 m), Ön Bahçe Çekme Mesafesi:10 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi:5 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ : **143.570.000,00 TL**

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Nejat DİNÇER

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ 5
1.1 RAPOR TARİHİ 5
1.2 RAPOR NUMARASI 5
1.3 RAPOR TÜRÜ 5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR 5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ 5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ 5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA 5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER 5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI 6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ 6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ 6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR) 7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR 7
3.1 KABULLER 7
3.2 UYGUNLUK BEYANI 8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER 9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ 9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ 10
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI 11
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR 11
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 11
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ 12
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 12
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 13
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, ... 13
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 13
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER 13
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MANİSA İLİ 13

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 16
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM 16
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM 17
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI 19
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 19
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 20
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ 21
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ 21
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 21
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR 21
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ 21
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER 22
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ 24
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ 24
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ 25
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ 27
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ 28
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ 28
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 28
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI 28
6. BÖLÜM ANALİZSONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 28
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI 28
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 30
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 30
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ....30
7. BÖLÜM SONUÇ 30
7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 30
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 31

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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-2023-82 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 Nejat DİNÇER 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 : 19.06.2023

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 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 taşınmaz için şirketimiz tarafından; daha önce herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMİYE 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 A.Ş.

MÜŞTERİNİN ADRESİ: ÇAYBAŞI MAH., İZMİR AYDIN CD. NO: 51 TORBALI/İZMİR

ŞİRKET AMACI: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., yatırım amaçlı gayrimenkuller, stoklar ve gayrimenkule dayalı haklar gibi portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan bir sermaye piyasası kurumudur. Gayrimenkul projeleri ve diğer varlık ve haklar da dâhil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında izin verilen faaliyetleri yürütmektedir. Şirket'in takip ettiği stoklar arasında tamamlanmamış konut projeleri de yer almaktadır.

SERMAYESİ: -.- TL HALKA AÇIKLIK: -

İLETİŞİM: +90 232 865 15 55– info@adragyo.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Yarhasanlar Mahallesi, 933 ada 8 parselde konumlu "RAFİNE BİNASI VE MÜŞTEMİLATI " vasıflı gayrimenkulün 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 değerleme çalışanının 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 gözlemlemeler 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 değerleme 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 A.Ş. 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	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Nejat DİNÇER	Olcay USTA

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

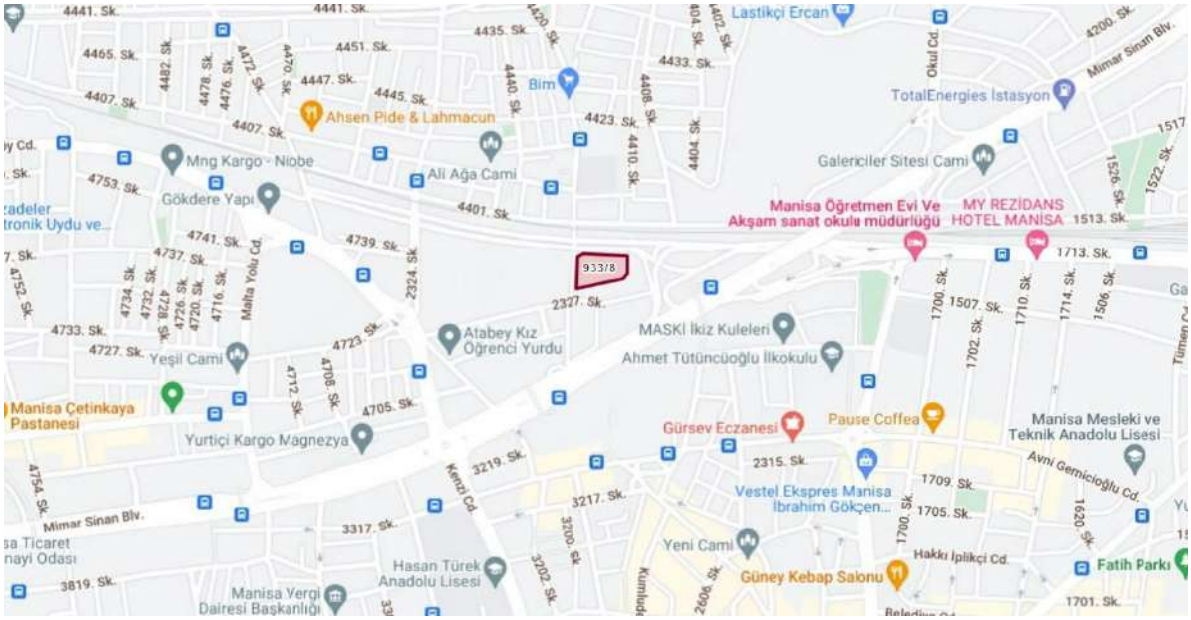
4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	:	MANİSA
İlçesi	:	ŞEHZADELER
Mahallesi/Köyü	:	YARHASANLAR MAH.
Mevkii	:	FATIŞ TIMARI
Pafta No	:	-
Ada No	:	933
Parsel No	:	8
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	RAFİNE BİNASI VE MÜŞTEMİLATI
Alanı	:	4072,91 m²
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Cilt No	:	23
Sayfa No	:	2275
Yevmiye No	:	2398
Tapu Tarihi	:	02/02/2022

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Yarhasanlar Mahallesi, 933 ada 8 parselde konumlu "RAFİNE BİNASI VE MÜŞTEMİLATI VE ARSASI " vasıflı taşınmazdır. N: 38.620810 E: 27.422425 coğrafi koordinatlarda konumludur. Taşınmaza ulaşım için, Devlet Bahçeli Kavşağı yönünden bölgenin ana arterlerinden olan; batı yönde bulunan Cengiz Aytmatov Caddesine girilir. Değerleme konusu taşınmaz bu cadde üzerinde ~300 m sonra sol tarafta konumludur. Taşınmazın yakın çevresinde; Çocuk Sanat ve Kültür Merkezi, Manisa Devlet Hastanesi, Ahmet Bedevi İlkokulu bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge gelişimini sürdürmekte olup, yeni yapılaşma hızının düşük yoğunlukta olduğu bölgedir.



Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz Cengiz Aytmatov Caddesine konumlu olup, toplu taşıma araçları bu cadde üzerinden geçmektedir.

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

Şehzadeler Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde ve ekte sunulan İmar durumu belgesine göre; değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 20.06.2022 onay tarihli 1/1000 ölçekli Şehzadeler İlçesi Meskun Alan Güney Etabı Uygulama İmar Planı kapsamında, "Ticaret + Konut Alanı" lejantında, Ayrık Nizam, E:3.00, 15 kat (Hmax:45.50m), ön cephe:10 m, yan cephe:5 m, arka cephe:10 m yapılaşma koşullarına sahiptir. **Plan Özel Notu: TİCARET + KONUT ALANLARI: Konut fonksiyonu tek başına yer almamak kaydıyla, iş merkezleri, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağazalar, lokanta, kamu veya özel katlı otoparklar, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yer alabilir. Ticaret + konut alanlarında bütün katlar ticaret olarak düzenlenebileceği gibi zemin kat ticaret, üst katlar konut alanı olacak şekilde düzenleme yapılabilir. konut alanlarının toplam inşaat alanı içindeki oranı %90'ı geçemez.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri: Değerlemeye konu taşınmaz "RAFİNE BİNASI VE MÜŞTEMİLATI VE ARSASI" vasıflı durumdadır. Manisa İli Şehzadeler Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi bir yasal evrakının bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Şehzadeler Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; taşınmazın paftasına işli herhangi bir yapı bulunmadığı bilgisi şifahi olarak beyan edilmiştir. Şehzadeler Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde; taşınmaza ait herhangi bir yasal evrakının bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

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 gayrimenkul ile ilgili Tapu Müdürlüğü Web Tapu Sistemi üzerinde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz 02.02.2022 tarih ve 2398 yevmiye ile Satış işlemi ile "OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V " olarak tescil edilmiştir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

19.06.2023 tarihinde saat 22:53 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden, mülk sahibi tarafından temin edilen ve tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesine göre değerleme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

Teferruat Hanesinde:

-17.05.2001 Tarih 2965 yevmiye ile TEFERRUAT LİSTESİ DOSYASINDADIR. 17/05/2001 TA. 2965 YEV.

Konu taşınmaz üzerinde başkaca herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin (III-48.1) 22. Maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine göre “gayrimenkullerin üzerindeki yapılar metruk halde, ekonomik ömrünü tamamlamış , herhangi bir gelir getirmeyen ve tapuda mevcut görünmelerine rağmen bazı binaların yıkılmış bazılarının ise yıkılacak durumda olmaları sebebiyle (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul “Arsa “ olarak porföye alınabilir ve (c) bendine göre“üzerinde ipotek bulunmayan ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller dahil edilebilir” kapsamında ”Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne arsa 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 taşınmaz üzerinde yeni herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığından dolayı herhangi bir ***Yapı Denetim Şirketi*** Tarafından denetlenmemektedir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 Şehzadeler Belediyesi, Şehzadeler Tapu Müdürlüğü, Şehzadeler 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 değerleme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerleme sonuçları farklı olabilecektir.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MANİSA İLİ

Yüzölçümü: 13.339 km²
Nüfus: 1.49 milyon
(2019 Yılı valilik Sonuçları)
İl Trafik No: 45

Manisa Tanıtım

Manisa, Batı Anadolu'nun denize kıyısı bulunmayan fakat kıyıya en yakın ilidir. 27 08' ve 29 05' doğu boylamları ile 38 04' ve 39 58' kuzey enlemleri arasında yer alır. Doğudan Uşak ve Kütahya, Batıdan İzmir, kuzeyden Balıkesir, güneyden Aydın, güneydoğudan Denizli illeri ile çevrilidir. Manisa ili 13096 km² yüzölçüme sahip alanı ile ülkemizin büyük illeri arasında yer (17.sırada) almaktadır. Ege Bölümü'nde ise Afyonkarahisar'dan (13927 km²) sonra 2. sırada bulunmaktadır. Manisa il alanının genel çizgilerini belirleyen özelliklerin başında vadiler ve bu vadiler üzerindeki ovalar gelmektedir. Denize dik uzanan dağların arasında kalan çöküntü

alanlarında akarsular tarafından derince yarılmış geniş vadiler bulunmaktadır. Manisa'nın il merkezi yakınlarında birleşen vadiler, güneydoğu yönünden gelen Alaşehir vadisiyle birleşen Gediz ve kuzeydoğudan gelen Kumçayı vadileridir.

Dağlık ve sarp alanlar ilin doğu, güney ve kuzeyinde bulunmaktadır: batıya gidildikçe yükseltisi azalan dağlar, dere ve çaylarla kesilmektedir. Manisa ilinin doğu kısımları, daha doğusunda yer alan iç Anadolu geniş çanağı ile ege bölümünde yer alan Gediz ve Kumçayı ovaları arasında güneydoğu-kuzeybatı eksenli bir eşikte yer almaktadır. İlin güneyindeki Bozdağlar kuzeye doğru, yani Gediz vadisi üzerine oldukça dik inmektedir. Manisa'da yeryüzü şekillerinin bütün biçimlerine rastlanabilmektedir. Fakat ağırlık il alanının %54.3 ünü kaplayan dağlarındır. İkinci sırada %27.8 ile platolar ve üçüncü sırada %17.9 ile ovalar yer almaktadır.

Manisa İl Nüfusu: 1.440.611'dir (2019 sonu). İlin yüzölçümü 13.340 km²'dir. İlde km²'ye 108 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 332 kişi ile Şehzadeler) İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,77 olmuştur. Nüfusu en çok artan ilçe: Yunusemre (%2,97) Nüfusu en çok azalan ilçe: Kırkağaç (-%3,35) 4 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre 17 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.088 mahalle bulunmaktadır. Komşu illere göre (Aydın, İzmir, Denizli, Uşak, Balıkesir) yüzölçümü bakımından 2. sırada yer alan Manisa, nüfus bakımından da İzmir'den sonra 2. sırada bulunmaktadır. Nüfus yoğunlukları değerlendirildiğinde km²'ye 346 kişi ile İzmir'in en fazla nüfus yoğunluğuna sahip il olduğu dikkat çekmektedir. İzmir'i 104 kişi ile Manisa ili izlemektedir. Diğer komşu iller incelendiğinde Balıkesir'in yüzölçümünün fazla (14583 km²), Uşak'ın ise en az nüfusa (349459 kişi) sahip olduğu görülür. Bu nedenle Uşak ilinde km²'ye düşen kişi sayısı diğer illere göre düşüktür.

Manisa ili; kişi başına düşen gelir düzeyi, sanayileşme derecesi, ihracat ve ithalata katkısı, sanayi istihdamının yüksekliği, ekonomik faaliyetin çeşitliliği ve zenginliği açısından Türkiye'nin en gelişmiş illeri arasında olup, 2016 yılı sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında 81 il arasında yirmi beşinci sırada yer almaktadır. Manisa'da çevre illere ulaşım ilin içerisinden geçen birçok kara yolu ve demir yolu hatları ile sağlanmaktadır. Şehir içerisinde ise toplu taşıma ilçelerin kendi içinde ve ilçeler arasında olmak üzere hem Manisa büyükşehir Belediyesine ait araçlarla hem de Özel Toplu Taşıma araçları ile 300'den fazla hat üzerinden Manisa Kart adı verilen elektronik kart sistemi ile il genelinde yapılmaktadır.

Çağdaş sanayileşmenin tüm gereklerini yerine getiren Manisa Organize Sanayi Bölgesi, hem ülke ekonomisi için hem de yöresel gelişme için istihdamı arttırıcı bir özelliğe sahiptir. Katma değer yaratması ve yan sanayi olanaklarının gelişmesine paralel olarak ciddi bir ekonomik faaliyet kaynağı olması sebebiyle yatırımcıların gözde yatırım noktası haline gelmiştir. Bölge sürekli devam eden yatırım taleplerine cevap verebilmek için tevsii alanlarla büyümüş ve büyümeye devam etmektedir. Manisa Organize Sanayi Bölgesi, 450 hektarlık tevsii alanın 2007 yılı başında yapılaşmaya açılmasıyla toplam 960 hektar üzerinde sanayileşme eşiğini çoktan aşmış, Avrupa ve dünya ekonomileriyle bağlarını kurmuş, sanayi odaklı, kalıcı ekonomik gelişme stratejisine ve buna uygun politikaları oluşturma ve uygulama becerisine erişmiş bir Organize Sanayi Bölgesidir. Türkiye'nin en önemli sorunu olan "üretim-ihracat-istihdam üçlüsünü geliştirmek" konusundaki çalışmalarda önemli pay sahibi olan Manisa Organize

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Sanayi Bölgesi, yeni tevsii alanlarında da, mevcut yatırımlarında olduğu gibi çevre normlarına uygun üretim yapan, yüksek nitelikli işgücü kullanan, Ar-Ge'ye önem veren, teknoloji üreten ve uluslararası pazarlarda yerini alabilecek sanayi yapılarına yer vermektedir.

Bölgede sektörlerinde bir numara olan ve ülkemizin en büyük şirketleri arasında yer alan birçok firma bulunmaktadır. Manisa Organize Sanayi Bölgesi'nin hizmet anlayışı belirlenen hedefleri gelişen gündemle birlikte sürekli olarak güncelleyerek, istikrarlı yönetimi sayesinde sanayi tesislerinin girdi maliyetlerini aşağı çekmeğe yönelik kararları almak ve mevcut şartlarını sürekli iyileştirerek sanayicisinin rekabet gücünü arttırmaya destek vermek üzerine inşa edilmiştir. Sanayi yelpazesi, tek ya da birkaç klasik sektöre göre değil ileri teknoloji ve yüksek katma değer odaklıdır. Saruhanlı, Manisa il merkezine 19 km uzaklıkta yer alan ilçedir. Deniz seviyesinden 43 metre yükseklikte kurulmuş olan Saruhanlı'nın genel nüfusu 55.340, merkez nüfusu ise 21.209'dur. 890 km² yüzölçümüne sahip ilçenin 8'i merkezde 42'i taşrada olmak üzere 50 mahallesi bulunmaktadır. Nüfusun % 73'ü merkez dâhil 14 belde merkezinde, geri kalanı köylerde yaşamaktadır. Saruhanlı nüfusunun % 60'ı Bulgaristan, Yunanistan, Yugoslavya, Arnavutluk göçmenidir. %35'i yerli halktan, %5'i ise doğu ve güneydoğudan göç eden vatandaşlardan oluşmaktadır. Nüfusu tarım mevsiminde dışarıdan gelen işçiler nedeniyle geçici olarak artmaktadır. Osmanlılar zamanında 150 haneli bir köy olan Saruhanlı, 1956 yılında Manisa'ya bağlı bir ilçe haline geldi. İlçe halkının büyük bir kısmını Balkan Yarımadası'ndan gelen göçmenler oluşturur. İlçedeki halkın çoğu gelirini tarımla sağlamaktadır. Bölgede en çok çekirdeksiz üzüm, zeytin, mısır ve tütün ürünleri yetişmektedir. Türk Patent Enstitüsü tarafından "Üzümün Başkenti" olarak tescillenen Saruhanlı'da 112 bin dekar alanda üzüm üretimi yapılmakta ve 19 milyon civarında asma ağacı bulunmaktadır. Üzüm, yörenin temel geçim kaynağıdır. Dünya'da her yıl 850 bin ton kuru üzüm üretimi yapılmakta, bunun 250 – 320 bin tonu Ege bölgesinde, 40 – 45 bin tonu da Saruhanlı'da üretilmektedir. Ülkemiz, kuru üzüm üretimi ve ihracatında 154 yıldır dünya lideri konumundadır. Saruhanlı ise kuru üzüm pazarında yüzde 13'lük paya sahiptir. Saruhanlı'da 4 adet üzüm işletmesi bulunmakta, bu işletmelerde yaklaşık 1.250 kişi istihdam edilmektedir. İlçedeki işletmelerin yıllık üretim ve ihracat miktarı 80 bin tondur. Burada işlenen üzümler İngiltere, Almanya, Hollanda, İtalya, Fransa ve Rusya gibi pek çok Avrupa ülkesine ihraç edilmektedir. Üzüm İlçe ekonomisine her yıl ortalama 360 milyon lira katma değer sağlamaktadır. Bu noktada hem çiftçi, hem işletmeci, hem de arazi ve işletmelerde istihdam edilen işçi ve emekçiler evinin geçimini sağlamaktadır. Gediz Havzasının bereketli topraklarına sahip olan Saruhanlı'da üzümün yanı sıra 122 bin dekar zeytin, 62 bin dekar hububat, 34 bin dekar mısır, 15 bin dekar tütün, 14 bin dekar domates ve 8 bin dekar biber arazisi bulunmaktadır.

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

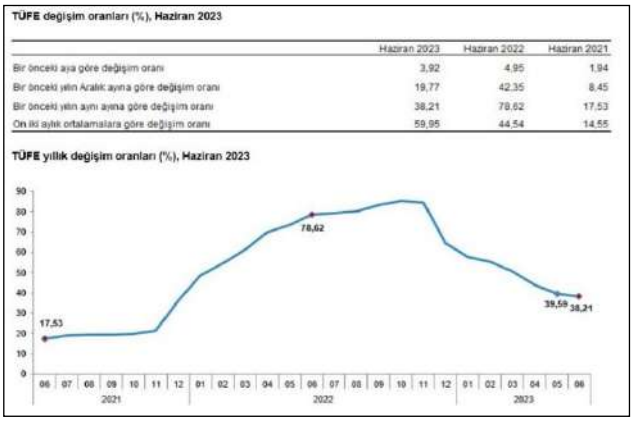
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

OECD ve Dünya Bankası Haziran ayında yayımladıkları raporlarında küresel ekonomi için 2023 yılına ilişkin büyüme tahminlerini yükseltti. Nihai verilere göre ABD ekonomisi 2023'ün ilk çeyreğinde yıllıklandırılmış olarak %2 ile piyasa beklentisinin üzerinde büyüdü. Aynı dönemde bir önceki çeyreğe göre %0,1 küçülen Euro Alanı ekonomisi, art arda iki çeyrek daralarak teknik resesyona girdi. Gelişmiş ekonomilerde PMI verileri imalat sektöründe olumsuz görünümün devam ettiğine işaret etti. İmalat PMI ABD'de 46,3 ile eşik değerin altındaki seyrini sürdürürken, Euro Alanı'nda 43,4 ile Mayıs 2020'den bu yana en düşük seviyesine indi. Haziran'da yıllık TÜFE enflasyonu ABD ve Euro Alanı'nda sırasıyla %4 ve %5,5 seviyelerine gerilese de Fed ve ECB'nin orta vadeli hedeflerinden uzak kalmaya devam etti. Haziran'da Fed faiz artış döngüsüne ara vererek politika faizini %5-%5,25 aralığında tutarken, ECB referans faiz oranlarını 25 baz puan artırdı. Çin Merkez Bankası ise 1 ve 5 yıllık ana kredi faiz oranlarını 10'ar baz puan düşürdü. Haziran'da dalgalı bir seyir izleyen Brent türü ham petrolün varil fiyatı ayı %3,1 yükseliş ile 74,9 USD seviyesinde tamamladı. OECD Haziran ayı Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2023 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini Çin ekonomisinde beklenen toparlanmayı ve enflasyonun yavaşlamasını gerekçe göstererek %2,6'dan %2,7'ye revize etti. Raporda, ABD ve Çin için 2023 büyüme tahminleri 0,1'er puan artırılarak sırasıyla %1,6 ve %5,4 seviyelerine yükseltildi. Bununla birlikte, çekirdek enflasyonun halen yüksek seyrettiğinin ve küresel toparlanmanın uzun süreceğinin altını çizen Kuruluş 2024 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini %2,9 düzeyinde korudu. Dünya Bankası da Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nda 2023 için küresel büyüme tahminini %1,7 seviyesinden %2,1'e yükseltti. Kuruluş, devam eden parasal sıkılaşma süreci ve jeopolitik riskler nedeniyle 2024 yılına ilişkin büyüme beklentisini ise %2,7'den %2,4'e düşürdü. Gelişmiş ülkeler için 2023 büyüme beklentisinin %0,7 olarak revize edildiği raporda, söz konusu ülkelerde ekonomik büyümenin 2024 yılında da zayıf seyredeceği vurgulandı. OECD ve Dünya Bankası raporlarında yükselen faiz oranları sebebiyle gelişmekte olan ülke ekonomilerindeki finansal risklerin arttığına dikkat çektiler. Kuruluşlar, Türkiye ekonomisi için de 2023 yılına ilişkin GSYH büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize etti. Öte yandan, OECD 2024 yılına ilişkin büyüme tahminini %3,8'den %3,7'ye düşürürken, Dünya Bankası %4'ten %4,3 düzeyine yükseltti.

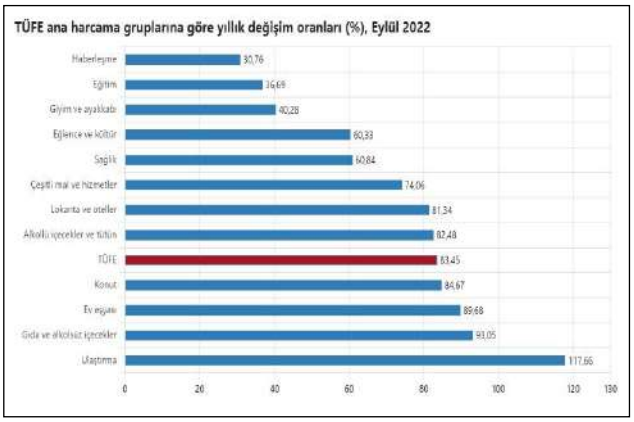
(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Temmuz 2023)

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 olarak gerçekleşti.



Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %14,76 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %67,22 ile lokanta ve oteller oldu.

Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %1,21 ile sağlık oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,13 ile alkollü içecekler ve tütün oldu.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Haziran 2023

Grup	Kapsam	Değişim oranı (%)				
		Bir önceki ay göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	Endeks
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	3,91	20,03	38,52	62,69	1 444,00
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	3,45	23,64	46,63	59,18	1 175,58
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	3,84	25,51	47,33	55,03	1 071,29
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	3,56	16,56	34,35	58,74	1 209,99
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	3,66	19,64	38,13	60,10	1 317,11
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	3,92	25,11	42,96	59,88	1 393,28

Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2023 yılı Haziran ayı itibarıyla, 20 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 6 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 117 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %46,63, aylık %3,45 oldu. (KAYNAK :TÜİK)

İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

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

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

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza

çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır.

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

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olması ve süregelen Ukrayna- Rusya savaşının etkisi olmuştur.

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

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

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

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Merkezi konumda yer alması

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

- Tamamlanmış altyapı olanakları
- Eğimsiz arazi yapısı

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %85
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Ticaret + Konut Alanı imarlıdır.
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	: Hâlihazırda Boş Arsa
Kullanım Şekli	: Hâlihazırda Boş Arsa

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Yarhasanlar Mahallesi, 933 ada 8 parselde kayıtlı "RAFİNE BİNASI VE MÜŞTEMİLATI VE ARSASI " niteliğinde olup; mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde cins tashihine konu, daha önceden var olan yapılar yıkılmış, hafriyatları kaldırılmış olup "BOŞ ARSA" durumundadır. Taşınmaz 4072.91 m² yüz ölçümüne sahip olup; geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel kuzey yönden ~75m Cengiz Aytmatov Caddesine, batı yönden ~55 m 2330. Sokağa cepheli durumda olup diğer yönlerden park alanı ile çevrilidir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz "RAFİNE BİNASI VE MÜŞTEMİLATI VE ARSASI " niteliğinde olup; mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde cins tashihine konu olan yapılar yıkılmış, hafriyatları kaldırılmış olup "BOŞ ARSA" durumundadır. Bağımsız bölüme konu değildir.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Piyasa Değeri Yaklaşımı), Gelir İndirgeme Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akışı İNA) uygulanmıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup Konu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple ruhsat ve projeye aykırı durumu bulunmamaktadır.

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Söz konusu parsel üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Elde edilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı üzerinden, projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır. 36 aylık süreçte 3 dönemde projenin nakit giriş çıkışları hesaplanmıştır. 2023 yılı itibariyle projenin ilk yıl %10, İkinci yıl %45 ve üçüncü yılda projenin tamamlanacağı öngörülmüştür. Proje inşaat maliyetleri ilk yıl için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2023 yılı yapı yaklaşık birim maliyet cetveline göre 10.650 TL/m2, takip eden yıllarda ise %25 artışlarla devam edeceği kabul edilmiştir. İnşaat maliyetleri haricinde her yıl toplam cironun %2,5'u oranında satış ve genel gider oranı inşaat maliyetlerine eklenmiştir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Projenin ilk yıl konut satış oranı %10, ikinci yıl konut satış oranı %45, son yıl olan 2025 yılı için ise de %45'lik bir oran ile son yıla girileceği ve satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Konut satış birim değeri 2023 yılı için 35.250 TL, takip eden yıllarda ise %30'luk artışlarla devam edeceği kabul edilmiştir. Ticari gayrimenkullerde ise ilk yıl satış oranı %10, ikinci yıl konut satış oranı %40, son yıl olan 2025 yılı için ise sitenin tamamlanması ile birlikte oluşacak ticari hareketlilikten dolayı %50'lik bir satış oranı ile satışların tamamlanacağı varsayılmıştır. Ticari ünite satış birim değeri 2023 yılı için 91.000 TL, takip eden yıllarda ise %30'luk artışlarla devam edeceği kabul edilmiştir. Üç yıllık projeksiyon süresi sonunda projenin net bugünkü değeri ve net bugünkü karı hesaplanmıştır. Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40-%50 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %40-%50 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Toplam hasılat üzerinden %45'lik kısmın arsa sahibine düşen değer olacağı öngörülmüş ve bu durumun sonunda yapılan hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri hesaplanmış olup, geliştirilmiş arsa değerinin % 85' inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıda madde 6.1 'de tablolarda gösterilmiştir.

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan, Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemi (İNA) 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 (Piyasa Değeri Yaklaşımı):

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 dâhilinde 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 karşılaştırabilir 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.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat (proje) alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile arsanın bugünkü değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Parsel üzerine yapılması muhtemel projenin nakit akışı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri **146.989.755,66 TL** olarak tespit edilmiştir. Projenin toplam hasılatı **889.148.218,36 TL** olarak belirlenmiştir. Toplam inşaat maliyeti ise **238.714.716,71 TL** olarak tespit edilmiştir. Net bugünkü kar ise **384.286.942,90 TL** olarak hesaplanmıştır. İnşaat (proje) alanı bilgileri raporun 5.3 maddesinde detaylı anlatılmıştır.

5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARIANALİZİ

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 2022 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 = (Iskonto 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 ya

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

da 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

Parsel üzerinde inşa edilmesi durumda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır

Risksiz Getiri Oranı

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 20,00 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Söz konusu projenin inşaata başlamamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:
% 20,00 Risksiz Oran
+ % 3 Risk Primi
= % 23 İskonto oranı
Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı yıllık %23 olarak kabul edilmiştir

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

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerleme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın 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;

ARSA EMSALLERİ

EMSAL-1- MÜLK SAHİBİ 0 (532) 213 67 58

Değerleme konu taşınmaza bağlı bulunduğu mahalleye komşu, Keçiliköy Mahallesi sınırları içerisinde, ayrık nizam, 7 kat, konut alanı imar durumuna sahip olduğu beyan edilen, 319 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz 7.090.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal konusu taşınmaz alan olarak daha küçük olması sebebi ile TL/m² birim fiyatı daha yüksek olmasına rağmen değerleme konusu taşınmaz daha iyi konum ve özelliklerdedir.**

EMSAL-2 – ŞEHİTLER EMLAK 0 (507) 711 40 21

Değerlemeye konu taşınmaza komşu Anafartalar Mahallesi sınırları içerisinde, bitişik nizam, 5 kat, konut + ticaret alanı, imar planına sahip 57 m² arsa üzerinde, yaklaşık 15 – 20 yıllık, 57 m² taban oturum alanlı, bodrum + zemin + 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı, 171 m² alanlı konut olduğu beyan edilen, arsa nitelikli taşınmaz için 4.050.000,TL bedel istenmektedir. **Emsal konusu taşınmaz alan olarak daha küçük olması sebebi ile TL/m² birim fiyatı daha düşük yüksek durumda ve ticari fonksiyonu gelişmiş bir bölgede konumludur.** (Yapı: 171 m² x 7000 TL/ m² = 1.197.000 TL, Arsa: 4.050.000TL -1.197.000 TL= 2.853.000 TL Arsa değeri)

****Çevre Şehircilik Bakanlığı 2023 inşaat birim maliyetinde yaklaşık inşat maliyeti 6825,-TL/m2 olduğu, bölge emlakçıları ile yapılan görüşmede bölgede inşaat birim maliyetlerinin 8000-9000,-TL/m2 aralığında olduğu görüşleri alınmıştır. Emsallerde bina maliyetleri ortalama 7000,-TL/m2 alınarak arsa değerine ulaşılmıştır**.

EMSAL-3 -YUNUSEMRE EMLAK 0 (507) 703 27 83

Değerlemeye konu taşınmaza komşu Peker Mahallesi sınırları içerisinde, bitişik nizam, 5 kat, konut + ticaret alanı, imar planına sahip 200 m² arsa üzerinde, yaklaşık 8 – 10 yıllık, 200 m² taban oturum alanlı, bodrum + zemin + 4 normal kat olmak üzere toplam 5 katlı, 1200 m² alanlı konut olduğu beyan edilen, arsa nitelikli taşınmaz için 17.400.000,TL bedel istenmektedir. **Emsal konusu taşınmaz alan olarak daha küçük olması sebebi ile TL/m² birim fiyatı daha düşük yüksek durumda ve ticari fonksiyonu gelişmiş bir bölgede konumludur.** (Yapı: 1200 m² x 7000 TL/ m² = 8.400.000 TL, Arsa: 17.400.000TL -8.400.000 TL= 9.000.000 TL Arsa değeri)

****Çevre Şehircilik Bakanlığı 2023 inşaat birim maliyetinde yaklaşık inşat maliyeti 6825,-TL/m2 olduğu, bölge emlakçıları ile yapılan görüşmede bölgede inşaat birim maliyetlerinin 8000-9000,-TL/m2 aralığında olduğu görüşleri alınmıştır. Emsallerde bina maliyetleri ortalama 7000,-TL/m2 alınarak arsa değerine ulaşılmıştır**

KONUT EMSALLERİ

EMSAL-4- TERUT EMLAK 0 (552) 413 56 65

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş site içerisinde, 5 katlı binada, 4.normal katta konumlu, 120 m² alanlı olduğu beyan edilen, 115 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, 3+1 mesken nitelikli taşınmaz için 3.000.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

EMSAL-5- RÜZGÂR EMLAK 0 (507) 994 73 24

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş site içerisinde, 5 katlı binada, 4.normal katta konumlu, 115 m² alanlı olduğu beyan edilen, 110 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, 3+1 mesken nitelikli taşınmaz için 2.990.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

EMSAL-6- SELFA EMLAK 0 (507) 232 27 69

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş site içerisinde, 4 katlı binada, 4.normal katta konumlu, 80 m² alanlı olduğu beyan edilen, 70 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, 2+1 mesken nitelikli taşınmaz için 2.100.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

EMSAL-7- ARMA EMLAK 0 (555) 655 48 59

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş site içerisinde, 5 katlı binada, 5.normal katta konumlu, 140 m² alanlı olduğu beyan edilen, 130 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, 4+1 dubleks mesken nitelikli taşınmaz için 3.600.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

DÜKKÂN & MAĞAZA EMSALLERİ

EMSAL-8- DULKADİR EMLAK 0 (506) 971 00 22

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş binada, zemin katta konumlu, 65 m² alanlı olduğu beyan edilen, 50 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, dükkân nitelikli taşınmaz için 3.800.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

EMSAL-9- ENİŞTE EMLAK 0 (543) 472 15 26

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, bitişik nizamda, inşa edilmiş 25-30 yıllık binada, zemin katta konumlu, 60 m² alanlı olduğu beyan edilen, 45 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, dükkân nitelikli taşınmaz için 3.100.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

EMSAL-10- DOĞUŞ EMLAK 0 (552) 462 45 04

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş binada, zemin katta konumlu, 350 m² alanlı olduğu beyan edilen, 300 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, dükkân nitelikli taşınmaz için 21.000.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

ARSA EMSAL ANALİZİ

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
		22.225,00 TL/m2	50.052,00 TL/m2	45.000,00 TL/m2
Konum	MERKEZ	10%	-15%	-20%
İMAR DURUMU	E:3.00 KONUT+TİCARET 15 KAT	15%	10%	10%
ALAN	ORTA	10%	10%	10%
ŞEREFİYE	YÜKSEK	-10%	-5%	-10%
Pazarlık Payı %		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		15%	-10%	-20%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m²)		25.558,75 TL/m2	45.046,80 TL/m2	36.000,00 TL/m2
				35.535,18 TL/m2

KONUT EMSAL ANALİZİ

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7
		26.086,00 TL/m2	27.181,00 TL/m2	30.000,00 TL/m2	27.692,00 TL/m2
Konum	YARHASANLAR	5%	5%	5%	5%
NİTELİK	KONUT	0%	15%	15%	15%
YAPI YAŞI	SIFIR	0%	0%	0%	5%
ŞEREFİYE	İYİ	20%	20%	10%	10%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		20%	35%	25%	30%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m²)		31.303,20 TL/m2	36.694,35 TL/m2	37.500,00 TL/m2	35.999,60 TL/m2
					35.374,29 TL/m2

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 8	EMSAL 9	EMSAL 10
		76.000,00 TL/m2	68.888,00 TL/m2	70.000,00 TL/m2
Konum	YARHASANLAR	0%	0%	0%
BÜYÜKLÜK	DÜKKAN	0%	0%	0%
ALAN	SIFIR	10%	10%	5%
ŞEREFİYE	İYİ	30%	30%	30%
Pazarlık Payı %		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		30%	30%	25%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m²)		98.800,00 TL/m2	89.554,40 TL/m2	87.500,00 TL/m2
				91.951,47 TL/m2

5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

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

5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda konut + ticaret alanı olarak inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. 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 mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerleme analizi yapılmıştır.

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

PAY ORANLARI

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamıştır. Bölgedeki genel veriler dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür. Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40-%50 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %40-%50 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve bilgi amaçlı Gelir İndirgeme Yöntemi (İNA) uygulanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Piyasa Değeri Yöntemine) göre yapılan çalışmada;

- Bölgede yer alan taşınmaza emsal arsaların satılık m² birim fiyat aralığı 34.000 – 38.000 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE ARSA SATIŞ DEĞERİ			
TAŞINMAZ	ARSA ALANI	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	TAŞINMAZ DEĞERİ
933 ADA 8 PARSEL	4.072,91	35.250,00	**143.570.077,50**

Gelir İndirgeme Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akışı) göre yapılan çalışmada;

- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırma ve incelemelerde bölgedeki mesken TL/m² birim fiyat aralığı 33.500 – 37.000 TL/m² olarak, ticari dükkan nitelikli taşınmazların ise TL/m² birim fiyat aralığı 86.400 – 93.900 TL/m² tespit edilmiş olup mesken nitelikli taşınmazlar için 35.250 TL/m², dükkan nitelikli taşınmazlar için 91.000 TL/m² birim değer öngörülmüştür.
- Konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda konut + ticaret alanı olarak inşa edilmesi koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat (proje) alanı hesaplanmıştır.
- Yapı maliyetleri hesaplanmasında müteahhit karı dahil olarak belirlenen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2023 yılı yapı yaklaşık birim maliyet cetveline göre 10.650 TL/m2 olarak hesaplanmıştır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

PROJE ALANI EMSAL HESABI/ FONKSİYON DAĞILIMI	
İmar Durumu	TİCARET + KONUT
TAKS	0,4
KAKS	3
Konut Alanı (m²)	10868
Ticaret (Dükkan) Alanı (m²)	2700
Ortak Alan (m²)	1630
Toplam İnşaat Alanı (m²)	13848

933 ADA 8 PARSEL PARSEL	
Arsa Alanı (m²)	**4.072,92**
Emsal Yapılaşma Şartı	**3,00**
Emsale Esas Alan (m²)	12.218,76
Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı	11,04%
Satılabilir Konut Alanı (m²)	10.868,00
Satılabilir Ticari Alanı (m²)	2.700,00
Toplam Satılabilir Alan (m²)	**13.568,00**
Toplam İnşaat Alanı (m²)	15.198,00
Satış ve Genel Gider Oranı / Toplam Hasılat	2,50%
Proje Toplam Hasılat	₺889.148.218,36
Proje Toplam İnşaat Maliyeti	₺238.714.716,71
Arsa Maliyeti (Pazar Yaklaşımı Değeri)	₺143.570.000,00
Proje Toplam Maliyet	₺382.284.716,71
Proje Net Kar	₺506.863.501,65
Proje Net Bugünkü Kar	₺384.286.942,90

PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER	
Proje Sonu Toplam Hasılat	₺384.286.942,90
Kat Karşılığı Oranı	45,00%
Geliştirilmiş Arsa Değeri	₺172.929.124,30
Boş Arsa Değeri (%85)	**₺146.989.755,66**

Dönemler	1	2	3	Toplam
	2023	2024	2025	
Satış Tam. Oranı (Konut)	10%	45%	45%	100,00%
Satılan m²	1.086,80	4.890,60	4.890,60	
Fiyat Artışı	0%	30%	30%	
m² Fiyatı	₺35.250,00	₺45.825,00	₺59.572,50	
Hasılat	₺38.309.700,00	₺224.111.745,00	₺291.345.268,50	₺553.766.713,50
Satış Tam. Oranı (Ticari)	10%	40%	50%	100,00%
Satılan m²	0,01	1.080,00	1.350,00	
Fiyat Artışı	0%	30%	30%	
m² Fiyatı	₺91.000,00	₺118.300,00	₺153.790,00	
Hasılat	₺1.004,86	₺127.764.000,00	₺207.616.500,00	₺335.381.504,86
İnşaat Tam. Oranı	15%	45%	40%	100,00%
İnş. Mal. Artışı	0%	25%	25%	
m² maliyet	₺10.650,00	₺13.312,50	₺16.640,63	
İnşaat Gideri	₺24.278.805,00	₺91.045.518,75	₺101.161.687,50	₺216.486.011,25
Satış ve Gen. Gid.	₺957.767,62	₺8.796.893,63	₺12.474.044,21	₺22.228.705,46
Net Nakit Akışı	₺13.074.132,23	₺252.033.332,63	₺385.326.036,79	₺650.433.501,65
İskonto Kts.	0,23	0,23	0,23	
Net Bugünkü Değer	**₺10.629.375,80**	**₺166.589.551,61**	**₺207.068.015,49**	**₺384.286.942,90**

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN 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

Taşınmaz 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 gayrimenkulün portföyüne alınmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın niteliğinin "Rafine Binası Ve Müştemilatı Ve Arsası" niteliğinde olup; mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde cins tashihine konu olan yapılar yıkılmış, hafriyatları kaldırılmış olup "Boş Arsa" durumunda olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerleme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış ve taşınmazların değerine ulaşılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı) ile arsaların bölgedeki emsallere göre değeri tespit edilmiştir. Proje geliştirme analizi ile de arsalar üzerine yapılacak proje öngörüsünden proje değerlerine ulaşılmıştır. Proje geliştirme yöntemi ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı) yöntemi ile tespit edilen arsa değeri taşınmazların hali hazır değeri olarak kabul edilmiştir. Proje geliştirme ile tespit edilen arsa değerleri de Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı) ile tespit edilen değerleri destekler niteliktedir. Bu durum dikkate alınarak halihazırda arsa niteliğinde olan taşınmaz için "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı)" seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 38 (otuzsekiz) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

933 ADA 8 PARSEL RAFİNE BİNASI VE MÜŞTEMİLATI VE ARSASI NİTELİKLİ TAŞINMAZ YASAL / MEVCUT DURUM DEĞERİ						
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
933	8	ARSA	4.072,91	35.250,00	143.570.077,50	143.570.000,00
					YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	143.570.000,00
					RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	$ 5.506.652,71
					RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	€ 5.003.955,90
					1 DOLAR	₺ 26,0721
					1 EURO	₺ 28,6913

Portföyüne dâhil edilecek konu mülk için Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı) ile değer verilmesi uygun görülmüş ve bu durumda güncel nihai değer; **933 ada 8 parsel; yasal ve mevcut durum değeri 143.570.000 TL (YÜZKIRKÜÇMİLYON BEŞYÜZYETMİŞBİN TÜRKLİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

933 ADA 8 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
143.570.000,00	172.284.000,00

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Nejat DİNÇER

Sorumlu Değerleme
Olcay USTA

Ekler:
- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.02.2018 No : 408439

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

Nejat DİNÇER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 **Belge No: 2019-02.3244**

Sayın Nejat DİNÇER

(T.C. Kimlik No: 15475835996 - Lisans No: 408439)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020 **Belge No: 2019-01.2847**

Sayın Olcay USTA

(T.C. Kimlik No: 33400548254 - Lisans No: 407179)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:53

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	18520977
İl/İlçe:	MANİSA/ŞEHZADELER
Kurum Adı:	Şehzadeler
Mahalle/Köy Adı:	YARHASANLAR Mah.
Mevkii:	FATIŞ TIMARI
Cilt/Sayfa No:	23/2275
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	933/8
AT Yüzölçüm(m2):	4072.91
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	RAFİNE BİNASI VE MÜŞTEMİLATI VE ARSASI

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
77422	TEFERRUAT LİSTESİ DOSYASINDADIR. 17/05/2001 TA. 2965 YEV.	TEFERRUAT LİSTESİ DOSYASINDADIR. 17/05/2001 TA. 2965 YEV.		Eski Türk Lirası	Manisa 1.Bölge(Kapatildi) - 17-05-2001 00:00 - 2965

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
639241014	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4072.91	4072.91	Satış 02-02-2022 2398	-

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MANİSA İLİ, YUNUSEMRE İLÇESİ,
UNCUBOZKÖY MAHALLESİ, 2057 ADA 3 PARSELDE KONUMLU
TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 18.08.2023

RAPOR NO: SPK-2023-101

HALIT KARAGÖZLÜ — BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş. — SİMLA ÖZMIMAR BALIKCI — OLCAY USTA

Bu belge ********** kimlik numaralı HALIT KARAGÖZLÜ tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 31/08/2023 16:48

Bu belge ********** kimlik numaralı SİMLA ÖZMIMAR BALIKCI tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 31/08/2023 14:18

Bu belge ********** kimlik numaralı OLCAY USTA tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 31/08/2023 14:14

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4-4 D:19 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03
info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	18.08.2023
Rapor No	SPK-2023-101
Talep Tarihi	07.08.2023
Taşınmaz İnceleme Tarihi	11.08.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	MANİSA İLİ, YUNUSEMRE İLÇESİ, UNCUBOZKÖY MAHALLESİ, 2057 ADA 3 PARSELDE KONUMLU, "ARSA" NİTELİKLİ TAŞINMAZ
Çalışmanın Konusu	MANİSA İLİ, YUNUSEMRE İLÇESİ, UNCUBOZKÖY MAHALLESİ, 2057 ADA 3 PARSELDE KONUMLU, "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	ARSA
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	7738,47 m²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Ayrık Nizam, Ticaret Alanı, E:2.50, 15 Kat, Ön Bahçe Çekme Mesafesi:10 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi:10 m yapılaşma koşullarına sahiptir. (Manisa 2. İdare Mahkemesinin 2023/547 sayılı kararı ile iptal edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içinde kaldığından inceleme tarihi itibarı ile imar durumu verilememektedir.
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ : 150.000.000,00 TL**

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Halit KARAGÖZLÜ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ 5
1.1 RAPOR TARİHİ 5
1.2 RAPOR NUMARASI 5
1.3 RAPOR TÜRÜ 5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR 5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ 5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ 5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA 5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER 5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI 6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ 6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ 6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR) 7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR 7
3.1 KABULLER 7
3.2 UYGUNLUK BEYANI 8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER 9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ 9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ 10
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI 10
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR 11
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 11
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ 11
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 12
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 12
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, ... 12

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 13
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER 13
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MANİSA İLİ....13
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 15
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM 15
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM 16
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI....16
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 19
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 19
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ....20
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ....20
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 20
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR....20
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ 21
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER 21
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ....21
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ....23
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ 23
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ 25
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ 26
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ 26
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 27
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI 27
6. BÖLÜM ANALİZSONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 27
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI....27
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 28
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 28
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ....28
7. BÖLÜM SONUÇ 28
7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 28
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ....29

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 07.08.2023 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 18.08.2023 tarihinde SPK-2023-101 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 Halit KARAGÖZLÜ 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 : 18.08.2023

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 07.08.2023

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 taşınmaz için şirketimiz tarafından; daha önce herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMİYE 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 A.Ş.

MÜŞTERİNİN ADRESİ: ÇAYBAŞI MAH., İZMİR AYDIN CD. NO: 51 TORBALI/İZMİR

ŞİRKET AMACI: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., yatırım amaçlı gayrimenkuller, stoklar ve gayrimenkule dayalı haklar gibi portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan bir sermaye piyasası kurumudur. Gayrimenkul projeleri ve diğer varlık ve haklar da dâhil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında izin verilen faaliyetleri yürütmektedir. Şirket'in takip ettiği stoklar arasında tamamlanmamış konut projeleri de yer almaktadır.

SERMAYESİ: -.- TL HALKA AÇIKLIK: -

İLETİŞİM: +90 232 865 15 55– info@adragyo.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Uncubozköy Mahallesi, 2057 ada 3 parselde konumlu "ARSA" vasıflı gayrimenkulün 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 değerleme çalışanının 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 gözlemlemeler 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 değerleme 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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.

