



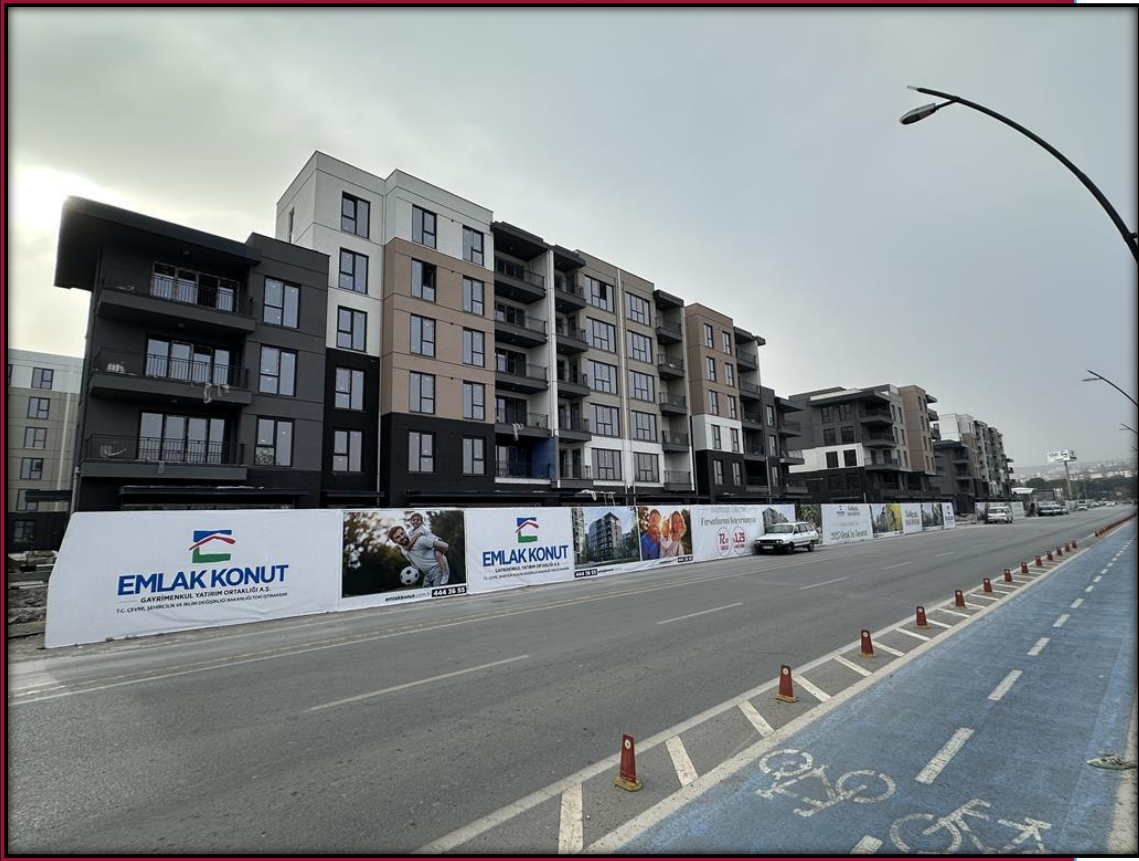
FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2024.EGYO.2

Aralık, 2024



Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2024
Rapor Numarası	2024.EGYO.2
Raporun Konusu	Balıkesir, Altıyelül, Gümüşçeşme, 10004 Ada 16 Parsel
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Balıkesir, Altıyelül, Gümüşçeşme, 10004 Ada 16 Parsel olan 1 Adet Arsa Üzerindeki Projenin Satış Değer Tespiti
- İş bu rapor, Yetmişdört (74) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. - Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	

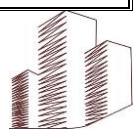


İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	7
1.1 Rapor Tarihi	7
1.2 Rapor Numarası	7
1.3 Raporun Türü / Başlık	7
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	7
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	7
1.6 Değerleme Tarihi	7
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	7
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	7
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	9
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar	9
2.4. İşin Kapsamı	9
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	11
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri	11
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	11
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:	13
3.1.3. Tanımı:	14
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	14
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	15
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	15
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	16
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	16
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	16
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	16
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:	17
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş	17
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,	17
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama	17
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama	17
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	19
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	19
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	19



4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	22
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	22
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	23
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	23
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	24
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler	24
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	24
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	24
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	24
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	25
4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	25
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	25
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	25
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri	25
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	27
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	28
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar	28
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları	29
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri	31
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	31
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş	31
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş	31
6. SONUÇ	33
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	33
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması	33
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,	33
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	34
7. EKLER	



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2024.EGYO.2 / 31.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Gümüşçeşme Mahallesi, 10004 Ada 16 Parsel Altıeylül / BALIKESİR
Tapu Kayıt Bilgisi	Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Gümüşçeşme Mahallesi, 10004 Ada 16 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Arsa
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmazdan mer-i imar planına göre "Ticaret + Konut" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayırık nizam, 8 kat, E:1.70 ve Hmax: 24.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 1.850.909.695 ₺ (Birmilyar Sekizyüzellimilyon Dokuzyüzdokuzbin Altıyüzdoksanbeş Türk Lirası)
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 2.221.091.634 ₺ (İkimilyar İkiyüzyirmibirmilyon Doksanbirbin Altıyüzotuzdört Türk Lirası)
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	TOPLAM: 3.018.267.047 ₺ (Üçmilyar Onsekizmilyon İkiyüzaltmışyedibin Kırkyedi Türk Lirası)
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaz olan 10004 Ada 16 Parselin üzerinde mahallen Balıkesir Emlak Konutları projesi inşaatı bulunmaktadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479



Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 31.12.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.EGYO.2

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Fatih Orkun SAKALLI (Spk Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 26.12.2024 ile 27.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

26.12.2024 / 2024.EGYO.2

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine; Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Gümüşçeşme Mahallesi, 10004 Ada 16 Parsel olan "Arsa" vasıflı taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

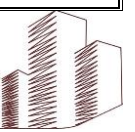
Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.



Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmaz ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 27 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek. Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek. Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

Sermayesi : 3.800.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 50,66

Telefon : 0216 579 15 15

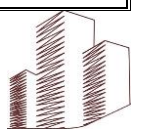
E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Balıkesir İli, Altıyıl İlçesi, Gümüşkent Mahallesi, 10004 Ada 16 Parsel Olan "Arsa" Vasıflı (Balıkesir Emlak Konutları Projesi) Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
 - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



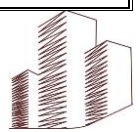
Balıkesir İli:

Balıkesir, Türkiye'nin kuzeybatısında, hem Marmara hem de Ege Bölgesi'ne açılan stratejik bir konumda yer almaktadır. Zengin tarihsel birikimi, ekonomik çeşitliliği, turistik değerleri ve kültürel dokusuyla dikkat çeken Balıkesir, Türkiye'nin önemli şehirlerinden biridir. Ekonomik olarak tarım, sanayi, turizm ve hayvancılığa dayalı gelişmiş bir yapıya sahip olan Balıkesir, jeotermal ve rüzgar enerjisi gibi yenilenebilir enerji kaynaklarıyla da öne çıkmaktadır. Turistik bölgeleri, doğal güzellikleri ve tarihi mirasıyla Balıkesir, Türkiye'nin hem ekonomik hem de kültürel anlamda önemli merkezlerinden biri olmaya devam etmektedir.

Balıkesir, Türkiye'nin kuzeybatısında yer alır ve hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyısı vardır. Bu özelliğiyle Türkiye'de iki denize birden kıyısı olan nadir illerden biridir. Balıkesir'in kuzeyinde Bursa ve Kütahya, batısında Çanakkale, doğusunda Eskişehir, güneyinde ise Manisa ve İzmir illeri bulunur. Balıkesir'in Marmara ve Ege kıyılarındaki sahil ilçeleri olan Ayvalık, Burhaniye, Edremit ve Erdek, ilin turizm potansiyelini artıran bölgeleridir. İlin iç kesimlerinde ise dağlık alanlar ve verimli ovalar bulunur. Kaz Dağları ve Madra Dağı, Balıkesir'in en önemli doğal güzelliklerinden olup, bölgeye zengin bitki örtüsü ve biyoçeşitlilik kazandırır. Ayrıca, Gönen ve Manyas gibi verimli ovalar, tarım faaliyetleri için ideal alanlardır.

Balıkesir'de iklim çeşitlilik gösterir. Marmara kıyılarında ılıman Marmara iklimi etkili olurken, Ege kıyılarında Akdeniz iklimi hakimdir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise ılıman ve yağışlı geçer. İç kesimlerde ise daha karasal bir iklim görülür. Bu iklimsel farklılıklar, tarımsal ürün çeşitliliğine de olanak tanır. Zeytin, incir, üzüm gibi Akdeniz iklimine özgü ürünler ile tahıl, ayçiçeği, şeker pancarı gibi iç bölgelere özgü ürünler bir arada yetiştirilebilir. Balıkesir'in zengin iklim yapısı, hem tarım hem de turizm açısından ilin potansiyelini artıran önemli bir unsurdur. Kaz Dağları gibi yüksek bölgelerde kışın kar yağışı görülürken, sahil kesimlerinde yılın büyük bir kısmında güneşli hava hakimdir.

Balıkesir'de inşaat ve mimari yapı, ilin farklı ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde çeşitlilik gösterir. İlin merkezinde modern yapılar, sanayi tesisleri, iş merkezleri ve alışveriş merkezleri bulunurken, kıyı bölgelerinde turistik yapılar, oteller ve tatil köyleri öne çıkar. Balıkesir'de özellikle sahil ilçelerinde geleneksel mimari korunarak, taş evler, ahşap detaylar ve kemerli yapılar kullanılmaktadır. Bu tür yapılar, özellikle Ayvalık ve Cunda Adası'nda görülmektedir. İl genelinde yeni konut projeleri, kentsel dönüşüm çalışmaları ve sosyal alanlar yaratılmakta, çevreye duyarlı inşaat projelerine önem verilmektedir. Son yıllarda gelişen altyapı projeleri ile modern şehircilik anlayışına uygun yapılar inşa edilmektedir.



Tarihi Özellikler: Balıkesir'in tarihi, antik çağlara kadar uzanır ve bölgede Frigler, Lidyalılar, Persler, Romalılar ve Bizanslılar gibi medeniyetler varlık göstermiştir. Antik dönemde Misya adıyla bilinen bu bölge, ticaret yollarının kesişim noktasında yer aldığı için stratejik bir konumdaydı. Edremit'te bulunan Antandros Antik Kenti, bölgenin antik dönemden kalma önemli yerleşimlerinden biridir. Balıkesir, Osmanlı döneminde önemli bir idari merkez olmuş ve Kurtuluş Savaşı yıllarında bağımsızlık mücadelesinde aktif rol oynamıştır. Mustafa Kemal Atatürk'ün liderliğinde Balıkesir halkı, Kuvâ-yi Milliye hareketine destek vererek Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluş sürecinde önemli katkılar sağlamıştır. Bu tarihi arka plan, Balıkesir'in kültürel zenginliğini güçlendirmekte ve ildeki müze ve anıtlarda bu tarih yansıtılmaktadır.

Ekonomik Özellikler Balıkesir ekonomisi, tarım, sanayi, turizm ve hayvancılığa dayalı olarak çeşitlilik göstermektedir. İl, Türkiye'nin en önemli zeytin ve zeytinyağı üretim merkezlerinden biri olup, özellikle Edremit Körfezi'nde kaliteli zeytin ve zeytinyağı üretilir. Ayrıca, ilde buğday, mısır, ayçiçeği ve şeker pancarı gibi çeşitli tarımsal ürünler yetiştirilir. Hayvancılık da önemli bir gelir kaynağı olup, özellikle küçükbaş hayvancılık yaygındır ve süt ürünleri, peynir gibi yan ürünlerin üretimi yapılmaktadır.

Sanayi ve Üretim Sanayi sektöründe ise gıda, mobilya, tekstil ve metal sanayi öne çıkar. Organize sanayi bölgeleri ve sanayi tesisleri il genelinde yaygındır. Son yıllarda Balıkesir'de enerji sektöründe de gelişmeler yaşanmış ve rüzgar enerjisi santralleri ile jeotermal enerji santralleri kurulmuştur. Özellikle Bandırma ilçesi, hem sanayi hem de liman kenti olarak büyük bir ekonomik öneme sahiptir.

