



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2022 - 195

Şubat, 2022



Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	25.02.2022
Rapor Numarası	Özel 2022 - 195
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Gümüşçeşme Mahallesi, 10004 Ada 1 parsel ve 10004 ada 2 parsellerdeki ARSA nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, kırk yedi (47) 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 2 nci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirilirse, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	12

*Bu Rapor, 5070 sayılı ‘‘Elektronik İmza Kanunu’’ uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	20
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı	27
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	29
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	30
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	30
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	30
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	30
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	31
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.	SONUÇ	31
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	31
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	32
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	33
9.	RAPOR EKLERİ.....	33

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022 - 195 / 25.02.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Gümüşçeşme Mah. 10004 ada 1 parsel ve 10004 ada 2 parsel Altıeylül / Balıkesir
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Gümüşçeşme Mahallesi, 10004 Ada 1 ve 2 numaralı parsellerde bulunan ARSA vasıflı taşınmazlar.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Halihazırda boş arsa durumundalar.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Altıeylül Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmaya göre; 10004 Ada 1 ve 2 numaralı parseller, 02.03.2021 tarihli meclis kararına istinaden, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticari-(T1)" alanında yer almakta olup Emsal: 0,65 , Hmax: 9,50 m. yapılaşma şartlarına sahiptirler. Ancak öneri imar planına göre, söz konusu 10004 ada 1 ve 2 parsel Ada 3 numaralı parsellerin 1/1000 ölçekli plan taslağı kapsamında %43 lük alanının donatı alanında kalan 28.700 m2 lik kısmı "Ticaret+Konut" alanında yer almakta olup Emsal: 1,70, Yençok: Z+4 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmaz tapu kaydında; -(10004 ada 1 parsel) Korunma Alanı Belirtmesi, 2.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı belirtmesi, eski eser belirtmesi ile irtifak hakkı vardır. -(10004 ada 2 parsel) Korunma Alanı Belirtmesi, ..derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı belirtmesi ile irtifak hakkı vardır. Herhangi bir kısıtlılık durumları bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	TOPLAM : 170.043.622,00-TL
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	TOPLAM : 200.651.473,96-TL
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak Barış - SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmalarına 14.02.2022 itibariyle başlanmış 22.02.2022 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 25.02.2022 tarihinde Özel 2022- 197 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Gümüşçeşme Mahallesi, 10004 Ada 1 ve 2 numaralı parsellerde bulunan ARSA vasıflı taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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 "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 15.02.2022 tarih, EEMD-170.01.02-E.22363 sayı ile imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/BALIKESİR
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi : 3.800.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 50,6
Telefon : 0216 579 15 15
E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Gümüşçeşme Mahallesi, 10004 Ada 1 numaralı parsel ile 10004 ada 2 numaralı parselin piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz, Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Gümüşçeşme Mahallesi, 10004 Ada 1 ve 2 numaralı parsellerde bulunan Arsalardır. Bitişik konumda bulunan konu taşınmazlar Altıeylül İlçesi'nin Gümüşçeşme Mahallesi'nde, Balıkesir İli'nin ana arterlerinden olan Vasıf Çınar Caddesi'nin güneydoğusunda, 14. Atatürk Caddesi'nin kuzeybatısında konumlu olup 10004 ada 1 parsel 46.167,79 m² yüzölçümüne sahip, 10004 ada 2 parsel 3.845,04 m² yüzölçümüne sahip arsalardır. Taşınmazlardan 10004 ada 2 parsel güney cephesinden 10004 ada 1 parsel ile bitişik konumdadır. Taşınmazlar, Vasıf Çınar Caddesine paralelindeki demir yoluna cepheli olup Balıkesir Tren Garı karşısındadır. Balıkesir İl merkezine yakın konumdaki konu taşınmazların yakın çevresindeki bilinen bazı noktalar şu şekildedir: Vasıf Çınar Caddesi, TCDD Balıkesir Tren Garı, Balıkesir TTM, Karesi Belediyesi, Balıkesir Vergi Dairesi başkanlığı, Kepsut Caddesi Kavşağı. Bölgede yapılaşma orta seviyede, büyük çoğunluğu konut amaçlı kullanılan betonarme yapı tarzında inşaa edilmiş konut projelerinden oluşmakta olup boş parseller bulunmamaktadır. Ulaşım aksı üzerinde olan bölgeye genel ulaşım, toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir.



Koordinatlar

Enlem: **39.6476** Boylam: **27.8911**

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Balıkesir - Altıeylül
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Gümüşçeşme
CİLT - SAYFA NO	: 95 / 9367
ADA - PARSEL	: 10004 / 1
YÜZÖLÇÜM	: 46.167,79 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 100998738
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) V (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: 30.07.2018 / 12556 (3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri)

İL – İLÇE	: Balıkesir - Altıeylül
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Gümüşçeşme
CİLT - SAYFA NO	: 83 / 8210
ADA - PARSEL	: 10004 / 2
YÜZÖLÇÜM	: 3.845,04 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 100998739
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) V (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: 30.07.2018 / 12556 (3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri)

3.3 Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 15.02.2022 tarih saat 09:49 ve 13:47 de alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazların tapu kaydında yer alan takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

(10004 Ada 1 Parsel)

Beyanlar Hanesinde:

- Beyan Korunma Alanı Belirtmesi Vardır(Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı) Altıeylül - 08-01-2020 15:29 – 490
- Beyan GÜMÜŞÇEŞME Mah.10004 Ada 1 ve 2 Parseller 2.....derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) Altıeylül - 15-10-2018 14:21 - 16948
- Beyan ESKİ ESERDİR.17/12/1981 Y:5347(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf)) Balıkesir 2.Bölge(Kapatildi) - 17-12-1981 00:00 - 5347
- İrtifak M:D.S.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE;KROKİDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE (14,00)M2 LİK KISMI ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631 Balıkesir 2.Bölge(Kapatildi) - 13-04-1966 00:00 - 1143
- İrtifak M:D.S.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE;KROKİDE GÖSTERRİLDİĞİ ÜZERE (280,00)M2 LİK KISMI ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631 Balıkesir 2.Bölge(Kapatildi) - 13-04-1966 00:00 - 1143