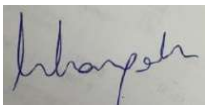
14. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
15. Bu rapor ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. talebi doğrultusunda hazırlanmış 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
Halit KARAGÖZLÜ



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Olcay USTA

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

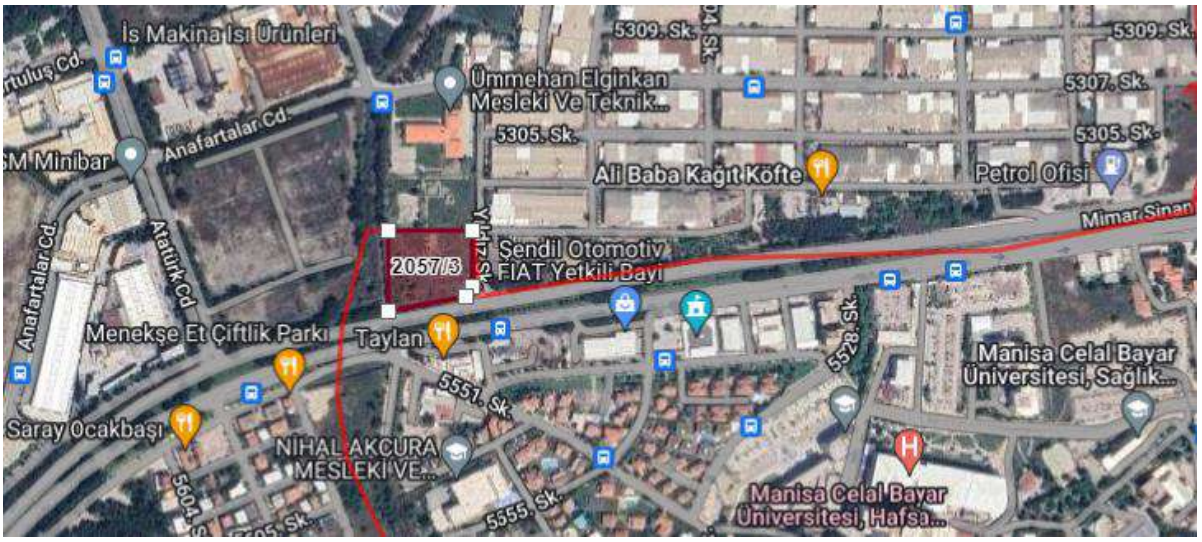
4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

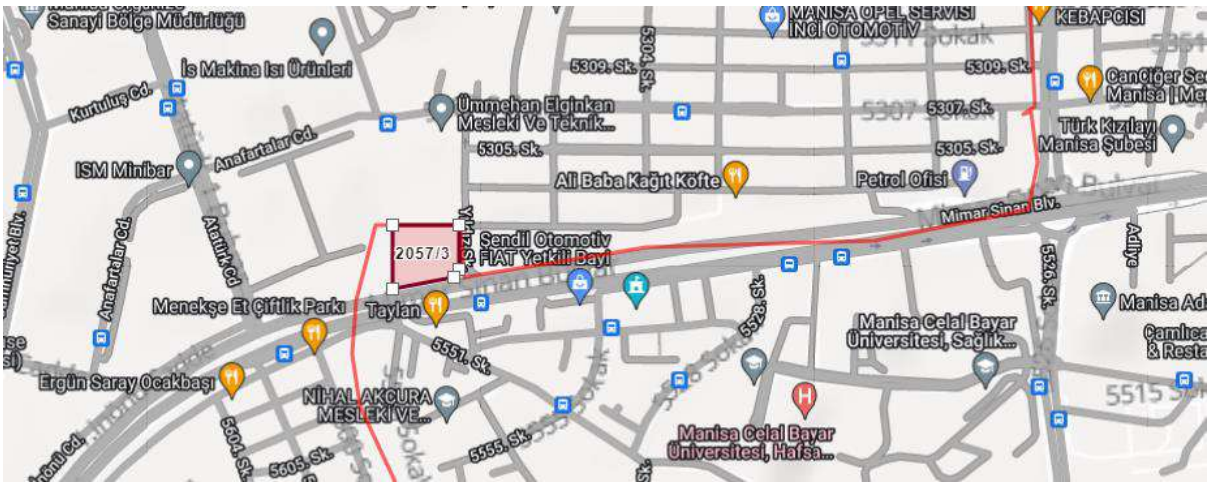
İli	:	MANİSA
İlçesi	:	YUNUSEMRE
Mahallesi/Köyü	:	UNCUBOZKÖY MAH.
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	2057
Parsel No	:	3
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Alanı	:	7738,47 m²
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	ARDA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Cilt No	:	33
Sayfa No	:	3535
Yevmiye No	:	23877
Tapu Tarihi	:	24/08/2023

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Uncubozköy Mahallesi, 2057 ada 3 parselde konumlu "ARSA" vasıflı taşınmazdır. N: 38.612709 E: 27.371462 coğrafi koordinatlarda konumludur. Taşınmaza ulaşım için, Manisa Adalet Sarayının bulunduğu kavşak üzerinden Mimar Sinan Bulvarı üzerinde kavşaktan İzmir yönünde ~900 m ilerlendiğinde taşınmaz sağ tarafta konumludur. Taşınmazın yakın çevresinde; Ümmehan Elginkan Mesleki ve Teknik Eğitim Merkezi, Manisa Adalet Sarayı, Küçük Sanayi Sitesi, Manisa Celal Bayar Üniversitesi Hafsa Sultan Hastanesi bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge gelişimini sürdürmekte olup, yeni yapılaşma hızının düşük yoğunlukta olduğu bölgedir.





4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz Mimar Sinan Bulvarına konumlu olup, toplu taşıma araçları bu cadde üzerinden geçmektedir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Yunusemre Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde ve ekte sunulan İmar durumu belgesine göre; değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, Yunusemre Belediye Meclisinin 07.06.2023 tarih 96 sayı, Manisa Büyülşehir Belediye Meclisinin 20.06.2023 tarih ve 438 sayı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Yunusemre İlçesi Uygulama İmar Planında, "Ticaret Alanı" lejantında, Ayrık Nizam, E:2.50, Yençok:15 kat, ön cephe:10 m, yan cephe:10 m, arka cephe:10 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

Ancak İmar Müdürlüğü personelinden alınan bilgiye göre söz konusu imar planı Manisa 2. İdare Mahkemesinin 2023/547 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bu nedenle parsele inceleme günü itibarı ile imar durumu verilememektedir. Alınan şifahi bilgiye göre personel mahkeme sonuçlandığında, imar durumunun aynı kalacak şekilde devam edeceğini beyan etmişlerdir.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri: Değerlemeye konu taşınmaz "ARSA" niteliğinde olup; Yunusemre İmar Müdürlüğünün ilgili personelinden alınan bilgiye göre, parsele ait herhangi bir proje, ruhsat dosyası bulunmadığı belirtilmiştir.

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 gayrimenkul ile ilgili müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz 13.06.2023 tarih ve 16961 yevmiye ile İmar işlemi ile "Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı" olarak tescil edilmiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

26.08.2023 tarihinde saat 04:47 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden, müşteri sahibi tarafından temin edilen ve tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesine göre değerleme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

***Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesi görseli ekte sunulmuştur.**

*Beyan Hanesinde:

- Diğer (Konusu: 5393/15 md. Kamu Hizmetlerinde filen kullanılan mallar olarak tahsis edilmiştir. Manisa Belediye Meclisi Kararı) Tarih: 04/05/2009 Sayı:100 MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ Malik/Lehtar (Tarih: - Yevmiye: -)

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

(Değerleme konu taşınmazın Encümen kararı ile 19/07/2023 tarih ve 1706 sayılı kararı ile 130.000.000 TL (Yüz Otuz Milyon Türk Lirası) bedel üzerinden, 6390838616 Vergi numaralı ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 'nin uhdesinde kalmış olup 24.08.2023 tarihinde tapu tescil işlemi yapılmıştır. Ayrıca tapu kaydında bulunan Belediyemize ait , "5393/15 md. Kamu Hizmetlerinde fiilen kullanılan mallar olarak tahsis edilmiştir. Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı" beyanının terkin edilmesinde Belediyemizce herhangi bir sakıncası bulunmamaktadır. bilgisi yer alan evrak bulunmaktadır.)

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin (III-48.1) 22. Maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine göre "gayrimenkullerin üzerindeki yapılar metruk halde, ekonomik ömrünü tamamlamış, herhangi bir gelir getirmeyen ve tapuda mevcut görünmelerine rağmen bazı binaların yıkılmış bazılarının ise yıkılacak durumda olmaları sebebiyle (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul "Arsa " olarak portföye alınabilir ve (c) bendine göre"üzerinde ipotek bulunmayan ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller dahil edilebilir" kapsamında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne arsa 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 taşınmaz üzerinde yeni herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığından dolayı herhangi bir ***Yapı Denetim Şirketi*** 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 Yunusemre Belediyesi, Yunusemre Tapu Müdürlüğü, Yunusemre Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Rapora konu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MANİSA İLİ

Yüzölçümü: 13.339 km²
Nüfus: 1.49 milyon
(2019 Yılı valilik Sonuçları)
İl Trafik No: 45

Manisa Tanıtım

Manisa, Batı Anadolu'nun denize kıyısı bulunmayan fakat kıyıya en yakın ilidir. 27 08' ve 29 05' doğu boylamları ile 38 04' ve 39 58' kuzey enlemleri arasında yer alır. Doğudan Uşak ve Kütahya, Batıdan İzmir, kuzeyden Balıkesir, güneyden Aydın, güneydoğudan Denizli illeri ile çevrilidir. Manisa ili 13096 km² yüzölçüme sahip alanı ile ülkemizin büyük illeri arasında yer (17.sırada) almaktadır. Ege Bölümü'nde ise Afyonkarahisar'dan (13927 km²) sonra 2. sırada bulunmaktadır. Manisa il alanının genel çizgilerini belirleyen özelliklerin başında vadiler ve bu vadiler üzerindeki ovalar gelmektedir. Denize dik uzanan dağların arasında kalan çöküntü alanlarında akarsular tarafından derince yarılmış geniş vadiler bulunmaktadır. Manisa'nın il merkezi yakınlarında birleşen vadiler, güneydoğu yönünden gelen Alaşehir vadisiyle birleşen Gediz ve kuzeydoğudan gelen Kumçayı vadileridir.

Dağlık ve sarp alanlar ilin doğu, güney ve kuzeyinde bulunmaktadır: batıya gidildikçe yükseltisi azalan dağlar, dere ve çaylarla kesilmektedir. Manisa ilinin doğu kısımları, daha doğusunda yer alan iç Anadolu geniş çanağı ile ege bölümünde yer alan Gediz ve Kumçayı ovaları arasında güneydoğu-kuzeybatı eksenli bir eşikte yer almaktadır. İlin güneyindeki Bozdağlar kuzeye doğru, yani Gediz vadisi üzerine oldukça dik inmektedir. Manisa'da yeryüzü şekillerinin bütün biçimlerine rastlanabilmektedir. Fakat ağırlık il alanının %54.3 ünü kaplayan dağlarındır. İkinci sırada %27.8 ile platolar ve üçüncü sırada %17.9 ile ovalar yer almaktadır.

Manisa İl Nüfusu: 1.440.611'dir (2019 sonu). İlin yüzölçümü 13.340 km²'dir. İlde km²'ye 108 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 332 kişi ile Şehzadeler) İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,77 olmuştur. Nüfusu en çok artan ilçe: Yunusemre (%2,97) Nüfusu en çok azalan ilçe: Kırkağaç (-%3,35) 4 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre 17 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.088 mahalle bulunmaktadır. Komşu illere göre (Aydın, İzmir, Denizli, Uşak, Balıkesir) yüzölçümü bakımından 2. sırada yer alan Manisa, nüfus bakımından da İzmir'den sonra 2. sırada bulunmaktadır. Nüfus yoğunlukları değerlendirildiğinde km²'ye 346

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

kişi ile İzmir'in en fazla nüfus yoğunluğuna sahip il olduğu dikkat çekmektedir. İzmir'i 104 kişi ile Manisa ili izlemektedir. Diğer komşu iller incelendiğinde Balıkesir'in yüzölçümünün fazla (14583 km²), Uşak'ın ise en az nüfusa (349459 kişi) sahip olduğu görülür. Bu nedenle Uşak ilinde km²'ye düşen kişi sayısı diğer illere göre düşüktür.

Manisa ili; kişi başına düşen gelir düzeyi, sanayileşme derecesi, ihracat ve ithalata katkısı, sanayi istihdamının yüksekliği, ekonomik faaliyetin çeşitliliği ve zenginliği açısından Türkiye'nin en gelişmiş illeri arasında olup, 2016 yılı sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında 81 il arasında yirmi beşinci sırada yer almaktadır. Manisa'da çevre illere ulaşım ilin içerisinden geçen birçok kara yolu ve demir yolu hatları ile sağlanmaktadır. Şehir içerisinde ise toplu taşıma ilçelerin kendi içinde ve ilçeler arasında olmak üzere hem Manisa büyükşehir Belediyesine ait araçlarla hem de Özel Toplu Taşıma araçları ile 300'den fazla hat üzerinden Manisa Kart adı verilen elektronik kart sistemi ile il genelinde yapılmaktadır.

Çağdaş sanayileşmenin tüm gereklerini yerine getiren Manisa Organize Sanayi Bölgesi, hem ülke ekonomisi için hem de yöresel gelişme için istihdamı arttırıcı bir özelliğe sahiptir. Katma değer yaratması ve yan sanayi olanaklarının gelişmesine paralel olarak ciddi bir ekonomik faaliyet kaynağı olması sebebiyle yatırımcıların gözde yatırım noktası haline gelmiştir. Bölge sürekli devam eden yatırım taleplerine cevap verebilmek için tevsii alanlarla büyümüş ve büyümeye devam etmektedir. Manisa Organize Sanayi Bölgesi, 450 hektarlık tevsii alanın 2007 yılı başında yapılaşmaya açılmasıyla toplam 960 hektar üzerinde sanayileşme eşiğini çoktan aşmış, Avrupa ve dünya ekonomileriyle bağlarını kurmuş, sanayi odaklı, kalıcı ekonomik gelişme stratejisine ve buna uygun politikaları oluşturma ve uygulama becerisine erişmiş bir Organize Sanayi Bölgesidir. Türkiye'nin en önemli sorunu olan "üretim-ihracat-istihdam üçlüsünü geliştirmek" konusundaki çalışmalarda önemli pay sahibi olan Manisa Organize Sanayi Bölgesi, yeni tevsii alanlarında da, mevcut yatırımlarında olduğu gibi çevre normlarına uygun üretim yapan, yüksek nitelikli işgücü kullanan, Ar-Ge'ye önem veren, teknoloji üreten ve uluslararası pazarlarda yerini alabilecek sanayi yapılarına yer vermektedir.

Bölgede sektörlerinde bir numara olan ve ülkemizin en büyük şirketleri arasında yer alan birçok firma bulunmaktadır. Manisa Organize Sanayi Bölgesi'nin hizmet anlayışı belirlenen hedefleri gelişen gündemle birlikte sürekli olarak güncelleyerek, istikrarlı yönetimi sayesinde sanayi tesislerinin girdi maliyetlerini aşağı çekmeğe yönelik kararları almak ve mevcut şartlarını sürekli iyileştirerek sanayicisinin rekabet gücünü arttırmaya destek vermek üzerine inşa edilmiştir. Sanayi yelpazesi, tek ya da birkaç klasik sektöre göre değil ileri teknoloji ve yüksek katma değer odaklıdır. Saruhanlı, Manisa il merkezine 19 km uzaklıkta yer alan ilçedir. Deniz seviyesinden 43 metre yükseklikte kurulmuş olan Saruhanlı'nın genel nüfusu 55.340, merkez nüfusu ise 21.209'dur. 890 km² yüzölçümüne sahip ilçenin 8'i merkezde 42'i taşrada olmak üzere 50 mahallesi bulunmaktadır. Nüfusun % 73'ü merkez dâhil 14 belde merkezinde, geri kalanı köylerde yaşamaktadır. Saruhanlı nüfusunun % 60'ı Bulgaristan, Yunanistan, Yugoslavya, Arnavutluk göçmenidir. %35'i yerli halktan, %5'i ise doğu ve güneydoğudan göç eden vatandaşlardan oluşmaktadır. Nüfusu tarım mevsiminde dışarıdan gelen işçiler

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

nedeniyle geçici olarak artmaktadır. Osmanlılar zamanında 150 haneli bir köy olan Saruhanlı, 1956 yılında Manisa'ya bağlı bir ilçe haline geldi. İlçe halkının büyük bir kısmını Balkan Yarımadası'ndan gelen göçmenler oluşturur. İlçedeki halkın çoğu gelirini tarımla sağlamaktadır. Bölgede en çok çekirdeksiz üzüm, zeytin, mısır ve tütün ürünleri yetişmektedir. Türk Patent Enstitüsü tarafından "Üzümün Başkenti" olarak tescillenen Saruhanlı'da 112 bin dekar alanda üzüm üretimi yapılmakta ve 19 milyon civarında asma ağacı bulunmaktadır. Üzüm, yörenin temel geçim kaynağıdır. Dünya'da her yıl 850 bin ton kuru üzüm üretimi yapılmakta, bunun 250 – 320 bin tonu Ege bölgesinde, 40 – 45 bin tonu da Saruhanlı'da üretilmektedir. Ülkemiz, kuru üzüm üretimi ve ihracatında 154 yıldır dünya lideri konumundadır. Saruhanlı ise kuru üzüm pazarında yüzde 13'lük paya sahiptir. Saruhanlı'da 4 adet üzüm işletmesi bulunmakta, bu işletmelerde yaklaşık 1.250 kişi istihdam edilmektedir. İlçedeki işletmelerin yıllık üretim ve ihracat miktarı 80 bin tondur. Burada işlenen üzümler İngiltere, Almanya, Hollanda, İtalya, Fransa ve Rusya gibi pek çok Avrupa ülkesine ihraç edilmektedir. Üzüm İlçe ekonomisine her yıl ortalama 360 milyon lira katma değer sağlamaktadır. Bu noktada hem çiftçi, hem işletmeci, hem de arazi ve işletmelerde istihdam edilen işçi ve emekçiler evinin geçimini sağlamaktadır. Gediz Havzasının bereketli topraklarına sahip olan Saruhanlı 'da üzümün yanı sıra 122 bin dekar zeytin, 62 bin dekar hububat, 34 bin dekar mısır, 15 bin dekar tütün, 14 bin dekar domates ve 8 bin dekar biber arazisi bulunmaktadır.

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

OECD ve Dünya Bankası Haziran ayında yayımladıkları raporlarında küresel ekonomi için 2023 yılına ilişkin büyüme tahminlerini yükseltti. Nihai verilere göre ABD ekonomisi 2023'ün ilk çeyreğinde yıllıklandırılmış olarak %2 ile piyasa beklentisinin üzerinde büyüdü. Aynı dönemde bir önceki çeyreğe göre %0,1 küçülen Euro Alanı ekonomisi, art arda iki çeyrek daralarak teknik resesyona girdi. Gelişmiş ekonomilerde PMI verileri imalat sektöründe olumsuz görünümün devam ettiğine işaret etti. İmalat PMI ABD'de 46,3 ile eşik değerin altındaki seyrini sürdürürken, Euro Alanı'nda 43,4 ile Mayıs 2020'den bu yana en düşük seviyesine indi. Haziran'da yıllık TÜFE enflasyonu ABD ve Euro Alanı'nda sırasıyla %4 ve %5,5 seviyelerine gerilese de Fed ve ECB'nin orta vadeli hedeflerinden uzak kalmaya devam etti. Haziran'da Fed faiz artış döngüsüne ara vererek politika faizini %5-%5,25 aralığında tutarken, ECB referans faiz oranlarını 25 baz puan artırdı. Çin Merkez Bankası ise 1 ve 5 yıllık ana kredi faiz oranlarını 10'ar baz puan düşürdü. Haziran'da dalgalı bir seyir izleyen Brent türü ham petrolün varil fiyatı ayı %3,1 yükseliş ile 74,9 USD seviyesinde tamamladı. OECD Haziran ayı Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2023 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini Çin ekonomisinde beklenen toparlanmayı ve enflasyonun yavaşlamasını gerekçe göstererek %2,6'dan %2,7'ye revize etti. Raporda, ABD ve Çin için 2023 büyüme tahminleri 0,1'er puan

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

artırılarak sırasıyla %1,6 ve %5,4 seviyelerine yükseltildi. Bununla birlikte, çekirdek enflasyonun halen yüksek seyrettiğinin ve küresel toparlanmanın uzun süreceğinin altını çizen Kuruluş 2024 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini %2,9 düzeyinde korudu. Dünya Bankası da Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nda 2023 için küresel büyüme tahminini %1,7 seviyesinden %2,1'e yükseltti. Kuruluş, devam eden parasal sıkılaşma süreci ve jeopolitik riskler nedeniyle 2024 yılına ilişkin büyüme beklentisini ise %2,7'den %2,4'e düşürdü. Gelişmiş ülkeler için 2023 büyüme beklentisinin %0,7 olarak revize edildiği raporda, söz konusu ülkelerde ekonomik büyümenin 2024 yılında da zayıf seyredeceği vurgulandı. OECD ve Dünya Bankası raporlarında yükselen faiz oranları sebebiyle gelişmekte olan ülke ekonomilerindeki finansal risklerin arttığına dikkat çektiler. Kuruluşlar, Türkiye ekonomisi için de 2023 yılına ilişkin GSYH büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize etti. Öte yandan, OECD 2024 yılına ilişkin büyüme tahminini %3,8'den %3,7'ye düşürürken, Dünya Bankası %4'ten %4,3 düzeyine yükseltti.

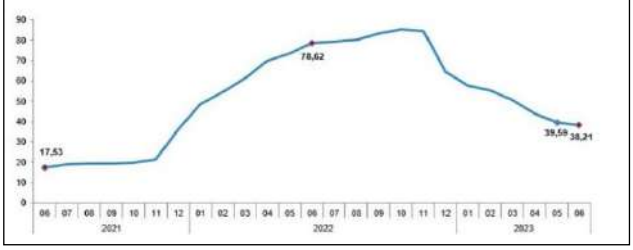
(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Temmuz 2023)

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

TÜFE değişim oranları (%), Haziran 2023

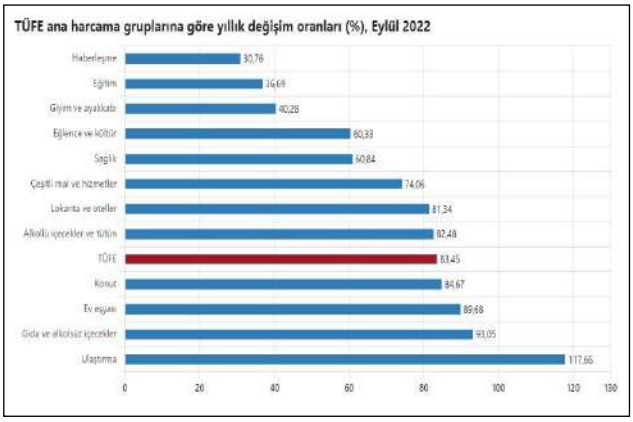
	Haziran 2023	Haziran 2022	Haziran 2021
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,92	4,95	1,94
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	19,77	42,35	8,45
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	38,21	78,62	17,53
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	59,95	44,54	14,55

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Haziran 2023



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 olarak gerçekleşti.

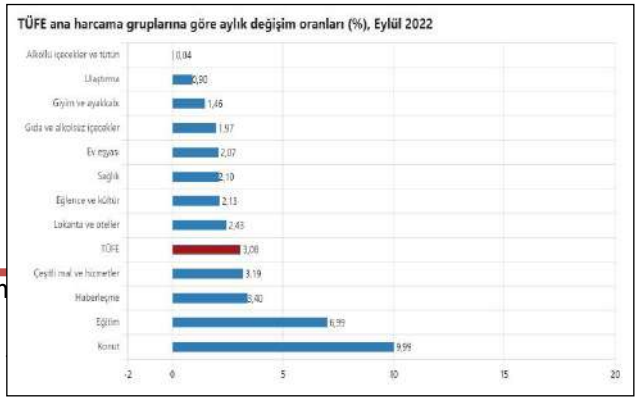
TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Eylül 2022



Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %14,76 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %67,22 ile lokanta ve oteller oldu.

Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %1,21 ile sağlık oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,13 ile alkollü içecekler ve tütün oldu.

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Eylül 2022



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Haziran 2023

Grup	Kapsam	Değişim oranı (%) Bir önceki ay göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	Endeks
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	3,91	20,03	38,52	62,69	1 444,00
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	3,45	23,64	46,63	59,18	1 175,58
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	3,84	25,51	47,33	55,03	1 071,29
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	3,56	16,56	34,35	58,74	1 209,99
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	3,66	19,64	38,13	60,10	1 317,11
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	3,92	25,11	42,96	59,88	1 393,28

Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2023 yılı Haziran ayı itibarıyla, 20 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 6 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 117 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %46,63, aylık %3,45 oldu. (KAYNAK :TÜİK)

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olması ve süregelen Ukrayna- Rusya savaşının etkisi olmuştur.

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

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

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %85
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Ticaret Alanı imarlıdır.
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	: Hâlihazırda Boş Arsa
Kullanım Şekli	: Hâlihazırda Boş Arsa

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Uncubozköy Mahallesi, 2057 ada 3 parselde kayıtlı "ARSA" niteliğinde olup; mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmaz 7738.47 m² yüz ölçümüne sahip olup; geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak yaklaşık %4-5 eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel kuzey yönden ~96 m komşu 2057 ada 1 parsele, doğu yönden ~65 m Yıldız Sokağa, güney yönden ~90 m Mimar Sinan Bulvarına, batı yönden ise ~91 m Park alanına cepheli durumdadır. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz "ARSA" niteliğinde olup; mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yapı bulunmadığı, hâlihazırda "BOŞ ARSA" durumunda olduğu tespit edilmiş olup bağımsız bölüme konu değildir.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Piyasa Değeri Yaklaşımı) uygulanmıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup Konu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple ruhsat ve projeye aykırı durumu bulunmamaktadır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Söz konusu parsel üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Söz konusu parselin imar planı içine alınmadan önceki vasfı imar müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre Park Alanıdır. (İmar Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre 2057 ada 2 numaralı parsel 13.06.2023 tarihli İmar (TSM) işlemi ile; Park Alanı iken DOP kesilerek; 2057 ada 3 numaralı "Ayrık Nizam Ticari alanlı E:2.50 Yençok:15 kat çekme mesafeleri 10 m" imar parseline dönüşmüştür. Ancak imar planı Manisa 2. İdare Mahkemesince 2023/547 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bu nedenle inceleme tarihi itibarı ile imar durumu verilememektedir. Yine alınan şifahi bilgiye göre personel mahkeme sonuçlandığında, imar durumunun aynı kalacak şekilde devam edeceğini beyan etmişlerdir. Parsele ait önceki imar durumunun Park Alanı olması, yeni imar durumunun verilememesi nedeni ile proje geliştirme, Gelir İndirgeme Yöntemi (İNA) uygulanmamış, parsel bulunduğu konum itibarı ile "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile değerlendirilmiştir.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Merkezi konumda yer alması
- Tamamlanmış altyapı olanakları
- Ana arter üzerinde yer alması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 bilmese 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.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (Piyasa Değeri Yaklaşımı):

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 dâhilinde 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 karşılaştırabilir 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.

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Arsa “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ile değerlendirilecektir. Parsel eski park alanı içinde bulunduğundan ve inceleme tarihi itibarı ile imar durumu verilemediğinden proje geliştirme uygulanamamıştır.

5.11. 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 =
(Iskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak ıskonto 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

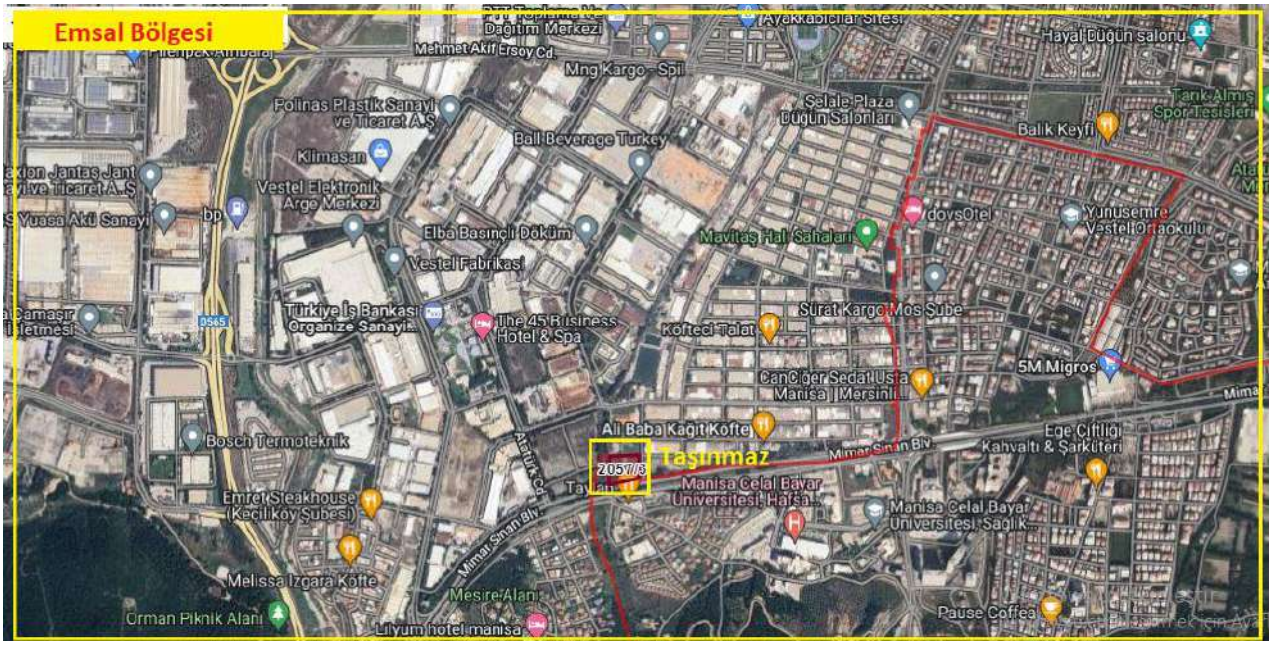
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerleme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın 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- MÜLK SAHİBİ 0 (532) 213 67 58

Değerleme konu taşınmaza bağlı bulunduğu mahalleye komşu, Keçiliköy Mahallesi sınırları içerisinde, ayrık nizam, 7 kat, konut alanı imar durumuna sahip olduğu beyan edilen, 319 m² yüzölçümlü arsa nitelikli taşınmaz 7.090.000,-TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. (%5 pazarlık, %9 yüzölçüm şerefiyesi ile m² birim değeri: 19.214.-TL/m²)

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

EMSAL-2 : MÜLK SAHİBİ: (İletişim numarasını vermekte imtina edilmiştir.)

Değerlemeye konu taşınmaza yakın Horozköy Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli 09.03.1989 tarihli OSB Sanayi Tesis Alanında, ayrık nizam, Hmax 7.50 metre, 15 m ön cephe, 5 m yan cephe yapılaşma şartlarına sahip, 3362 ada 10 parsel, 1001,61 m² yüzölçümü sanayi alanı olduğu beyan edilen, arsa nitelikli taşınmaz için 20.000.000,TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. (%5 pazarlık, +%3 konum/imar şerefiyesi ile m² birim değeri 19.539.-TL/m²)

EMSAL-3 : STARTKEY ELİT 2 GAYRİMENKUL 0 (551) 015 64 93

Değerlemeye konu taşınmaza yakın Horozköy Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli 09.03.1989 tarihli OSB Sanayi Tesis Alanında, ayrık nizam, Hmax 7.50 metre, 15 m ön cephe, 5 m yan cephe yapılaşma şartlarına sahip, 3377 ada 4 parsel, 1.098,18 m² yüzölçümlü sanayi alanı olduğu beyan edilen, arsa nitelikli taşınmaz için 26.000.000,TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. (%5 pazarlık, %14 yüzölçüm şerefiyesi ile m² birim değeri: 19.343.-TL/m²)

EMSAL-4 : BULUT EMLAK 0 (236) 237 97 51

Değerlemeye konu taşınmaza yakın Evrense Mahallesi sınırları içerisinde, sanayi imarlı, 2. Orta Ölçekli Sanayi Sitesi içinde, köşe arsa konumlu, 2375 m^2 yüzölçümlü olduğu beyan edilen, arsa nitelikli taşınmaz için 25.000.000,TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. (%5 pazarlık, +%50 konum, +%29 imar şerefiyesi ile m² birim değeri: 19.350.-TL/m²)

5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

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

5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda ticaret alanı olarak inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. 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 mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerleme analizi yapılmıştır.

5.16. 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 hisseli olup olmaması, yola cepheli olup olmaması durumuna göre taşınmazın değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

- Taşınmazın bulunduğu konumda ve bölgede çok sayıda benzer özelliklere sahip boş arsa vasıflı taşınmaz bulunmakta olup, karşılaştırma yapılarak, mevcut yüz ölçümü, yola cephesi, şekli, eğim durumu vb. olumlu-olumsuz özellikleri dikkate alınarak birim m² değer takdirinde bulunulmuştur. Ekspertize konu taşınmaz ile ilgili olarak olumlu-olumsuz etkenler beraber değerlendirildiğinde, yapılan emsal araştırmasına göre bölgede yer alan taşınmaza emsal arsaların satılık m² birim fiyat aralığı 19.000 – 20.000 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

Konu mülk için emsal karşılaştırma yöntemi ile değer verilmesi uygun görülmüş bu durumunda güncel nihai değer toplam yasal durum değeri **150.000.000 TL (YÜZELLİMİLYON TÜRKLİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

Konu taşınmazın değer oluşumları ve satış kabiliyeti, taşınmazların tapu kayıtları üzerinde yer alan takyidatlardan bağımsız olarak yorumlanmıştır**.**

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN 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

Taşınmaz 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 gayrimenkulün portföyüne 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 niteliğinin "ARSA" niteliğinde olup; mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yapı bulunmadığı, "Boş Arsa" durumunda olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerleme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış ve taşınmazların değerine ulaşılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı) ile arsaların bölgedeki emsallere göre değeri tespit edilmiştir.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 38 (OTUZSEKİZ) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

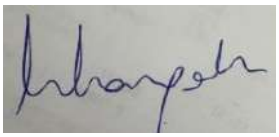
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ/KANAAT TABLOSU							
SIRA NO	ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
1	2057	3	Arsa	7.738,47	19.383,67	149.999.948,78	150.000.000,00
						YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞER (TL)	**150.000.000,00**
						DOLAR BAZINDA TOPLAM DEĞERİ	**$8.579.078,07**
						EURO BAZINDA TOPLAM DEĞERİ	**€ 7.893.958,35**
						Rapor tarihinde Dolar kuru	17,4844
						Rapor tarihinde Euro kuru	19,0019

2057 ADA 3 PARSEL YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
KDV HARİÇ	KDV DAHİL
150.000.000,00	180.000.000,00

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Halit KARAGÖZLÜ



Sorumlu Değerleme
Olcay USTA

Ekler:
- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

SPL
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

Belge No: 911306

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

HALİT KARAGÖZLÜ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.06.2021 **Belge No: 2021-01.4061**

Sayın Halit KARAGÖZLÜ

(T.C. Kimlik No: 42145731906 - Lisans No: 911306)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020 **Belge No: 2019-01.2847**

Sayın Olcay USTA

(T.C. Kimlik No: 33400548254 - Lisans No: 407179)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-8-2023-04:47

webtapu Tapunun Kısayolu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	128953540
İl/İlçe:	MANİSA/YUNUSEMRE
Kurum Adı:	Yunusemre
Mahalle/Köy Adı:	UNCUBOZKÖY Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	33/3535
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	2057/3
AT Yüzölçüm(m2):	7738.47
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
765223701	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7738.47	7738.47	Satış 24-08-2023 23877	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 5393/15 md.Kamu Hizmetlerinde fiilen kullanılan mallar olarak tahsis edilmiştir.Manisa Belediye Meclisi Kararı) Tarih: 04/05/2009 Sayı: 100	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7832403) MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:6120013699		

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **5OkQYZMGIn4** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

T.C.
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı
Emlak Şube Müdürlüğü

Sayı : E-62144015-756.02-327690 28.08.2023
Konu : Yunusemre İlçesi Uncubozköy Mahallesi
2057 Ada 3 Parselin Tapu Kaydı
Üzerindeki Beyan Şerhinin Kaldırılması

YUNUSEMRE TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE

Mülkiyeti Manisa Büyükşehir Belediyesine ait, Manisa İli Yunusemre İlçesi Uncubozköy Mahallesi 2057 ada 3 parselde kayıtlı, 7.738,47 m²'lik arsa vasıflı taşınmazın satışı; 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri çerçevesinde Encümenimizin 19/07/2023 tarih ve 1706 sayılı kararı ile 130.000.000,00 TL. (Yüz Otuz Milyon Türk Lirası) bedel üzerinden, 6390838616 Vergi numaralı ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin uhdesinde kalmış olup 24.08.2023 tarihinde tapu tescil işlemi yapılmıştır.

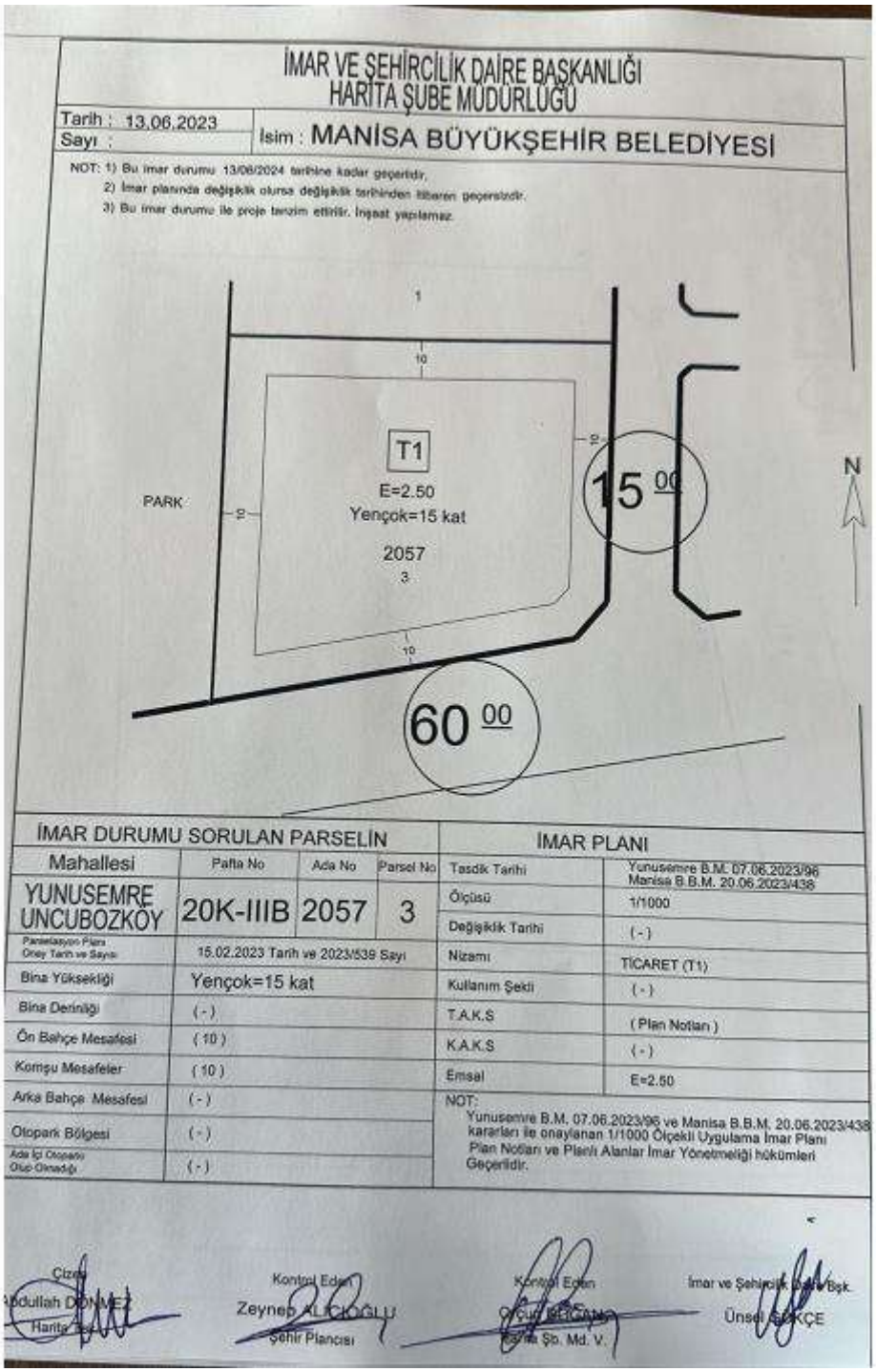
Manisa İli Yunusemre İlçesi Uncubozköy Mahallesi 2057 ada 3 parselde kayıtlı, 7.738,47 m²'lik arsa vasıflı taşınmazın tapu kaydında bulunan Belediyemize ait,"5393/15 md Kamu Hizmetlerinde fiilen kullanılan mallar olarak tahsis edilmiştir. Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı" beyanının terkin edilmesinde Belediyemizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini rica ederim.

Durmuş TÜRKAY
Daire Baskan V.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İMAR DURUMU



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI
HARİTA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

Tarih : 13.06.2023
Sayı :

İsim : MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

NOT: 1) Bu imar durumu 13/06/2024 tarihine kadar geçerlidir.
2) İmar planında değişiklik olursa değişiklik tarihinden itibaren geçersizdir.
3) Bu imar durumu ile proje tanzim ettirilir. İnşaat yapılamaz.

İMAR DURUMU SORULAN PARSELİN				İMAR PLANI	
Mahallesi	Pafta No	Ada No	Parsel No	Tasdik Tarihi	Yunusemre B.M. 07.06.2023/96 Manisa B.B.M. 20.06.2023/438
YUNUSEMRE UNCUBOZKÖY	20K-IIIB	2057	3	Ölçüsü	1/1000
Parselasyon Planı Onay Tarih ve Sayısı	15.02.2023 Tarih ve 2023/539 Sayı			Değişiklik Tarihi	(-)
Bina Yüksekliği	Yençok=15 kat			Nizamı	TİCARET (T1)
Bina Derinliği	(-)			Kullanım Şekli	(-)
Ön Bahçe Mesafesi	(10)			T.A.K.S	(Plan Notları)
Komşu Mesafeler	(10)			K.A.K.S	(-)
Arka Bahçe Mesafesi	(-)			Emsal	E=2.50
Otopark Bölgesi	(-)			NOT: Yunusemre B.M. 07.06.2023/96 ve Manisa B.B.M. 20.06.2023/438 kararları ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri Geçerlidir.	
Ada İçi Otopark Olup Olmadığı	(-)				

Çizen
Abdullah DÖNMEZ
Harita ...

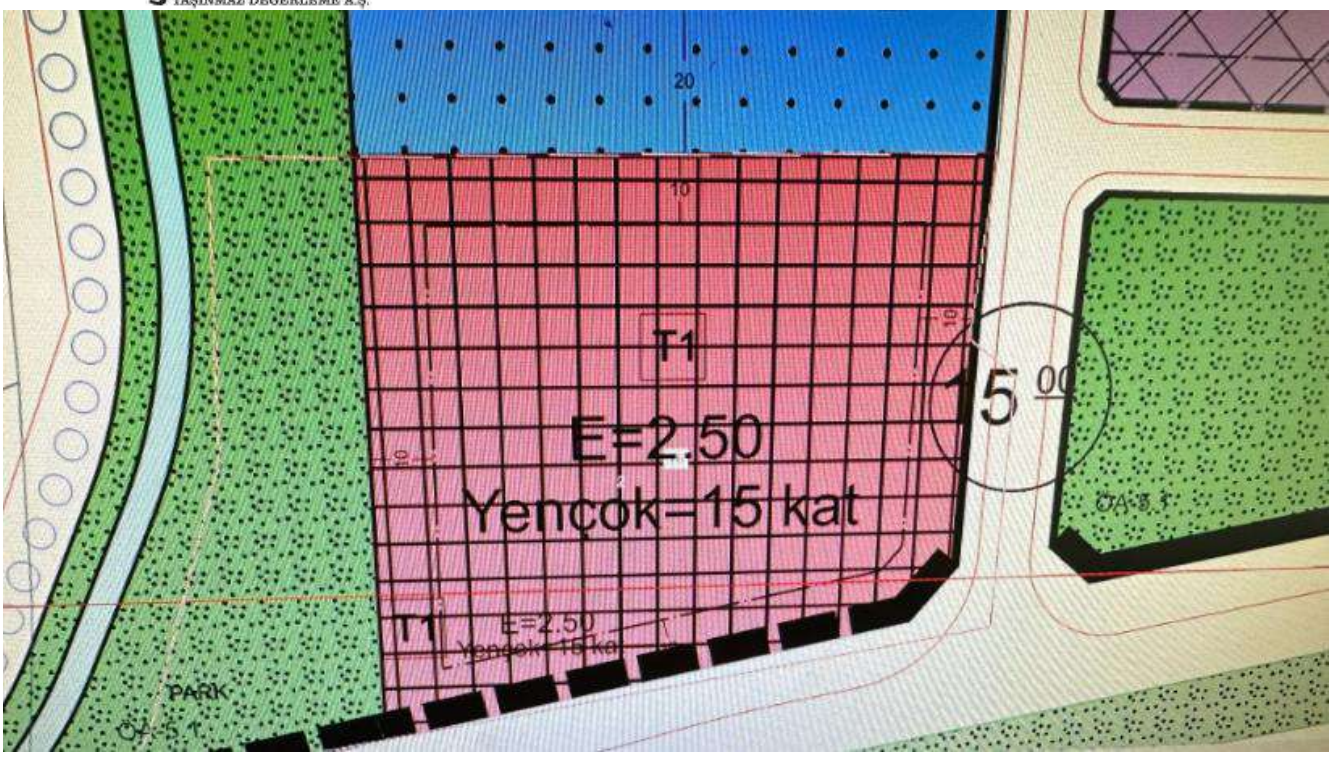
Kontrol Eden
Zeynep ALAÇOĞLU
Şehir Plancısı

Kontrol Eden
Oğuz BERGAMA
Harita Şb. Md. V.

İmar ve Şehircilik Dai. Bşk.
Ünsel BAKÇE

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



FOTOĞRAFLAR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ,
YARHASANLAR MAHALLESİ, 931 ADA 13 PARSELDE
KONUMLU
TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 21.08.2023

RAPOR NO: SPK-2023-106

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03
info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	21.08.2023
Rapor No	SPK-2023-106
Talep Tarihi	17.08.2023
Taşınmaz İnceleme Tarihi	18.08.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, YARHASANLAR MAHALLESİ, 931 ADA 13 PARSELDE KONUMLU, "ARSA" NİTELİKLİ TAŞINMAZ
Çalışmanın Konusu	MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, YARHASANLAR MAHALLESİ, 931 ADA 13 PARSELDE KONUMLU, "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	ARSA
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	26543,09 m²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Ayrık Nizam, Ticaret +Konut Alanı, E:3.00, 15 Kat (Hmax: 45.50 m), Ön Bahçe Çekme Mesafesi:10 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi:5 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**2.009.842.949,68 TL (EK-2)**

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Burak KÜLEKCİ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ 5
1.1 RAPOR TARİHİ 5
1.2 RAPOR NUMARASI 5
1.3 RAPOR TÜRÜ 5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR 5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ 5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ 5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA 5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER 5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI 6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ 6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ 6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR) 7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR 7
3.1 KABULLER 7
3.2 UYGUNLUK BEYANI 8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER 9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ 9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ 10
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI 10
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR 11
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 11
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ 12
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 12
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 13
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, ... 13
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 13
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER 13
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MANİSA İLİ 13

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 16
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM 16
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM 17
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI 18
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 19
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 20
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ 21
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ 21
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 21
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR 21
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ 21
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER 22
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ 24
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ 24
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ 25
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ 27
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ 28
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ 28
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 28
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI 28
6. BÖLÜM ANALİZSONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 28
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI 28
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 30
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 30
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ....30
7. BÖLÜM SONUÇ 30
7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 30
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 32

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 17.08.2023 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 21.08.2023 tarihinde SPK-2023-106 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 Nejat DİNÇER 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 : 18.08.2023

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 17.08.2023

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 taşınmaz için şirketimiz tarafından; 30.06.2023 tarihinde, SPK-2023-70 nolu değerleme raporu hazırlanmıştır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMİYE 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 A.Ş.