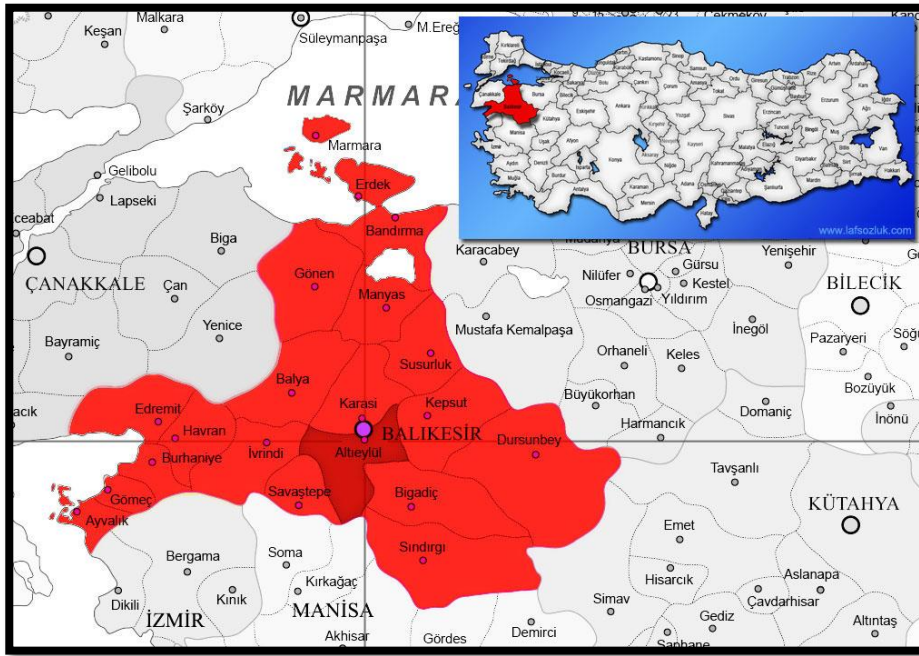
Turizm: Turizm sektörü de Balıkesir'in ekonomisine önemli katkı sağlamaktadır. Ayvalık, Cunda Adası, Erdek, Akçay, Altınoluk ve Gönen gibi turistik bölgeler, yaz aylarında yoğun bir ziyaretçi akınına uğrar. Ayvalık ve çevresi, eşsiz doğal güzellikleri ve deniziyle ünlü olup, aynı zamanda zengin mutfağıyla da dikkat çeker. Termal turizm açısından da potansiyel taşıyan Balıkesir, Gönen Kaplıcaları ve Edremit termal tesisleri ile sağlık turizmine katkı sağlamaktadır.

Sosyo-Kültürel Özellikler Balıkesir, farklı kültürel öğeleri bir arada barındıran zengin bir sosyo-kültürel yapıya sahiptir. İlin halk oyunları, müzikleri, el sanatları ve mutfağı kendine özgüdür. Balıkesir'in özellikle zeybek oyunları ve halk müziği, Ege ve Marmara kültürünün etkilerini yansıtır. İl genelinde düzenlenen festivaller ve etkinlikler, kentin kültürel yapısını canlı tutmakta ve sosyal etkileşimi artırmaktadır. "Balıkesir Uluslararası Zeytin Hasat Günleri" ve "Ayvalık Kültür ve Sanat Günleri" gibi festivaller, ilin kültürel zenginliklerini tanıtmaktadır. Balıkesir mutfağı da çeşitlilik gösterir; Ege ve Marmara mutfağının etkilerini taşıyan zeytinyağlı yemekler, ot yemekleri, balık ve deniz ürünleri mutfağın önemli bir parçasıdır. Balıkesir'in meşhur lezzetlerinden "höşmerim tatlısı", "sura dolması" ve "balıkçı böreği" yerel halk tarafından sıkça yapılır ve turistler tarafından ilgi görür. Ayvalık tostı ve Ayvalık zeytini de bölgenin tanınan lezzetlerindendir.

Kentsel Alanlarda Demografik Farklılıklar: Balıkesir, 2023 yılı itibarıyla yaklaşık 1.2 milyonluk bir nüfusa sahiptir. Nüfusun büyük bir kısmı Balıkesir merkez ve Bandırma, Ayvalık, Edremit gibi turistik ve sanayi yoğun ilçelerde yoğunlaşmıştır. İlin kıyı ilçeleri, yaz aylarında turistik hareketlilik nedeniyle yoğun göç alırken, merkez ve sanayi alanları yıl boyunca iç göç almaktadır. Genç nüfus oranı yüksek olan Balıkesir, göç hareketleri nedeniyle kozmopolit bir yapıya sahiptir ve eğitim düzeyi Türkiye ortalamasının üzerindedir. Balıkesir Üniversitesi, ilin akademik altyapısına katkı sağlamakta ve genç nüfusu desteklemektedir.

Ulaşım ve Altyapı: Balıkesir, konumu gereği gelişmiş bir ulaşım ağına sahiptir. İstanbul, İzmir ve Bursa gibi büyük illere yakınlığı, ilin ticaret ve turizm açısından cazibesini artırır. Balıkesir, hem kara hem deniz hem de demiryolu ulaşımına sahiptir. İstanbul-İzmir Otoyolu, Balıkesir'den geçerek hızlı bir ulaşım imkânı sunmaktadır. Bandırma Limanı, özellikle yük taşımacılığında önemli bir role sahiptir ve bölge ekonomisine katkı sağlar. Balıkesir Merkez Havalimanı ve Edremit'teki Koca Seyit Havalimanı, ilin havayolu bağlantılarını sağlamakta ve turizm sektörünü desteklemektedir.





Altieylül İlçesi:

Altieylül, Balıkesir'in hem tarihi hem de ekonomik olarak önemli ilçelerinden biridir. Tarım ve sanayi faaliyetleri ile bölgenin ekonomisine katkıda bulunan Altieylül, aynı zamanda sosyal ve kültürel etkinlikler ile yerel kültürün yaşatılmasını sağlamaktadır. Tarihi mirası, ekonomik potansiyeli ve gelişen ulaşım altyapısı ile Altieylül, Balıkesir'in modernleşen yüzünü temsil eden bir ilçe olarak ön plana çıkmaktadır.

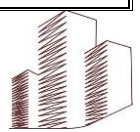
Konumsal Özellikler: Altieylül, Balıkesir il merkezinin batı bölümünde yer alır ve il sınırları içerisinde geniş bir alanı kapsar. Bölgenin coğrafi yapısı, Marmara Bölgesi ile Ege Bölgesi arasında geçiş niteliğindedir. Ormanlık alanları, tarım arazileri ve şehirleşmiş bölgeleriyle doğal güzellikler ve kentsel altyapının uyumlu bir biçimde bir araya geldiği bir yerleşim alanıdır.

Tarihî Gelişim: Altieylül, adını 6 Eylül 1922 tarihinde Balıkesir'in Yunan işgalinden kurtuluşunu simgeleyen tarihten alır. Balıkesir ve çevresi, tarih boyunca çeşitli medeniyetlere ev sahipliği yapmıştır ve Altieylül bu kültürel mirasın önemli bir parçasıdır. Antik dönemlerden bu yana bölgenin ticaret ve tarım açısından önemli bir yerleşim alanı olduğu bilinmektedir. Tarihî camiler, eski Balıkesir evleri ve kültürel yapılar ilçenin tarihî kimliğini yansıtmaktadır.

Ekonomik Yapı: Altieylül'ün ekonomisi tarım, hayvancılık ve sanayiye dayanmaktadır. Tarım sektörü, özellikle zeytin, buğday, arpa, mısır gibi ürünlerin yetiştirilmesiyle öne çıkmaktadır. Hayvancılık faaliyetleri de ilçede önemli bir gelir kaynağıdır. Son yıllarda sanayi yatırımlarının artmasıyla birlikte Altieylül, sanayi sektöründe de gelişmeye başlamış ve organize sanayi bölgelerinin açılmasıyla ekonomik canlılık kazanmıştır. Ayrıca, Balıkesir'in ticaret merkezi olması, Altieylül'ün ekonomik yapısını desteklemektedir.

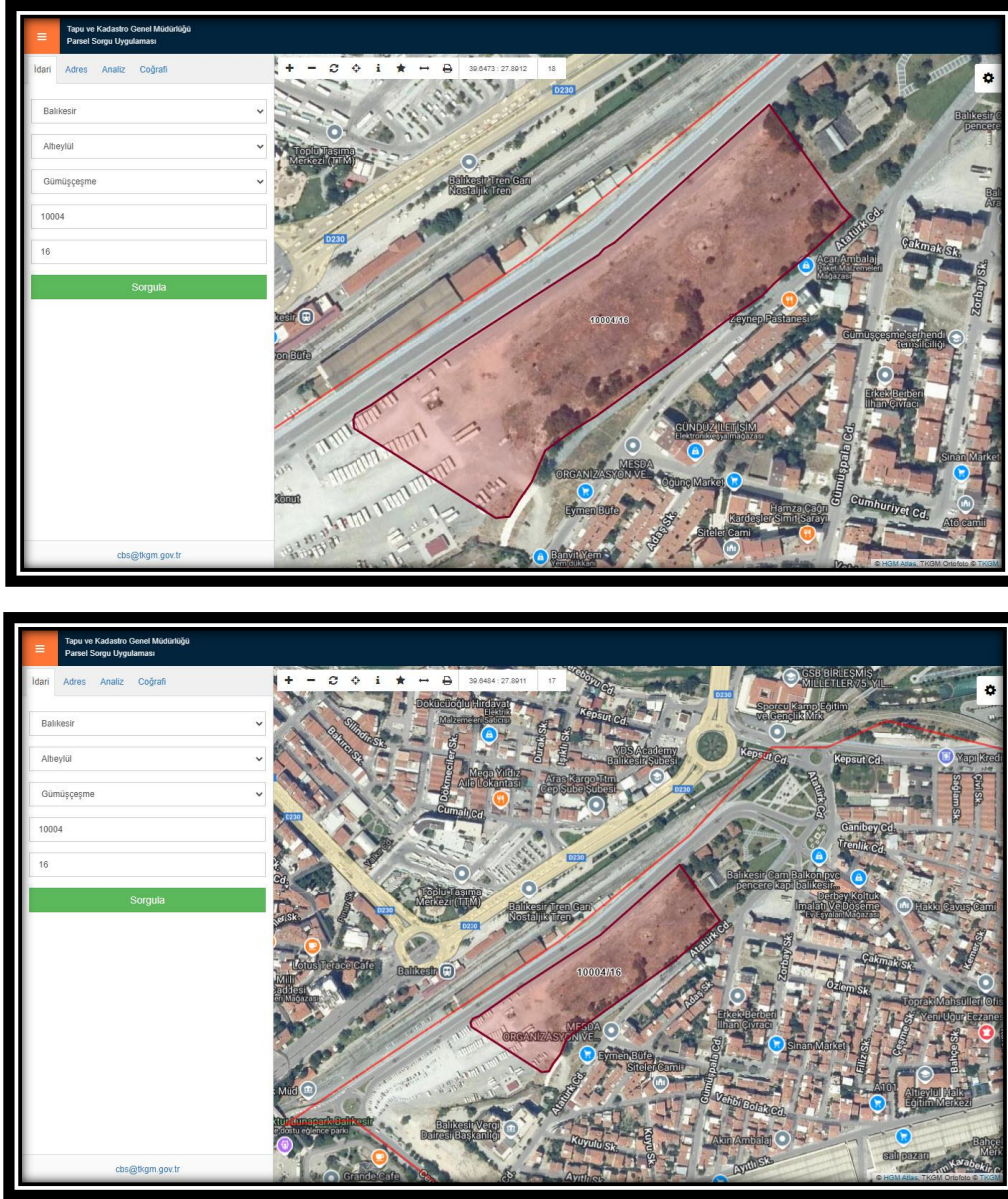
Sosyo-Kültürel ve Kültürel Zenginlikler: Altieylül, Balıkesir'in kültürel değerlerini koruyan ve geleneksel yapısını yaşatan bir ilçedir. İlçede düzenlenen çeşitli festivaller, halk oyunları gösterileri ve kültürel etkinlikler, sosyal hayatı canlandırmaktadır. Özellikle Balıkesir yöresine özgü folklorik danslar ve yerel lezzetler, bölge kültürünün önemli bir parçasını oluşturur. İlçede yer alan parklar, sosyal tesisler ve kültürel merkezler, halkın sosyo-kültürel ihtiyaçlarına yanıt vermekte olup, Altieylül'ün sosyal hayatını desteklemektedir.

Demografik Özellikler: Altieylül'ün nüfusu, şehirleşmenin etkisiyle sürekli olarak artmaktadır. Balıkesir il merkezine yakın olması nedeniyle göç alan bir ilçe konumundadır. Nüfusun çoğunluğunu Balıkesir'in yerel halkı oluşturmakla birlikte, özellikle son yıllarda farklı şehirlerden ve köylerden göç alan bir yapıya sahiptir. İlçede genç nüfus oranı görece yüksektir; bu da bölgenin dinamik bir demografik yapıya sahip olmasını sağlamaktadır.



Ulaşım ve Altyapı: Altıeylül, ulaşım altyapısı bakımından gelişmiş bir ilçedir. Balıkesir şehir merkezine yakın konumu sayesinde, kara yolu ile ulaşım oldukça kolaydır. İlçede, Balıkesir şehir içi otobüsleri ve minibüsler yoğun bir şekilde kullanılmakta olup, ilçenin Balıkesir'in diğer bölgeleriyle bağlantısı güçlüdür. Balıkesir Havalimanı'na yakınlığı da ilçenin ulaşım olanaklarını artırmaktadır. Altıeylül'deki altyapı çalışmaları, artan nüfus ve sanayi yatırımlarına bağlı olarak devam etmekte olup, yeni yol ve konut projeleri ile şehirleşme süreci hızlanmaktadır.