MÜŞTERİNİN ADRESİ: ÇAYBAŞI MAH., İZMİR AYDIN CD. NO: 51 TORBALI/İZMİR

ŞİRKET AMACI: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., yatırım amaçlı gayrimenkuller, stoklar ve gayrimenkule dayalı haklar gibi portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan bir sermaye piyasası kurumudur. Gayrimenkul projeleri ve diğer varlık ve haklar da dâhil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında izin verilen faaliyetleri yürütmektedir. Şirket'in takip ettiği stoklar arasında tamamlanmamış konut projeleri de yer almaktadır.

SERMAYESİ: -.- TL HALKA AÇIKLIK: -

İLETİŞİM: +90 232 865 15 55– info@adragyo.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Yarhasanlar Mahallesi, 931 ada 13 parselde konumlu "ARSA" vasıflı gayrimenkulün 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 değerleme çalışanının 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 gözlemlemeler 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 değerleme 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

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 A.Ş. 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	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Burak KÜLEKCİ	Olcay USTA

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	:	MANİSA
İlçesi	:	ŞEHZADELER
Mahallesi/Köyü	:	YARHASANLAR MAH.
Mevkii	:	FATIŞ TIMARI
Pafta No	:	-
Ada No	:	931
Parsel No	:	13
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Alanı	:	26543,09 m²
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Cilt No	:	27
Sayfa No	:	2601
Yevmiye No	:	13376
Tapu Tarihi	:	18/07/2023

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Yarhasanlar Mahallesi, 931 ada 13 parselde konumlu "ARSA" vasıflı taşınmazdır. N: 38.620810 E: 27.422425 coğrafi koordinatlarda konumludur. Taşınmaza ulaşım için, Devlet Bahçeli Kavşağı yönünden bölgenin ana arterlerinden olan; batı yönde bulunan Cengiz Aytmatov Caddesine girilir. Değerleme konusu taşınmaz bu cadde üzerinde ~500 m sonra sol tarafta konumludur. Taşınmazın yakın çevresinde; Çocuk Sanat ve Kültür Merkezi, Manisa Devlet Hastanesi, Ahmet Bedevi İlkokulu bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge gelişimini sürdürmekte olup, yeni yapılaşma hızının düşük yoğunlukta olduğu bölgedir.

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz Cengiz Aytmatov Caddesine konumlu olup, toplu taşıma araçları bu cadde üzerinden geçmektedir.

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

Şehzadeler Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde ve ekte sunulan İmar durumu belgesine göre; değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 20.06.2022 onay tarihli 1/1000 ölçekli Şehzadeler İlçesi Meskun Alan Güney Etabı Uygulama İmar Planı kapsamında, "Ticaret + Konut Alanı" lejantında, Ayrık Nizam, E:3.00, 15 kat (Hmax:45.50m), ön cephe:10 m, yan cephe:5 m, arka cephe:10 m yapılaşma koşullarına sahiptir. **Plan Özel Notu: TİCARET + KONUT ALANLARI: Konut fonksiyonu tek başına yer almamak kaydıyla, iş merkezleri, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağazalar, lokanta, kamu veya özel katlı otoparklar, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yer alabilir. Ticaret + konut alanlarında bütün katlar ticaret olarak düzenlenebileceği gibi zemin kat ticaret, üst katlar konut alanı olacak şekilde düzenleme yapılabilir. konut alanlarının toplam inşaat alanı içindeki oranı %90'ı geçemez.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri: Değerlemeye konu taşınmaz "ARSA" niteliğinde olup; Manisa İli Şehzadeler Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi bir yasal evrakının bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Manisa İli, Şehzadeler Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde; değerleme konusu taşınmaza ait 20.03.2023 tarih 2023/4 sahife numaralı Yıkım Ruhsatı, 05.05.2023 tarih 2023/5 sahife numaralı Yanan ve Yıkılan Yapılar Ruhsatı, A Blok için tanzim edilmiş 20.07.2023 tarih 2023/88A sahife numaralı Yeni Yapı Ruhsatı, B Blok için tanzim edilmiş 20.07.2023 tarih 2023/88B sahife numaralı Yeni Yapı Ruhsatı, C Blok için tanzim edilmiş 20.07.2023 tarih 2023/88C sahife numaralı Yeni Yapı Ruhsatı ve ruhsat ekleri dwg. formatlı mimari projeleri tarafımıza gösterilmiş tarafımızca incelenmiştir.

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 gayrimenkul ile ilgili Tapu Müdürlüğü Web Tapu Sistemi üzerinde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz 18.07.2023 tarih ve 13376 yevmiye ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği "Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak tescil edilmiştir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

21.08.2023 tarihinde saat 14:52 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden, mülk sahibi tarafından temin edilen ve tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesine göre değerleme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

Beyan Hanesinde:

- TEFERRUAT 24/12/2001 Y:7957 (Tar: 24-12-2001 Yev: 7957)
- MUVAKKAT İNŞAAT RUHSATI 20/10/1958 YEV: 5387 (Tar: 20-10-1958 Yev: 5387)

Teferruat Hanesinde:

- 18 ANA MADDEDE 22.922.474.94 TL KIYMETLİ TEFERRUAT 06/01/1977 YEV:72 (Tar: - Yev: -)
- TEFERRUAT 24/12/2001 Y:7957 (Tar: - Yev: -)

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin (III-48.1) 22. Maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine göre “gayrimenkullerin üzerindeki yapılar metruk halde, ekonomik ömrünü tamamlamış , herhangi bir gelir getirmeyen ve tapuda mevcut görünmelerine rağmen bazı binaların yıkılmış bazılarının ise yıkılacak durumda olmaları sebebiyle (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul “Arsa “ olarak porföye alınabilir ve (c) bendine göre“üzerinde ipotek bulunmayan ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller dahil edilebilir” kapsamında ”Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne arsa 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 taşınmaz üzerinde inşa edilecek yapılar için yapı denetim faaliyeti ***Mns Yapı Denetim*** tarafından denetlenmektedir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 Şehzadeler Belediyesi, Şehzadeler Tapu Müdürlüğü, Şehzadeler Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Rapora konu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından gönderilen ruhsatlara ve Şehzadeler Belediyesi İmar Arşivinde incelenen A Blok için tanzim edilmiş 20.07.2023 tarih 2023/88A sahife numaralı Yeni Yapı Ruhsatı, B Blok için tanzim edilmiş 20.07.2023 tarih 2023/88B sahife numaralı Yeni Yapı Ruhsatı, C Blok için tanzim edilmiş 20.07.2023 tarih 2023/88C sahife numaralı Yeni Yapı Ruhsatı ve ruhsat ekleri dwg. formatlı mimari projelerine göre değerleme yapılmıştır. Söz konusu proje içerisinde 3 adet blok içerisinde 628 adet mesken ve 15 adet işyeri bulunmaktadır. Proje hali hazırda ilgili belediyede tescil edilmemiştir. Mevcut projenin değişmesi durumunda yeni proje içeriği bilinmediğinden değerlerde farklılık olması muhtemeldir.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MANİSA İLİ

Yüzölçümü: 13.339 km²
Nüfus: 1.49 milyon
(2019 Yılı valilik Sonuçları)
İl Trafik No: 45

Manisa Tanıtım

Manisa, Batı Anadolu'nun denize kıyısı bulunmayan fakat kıyıya en yakın ilidir. 27 08' ve 29 05' doğu boylamları ile 38 04' ve 39 58' kuzey enlemleri arasında yer alır. Doğudan Uşak ve Kütahya, Batıdan İzmir, kuzeyden Balıkesir, güneyden Aydın, güneydoğudan Denizli illeri ile çevrilidir. Manisa ili 13096 km² yüzölçüme sahip alanı ile ülkemizin büyük illeri arasında yer (17.sırada) almaktadır. Ege Bölümü'nde ise Afyonkarahisar'dan (13927 km²) sonra 2. sırada bulunmaktadır. Manisa il alanının genel çizgilerini belirleyen özelliklerin başında vadiler ve bu vadiler üzerindeki ovalar gelmektedir. Denize dik uzanan dağların arasında kalan çöküntü alanlarında akarsular tarafından derince yarılmış geniş vadiler bulunmaktadır. Manisa'nın il merkezi yakınlarında birleşen vadiler, güneydoğu yönünden gelen Alaşehir vadisiyle birleşen Gediz ve kuzeydoğudan gelen Kumçayı vadileridir.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Dağlık ve sarp alanlar ilin doğu, güney ve kuzeyinde bulunmaktadır: batıya gidildikçe yükseltisi azalan dağlar, dere ve çaylarla kesilmektedir. Manisa ilinin doğu kısımları, daha doğusunda yer alan iç Anadolu geniş çanağı ile ege bölümünde yer alan Gediz ve Kumçayı ovaları arasında güneydoğu-kuzeybatı eksenli bir eşikte yer almaktadır. İlin güneyindeki Bozdağlar kuzeye doğru, yani Gediz vadisi üzerine oldukça dik inmektedir. Manisa'da yeryüzü şekillerinin bütün biçimlerine rastlanabilmektedir. Fakat ağırlık il alanının %54.3 ünü kaplayan dağlarındır. İkinci sırada %27.8 ile platolar ve üçüncü sırada %17.9 ile ovalar yer almaktadır.

Manisa İl Nüfusu: 1.440.611'dir (2019 sonu). İlin yüzölçümü 13.340 km²'dir. İlde km²'ye 108 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 332 kişi ile Şehzadeler) İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,77 olmuştur. Nüfusu en çok artan ilçe: Yunusemre (%2,97) Nüfusu en çok azalan ilçe: Kırkağaç (-%3,35) 4 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre 17 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.088 mahalle bulunmaktadır. Komşu illere göre (Aydın, İzmir, Denizli, Uşak, Balıkesir) yüzölçümü bakımından 2. sırada yer alan Manisa, nüfus bakımından da İzmir'den sonra 2. sırada bulunmaktadır. Nüfus yoğunlukları değerlendirildiğinde km²'ye 346 kişi ile İzmir'in en fazla nüfus yoğunluğuna sahip il olduğu dikkat çekmektedir. İzmir'i 104 kişi ile Manisa ili izlemektedir. Diğer komşu iller incelendiğinde Balıkesir'in yüzölçümünün fazla (14583 km²), Uşak'ın ise en az nüfusa (349459 kişi) sahip olduğu görülür. Bu nedenle Uşak ilinde km²'ye düşen kişi sayısı diğer illere göre düşüktür.

Manisa ili; kişi başına düşen gelir düzeyi, sanayileşme derecesi, ihracat ve ithalata katkısı, sanayi istihdamının yüksekliği, ekonomik faaliyetin çeşitliliği ve zenginliği açısından Türkiye'nin en gelişmiş illeri arasında olup, 2016 yılı sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında 81 il arasında yirmi beşinci sırada yer almaktadır. Manisa'da çevre illere ulaşım ilin içerisinden geçen birçok kara yolu ve demir yolu hatları ile sağlanmaktadır. Şehir içerisinde ise toplu taşıma ilçelerin kendi içinde ve ilçeler arasında olmak üzere hem Manisa büyükşehir Belediyesine ait araçlarla hem de Özel Toplu Taşıma araçları ile 300'den fazla hat üzerinden Manisa Kart adı verilen elektronik kart sistemi ile il genelinde yapılmaktadır.

Çağdaş sanayileşmenin tüm gereklerini yerine getiren Manisa Organize Sanayi Bölgesi, hem ülke ekonomisi için hem de yöresel gelişme için istihdamı arttırıcı bir özelliğe sahiptir. Katma değer yaratması ve yan sanayi olanaklarının gelişmesine paralel olarak ciddi bir ekonomik faaliyet kaynağı olması sebebiyle yatırımcıların gözde yatırım noktası haline gelmiştir. Bölge sürekli devam eden yatırım taleplerine cevap verebilmek için tevsii alanlarla büyümüş ve büyümeye devam etmektedir. Manisa Organize Sanayi Bölgesi, 450 hektarlık tevsii alanın 2007 yılı başında yapılaşmaya açılmasıyla toplam 960 hektar üzerinde sanayileşme eşiğini çoktan aşmış, Avrupa ve dünya ekonomileriyle bağlarını kurmuş, sanayi odaklı, kalıcı ekonomik gelişme stratejisine ve buna uygun politikaları oluşturma ve uygulama becerisine erişmiş bir Organize Sanayi Bölgesidir. Türkiye'nin en önemli sorunu olan "üretim-ihracat-istihdam üçlüsünü geliştirmek" konusundaki çalışmalarda önemli pay sahibi olan Manisa Organize Sanayi Bölgesi, yeni tevsii alanlarında da, mevcut yatırımlarında olduğu gibi çevre normlarına uygun üretim yapan, yüksek nitelikli işgücü kullanan, Ar-Ge'ye önem veren, teknoloji üreten ve uluslararası pazarlarda yerini alabilecek sanayi yapılarına yer vermektedir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bölgede sektörlerinde bir numara olan ve ülkemizin en büyük şirketleri arasında yer alan birçok firma bulunmaktadır. Manisa Organize Sanayi Bölgesi'nin hizmet anlayışı belirlenen hedefleri gelişen gündemle birlikte sürekli olarak güncelleyerek, istikrarlı yönetimi sayesinde sanayi tesislerinin girdi maliyetlerini aşağı çekmeğe yönelik kararları almak ve mevcut şartlarını sürekli iyileştirerek sanayicisinin rekabet gücünü arttırmaya destek vermek üzerine inşa edilmiştir. Sanayi yelpazesi, tek ya da birkaç klasik sektöre göre değil ileri teknoloji ve yüksek katma değer odaklıdır. Saruhanlı, Manisa il merkezine 19 km uzaklıkta yer alan ilçedir. Deniz seviyesinden 43 metre yükseklikte kurulmuş olan Saruhanlı'nın genel nüfusu 55.340, merkez nüfusu ise 21.209'dur. 890 km² yüzölçümüne sahip ilçenin 8'i merkezde 42'i taşrada olmak üzere 50 mahallesi bulunmaktadır. Nüfusun % 73'ü merkez dâhil 14 belde merkezinde, geri kalanı köylerde yaşamaktadır. Saruhanlı nüfusunun % 60'ı Bulgaristan, Yunanistan, Yugoslavya, Arnavutluk göçmenidir. %35'i yerli halktan, %5'i ise doğu ve güneydoğudan göç eden vatandaşlardan oluşmaktadır. Nüfusu tarım mevsiminde dışarıdan gelen işçiler nedeniyle geçici olarak artmaktadır. Osmanlılar zamanında 150 haneli bir köy olan Saruhanlı, 1956 yılında Manisa'ya bağlı bir ilçe haline geldi. İlçe halkının büyük bir kısmını Balkan Yarımadası'ndan gelen göçmenler oluşturur. İlçedeki halkın çoğu gelirini tarımla sağlamaktadır. Bölgede en çok çekirdeksiz üzüm, zeytin, mısır ve tütün ürünleri yetişmektedir. Türk Patent Enstitüsü tarafından "Üzümün Başkenti" olarak tescillenen Saruhanlı'da 112 bin dekar alanda üzüm üretimi yapılmakta ve 19 milyon civarında asma ağacı bulunmaktadır. Üzüm, yörenin temel geçim kaynağıdır. Dünya'da her yıl 850 bin ton kuru üzüm üretimi yapılmakta, bunun 250 – 320 bin tonu Ege bölgesinde, 40 – 45 bin tonu da Saruhanlı'da üretilmektedir. Ülkemiz, kuru üzüm üretimi ve ihracatında 154 yıldır dünya lideri konumundadır. Saruhanlı ise kuru üzüm pazarında yüzde 13'lük paya sahiptir. Saruhanlı'da 4 adet üzüm işletmesi bulunmakta, bu işletmelerde yaklaşık 1.250 kişi istihdam edilmektedir. İlçedeki işletmelerin yıllık üretim ve ihracat miktarı 80 bin tondur. Burada işlenen üzümler İngiltere, Almanya, Hollanda, İtalya, Fransa ve Rusya gibi pek çok Avrupa ülkesine ihraç edilmektedir. Üzüm İlçe ekonomisine her yıl ortalama 360 milyon lira katma değer sağlamaktadır. Bu noktada hem çiftçi, hem işletmeci, hem de arazi ve işletmelerde istihdam edilen işçi ve emekçiler evinin geçimini sağlamaktadır. Gediz Havzasının bereketli topraklarına sahip olan Saruhanlı'da üzümün yanı sıra 122 bin dekar zeytin, 62 bin dekar hububat, 34 bin dekar mısır, 15 bin dekar tütün, 14 bin dekar domates ve 8 bin dekar biber arazisi bulunmaktadır.

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

OECD ve Dünya Bankası Haziran ayında yayımladıkları raporlarında küresel ekonomi için 2023 yılına ilişkin büyüme tahminlerini yükseltti. Nihai verilere göre ABD ekonomisi 2023'ün ilk çeyreğinde yıllıklandırılmış olarak %2 ile piyasa beklentisinin üzerinde büyüdü. Aynı dönemde bir önceki çeyreğe göre %0,1 küçülen Euro Alanı ekonomisi, art arda iki çeyrek

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

daralarak teknik resesyona girdi. Gelişmiş ekonomilerde PMI verileri imalat sektöründe olumsuz görünümün devam ettiğine işaret etti. İmalat PMI ABD'de 46,3 ile eşik değerin altındaki seyrini sürdürürken, Euro Alanı'nda 43,4 ile Mayıs 2020'den bu yana en düşük seviyesine indi. Haziran'da yıllık TÜFE enflasyonu ABD ve Euro Alanı'nda sırasıyla %4 ve %5,5 seviyelerine gerilese de Fed ve ECB'nin orta vadeli hedeflerinden uzak kalmaya devam etti. Haziran'da Fed faiz artış döngüsüne ara vererek politika faizini %5-%5,25 aralığında tutarken, ECB referans faiz oranlarını 25 baz puan artırdı. Çin Merkez Bankası ise 1 ve 5 yıllık ana kredi faiz oranlarını 10'ar baz puan düşürdü. Haziran'da dalgalı bir seyir izleyen Brent türü ham petrolün varil fiyatı ayı %3,1 yükseliş ile 74,9 USD seviyesinde tamamladı. OECD Haziran ayı Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2023 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini Çin ekonomisinde beklenen toparlanmayı ve enflasyonun yavaşlamasını gerekçe göstererek %2,6'dan %2,7'ye revize etti. Raporda, ABD ve Çin için 2023 büyüme tahminleri 0,1'er puan artırılarak sırasıyla %1,6 ve %5,4 seviyelerine yükseltildi. Bununla birlikte, çekirdek enflasyonun halen yüksek seyrettiğinin ve küresel toparlanmanın uzun süreceğinin altını çizen Kuruluş 2024 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini %2,9 düzeyinde korudu. Dünya Bankası da Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nda 2023 için küresel büyüme tahminini %1,7 seviyesinden %2,1'e yükseltti. Kuruluş, devam eden parasal sıkılaşma süreci ve jeopolitik riskler nedeniyle 2024 yılına ilişkin büyüme beklentisini ise %2,7'den %2,4'e düşürdü. Gelişmiş ülkeler için 2023 büyüme beklentisinin %0,7 olarak revize edildiği raporda, söz konusu ülkelerde ekonomik büyümenin 2024 yılında da zayıf seyredeceği vurgulandı. OECD ve Dünya Bankası raporlarında yükselen faiz oranları sebebiyle gelişmekte olan ülke ekonomilerindeki finansal risklerin arttığına dikkat çektiler. Kuruluşlar, Türkiye ekonomisi için de 2023 yılına ilişkin GSYH büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize etti. Öte yandan, OECD 2024 yılına ilişkin büyüme tahminini %3,8'den %3,7'ye düşürürken, Dünya Bankası %4'ten %4,3 düzeyine yükseltti.

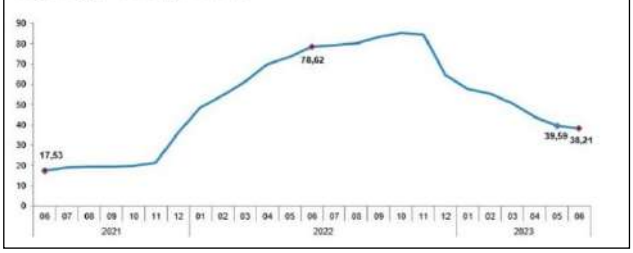
(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Temmuz 2023)

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

TÜFE değişim oranları (%), Haziran 2023

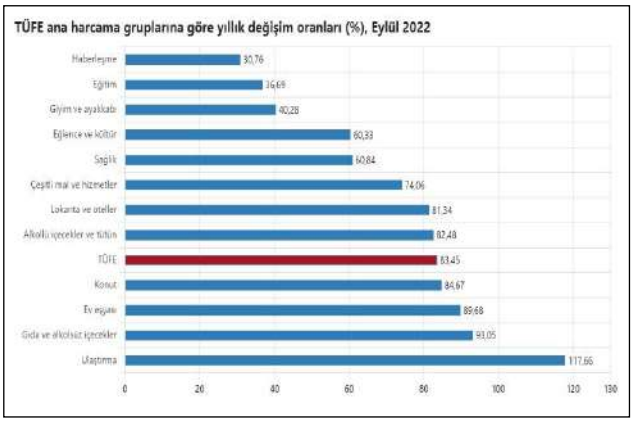
	Haziran 2023	Haziran 2022	Haziran 2021
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,92	4,95	1,94
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	19,77	42,35	8,45
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	38,21	78,62	17,53
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	59,95	44,54	14,55

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Haziran 2023

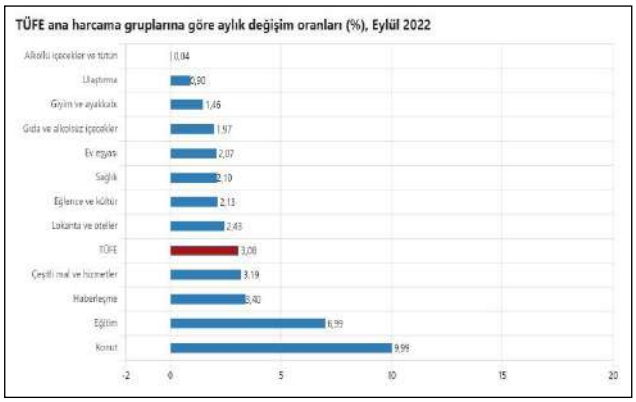


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 olarak gerçekleşti.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %14,76 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %67,22 ile lokanta ve oteller oldu.



Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %1,21 ile sağlık oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,13 ile alkollü içecekler ve tütün oldu.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Haziran 2023

Grup	Kapsam	Değişim oranı (%) Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	Ön iki aylık ortalamalara göre	Endeks
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	3,91	20,03	38,52	62,69	1 444,00
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	3,45	23,64	46,83	59,18	1 175,58
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	3,84	25,51	47,33	55,03	1 071,29
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	3,56	16,56	34,35	58,74	1 209,99
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	3,66	19,64	38,13	60,10	1 317,11
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	3,92	25,11	42,96	59,88	1 393,28

Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2023 yılı Haziran ayı itibarıyla, 20 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 6 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 117 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %46,63, aylık %3,45 oldu. (KAYNAK :TÜİK)

İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

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

varlıklar olmak üzere gayrimenkul ve türevlerinde de negatif etki yaratabileceği unutulmamalıdır.