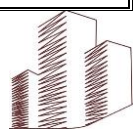
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Gümüşçeşme Mahallesi, 10004 Ada 16 Parsel "Arsa" Vasıflı (Balıkesir Emlak Konutları Projesi) taşınmazdır. Taşınmaz konum olarak, Altıeylül ilçesinin merkezinde konumlanmaktadır. Bölgede genel olarak apartman tipi evler bulunmakta olup, bölgede ayrıca kamu kurum binaları da mevcuttur. Bölgede yapılaşma genel olarak 4-5 katlı ve yapı yaşı 10-20 arasında olan apartmanlar mevcuttur. Bölgede kısmen parsel bazında kentsel dönüşüm yapıldığından az sayıda yeni bina mevcuttur.

3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu taşınmaz, Balıkesir ili, Altıeylül İlçesi, Gümüşçeşme Mahallesi, Fatih Sultan Mehmet Caddesi, konut + ticari ünitelerinin oluşturduğu Balıkesir Emlak Konutları projesidir. Projedeki bağımsız bölümün yer aldığı ana gayrimenkul;



28.685,02 m² yüzölçümüne sahip 10004 ada, 16 parsel üzerinde 4/A yapı sınıfında betonarme karkas yapı tarzında ayırık nizamda inşa edilmiş 15 adet bloktan (A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, B, C1, C2, C3, C4, C5, D1-A-B ile D2-A-B) meydana gelmiştir. Sitenin ortalama inşaat alanı ~%90.30 seviyesindedir.

- A-1-2-3-4 Blok; 1 bodrum + zemin kat + 5 normal kat olarak inşa edilmektedir.
- A-5-6-7 Blok; zemin kat + 6 normal kat olarak inşa edilmektedir.
- B Blok; 1 bodrum + zemin kat + 5 normal kat olarak inşa edilmektedir.
- C-1-2-3-4-5 Blok; 1 bodrum + zemin kat + 5 normal kat olarak inşa edilmektedir.
- D1-A-B Bloklar; zemin kat + 6 normal kat olarak inşa edilmektedir.
- D2-A-B Bloklar; 1 bodrum kat zemin kat + 6 normal kat olarak inşa edilmektedir.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Balıkesir
İlçesi	:	Altıeylül
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Gümüşçeşme
Mevkii	:	-
Malik	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Hisse Pay/Payda	:	1/1
Taşınmaz ID	:	122134353
Ada No.	:	10004
Parsel No.	:	16
Nitelik	:	Arsa
Yüzölçümü	:	28.685,02 m ²
Cilt	:	98
Sahife	:	9685
Tarih	:	21.10.2022
Yevmiye	:	42817

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Altıeylül Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Altıeylül Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından tespit edilmiştir.

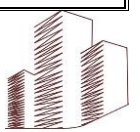
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza Altıeylül Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce hazırlanmış ve resmi olarak iletilen imar durum yazısı incelenmiştir.

Altıeylül Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz hakkında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

04.11.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz olan Gümüşçeşme Mahallesi, 10004 Ada 16 Parsel olan "Arsa" vasıflı taşınmaz inşaat halinde proje olup, mevcut kullanımı durumu oluşmamıştır.



3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Değerlemesi talep edilen taşınmaz halihazırda kullanılmamaktadır. Tapu Müdürlüğü'nde ve TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden temin edilen bilgilere göre rapor konusu taşınmaz 30.07.2018 tarih 12556 yevmiye numarası ile 3402 sayılı yasanın Ek. 1 maddesi uyarınca 10004 ada 1 ve 2 parsel numaralar ile Toplu Konut idaresi Başkanlığı adına kayıtlı iken, 27.06.2022 tarih 19530 yevmiye no.lu imar işlemi ile oluşmuştur. Parsel en son 21.10.2022 tarihi itibarıyla Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescil olmuştur.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Konu taşınmaz/taşınmazlara ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir beyan bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde

- "1188 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 10/05/2024 tarihinde başlamak üzere 99 yıl süre ile toplam 1.188,00TL bedelle TRAFO YERİ olarak Kira Şerhi)" şerhi bulunmaktadır. (10.06.2024 - 18793)

Rehinler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde

- "DSİ Genel Müdürlüğü lehine krokide gösterildiği üzere 14 m² lik kısım üzerinde irtifak hakkı" irtifak hakkı bulunmaktadır. (13.04.1966 - 1143)

- "DSİ Genel Müdürlüğü lehine krokide gösterildiği üzere 280 m² lik kısım üzerinde irtifak hakkı" irtifak hakkı bulunmaktadır. (13.04.1966 - 1143)

- "Krokisinde gösterildiği üzere 499 m² lik kısım üzerinde DSİ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı" irtifak hakkı bulunmaktadır. (02.03.1968 - 731)

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Altıeylül Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Altıeylül Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

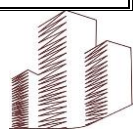
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza resmi olarak iletilen ve Altıeylül Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden 23.10.2024 tarihinde alınan imar durum bilgilerine göre;

Taşınmaz Altıeylül Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu parsel 15.04.2022 askı çıkış tarihli olan "Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Gümüşçeşme Mahallesi, 10004 Ada 1 ve 2 Parsellere İlişkin İmar Planı Değişikliği" revizyonunda kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı dahilinde, Ticaret + Konut Alanı kapsamındadır. Değerleme konusu taşınmaz 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı dahilinde, Ticaret + Konut lejantında, ayrıık nizam, 8 kat, E:1.70 ve Hmax: 24.50 m kapsamındadır.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Altıeylül Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmaz özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb. bulunmadığı bilgisi şifahi alınmıştır.



3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Altıeylül Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazın kadastro durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik bulunmamaktadır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının d) "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tespit edilmiş olması gerekir." bendi gereği taşınmazın "Proje" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

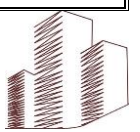
Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. İskan belgesine esas bilgiler doğrultusunda, söz konusu binaya ait yapı denetim firmasının Koza Karesi Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Firması olduğu belirlenmiştir.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmaz tapuda "Arsa" nitelikli olup henüz kat irtifakı / kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Belediyesinde ve yerinde yapılan tespitlerde parsel üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yürütülen Balıkesir Emlak Konutları isimli karma proje geliştirilmektedir. Değerleme projedeki oluşacak bağımsız bölümlere yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

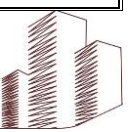
Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Proje anahtar teslim model ile geliştirilmiştir. Söz konusu parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. ile SOLID Gayr. Yat. Ins. San. ve Tic. A.Ş. - ADİM GY İnş. San. ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı arasında 14.09.2022 tarihinde "Balıkesir Altıeylül Konut ve Ticaret İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İşİ" adında sözleşme imzalanmıştır.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
 - 4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

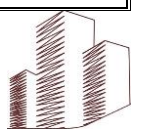
Değerlemeye konu taşınmaz, Balıkesir ili, Altıeylül ilçesi, Gümüşçeşme Mahallesi, 10004 Ada 16 Parsel olan “Arsa” vasıflı taşınmaz olan projedir. Balıkesir'in Altıeylül ilçesi, Marmara Bölgesi'nde yer alan ve Balıkesir il merkezinin en büyük ilçesi olan Altıeylül, 2014 yılındaki büyükşehir yasası sonrası önemli bir gelişim sürecine girmiştir. İlçenin adı, Osmanlı döneminde yerleşim yerlerinden biri olan Altıeylül beldesindeki altı köyden gelmektedir. Hem tarım hem de sanayi açısından önemli bir yer olan Altıeylül, modern yaşamın sunduğu tüm imkanları bünyesinde barındıran bir ilçedir. İlçede sanayi sektörü, özellikle tekstil, otomotiv ve gıda üretimi gibi alanlarda oldukça gelişmiştir. Bunun yanı sıra, Balıkesir'in tarım potansiyelinin bir parçası olarak, Altıeylül'de zeytin, buğday, mısır, pamuk ve meyve yetiştiriciliği yapılmaktadır. İlçenin şehir merkezine yakın olması, ulaşım kolaylığı ve çeşitli sosyal olanaklarıyla dikkat çeker. Modern konut projeleri, alışveriş merkezleri, parklar ve rekreasyon alanları, genç nüfusun ilgisini çekerken, yeşil alanlar ve doğal güzellikler de huzurlu bir yaşam sunmaktadır. Altıeylül, tarihsel olarak da zengin bir mirasa sahip olup, çeşitli Osmanlı yapıları, camiler ve çeşmeler gibi kültürel miraslarıyla dikkat çeker. Ayrıca, eğitim ve sağlık hizmetlerinde de gelişmiş altyapısı ile bölgenin en önemli ilçelerinden biridir. Altıeylül, hızla büyüyen ve gelişen yapısı, kültürel çeşitliliği, doğal zenginlikleri ve modern altyapısıyla, Balıkesir'in en dinamik ilçelerinden biri olarak öne çıkmaktadır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrılmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaştırma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaştırılan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretilmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretilmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapımcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretilmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.



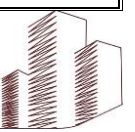
Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkışmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkışan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirim gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.



Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

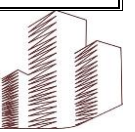
Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleyle yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreten dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.



2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkiye bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

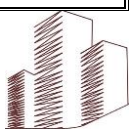
Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Güvenlik	Var ☒	Yok ☐
Yapım yılı	2024	Otopark	Var ☒	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☐	Yok ☒
Su	Şebeke	Asansör	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☒	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Dış Cephe Kaplaması	
Su Deposu-Hid.	Var (Projede)	Çatı Tipi	Teras Çatı	
Yangın Tesisatı	Var (Projede)	Jeneratör	Var ☒	Yok ☐

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazın;



- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

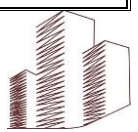
Konum Özelliği	: Konut Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme, Yığma, Prefabrik
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	A-1-2-3-4 Blok : 7 (1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 5 Normal Kat)
	A-5-6-7 Blok : 7 (Zemin Kat + 6 Normal Kat)
	B Blok : 7 (1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 5 Normal Kat)
	C-1-2-3-4-5 Blok : 7 (1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 5 Normal Kat)
	D1-A-B Blok : 7 (Zemin Kat + 6 Normal Kat)
	D2-A-B Blok : 7 (1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 5 Normal Kat)
Yapı Sınıfı	: 4/A
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: -
İskan Belgesi	: Yok
Yaşı	: 0
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın yenilenen bölgede olması
- Bölgede kamu kurumlarına yakın olması
- Yeni binada yer alması

Olumsuz Etkenler:



- İnşa halinde olması
- Piyasadaki ekonomik dalgalanmalar

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

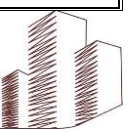
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazın değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmaz gelir değerine ulaşılır. Taşınmaz gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.



4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmaz için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmaz için öneri imar planına göre nakit/gelir akışına esas bir çalışma yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan Nakit Akış Akımı Analizinde;

- Bölgedeki konutların m² birim fiyatının 45.000,-₺/m² olduğu ve ticari alanların m² birim fiyatının 90.000,-₺/m² olduğu
- İnşaat hakkına ek olarak emsal harici satılabilir alan oranı %25 olarak alınmıştır.
- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, meskenlerde ilk yıl %45 artış olacağı, ikinci yıl ise %60 artış olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %45 olacağı baz alınmıştır.
- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, ticari alanlarda ilk yıl %40 artış olacağı, ikinci yıl ise %60 artış olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %45 olacağı baz alınmıştır.
- Projedeki meskenlerin ilk yıl saha işlemlerinin ardından ikinci yıl %60 sinin biteceği ve son olan üçüncü yılda kalan %40 sinin biteceği baz alınmıştır.
- Projedeki dükkanlarda ilk yıl saha işlemlerinin ardından ikinci yıl %100 sinin biteceği ve son olan üçüncü yılda ise teslimlerin yapılacağı baz alınmıştır.
- Projedeki hasılat paylaşım oranının %25 olduğu ve iskonto oranının %30 olduğu belirlenmiştir.

Tespit edilen değer, arsanın "Geliştirilmiş Haliyle" yani üzerinde herhangi bir yapı ya da proje olmadan önceki değerini ifade etmektedir. Bu değer, arsanın bulunduğu konum, büyüklük, potansiyel kullanım alanları ve mevcut piyasa koşulları gibi faktörler dikkate alınarak belirlenmiştir. Ancak, bu değer, yalnızca geliştirilmiş arsa olarak değerlendirilmiş olup, arsanın mevcut durumu ve gelecekteki gelişim potansiyeli göz önüne alındığında, **riskler** de önemli bir rol oynamaktadır.