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

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

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

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olması ve süregelen Ukrayna- Rusya savaşının etkisi olmuştur.

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

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

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

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Merkezi konumda yer alması
- Tamamlanmış altyapı olanakları
- Eğimsiz arazi yapısı

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %85
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Ticaret + Konut Alanı imarlıdır.
İnşaat Tarzı	: -
İnşaat Nizamı	: -
Binanın Kat Adedi	: -
Yapı Sınıfı	: -
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: -
Onarım/Güçlendirme	: -

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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	: Hâlihazırda Boş Arsa
Kullanım Şekli	: Hâlihazırda Boş Arsa

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Yarhasanlar Mahallesi, 931 ada 13 parselde kayıtlı "ARSA" niteliğinde olup; mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde cins tashihine konu, daha önceden var olan yapıların, 20.03.2023 tarih 2023/4 sahife numaralı Yıkım Ruhsatı ile yıkılmış ve hafriyatları kaldırılmış olduğu "BOŞ ARSA" durumunda olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz 26543.09 m² yüz ölçümüne sahip olup; geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel kuzey yönden ~255 m Cengiz Aytmatov Caddesine, doğu yönden ~60 m 2330. Sokağa, güney yönden ~250 m 2327. Sokağa doğu yönden ise ~150 m 2334. Sokağa cepheli durumdadır. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz "ARSA" niteliğinde olup; mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde cins tashihine konu olan yapıların 20.03.2023 tarih 2023/4 sahife numaralı Yıkım Ruhsatı ile yıkılmış ve hafriyatları kaldırılmış olduğu hâlihazırda "BOŞ ARSA" durumunda olduğu tespit edilmiş olup bağımsız bölüme konu değildir.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Piyasa Değeri Yaklaşımı), Gelir İndirgeme Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akışı İNA) uygulanmıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup Konu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple ruhsat ve projeye aykırı durumu bulunmamaktadır.

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Söz konusu parsel üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Elde edilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı üzerinden, projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır. 36 aylık süreçte 3 dönemde projenin nakit giriş çıkışları hesaplanmıştır. 2023 yılı itibariyle projenin ilk yıl %10, İkinci yıl %45 ve üçüncü yılda projenin tamamlanacağı öngörülmüştür. Proje inşaat maliyetleri ilk yıl için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2023 yılı yapı yaklaşık birim maliyet cetveline göre 10.650 TL/m2, takip eden yıllarda ise %25 artışlarla devam edeceği kabul edilmiştir. İnşaat maliyetleri haricinde her yıl toplam cironun %2,5'u oranında satış ve genel gider oranı inşaat maliyetlerine eklenmiştir. Projenin ilk yıl konut satış oranı, bölge genelinde nitelikli ve markalı konut talebi doğrultusunda ilk yıl %10, ikinci yıl konut satış oranı %45, son yıl olan 2025 yılı için ise de %45'lik bir oran ile son yıla girileceği ve satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Konut satış birim değeri 2023 yılı için 36.750 TL, takip eden yıllarda ise %30'luk artışlarla devam edeceği kabul edilmiştir. Ticari gayrimenkullerde ise ilk yıl satış oranı %10, ikinci yıl oranı %50, son yıl olan 2025 yılı için ise sitenin tamamlanması ile birlikte oluşacak ticari hareketlilikten dolayı %40'lık bir satış oranı ile satışların tamamlanacağı varsayılmıştır. Ticari ünite satış birim değeri 2023 yılı için 92.000 TL, takip eden yıllarda ise %30'luk artışlarla devam edeceği kabul edilmiştir. Üç yıllık projeksiyon süresi sonunda projenin net bugünkü değeri ve net bugünkü karı hesaplanmıştır. Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40-%50 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %40-%50 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Toplam hasılat üzerinden %50'lik kısmın arsa sahibine düşen değer olacağı öngörülmüş ve bu durumun sonunda yapılan hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri hesaplanmış olup, geliştirilmiş arsa değerinin % 90' ının bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin proje büyüklüğü de göz önünde bulundurularak bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

elde edilen veriler aşağıda madde 6.1 'de tablolarda gösterilmiştir.

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan, Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemi (İNA) 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 bilmese 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.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (Piyasa Değeri Yaklaşımı):

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 dâhilinde 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 karşılaştırabilir 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.

5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Şehzadeler Belediyesi İmar Arşivinde incelenen A Blok için tanzim edilmiş 20.07.2023 tarih 2023/88A sahife numaralı Yeni Yapı Ruhsatı, B Blok için tanzim edilmiş 20.07.2023 tarih 2023/88B sahife numaralı Yeni Yapı Ruhsatı, C Blok için tanzim edilmiş 20.07.2023 tarih 2023/88C sahife numaralı Yeni Yapı Ruhsat alanları ve ruhsat eki mimari projelerine göre hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile arsanın bugünkü değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Parsel üzerine yapılması muhtemel projenin nakit akışı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri **904.430.000,00 TL** olarak tespit edilmiştir. Projenin toplam hasılatı **3.178.110.456,96 TL** olarak belirlenmiştir. Toplam inşaat maliyeti ise **2.009.387.135,70 TL** olarak tespit edilmiştir. Net bugünkü kar ise **2.378.522.766,78 TL** olarak hesaplanmıştır. İnşaat (proje) alanı bilgileri raporun 5.3 maddesinde detaylı anlatılmıştır.

5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dâhil 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 2022 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 = (Iskonto 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 ya da 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Parsel üzerinde inşa edilmesi durumda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır

Risksiz Getiri Oranı

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 20,00 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu projenin inşaata başlamamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:
% 20,00 Risksiz Oran
+ % 3 Risk Primi
= % 23 İskonto oranı
Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı yıllık %23 olarak kabul edilmiştir

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerleme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın 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;

ARSA EMSALLERİ

EMSAL-1- MÜLK SAHİBİ 0 (532) 213 67 58

Değerleme konu taşınmaza bağlı bulunduğu mahalleye komşu, Keçiliköy Mahallesi sınırları içerisinde, ayrık nizam, 7 kat, konut alanı imar durumuna sahip olduğu beyan edilen, 319 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz 7.090.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal konusu taşınmaz alan olarak daha küçük olması sebebi ile TL/m² birim fiyatı daha yüksek olmasına rağmen değerleme konusu taşınmaz daha iyi konum ve özelliklerdedir.**

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

EMSAL-2 – ŞEHİTLER EMLAK 0 (507) 711 40 21

Değerlemeye konu taşınmaza komşu Anafartalar Mahallesi sınırları içerisinde, bitişik nizam, 5 kat, konut + ticaret alanı, imar planına sahip 57 m² arsa üzerinde, yaklaşık 15 – 20 yıllık, 57 m² taban oturum alanlı, bodrum + zemin + 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı, 171 m² alanlı konut olduğu beyan edilen, arsa nitelikli taşınmaz için 4.050.000,TL bedel istenmektedir. **Emsal konusu taşınmaz alan olarak daha küçük olması sebebi ile TL/m² birim fiyatı daha düşük yüksek durumda ve ticari fonksiyonu gelişmiş bir bölgede konumludur.** (Yapı: 171 m² x 7000 TL/ m² = 1.197.000 TL, Arsa: 4.050.000TL -1.197.000 TL= 2.853.000 TL Arsa değeri)

****Çevre Şehircilik Bakanlığı 2023 inşaat birim maliyetinde yaklaşık inşat maliyeti 6825,-TL/m2 olduğu, bölge emlakçıları ile yapılan görüşmede bölgede inşaat birim maliyetlerinin 8000-9000,-TL/m2 aralığında olduğu görüşleri alınmıştır. Emsallerde bina maliyetleri ortalama 7000,-TL/m2 alınarak arsa değerine ulaşılmıştır.**

EMSAL-3 -YUNUSEMRE EMLAK 0 (507) 703 27 83

Değerlemeye konu taşınmaza komşu Peker Mahallesi sınırları içerisinde, bitişik nizam, 5 kat, konut + ticaret alanı, imar planına sahip 200 m² arsa üzerinde, yaklaşık 8 – 10 yıllık, 200 m² taban oturum alanlı, bodrum + zemin + 4 normal kat olmak üzere toplam 5 katlı, 1200 m² alanlı konut olduğu beyan edilen, arsa nitelikli taşınmaz için 17.400.000,TL bedel istenmektedir. **Emsal konusu taşınmaz alan olarak daha küçük olması sebebi ile TL/m² birim fiyatı daha düşük yüksek durumda ve ticari fonksiyonu gelişmiş bir bölgede konumludur.** (Yapı: 1200 m² x 7000 TL/ m² = 8.400.000 TL, Arsa: 17.400.000TL -8.400.000 TL= 9.000.000 TL Arsa değeri)

****Çevre Şehircilik Bakanlığı 2023 inşaat birim maliyetinde yaklaşık inşat maliyeti 6825,-TL/m2 olduğu, bölge emlakçıları ile yapılan görüşmede bölgede inşaat birim maliyetlerinin 8000-9000,-TL/m2 aralığında olduğu görüşleri alınmıştır. Emsallerde bina maliyetleri ortalama 7000,-TL/m2 alınarak arsa değerine ulaşılmıştır.**

KONUT EMSALLERİ

EMSAL-4- TERUT EMLAK 0 (552) 413 56 65

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş site içerisinde, 5 katlı binada, 4.normal katta konumlu, 120 m² alanlı olduğu beyan edilen, 115 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, 3+1 mesken nitelikli taşınmaz için 3.000.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

EMSAL-5- RÜZGÂR EMLAK 0 (507) 994 73 24

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş site içerisinde, 5 katlı binada, 4.normal katta konumlu, 115 m² alanlı olduğu beyan edilen, 110 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, 3+1 mesken nitelikli taşınmaz için 2.990.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

EMSAL-6- SELFA EMLAK 0 (507) 232 27 69

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş site içerisinde, 4 katlı binada, 4.normal katta konumlu, 80 m² alanlı olduğu beyan edilen, 70 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, 2+1 mesken nitelikli taşınmaz için 2.100.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

EMSAL-7- ARMA EMLAK 0 (555) 655 48 59

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş site içerisinde, 5 katlı binada, 5.normal katta konumlu, 140 m² alanlı olduğu beyan edilen, 130 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, 4+1 dubleks mesken nitelikli taşınmaz için 3.600.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

DÜKKÂN & MAĞAZA EMSALLERİ

EMSAL-8- DULKADİR EMLAK 0 (506) 971 00 22

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş binada, zemin katta konumlu, 65 m² alanlı olduğu beyan edilen, 50 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, dükkân nitelikli taşınmaz için 3.800.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

EMSAL-9- ENİŞTE EMLAK 0 (543) 472 15 26

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, bitişik nizamda, inşa edilmiş 25-30 yıllık binada, zemin katta konumlu, 60 m² alanlı olduğu beyan edilen, 45 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, dükkân nitelikli taşınmaz için 3.100.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

EMSAL-10- DOĞUŞ EMLAK 0 (552) 462 45 04

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş binada, zemin katta konumlu, 350 m² alanlı olduğu beyan edilen, 300 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, dükkân nitelikli taşınmaz için 21.000.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

ARSA EMSAL ANALİZİ

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
		22.225,00 TL/m2	50.052,00 TL/m2	45.000,00 TL/m2
Konum	MERKEZ	10%	-15%	-20%
İMAR DURUMU	E:3.00 KONUT+TİCARET 15 KAT	15%	10%	10%
ALAN	ORTA	10%	10%	10%
ŞEREFİYE	YÜKSEK	-10%	-5%	-10%
Pazarlık Payı %		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		15%	-10%	-20%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m²)		25.558,75 TL/m2	45.046,80 TL/m2	36.000,00 TL/m2
				35.535,18 TL/m2

KONUT EMSAL ANALİZİ

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7
		26.086,00 TL/m2	27.181,00 TL/m2	30.000,00 TL/m2	27.692,00 TL/m2
Konum	YARHASANLAR	5%	5%	5%	5%
NİTELİK	KONUT	0%	15%	15%	15%
YAPI YAŞI	SIFIR	0%	0%	0%	5%
ŞEREFİYE	İYİ	20%	20%	10%	10%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		20%	35%	25%	30%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m²)		31.303,20 TL/m2	36.694,35 TL/m2	37.500,00 TL/m2	35.999,60 TL/m2
					35.374,29 TL/m2

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 8	EMSAL 9	EMSAL 10
		76.000,00 TL/m2	68.888,00 TL/m2	70.000,00 TL/m2
Konum	YARHASANLAR	0%	0%	0%
BÜYÜKLÜK	DÜKKAN	0%	0%	0%
ALAN	SIFIR	10%	10%	5%
ŞEREFİYE	İYİ	30%	30%	30%
Pazarlık Payı %		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		30%	30%	25%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m²)		98.800,00 TL/m2	89.554,40 TL/m2	87.500,00 TL/m2
				91.951,47 TL/m2

5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

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

5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda konut + ticaret alanı olarak inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. 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 mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerleme analizi yapılmıştır.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamıştır. Bölgedeki genel veriler dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür. Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40-%50 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %40-%50 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve bilgi amaçlı Gelir İndirgeme Yöntemi (İNA) uygulanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Piyasa Değeri Yöntemine) göre yapılan çalışmada;

- Bölgede yer alan taşınmaza emsal arsaların satılık m² birim fiyat aralığı 34.000 – 38.000 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

ARSA SATIŞ DEĞERİ			
Taşınmaz	Arsa Alanı (m²)	Birim Satış Değer (TL/m²)	Taşınmaz Değeri (TL)
931 ADA 13 PARSEL	26.543,09	₺34.074,00	₺904.429.327,36

Gelir İndirgeme Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akışı) göre yapılan çalışmada;

- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırma ve incelemelerde bölgedeki mesken TL/m² birim fiyat aralığı 33.500 – 37.000 TL/m² olarak, ticari dükkan nitelikli taşınmazların ise TL/m² birim fiyat aralığı 86.400 – 93.900 TL/m² tespit edilmiş olup mesken nitelikli taşınmazlar için 36.750 TL/m², dükkan nitelikli taşınmazlar için 92.000 TL/m² birim değer öngörülmüştür.
- Konu gayrimenkulün ruhsat doğrultusunda konut + ticaret alanı olarak inşa edilmesi koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı üzerinden hesaplanmıştır.
- Yapı maliyetleri hesaplanmasında müteahhit kârı dahil olarak belirlenen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2023 yılı yapı yaklaşık birim maliyet cetveline göre 10.650 TL/m2 olarak hesaplanmıştır.

RUHSAT TABLOSU						
SIRA	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI	ORTAK ALANLAR (m2)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)
1	A	KONUT	208	23456,94	12142,92	39.132,79
		İŞYERİ	4	3532,93		
2	B	KONUT	310	35409,96	27190,48	68.514,41
		İŞYERİ	8	5913,97		
3	C	KONUT	110	12539,97	10715,40	25.920,91
		İŞYERİ	3	2665,54		

PROJE ALANI EMSAL HESABI/ FONKSİYON DAĞILIMI	
İmar Durumu	TİCARET + KONUT
TAKS	0,35
KAKS	3
Konut Alanı (m²)	71406,87
Ticaret (Dükkan) Alanı (m²)	12112,44
Ortak Alan (m²)	50196,04
Toplam İnşaat Alanı (m²)	133715,4

RUHSAT TABLOSU							
SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	İNŞAAT ALANI (m2)	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A BLOK	YENİ YAPI RUHSATI	20.07.2023	2023/88A	39.132,79	17	5A
2	A BLOK	YENİ YAPI RUHSATI	20.07.2023	2023/88B	68.514,41	17	5A
3	A BLOK	YENİ YAPI RUHSATI	20.07.2023	2023/88C	25.920,91	17	5A

931 ADA 13 PARSEL PARSEL	
Arsa Alanı (m²)	**26.543,09**
Emsal Yapılaşma Şartı	**3,00**
Emsale Esas Alan (m²)	79.629,27
Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı	4,89%
Satılabilir Konut Alanı (m²)	71.406,87
Satılabilir Ticari Alanı (m²)	12.112,44
Toplam Satılabilir Alan (m²)	**83.519,31**
Toplam İnşaat Alanı (m²)	133.568,11
Satış ve Genel Gider Oranı / Toplam Hasılat	2,50%
Proje Toplam Hasılat	₺5.382.339.902,48
Proje Toplam İnşaat Maliyeti	₺2.099.387.135,70
Arsa Maliyeti (Pazar Yaklaşımı Değeri)	₺904.430.000,00
Proje Toplam Maliyet	₺3.003.817.135,70
Proje Net Kar	₺2.378.522.766,78
Proje Net Bugünkü Kar	₺2.009.842.949,68

PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER	
Proje Sonu Toplam Hasılat	₺2.009.842.949,68
Kat Karşılığı Oranı	50,00%
Geliştirilmiş Arsa Değeri	₺1.004.921.474,84
Boş Arsa Değeri (%90)	**₺904.430.000,00**

Dönemler	1	2	3	Toplam
	2023	2024	2025	
Satış Tam. Oranı (Konut)	10%	45%	45%	100,00%
Satılan m²	7.140,69	32.133,09	32.133,09	
Fiyat Artışı	0%	30%	30%	
m² Fiyatı	₺36.750,00	₺47.775,00	₺62.107,50	
Hasılat	₺262.420.247,25	₺1.535.158.446,41	₺1.995.705.980,34	₺3.793.284.674,00
Satış Tam. Oranı (Ticari)	10%	50%	40%	100,00%
Satılan m²	1.211,24	6.056,22	4.844,98	
Fiyat Artışı	0%	30%	30%	
m² Fiyatı	₺92.000,00	₺119.600,00	₺155.480,00	
Hasılat	₺111.434.448,00	₺724.323.912,00	₺753.296.868,48	₺1.589.055.228,48
İnşaat Tam. Oranı	10%	40%	50%	100,00%
İnş. Mal. Artışı	0%	25%	25%	
m² maliyet	₺10.650,00	₺13.312,50	₺16.640,63	
İnşaat Gideri	₺142.250.037,15	₺711.250.185,75	₺1.111.328.415,23	₺1.964.828.638,13
Satış ve Gen. Gid.	₺9.346.367,38	₺56.487.058,96	₺68.725.071,22	₺134.558.497,56
Net Nakit Akışı	₺222.258.290,72	₺1.491.745.113,70	₺1.568.949.362,36	₺3.282.952.766,78
İskonto Kts.	0,23	0,23	0,23	
Net Bugünkü Değer	**₺180.697.797,33**	**₺986.016.996,30**	**₺843.128.156,05**	**₺2.009.842.949,68**

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ELDE EDİLECEK PROJE HASILATININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	**2.009.842.949,68**	**.-TL**

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN 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

Taşınmaz 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 gayrimenkulün portföyüne alınmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme yöntemlerinden, arsa için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Yapılan değerleme çalışması emsal yöntemi kullanılarak, arsa değeri tespiti için yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı) ile arsaların bölgedeki emsallere göre değeri tespit edilmiştir. Proje geliştirme analizi ile de arsalar üzerine yapılacak proje öngörüsünden proje değerlerine ulaşılmıştır. Proje geliştirme yöntemi ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı) yöntemi ile tespit edilen arsa değeri taşınmazların hali hazır değeri olarak kabul edilmiştir. Proje geliştirme ile tespit edilen arsa değerleri de Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı) ile tespit edilen değerleri destekler niteliktedir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 47 (KIRKYEDİ) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Hali hazırda inşaai faaliyetlerine henüz başlanmadığı için mevcut durum değerine yer verilmemiş ve gelir yöntemi ile hesaplanan değerler aşağıda nihai değer olarak tahmin ve takdir edilmiştir

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ELDE EDİLECEK PROJE HASILATININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (EK-2)	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
2.009.842.949,68	2.411.811.539,62

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Burak KÜLEKCİ

Sorumlu Değerleme
Olcay USTA

Ekler:
- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.02.2018 No : 408439

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

Nejat DİNÇER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 **Belge No: 2019-02.3244**

Sayın Nejat DİNÇER

(T.C. Kimlik No: 15475835996 - Lisans No: 408439)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020 **Belge No: 2019-01.2847**

Sayın Olcay USTA

(T.C. Kimlik No: 33400548254 - Lisans No: 407179)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-8-2023-14:52

webtapu

Kaydı Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	125840025
İl/İlçe:	MANİSA/ŞEHZADELER
Kurum Adı:	Şehzadeler
Mahalle/Köy Adı:	YARHASANLAR Mah.
Mevkii:	FATIŞ TIMARI
Cilt/Sayfa No:	27/2601
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	931/13
AT Yüzölçüm(m2):	26543.09
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TEFERRUAT 24/12/2001 Y:7957(Şablon: Diğer)		Manisa 1.Bölge(Kapatildi) - 24-12-2001 00:00 - 7957	
Beyan	MUVAKKAT İNŞAAT RUHSATI 20/10/1958 YEV: 5387(Şablon: Geçici	(SN:7832403)	Manisa	

	Yapıların Belirtilmesi)	MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:6120013699	1.Bölge(Kapatildi) - 20-10-1958 00:00 - 5387	

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
1196172	18 ANA MADDEDE 22.922.474.94 TL KIYMETLİ TEFERRUAT 06/01/1977 YEV:72	18 ANA MADDEDE 22.922.474.94 TL KIYMETLİ TEFERRUAT 06/01/1977 YEV:72	18	Eski Türk Lirası	
1196173	TEFERRUAT 09/05/2001 YEV: 2770	TEFERRUAT 09/05/2001 YEV: 2770		Eski Türk Lirası	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
757024146	(SN:8471565) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	26543.09	26543.09	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 18-07-2023 13376	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

BİLGİ AMAÇLIDIR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

İMAR DURUMU

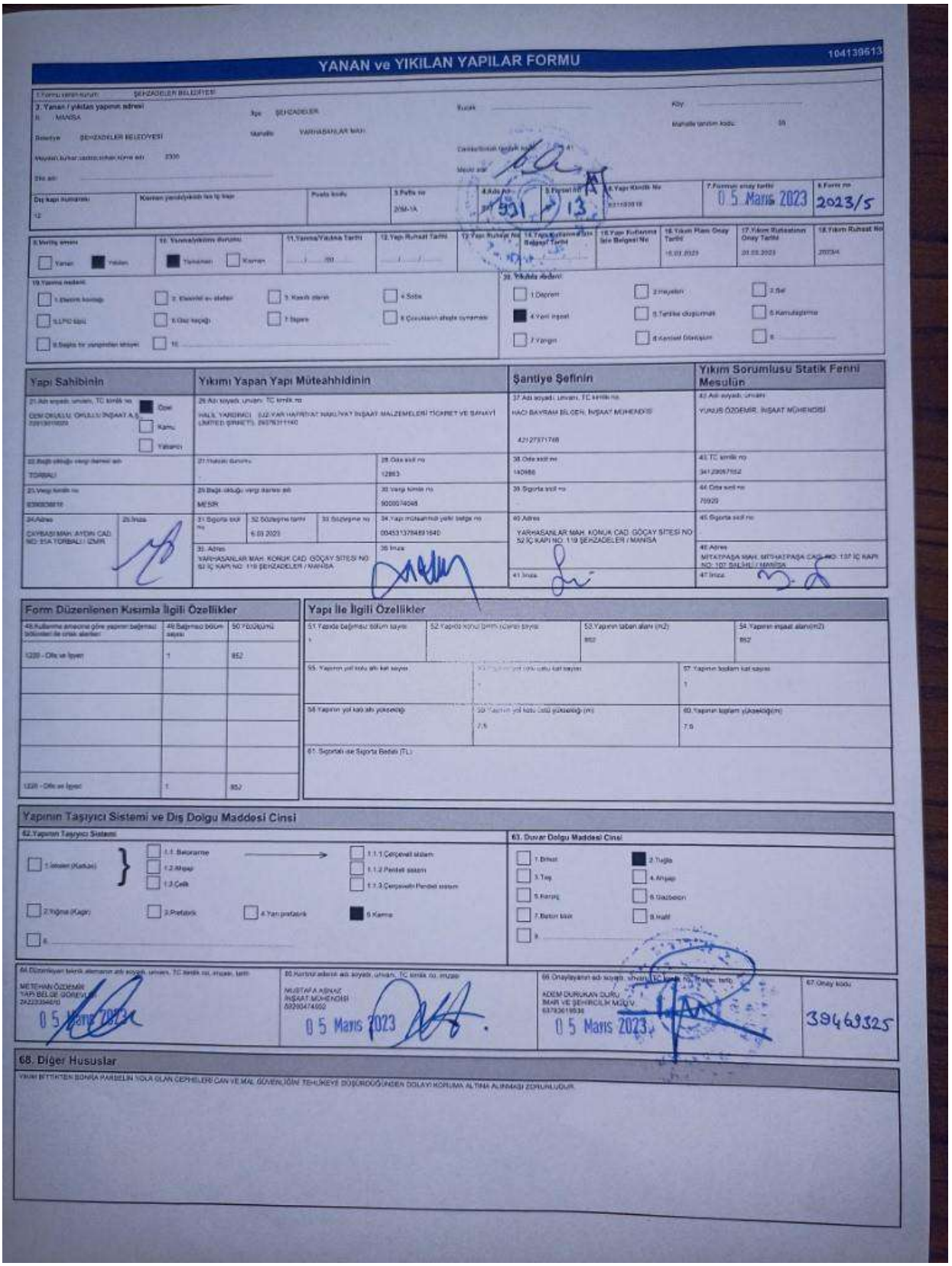
FOTOĞRAFLAR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