Bu riskler arasında, genel piyasa koşullarındaki dalgalanmalar, imar planı değişiklikleri, olası hukuki engeller, çevresel düzenlemeler, altyapı yetersizlikleri gibi çeşitli faktörler yer almaktadır. Bu tür belirsizlikler ve olumsuz durumlar, arsanın değeri üzerinde olumsuz bir etki yaratabilir. Bu sebeple, "Boş Arsa" (yani üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan arsa veya inşaatı devam eden proje) değeri, tespit edilen ***geliştirilmiş arsa değerinden*** %30 oranında iskonto edilmiştir.

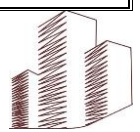
İskonto uygulaması, söz konusu risklerin arsanın gerçek değerini düşürebileceğini göz önünde bulundurarak yapılmıştır. Sonuç olarak, bu iskonto uygulandıktan sonra, boş arsanın değeri 528.196.733,17 ₺ olarak hesaplanmış olup, projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri 3.018.267.047 ₺ olarak hesaplanmıştır. Bu hesaplama, arsanın mevcut halindeki riskler ve belirsizliklerin dikkate alındığı bir değerlendirme sürecini yansıtmaktadır. Detaylar ekte yer almaktadır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır. Hesap detayı rapor eklerinde yer almaktadır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

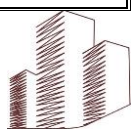
Bölgede yapılan emsal araştırması, konut, arsa ve dükkan gibi farklı gayrimenkul türlerine yönelik kapsamlı bir analiz sürecini içermektedir. Bu araştırma kapsamında, konut ve arsa satış fiyatları, kiralama bedelleri ve dükkanların ticari



değerleri yerel piyasa koşulları doğrultusunda incelenmiş, benzer özelliklere sahip emsal gayrimenkuller ile karşılaştırmalar yapılmıştır. Ayrıca, her bir gayrimenkul türü için, bölgedeki arz ve talep durumu, imar durumu, altyapı olanakları ve çevresel faktörler de göz önünde bulundurularak, potansiyel yatırım getirileri ve kısa-orta vadeli gelişim beklentileri değerlendirilmiştir. Bu analiz, yatırımcılar ve alıcılar için bölgedeki gayrimenkul piyasasına dair detaylı bir perspektif sunmakta ve gelecekteki değer artışlarını tahmin etmeye yönelik önemli veriler sağlamaktadır.

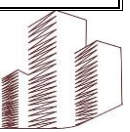
EMSALLER					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Sahibinden	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 130 m ² alanlı yeni yapıdaki 3+1 mesken 5.490.000,-₺ bedelle satılık olup, 5.400.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	5.490.000 ₺	130,00 m ²	42.230,77 ₺/m ²
	0501 375 78 71				
2	Sarı Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 90 m ² alanlı yeni yapıdaki 2+1 mesken 3.950.000,-₺ bedelle satılık olup, 3.900.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	3.950.000 ₺	90,00 m ²	43.888,89 ₺/m ²
	0530 569 72 74				
3	Rw Seba Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 100 m ² alanlı yeni yapıdaki 3+1 mesken 4.125.000,-₺ bedelle satılık olup, 4.050.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	4.150.000 ₺	100,00 m ²	41.500,00 ₺/m ²
	0266 243 00 50				
4	Altıntaş Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 85 m ² alanlı yeni yapıdaki 2+1 mesken 3.500.000,-₺ bedelle satılık olup, 3.400.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	3.500.000 ₺	85,00 m ²	41.176,47 ₺/m ²
	0266 239 16 42				

KONUT EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
İLANA VEREN KİŞİ	Sahibinden	Sarı Emlak	Rw Seba Emlak	Altıntaş Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0501 375 78 71	0530 569 72 74	0266 243 00 50	0266 239 16 42
DAİRE TİPİ	3+1	4+1	4+1	4+1
SATIŞ FİYATI (₺)	5.490.000 ₺	3.950.000 ₺	4.150.000 ₺	3.500.000 ₺
PAZARLIK ORANI	2%	1%	2%	3%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	5.400.000 ₺	3.900.000 ₺	4.050.000 ₺	3.400.000 ₺
BRÜT ALAN (m ²)	130,00 m ²	90,00 m ²	100,00 m ²	85,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	41.538,46 ₺/m ²	43.333,33 ₺/m ²	40.500,00 ₺/m ²	40.000,00 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	ÇOK BAKIMLI	ÇOK BAKIMLI	ÇOK BAKIMLI	ÇOK BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	41.538,46 ₺/m ²	43.333,33 ₺/m ²	40.500,00 ₺/m ²	40.000,00 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	41.342,95 ₺/m ²			



EMSALLER					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Turyap Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 2.424 m² alanlı 6 kat konut imarlı arsa 36.700.000,-₺ bedelle satılık olup, 36.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	36.700.000 ₺	2.424,00 m²	15.140,26 ₺/m²
	0232 234 23 24				
2	Kavuş Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 2.000 m² alanlı 4 kat konut imarlı arsa 21.500.000,-₺ bedelle satılık olup, 21.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	21.500.000 ₺	2.000,00 m²	10.750,00 ₺/m²
	0551 991 07 87				
3	Paşa Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 2.291 m² alanlı 4 kat konut imarlı arsa 24.000.000,-₺ bedelle satılık olup, 23.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	24.000.000 ₺	2.291,00 m²	10.475,77 ₺/m²
	0532 621 08 75				
4	Sahibinden	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 2.589 m² alanlı 4 kat konut imarlı arsa 32.250.000,-₺ bedelle satılık olup, 31.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	32.250.000 ₺	2.589,00 m²	12.456,55 ₺/m²
	0532 798 98 18				

ARAZİ EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	Turyap Emlak	Kavuş Emlak	Paşa Emlak	Sahibinden
İLANA VEREN TELEFON NO	0232 234 23 24	0551 991 07 87	0532 621 08 75	0532 798 98 18
İMAR DURUMU	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
SATIŞ FİYATI (₺)	36.700.000 ₺	21.500.000 ₺	24.000.000 ₺	32.250.000 ₺
PAZARLIK ORANI	2%	2%	4%	2%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	36.000.000 ₺	21.000.000 ₺	23.000.000 ₺	31.500.000 ₺
ARAZİ ALANI (m²)	2.424,00 m²	2.000,00 m²	2.291,00 m²	2.589,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	14.851,49 ₺/m²	10.500,00 ₺/m²	10.039,28 ₺/m²	12.166,86 ₺/m²
TOPOĞRAFİK DURUMU	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ
TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTMEİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMEİ	0%	0%	0%	0%
YAPILAŞMA DURUMU	SEYREK	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN
YAPILAŞMA DÜZELTMEİ	10%	10%	10%	10%
LEJANT DURUMU	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
LEJANT DÜZELTMEİ	15%	15%	15%	15%
KONUM DURUMU	SOKAK	SOKAK	SOKAK	SOKAK
KONUM DÜZELTMEİ	30%	30%	30%	30%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	55%	55%	55%	55%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	23.019,80 ₺/m²	16.275,00 ₺/m²	15.560,89 ₺/m²	18.858,63 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	18.428,58 ₺/m²			



EMSALLER					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Remax Mid Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 110 m² alanlı düz ayak dükkan 9.500.000,-₺ bedelle satılık olup, 9.300.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	9.500.000 ₺	110,00 m²	86.363,64 ₺/m²
	0266 227 37 37				
2	Klc Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 230 m² alanlı düz ayak dükkan 20.000.000,-₺ bedelle satılık olup, 19.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	20.000.000 ₺	230,00 m²	86.956,52 ₺/m²
	0541 676 70 33				
3	Mry Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 80 m² alanlı düz ayak dükkan 7.000.000,-₺ bedelle satılık olup, 6.850.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	7.000.000 ₺	85,00 m²	82.352,94 ₺/m²
	0266 244 19 59				
4	Agm Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 60 m² alanlı düz ayak dükkan 5.500.000,-₺ bedelle satılık olup, 5.300.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	5.500.000 ₺	60,00 m²	91.666,67 ₺/m²
	0542 150 10 10				

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Remax Mid Emlak	Klc Emlak	Mry Emlak	Agm Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0266 227 37 37	0541 676 70 33	0266 244 19 59	0542 150 10 10
DÜKKAN TİPİ	DÖRT KATLI DÜKKAN	ASMA KATLI	ASMA KATLI	ASMA KATLI
SATIŞ FİYATI (₺)	9.500.000 ₺	20.000.000 ₺	7.000.000 ₺	5.500.000 ₺
PAZARLIK ORANI	2%	3%	2%	4%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	9.300.000 ₺	19.500.000 ₺	6.850.000 ₺	5.300.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	110,00 m²	230,00 m²	85,00 m²	60,00 m²
BODRUM KAT ALANI (m²) (1/4)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİN KAT ALANI (m²) (1/1)	110,00 m²	230,00 m²	85,00 m²	60,00 m²
ASMA KAT ALANI (m²) (1/3)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
1. KAT ALANI (1/4)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	110 m²	230 m²	85 m²	60 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	84.545,45 ₺/m²	84.782,61 ₺/m²	80.588,24 ₺/m²	88.333,33 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	SOKAK CEPHE	SOKAK CEPHE	SOKAK CEPHE	SOKAK CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	84.545,45 ₺/m²	84.782,61 ₺/m²	80.588,24 ₺/m²	88.333,33 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	84.562,41 ₺/m²			

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

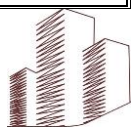
Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmaza ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu gayrimenkul olan 10004 Ada 16 Parsel olan "Arsa" vasıflı taşınmazın, mer-i imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.



4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

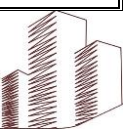
Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazın imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Taşınmazın yer aldığı il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %25 ile %30 arasında değişebildiği, hasılat paylaşımı modelinde ise girişimci kar beklentisinin genellikle %30 seviyelerinde olduğu belirlenmiştir. Bu oranlar, taşınmazın büyüklüğü, yapılacak projenin kapsamı, toplam getiri potansiyeli ve projenin niteliği gibi faktörlerden etkilenmektedir. Ayrıca, projenin lokasyonu da bu oranlar üzerinde önemli bir etkiye sahiptir; örneğin, daha merkezi veya cazip bölgelerdeki taşınmazlar, daha yüksek kat karşılığı oranları veya daha yüksek kar beklentileriyle değerlendirilebilmektedir. Taşınmazın konumu, altyapı olanakları ve çevredeki gelişmeler gibi unsurlar, projenin getirisini etkileyen temel faktörlerdir. Bunun yanı sıra, projenin büyüklüğü ve karmaşıklığı, yani inşa edilecek yapının niteliği ve ölçeği, girişimcinin kar beklentisini doğrudan etkileyebilir. Özetle, bu oranlar, taşınmazın özelliklerine ve proje detaylarına göre farklılık göstererek, her bir proje için özelleştirilmiş bir değerlendirme gerektirmektedir.

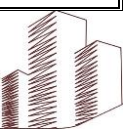


Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

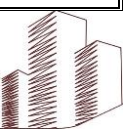
Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Parseller üzerinde ruhsatlı inşaat halindeki yapılar mevcuttur. Parselin imar uygulama işlemleri tamamlanmıştır.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının d) "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tespit edilmiş olması gerekir." bendi gereği taşınmazın "Proje" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

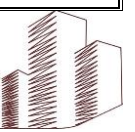


Bölüm 6

SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazın satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

10004 Ada 16 Parsel olan "Arsa" vasıflı taşınmazın mer-i imar planı esas alınarak birim m² değeri 18.000,00 - 18.500,00 ₺ hesaplanmıştır.

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmaz incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazın Altıeylül Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması dikkate alınarak proje geliştirme işlemi uygulanmıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmaz için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza;

KDV HARIÇ PROJE DEĞERİ			
NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
PROJENİN KDV HARIÇ MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.850.909.695 ₺	52.374.799,31 \$	50.208.730,26 €
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	3.018.267.047 ₺	85.407.262,84 \$	81.875.067,39 €
Merkez bankasının 30.12.2024 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		35,3397 ₺	36,8643 €

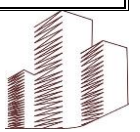
İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza;

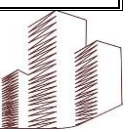
KDV DAHİL PROJE DEĞERİ			
NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
PROJENİN KDV HARIÇ MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.850.909.695 ₺	52.374.799,31 \$	50.208.730,26 €
PROJENİN KDV DAHİL MEVCUT DURUM DEĞERİ	2.221.091.634 ₺	62.849.759,17 \$	60.250.476,31 €
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	3.018.267.047 ₺	85.407.262,84 \$	81.875.067,39 €
Merkez bankasının 30.12.2024 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		35,3397 ₺	36,8643 €



6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 31.12.2024 tarihinde 74 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEĞİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
--	---



EKLER

- ✚ EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU
- ✚ TAKYİDAT BELGESİ
- ✚ İMAR DURUM GÖRÜNTÜSÜ
- ✚ SAHA FOTOĞRAFLARI
- ✚ GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ✚ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