RUHSAT – PROJE BİLGİLERİ



YANAN ve YIKILAN YAPILAR FORMU

104139613

3. Yanan / yıkılan yapının adresi
İl: MANİSA İlçe: ŞEHZADELER Köy:
Belediye: ŞEHZADELER BELEDİYESİ Mahalle: YARHASANLAR MAH.
Dış kapı numarası: 12
4.Ada no: 931 5.Parsel no: 13
7.Formun onay tarihi: 05 Mayıs 2023
8.Form no: 2023/5

Yapı Sahibinin
Yıkımı Yapan Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Yıkım Sorumlusu Statik Fenni Mesulün

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

49.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	49.Bağımsız bölüm sayısı	50.Yüzölçümü
1220 - Ofis ve İşyeri	1	852
1220 - Ofis ve İşyeri	1	852

Yapı ile İlgili Özellikler

51.Yapıda Değişikliği bölüm sayısı	52.Yapıda konut birimi (Daire) sayısı	53.Yapının taban alanı (m2)	54.Yapının inşaat alanı(m2)
1		852	852

55. Yapının yol kotu altı kat sayısı	56.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	57. Yapının bodrum kat sayısı
	1	1

58.Yapının yol kotu altı yüksekliği	59. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)	60.Yapının toplam yüksekliği(m)
	7.5	7.5

61. Sigortalı ise Sigorta Bedeli (TL):

Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Dış Dolgu Maddesi Cinsi

62.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Betonarme (1.1.Betonarme → 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik) 2.Yığma (Kagir) 3.Prefabrik 4.Yarı prefabrik 5.Karma

63. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket 2.Tuğla 3.Taş 4.Ahşap 5.Kerpiç 6.Gazbeton 7.Beton blok 8.Hafif

64.Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarihi
METEHAN ÖZDEMİR
YAPI BELGE GÖREVLİSİ
05 Mayıs 2023

65.Kontrol eden adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası
MUSTAFA ASNAZ
İNŞAAT MÜHENDİSİ
05 Mayıs 2023

66.Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarihi
ADEM DURUKAN ÜÇRÜ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
05 Mayıs 2023

67.Onay kodu: 39469325

68. Diğer Hususlar

YIKIM BİTTİKTEN SONRA PARSELİN YOLA OLAN CEPHELERİ CAN VE MAL GÜVENLİĞİNİ TEHLİKEYE DÜŞÜRDÜĞÜNDEN DOLAYI KORUMA ALTINA ALINMASI ZORUNLUDUR.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

YAPI RUHSATI
Building Licence

149666471

Barkod / Kerekod

1.Ruhsatı Veren Kurum: ŞEHZADELER BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: MANİSA İlçe: ŞEHZADELER
Köy:
Mahalle/Mevki: YARHASANLAR MAH. Mahalle tanımlı kodu: 55
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümə adı: 2327
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlı kodu: 40 Dış kapı no: 12
Site adı: A BLOK

3.Pafta No:	4.Ada No	5.Parsel No	6.Blok No	7.Bağımsız bölüm no	8.Yapı Kimlik No:
134	931	13	A BLOK		646168308

9.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yenileri; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Değiş; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişiklik; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
20 Temmuz 2023	2023/88A		
14.İmar planı onay tarihi	**15.İmar durum bel. tarihi**	**16.İmar durum bel. no**	**17.Zemin etüdü onay tarihi**
22.06.2022	6.01.2023		13.07.2023
18.Parselasyon plan onay tarihi	**19.Parselin kullanma amacı**		**20.Parselin alanı(m2)**
	İŞYERİ+MESKEN		26643.09
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**		**23.Tapu tescil belgesi no**
ŞEHZADELER TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	18.07.2023		13326
24.ÇED raporu onay tarihi	**25.Planlanan inşaata başlama tarihi**	**26.Planlanan inşaatı bitirme tarihi**	**27.Ruhsatın geçerlilik tarihi**
	21 Temmuz 2023	20 Temmuz 2024	20 Temmuz 2026

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ADRA GAYRİMENKUL YAT. ORT. A.Ş.
Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TORBALI
30.Vergi kimlik no: 6390838616
31.Adres: ÇAYBAŞI MAH. AYDIN CAD. NO: 51A TORBALI / İZMİR
32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: VEDAT COŞKUN, MV GRUP DANIŞ. MÜH. İNŞ. GIDA SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ , 5713922847 8
34.Oda sicil no: 010359
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: AKHİSAR
36.Vergi kimlik no: 6090484424
37.Sigorta sicil no:
38.Sözleşme tarihi: 12.07.2023
39.Sözleşme no:
40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 00453124743684 30
41.Şekle esas adres: HÜRRİYET MAH. 16 (ŞEHİT POLİS CEMAL ILGAZ) CAD. RAMİZ APT. ND: 06 İÇ KAPI NO: 2 AKHİSAR / MANİSA
42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: FURKAN BAYRAM, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 45937650224
45.Oda sicil no: 106171
46.Sigorta sicil no:
47.Sözleşme tarihi: 12.07.2023
48.Sözleşme no:
49.Adres: YORUK MAH. 369. SK. GÜLER APT. NO: 27 İÇ KAPI NO: 5 SALİHLİ / MANİSA
50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanım amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları:	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskən	206		25456,84
1220 - Ofis ve İşyeri	4		3522,93
3001 - Ortak Alan (Kapalı Cadesi)	4		280
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			7384,1
3003 - Ortak Alan (Garaj)			3897,01
3005 - Ortak Alan (Bğınak)			581,51
Toplam: 1110 - Meskən	212		39132,79

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	212	208	3846,27	39132,79
60.Toplam yapı sayısı	**61.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**62.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**63.Toplam taban alanı(m2)**	**64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
6	643	626	18770,28	133715,36

65.Yapının yer kotu altı kat sayısı	66.Yapının yer kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
2	15	17	
69.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	**70.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)**	**71.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**72.İlave kat yüksekliği(m)**
10	55,4	65,4	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75.Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	7	10650	416764213,6		416764213,6	416764213,6

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müşterek; 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Arıtma; 2.Baz istasyonu; 3.Doğa gaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) → 1.1.Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçevelin Perdeli sistem); 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

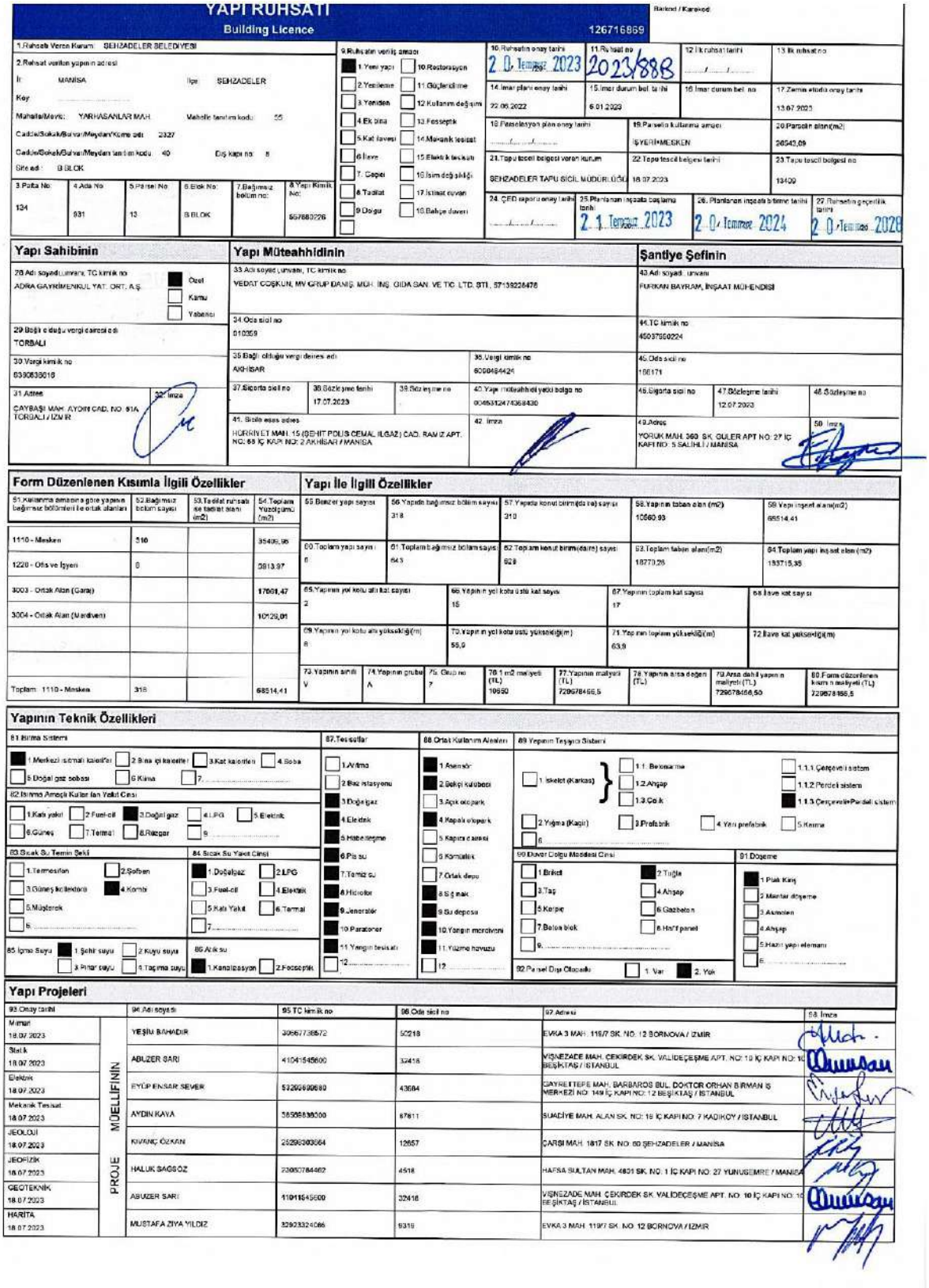
90.Dayalı Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

91.Döşeme: 1.Plak Kanş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

92.Parsel Dış Otoparkı: 1.Var; 2.Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 18.07.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	YEŞİM BAHADIR	30667738572	50215	EVKA 3 MAH. 119/7 SK. NO: 12 BORNOVA / İZMİR	
Statik 18.07.2023		ABUZER SARI	41041545600	32418	NİŞANZADE MAH. ÇEKİRDEK SK. VALİDEÇEŞME APT. NO: 10 İÇ KAPI NO: 10 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
Elektrik 18.07.2023		EYÜP ENSAR SEVER	53259699680	43684	GAYRETTEPE MAH. BARBAROS BUL. DOKTOR ORHAN BİRMAN İŞ MERKEZİ NO: 149 İÇ KAPI NO: 12 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
Mekanik Tesisat 18.07.2023		AYDIN KAYA	38508838600	37811	SUADİYE MAH. ALAN SK. NO: 18 İÇ KAPI NO: 7 KADIKÖY / İSTANBUL	
JEOLOJİ 18.07.2023		KIVANÇ ÖZKAN	25208903664	12857	ÇARŞI MAH. 1617 SK. NO: 60 ŞEHZADELER / MANİSA	
JEOFİZİK 18.07.2023		HALUK SAGSOZ	23080764462	4519	HAFSA SULTAN MAH. 4801 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 27 YUNUSEMRE / MANİSA	
GEOTEKNİK 18.07.2023		ABUZER SARI	41041545600	32418	NİŞANZADE MAH. ÇEKİRDEK S.K. VALİDEÇEŞME APT. NO: 10 İÇ KAPI NO: 10 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
HARİTA 18.07.2023		MUSTAFA ZİYA YILDIZ	32923324086	9319	EVKA 3 MAH. 119/7 SK. NO: 12 BORNOVA / İZMİR	



YAPI RUHSATI
Building Licence

126716869

1.Ruhsatı Veren Kurum: SEHZADELER BELEDİYESİ								
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: MANİSA İlçe: SEHZADELER Köy: Mahalle/Mevki: YARHASANLAR MAH. Mahalle tanıtım kodu: 55 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kome adı: 2327 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 40 Dış kapı no: 8 Site adı: B BLOK								
3.Pafta No: 124	4.Ada No: 831	5.Parsel No: 13	6.Blok No: B BLOK	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No: 957880226			

9.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Çeşitli; 8.Tadilat; 9.Doğu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İstimlak cuvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi: 20 Temmuz 2023	11.Ruhsat no: 2023/888	12.İlk ruhsat tarihi:	13.İlk ruhsat no:
14.İmar planı onay tarihi: 22.06.2022	15.İmar durum bel. tarihi: 6.01.2023	16.İmar durum bel. no:	17.Zemin etüdü onay tarihi: 13.07.2023
18.Parselasyon plan onay tarihi:	19.Parselin kullanma amacı: İŞYERİ/MESKEN		20.Parselin alanı(m2): 26543,09
21.Tapu tescil belgesi veren kurum: SEHZADELER TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 18.07.2023		23.Tapu tescil belgesi no: 13409
24.ÇED raporu onay tarihi:	25.Planlanan inşaata başlama tarihi: 21 Temmuz 2023	26.Planlanan inşaata bitirme tarihi: 20 Temmuz 2024	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 20 Temmuz 2026

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: ADRA GAYRİMENKUL YAT. ORT. A.Ş.
Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TORBALI
30.Vergi kimlik no: 6390839016
31.Adres: ÇAYBAŞI MAH. AYDIN CAD. NO: 61A TORBALI / İZMİR
32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: VEDAT COŞKUN, MV GRUP DANIŞ. MÜH. İNŞ. GIDA SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ., 5713226476
34.Oda sicil no: 010359
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: AKHİSAR
36.Vergi kimlik no: 6090484424
37.Sigorta sicil no:
38.Sözleşme tarihi: 17.07.2023
39.Sözleşme no:
40.Yapı müteahhitlerı yeterlilik belge no: 00453124743684830
41.Bina esas adresi: HÜRRİYET MAH. 15 (ŞEHİT POLİS CEMAL İLGAZ) CAD. RAMİZ APT. NO: 68 İÇ KAPI NO: 2 AKHİSAR / MANİSA
42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: FURKAN BAYRAM, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 45037560224
45.Oda sicil no: 186171
46.Sigorta sicil no:
47.Sözleşme tarihi: 12.07.2023
48.Sözleşme no:
49.Adres: YÖRÜK MAH. 360. SK. ÜLER APT. NO: 27 İÇ KAPI NO: 5 SALİHLİ / MANİSA
50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	310		35405,96
1220 - Ofis ve İşyeri	8		3813,97
3003 - Ortak Alan (Garaj)			17691,47
3004 - Ortak Alan (Mahfuzen)			10129,01
Toplam 1110 - Mesken	318		68514,41

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Blozer yapı sayısı: 318	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 318	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 310	58.Yapının taban alanı (m2): 10660,93	59.Yapı inşaat alanı(m2): 68514,41
60.Toplam yapı sayısı: 6	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 643	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı: 628	63.Toplam taban alanı(m2): 18770,26	64.Toplam yapı inşaat alanı (m2): 133715,35
65.Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 15	67.Yapının toplam kat sayısı: 17	68.İlave kat sayısı:	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 8	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 55,9	71.Yapının toplam yüksekliği(m): 63,9	72.İlave kat yüksekliği(m):	
73.Yapının sınıfı: V	74.Yapının grubu: A	75.Grup no: 7	76.1 m2 maliyeti (TL): 10950	77.Yapının maliyeti (TL): 729078456,5
78.Yapının arsa değeri (TL):	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 729078456,50	80.Form düzenlenen kısım maliyeti (TL): 729078456,5		

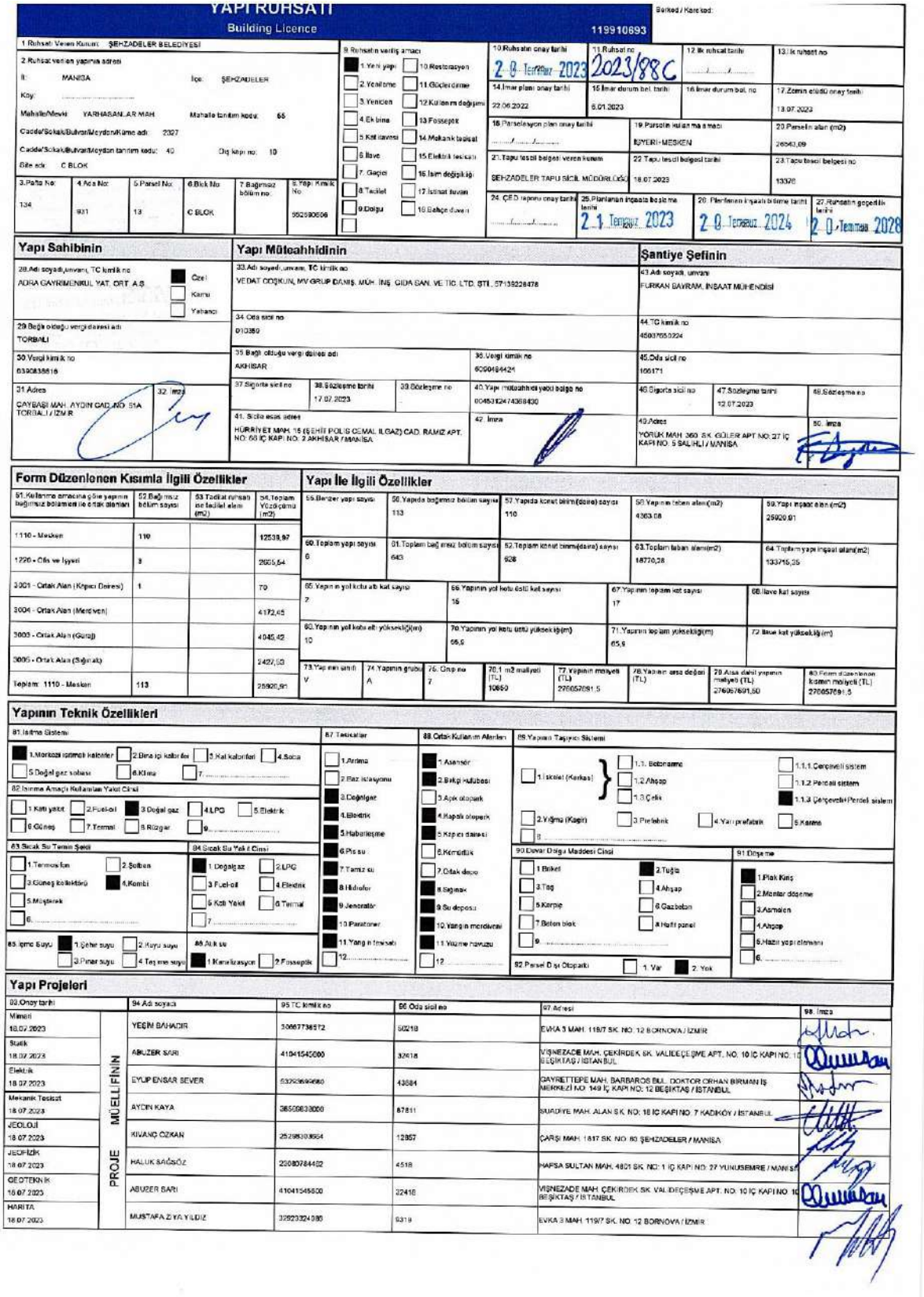
Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sistemli kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferleri; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştereken; 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınma suyu;
86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik;
87.Tesisatlar: 1.Arıtma; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kantarlık; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) → 1.1.Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem); 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Kerpiç; 6.
90.Dıvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.
91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.
92.Parsel Dışı Otopark: 1.Var; 2.Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 18.07.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	YEŞİM BAHADIR	39567738572	50218	EVKA 3 MAH. 116/7 SK. NO: 12 BORNOVA / İZMİR	
Statik 18.07.2023		ABUZER SARI	41041545600	32416	VİŞNEZADE MAH. ÇEKİRDEK SK. VALİDEÇEŞME APT. NO: 10 İÇ KAPI NO: 10 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
Elektrik 18.07.2023		EYÜP ENSAR SEVER	53209990680	43684	GAYRETTEPE MAH. BARBAROS BUL. DOKTOR ORHAN BİRMAN İŞ MERKEZİ NO: 149 İÇ KAPI NO: 12 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
Mekanik Tesisat 18.07.2023		AYDIN KAYA	36586636000	67811	SUADİYE MAH. ALAN SK. NO: 16 İÇ KAPI NO: 7 KADIKOY / İSTANBUL	
JEOLOJİ 18.07.2023		KIVANÇ ÖZKAN	25296303064	12657	ÇARŞI MAH. 1617 SK. NO: 60 ŞEHZADELER / MANİSA	
JEOFİZİK 18.07.2023		HALUK SAGSÖZ	23650784462	4518	HAFSA SULTAN MAH. 4601 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 27 YUNUSEMRE / MANİSA	
GEOTEKNİK 18.07.2023		ABUZER SARI	41041545600	32416	VİŞNEZADE MAH. ÇEKİRDEK SK. VALİDEÇEŞME APT. NO: 10 İÇ KAPI NO: 10 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
HARİTA 18.07.2023		MUSTAFA ZİYA YILDIZ	32923324066	9319	EVKA 3 MAH. 119/7 SK. NO: 12 BORNOVA / İZMİR	

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



YAPI RUHSATI
Building Licence
119910693

1. Ruhsatı Veren Kurum: ŞEHZADELER BELEDİYESİ
2. Ruhsat verilen yapının adresi
İl: MANİSA İlçe: ŞEHZADELER
Köy:
Mahalle/Mevki: YARHASANLAR MAH. Mahalle tanıtım kodu: 65
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: 2327
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 40 Dış kapı no: 10
Site adı: C BLOK

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
134	931	13	C BLOK		992990606

9. Ruhsatın veriliş amacı: 1. Yeni yapı; 2. Yeniletme; 3. Yenicten; 4. Ek bina; 5. Kat ilavesi; 6. İlave; 7. Geçici; 8. Tadilat; 9. Dolgu; 10. Restorasyon; 11. Güçlendirme; 12. Kullanım değişimi; 13. Fosseptik; 14. Mekanik tesisat; 15. Elektrik tesisatı; 16. İsim değişikliği; 17. İstihat duvarı; 18. Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
20 Temmuz 2023	2023/88C		
14.İmar planı onay tarihi	**15.İmar durum bel. tarihi**	**16.İmar durum bel. no**	**17.Zemin etüdü onay tarihi**
22.06.2022	6.01.2023		13.07.2023
18.Parselasyon plan onay tarihi	**19.Parselin kullanma amacı**		**20.Parselin alanı (m2)**
	İŞYERİ+MESKEN		26563,09
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**		**23.Tapu tescil belgesi no**
ŞEHZADELER TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	18.07.2023		13326
24.ÇED lüzumu onay tarihi	**25.Planlanan inşaata başlama tarihi**	**26.Planlanan inşaatı bitirme tarihi**	**27.Ruhsatın geçerlilik tarihi**
	21 Temmuz 2023	20 Temmuz 2024	20 Temmuz 2028

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı; TC kimlik no: ADRA GAYRİMENKUL YAT. ORT. A.Ş. — Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TORBALI
30.Vergi kimlik no: 6390838616
31.Adres: ÇAYBAŞI MAH. AYDIN CAD. NO: 51A TORBALI / İZMİR
32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı; TC kimlik no: VEDAT OĞUKUN, MV GRUP DANIŞ. MÜH. İNŞ. GIDA SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ., 5713922847 8
34.Oda sicil no: 010389
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: AKHİSAR
36.Vergi kimlik no: 6090464421
37.Sigorta sicil no
38.Sözleşme tarihi: 17.07.2023
39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 00453247436843 0
41.Sicile esas adres: HÜRRİYET MAH. 15 EŞEHİT POLİS CEMAL ILGAZ CAD. RAMİZ APT. NO: 68 İÇ KAPI NO: 2 AKHİSAR / MANİSA
42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: FURKAN BAYRAM, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 45937650224
45.Oda sicil no: 166171
46.Sigorta sicil no
47.Sözleşme tarihi: 12.07.2023
48.Sözleşme no
49.Adres: YÖRÜK MAH. 360. SK. GÜLER APT. NO: 27 İÇ KAPI NO: 5 SALİHLİ / MANİSA
50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	110		12538,97
1220 - Ofis ve İşyeri	3		2605,64
3001 - Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	1		70
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			4172,45
3003 - Ortak Alan (Giriş)			4045,42
3005 - Ortak Alan (Sığınak)			2427,53
Toplam: 1110 - Mesken	113		25920,91

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının teban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	113	110	4363,08	25920,91
60.Toplam yapı sayısı	**61.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**62.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**63.Toplam teban alanı(m2)**	**64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
6	643	628	18770,28	133715,25

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
2	16	17	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**71.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**72.İlave kat yüksekliği(m)**
10	56,5	65,5	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75.Onur no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	7	10660	276057691,5		276057691,50	276057691,5

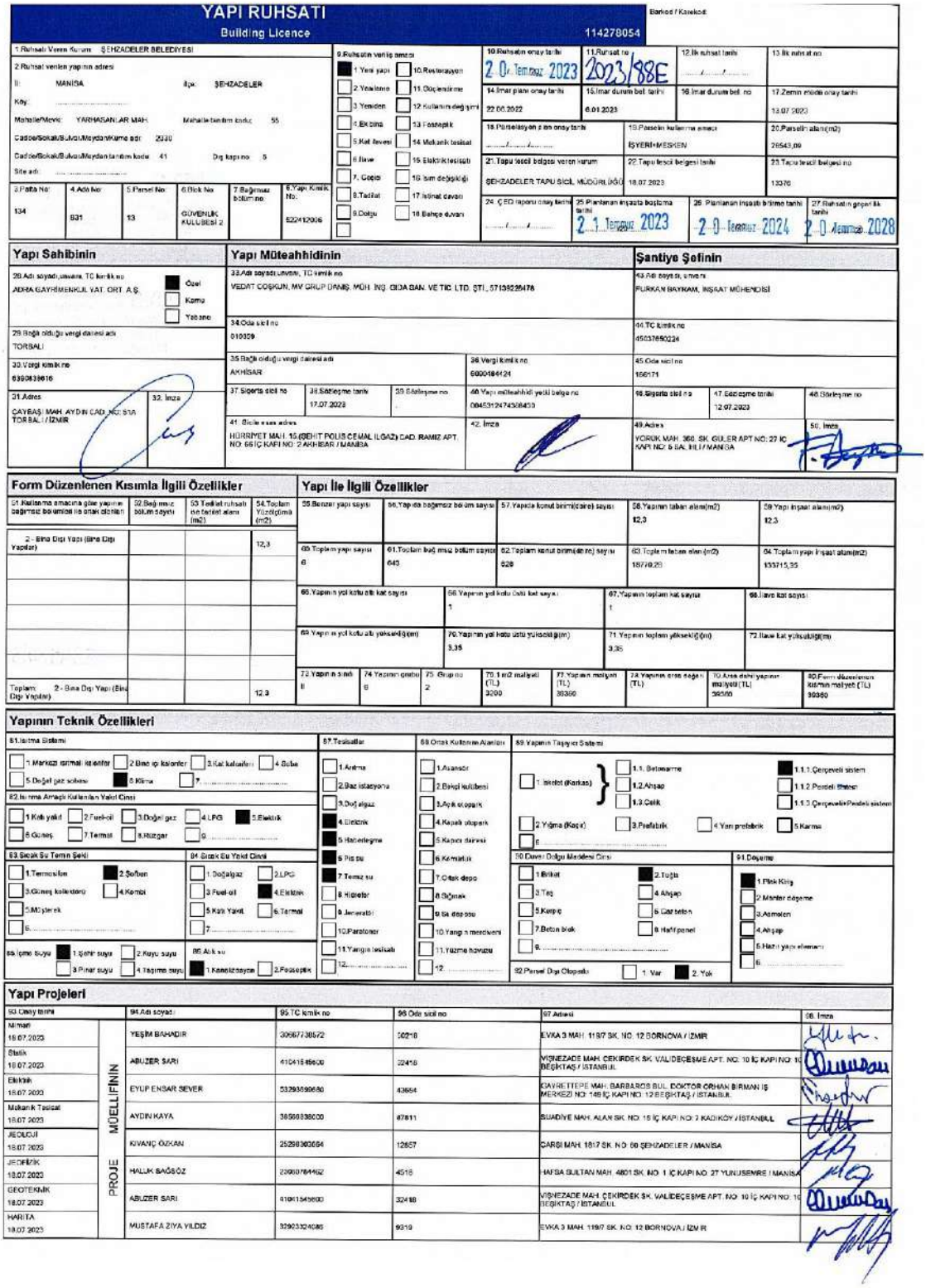
Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferli; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştereken; 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Tanker suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik
87.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Otak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Antenna; 2.Baz istasyonu; 3.Değirgar; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın merdiveni; 12.
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Kerkas) — 1.1.Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem); 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.
90.Dış Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.
91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmalen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.
92.Parsel Dışı Otopark: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 18.07.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	YEŞİM BAHADIR	30667736572	50218	EVKA 5 MAH. 119/7 SK. NO: 12 BORNOVA / İZMİR	
Statik 18.07.2023		ABUZER SARI	41041545000	32418	VİŞNEZADE MAH. ÇEKİRDEK SK. VALİDEÇEŞME APT. NO: 10 İÇ KAPI NO: 10 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
Elektrik 18.07.2023		EYUP ENSAR SEVER	53259899680	43884	GAYRETTEPE MAH. BARBAROS BUL. DOKTOR ORHAN BİRMAN İŞ MERKEZİ NO: 149 İÇ KAPI NO: 12 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
Mekanik Tesisat 18.07.2023		AYDIN KAYA	36509838000	67811	SUADİYE MAH. ALAN S.K. NO: 18 İÇ KAPI NO: 7 KADIKÖY / İSTANBUL	
JEOLOJİ 18.07.2023		KIVANÇ ÖZKAN	25295309664	12857	ÇARŞI MAH. 1817 SK. NO: 60 ŞEHZADELER / MANİSA	
JEOFİZİK 18.07.2023		HALUK SAĞSÖZ	22080784482	4518	HAFSA SULTAN MAH. 4801 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 27 YUNUSEMRE / MANİSA	
GEOTEKNİK 18.07.2023		ABUZER SARI	41041545000	32418	VİŞNEZADE MAH. ÇEKİRDEK SK. VALİDEÇEŞME APT. NO: 10 İÇ KAPI NO: 10 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
HARİTA 18.07.2023		MUSTAFA ZİYA YILDIZ	32923324086	9319	EVKA 3 MAH. 119/7 SK. NO: 12 BORNOVA / İZMİR	

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



YAPI RUHSATI
Building Licence
114278054

1.Ruhsatı Veren Kurum: ŞEHZADELER BELEDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: MANİSA İlçe: ŞEHZADELER
Köy:
Mahalle/Mevki: YARHASANLAR MAH. Mahalle tanıtım kodu: 55
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kume adı: 2030
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 41 Dış kapı no: 5
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
134	831	13	GÜVENLİK KULÜBESİ 2		522412006

9.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yeniden; 3.Ek bina; 4.Kat ilavesi; 5.İlave; 6.Çoğaltma; 7.Tadilat; 8.Değişiklik; 9.Onarım; 10.Restorasyon; 11.Düzenleme; 12.Kullanım değişikliği; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İptal davası; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
20 Temmuz 2023	2023/88E		

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
22.06.2022	6.01.2023		13.07.2023

18.Parselasyon / ifraz onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
	İŞYERİ+MESKEN	26543,09

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
ŞEHZADELER TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	18.07.2023	13376

24.İÇ EDİ raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26.Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	21 Temmuz 2023	20 Temmuz 2024	20 Temmuz 2028

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ADRA GAYRİMENKUL YAT. ORT. A.Ş. — Özel / Kamu / Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TORBALI
30.Vergi kimlik no: 6390838616
31.Adres: ÇAYBAŞI MAH. AYDIN CAD. NO: 51A TORBALI / İZMİR
32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: VEDAT COŞKUN, MV GRUP DANIŞ. MÜH. İNŞ. GIDA BAN. VE TİC. LTD. ŞTİ., 5715025478
34.Oda sicil no: 010309
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: AKHİSAR
36.Vergi kimlik no: 6800184424
37.Sigorta sicil no
38.Sözleşme tarihi: 17.07.2023
39.Sözleşme no
40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0845312474336450
41.Bina esas adres: HÜRRİYET MAH. 15.ŞEHİT POLİS CEMAL İLGAZ CAD. RAMİZ APT. NO: 66 İÇ KAPI NO: 2 AKHİSAR / MANİSA
42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: FURKAN BAYKAM, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 45037650224
45.Oda sicil no: 156171
46.Sözleşme no
47.Sözleşme tarihi: 12.07.2023
48.Sigorta sicil no
49.Adres: YÖRÜK MAH. 366. SK. GÜLER APT. NO: 23 İÇ KAPI NO: 5 BALÇIKLI / MANİSA
50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			12,3
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			12,3

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
			82,3	82,3
60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
6	640	628	18770,20	133715,35

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	1	1	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	3,35	3,35	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75.Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Arsa payına düşen maliyet (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
II	6	2	3200	39360		39360	39360

Yapının Teknik Özellikleri

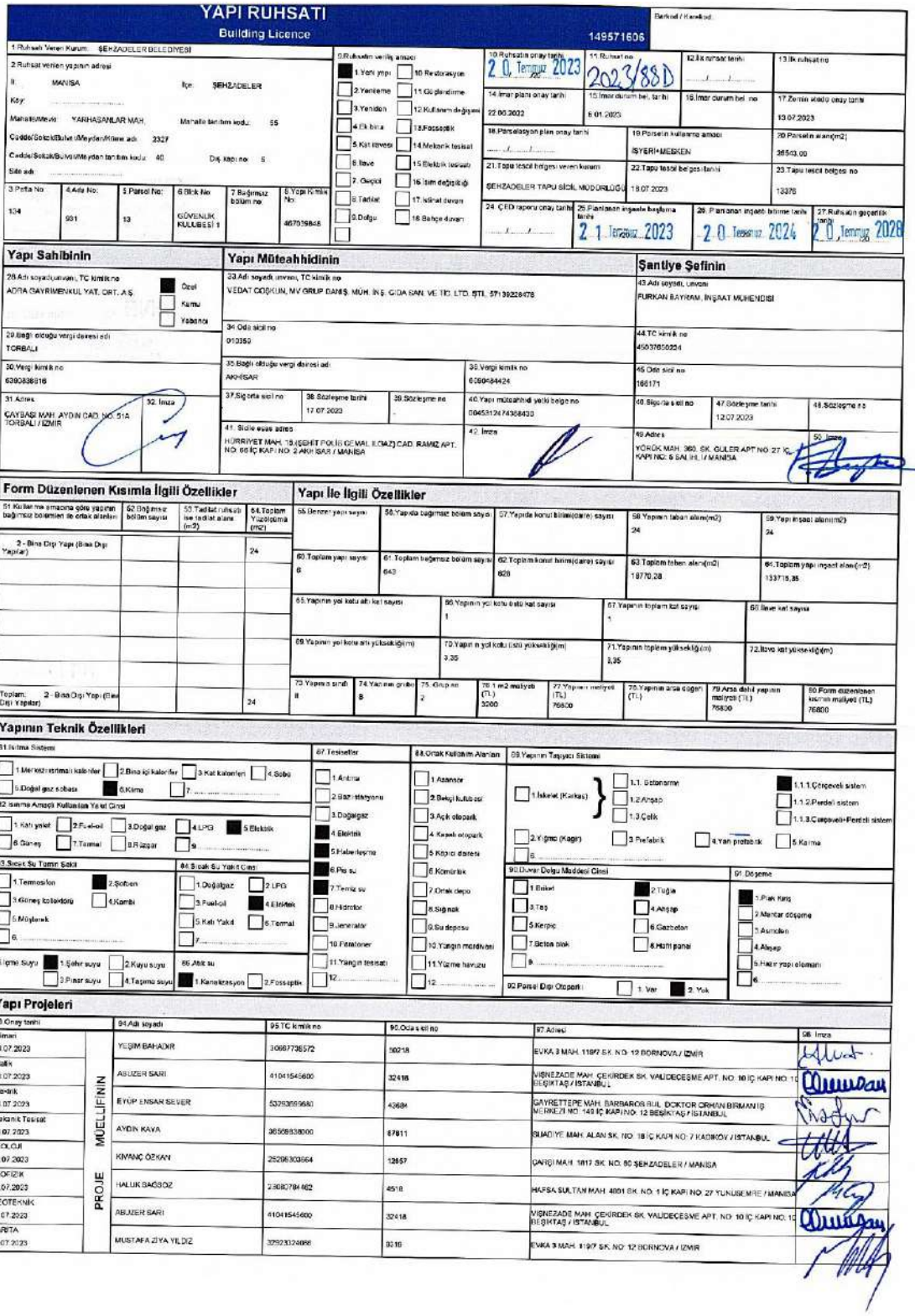
81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı radyatör; 2.Sıcak hava kalorifer; 3.Kat kaloriferi; 4.Sobalı; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.
82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştereken; 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.
85.İçme suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: 1.Arıtma; 2.Baz istasyonu; 3.Duş alışız; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kemerlik; 7.Ortak depo; 8.Oğlanak; 9.Sığınak; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1.Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli Sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem); 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.
90.Dayanıklı Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gaz beton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.
91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.
92.Parsel Dışı Otopark: 1.Var; 2.Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 18.07.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	YEŞİM BAHADIR	30667738572	50218	EVKA 3 MAH. 1197 SK. NO: 12 BORNOVA / İZMİR	
Statik 18.07.2023		ABUZER ŞARI	41041545600	32418	VİŞNEZADE MAH. ÇEKİRDEK SK. VALİDEÇEŞME APT. NO: 10 İÇ KAPI NO: 10 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
Elektrik 18.07.2023		EYÜP ENSAR SEVER	53293990680	43664	SAYRETTEPE MAH. BARBAROS BUL. DOKTOR ORHAN BİRMAN İŞ MERKEZİ NO: 148 İÇ KAPI NO: 12 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
Mekanik Tesisat 18.07.2023		AYDIN KAYA	38566938000	47811	SUADİYE MAH. ALAN SK. NO: 15 İÇ KAPI NO: 2 KADIKÖY / İSTANBUL	
JEOLOJİ 18.07.2023		KIVANÇ ÖZKAN	25298360084	12657	ÇARŞI MAH. 1817 SK. NO: 66 ŞEHZADELER / MANİSA	
JEOFİZİK 18.07.2023		HALUK SAĞSÖZ	23660764462	4518	HAFSA SULTAN MAH. 4801 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 27 YUNUSEMRE / MANİSA	
GEOTEKNİK 18.07.2023		ABUZER ŞARI	41041545600	32418	VİŞNEZADE MAH. ÇEKİRDEK SK. VALİDEÇEŞME APT. NO: 10 İÇ KAPI NO: 10 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
HARİTA 18.07.2023		MUSTAFA ZİYA YILDIZ	32923324080	9319	EVKA 3 MAH. 1197 SK. NO: 12 BORNOVA / İZMİR	

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr



YAPI RUHSATI
Building Licence

149571606

1. Ruhsatı Veren Kurum: ŞEHZADELER BELEDİYESİ
2. Ruhsat verilen yapının adresi
İl: MANİSA İlçe: ŞEHZADELER
Köy:
Mahalle/Mevki: YARHASANLAR MAH. Mahalle tanıtım kodu: 55
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Hane adı: 2327
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 40 Dış kapı no: 6
Site adı:

3. Posta No	4. Ada No:	5. Parsel No:	6. Blok No	7. Bağımsız bölüm no:	8. Yapı Kütük No
104	991	13	GÜVENLİK KULUBESİ 1		467935848

9. Ruhsatın verildiği amaç: 1. Yeni yapı; 10. Restorasyon; 2. Yenileme; 11. Güçlendirme; 3. Yeniden; 12. Kullanım değişikliği; 4. Ek bina; 13. Fosseptik; 5. Kat ilavesi; 14. Mekanik tesisat; 6. İlave; 15. Elektrik tesisatı; 7. Geçici; 16. İsim değişikliği; 8. Tadilat; 17. İstinat duvarı; 9. Dolgu; 18. Bahçe duvarı

10. Ruhsatın onay tarihi	11. Ruhsat no	12. İlk ruhsat tarihi	13. İlk ruhsat no
20 Temmuz 2023	2023/880		
14. İmar planı onay tarihi	**15. İmar durum bel. tarihi**	**16. İmar durum bel. no**	**17. Zemin etüdü onay tarihi**
22.06.2022	6.01.2023		13.07.2023
18. Parselasyon plan onay tarihi	**19. Parselin kullanma amacı**		**20. Parselin alanı(m2)**
	İŞYERİ+MESKEN		36503,00
21. Tapu tescil belgesini veren kurum	**22. Tapu tescil belgesi tarihi**		**23. Tapu tescil belgesi no**
ŞEHZADELER TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	18.07.2023		13378
24. ÇED raporu onay tarihi	**25. Planlanan inşaata başlama tarihi**	**26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi**	**27. Ruhsatın geçerlilik tarihi**
	21 Temmuz 2023	20 Temmuz 2024	20 Temmuz 2028

Yapı Sahibinin

28. Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: ADRA GAYRİMENKUL YAT. ORT. A.Ş. — ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı
29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TORBALI
30. Vergi kimlik no: 6390836816
31. Adres: ÇAYBAŞI MAH. AYDIN CAD. NO: 51A TORBALI / İZMİR
32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33. Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: VEDAT COŞKUN, MV GRUP DANŞ. MÜH. İN.Ş. GIDA SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. 5713922847 8
34. Oda sicil no: 010350
35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: AKHİSAR
36. Vergi kimlik no: 6390484424
37. Sigorta sicil no:
38. Sözleşme tarihi: 17.07.2023
39. Sözleşme no: -
40. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0045312474384830
41. Sicile esas adres: HÜRRİYET MAH. 15 ŞEHİT POLİS OSMAN ELGAZ CAD. RAMİZ APT. NO: 66 İÇ KAPI NO: 2 AKHİSAR / MANİSA
42. İmza

Şantiye Şefinin

43. Adı soyadı, Unvanı: FURKAN BAYRAM, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44. TC kimlik no: 45037850254
45. Oda sicil no: 168171
46. Sigorta sicil no:
47. Sözleşme tarihi: 12.07.2023
48. Sözleşme no:
49. Adres: YÖRÜK MAH. 360. SK. GÜLER APT NO: 27 Kat: KAPI NO: 6 SALİHLİ / MANİSA
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52. Bağımsız bölüm sayısı	53. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54. Toplam Yapılaşma (m2)
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			24
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)			24

Yapı İle İlgili Özellikler

55. Benzer yapı sayısı	56. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58. Yapının taban alanı(m2)	59. Yapı inşaat alanı(m2)
			24	24
60. Toplam yapı sayısı	**61. Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**62. Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**63. Toplam taban alanı(m2)**	**64. Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
6	643	628	18770,28	133715,35
65. Yapının yer kotu altı kat sayısı	**66. Yapının yer kotu üstü kat sayısı**	**67. Yapının toplam kat sayısı**	**68. İlave kat sayısı**	
	1	1		
69. Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	**70. Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)**	**71. Yapının toplam yüksekliği(m)**	**72. İlave kat yüksekliği(m)**	
	3,35	3,35		

73. Yapının sınıfı	74. Yapının grubu	75. Grup no	76. 1 m2 maliyeti (TL)	77. Yapının maliyeti (TL)	78. Yapının arsa değeri (TL)	79. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
II	B	2	3200	76800		76800	76800

Yapının Teknik Özellikleri

81. Isıtma Sistemi: ☐ 1. Merkezi ısıtma/Kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Sobalı ☐ 5. Doğal gaz sobalı ■ 6. Klima ☐ 7. .....
82. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ■ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. .....
83. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1. Termosifon ■ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müştemilat ☐ 6. .....
84. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ■ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7. .....
85. İçme Suyu: ■ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşınır suyu
86. Atık su: ■ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik

87. Tesisatlar: ☐ 1. Asansör ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ■ 4. Elektrik ■ 5. Haberleşme ■ 6. Pis su ■ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Fıskiyeler ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. .....

88. Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. .....

89. Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1. İskelet (Karkas) ☐ 1.1. Betonarme ■ 1.1.1. Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 1.1.3. Çerçeveli-Perdeli sistem ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6. .....

90. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1. Briket ■ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9. .....

91. Döşeme: ■ 1. Plak kiriş ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6. .....

92. Parsel Dışı Otopark: ☐ 1. Var ■ 2. Yok

Yapı Projeleri

93. Onay tarihi		94. Adı soyadı	95. TC kimlik no	96. Oda sicil no	97. Adresi	98. İmza
Mimari 18.07.2023	MÜELLİFİNİN PROJE	YEŞİM BAHADIR	30667736572	39218	EVKA 3 MAH. 1197 SK. NO: 12 BORNOVA / İZMİR	
Statik 18.07.2023		ASUZER SARI	41041545600	32418	MİSNEZADE MAH. ÇEKİRDEK SK. VALİDEÇEŞME APT. NO: 10 İÇ KAPI NO: 10 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
Elektrik 18.07.2023		EYÜP ENSAR SEVER	53253699680	43684	GAYRETTEPE MAH. BARBAROS BUL. DOKTOR ORHAN BİRMAN İŞ MERKEZİ NO: 149 İÇ KAPI NO: 12 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
Mekanik Tesisat 18.07.2023		AYDIN KAYA	36508838000	67811	SUADİYE MAH. ALAN SK. NO: 18 İÇ KAPI NO: 7 KADIKÖY / İSTANBUL	
JEOLOJİ 18.07.2023		KIVANÇ ÖZKAN	25296303864	12857	GARİP MAH. 1817 SK. NO: 60 ŞEHZADELER / MANİSA	
JEOFİZİK 18.07.2023		HALUK BAĞSOZ	23080784462	4518	HAFSA SULTAN MAH. 4001 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 27 YUNUSEMRE / MANİSA	
GEOTEKNİK 18.07.2023		ABUZER SARI	41041545600	32418	MİSNEZADE MAH. ÇEKİRDEK SK. VALİDEÇEŞME APT. NO: 10 İÇ KAPI NO: 10 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
HARİTA 18.07.2023		MUSTAFA ZİYA YILDIZ	32923024866	8016	EVKA 3 MAH. 1197 SK. NO: 12 BORNOVA / İZMİR	