(10004 Ada 2 Parsel)

Beyanlar Hanesinde:

- Beyan Korunma Alanı Belirtmesi Vardır(Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı) Altıeylül - 08-01-2020 15:29 - 490
- Beyanderecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) Altıeylül - 15-10-2018 14:21 – 16948
- İrtifak H:KROKİSİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 499 M2 LİK KISMI ÜZERİNDE D.S.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) Balıkesir 1.Bölge(Kapatildi) - 02-03-1968 00:00 – 731
- Beyan İSTİMLAK:25/04/2005 Y:2310 2942 SAYILI YASANIN 7.MD.GEREĞİNCE 100M2 LİK KISIM İÇİN (SN:5379998) M.S.B.İNŞAAT EMLAK VE NATO ENFRASTRÜKTÜR BÖLGE BAŞKANLIĞI VKN: Balıkesir 1.Bölge(Kapatildi) - 25-04-2005 00:00 - 2310

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu parsellere ait imar planı; 02.03.2021 tarihi Altıeylül Belediye Meclis kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Son üç yıllık süreçte herhangi bir alım-satım işlemine konu olmamıştır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Altieylül Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada 10004 Ada 1 ve 2 numaralı parsellerin 02.03.2021 tarihli meclis karına istinaden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticari-(T1)" alanında yer almakta olup Emsal: 0,65, Hmax: 9,50 m. yapılaşma şartlarına sahiptir. İmar Müdürlüğü servisince yapılan açıklamada, söz konusu parsellerin uygulama kapsamında yola terklerinin olduğu, ayrıca 10004 ada 3, 5, 6, 7 ve 8 Parseller ile şuyulu olduğu ve yoldan ihdaslarının olduğu bilgisi alınmıştır.

Ancak öneri imar planına göre, söz konusu 10004 ada 1 ve 2 parsel Ada 3 numaralı parsellerin 1/1000 ölçekli plan taslağı kapsamında %43 lük alanının donatı alanında kalan 28.700 m2 lik kısmı "Ticaret+Konut" alanında yer almakta olup Emsal: 1,70, Yençok: Z+4 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir.

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkuller için Altieylül Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde alınmış herhangi bir olumsuz karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) Hakkında Bilgiler

Konu taşınmazlar için mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazlardan 10004 ada 1 parsel üzerinde yaklaşık 1340 m2 ve 240 m2 alanlı 2 adet yapının bulunduğu, 10004 ada 2 parsel üzerinde yaklaşık 210 m2 alanlı 1 adet yapının bulunduğu tespit edilmiştir. Parseller üzerindeki bu yapılar, koruma grubu (2.Grup) olarak belirlenen tescilli yapılar olup, yerinde yapılan incelemelerde, söz konusu yapıların kullanım koşullarının ortadan kalktığı görülmüştür. Altieylül Belediyesi imar müdürlüğünde söz konusu yapılarla ait herhangi bir resmi belgeye ulaşılmamıştır. Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.09.2020 tarih, 2258 sayılı kararı incelendiğinde, konu taşınmazların bulunduğu parseller üzerindeki bu yapılar ile ilgili herhangi bir kararın olmadığı görülmüştür. İmar servisinden alınan bilgide, söz konusu yapıların proje aşamasında restorasyonlarının yapılabileceği beyan edilmiş olup, söz konusu yapılar ile ilgili durumun proje aşamasında yazılı başvuru ile netlik kazanacağı bildirilmiştir. Yapıların yıkılması ya da restorasyonuna ilişkin engel teşkil edecek Altieylül Belediyesi'nde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar için Altieylül Tapu Müdürlüğü ve Altieylül Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda herhangi bir resmi belgeye ulaşılmamıştır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerindeki yapılar eski eser olup yapı denetim kanununa tabi değildir.

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

Rapora konu taşınmazlar üzerinde yapılarla ait herhangi bir proje bulunmamaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yapılar kullanım koşulları ortadan kalkmış olup enerji verimliliği kanununa tabi değildir.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Balıkesir İli Hakkında

Balıkesir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık on yedinci şehridir. Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde, topraklarının bir kısmı ise Ege Bölgesi'nde yer alan ilin hem Marmara hem de Ege Denizinde kıyısı bulunur. Balıkesir İli Kuzeybatı Anadolu'da bulunmaktadır. Doğusunda Bursa ve Kütahya illeri, güneyinde Manisa ve İzmir illeri ve batısında Çanakkale ili vardır. Ayvalık ilçesinden de Yunanistan'ın Midilli Adası'na komşudur.

2021 yılı sonu itibariyle güncel nüfusu 1.250.610'dur. İlin yüzölçümü 14.583 m²'dir. İlde km²'ye 85 kişi düşmektedir. Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 266 kişi/km² ile Karesi'dir. İlin denizden yüksekliği 145 metredir. Şubat 2022 TÜİK verilerine göre 20 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1131 mahalle bulunmaktadır.

Balıkesir'e, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattının güney alt kolu, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. Bu nedenle tarihsel dönemlerde kentin birçok depremde yıkıldığı, can ve mal kayıplarının yaşandığı bilinmektedir.

Balıkesir'de iklim, Ege kıyılarında, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Akdeniz iklimi etkilidir. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye gidildikçe Karasal iklim etkilidir. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk ve kar yağışlı geçmektedir. Marmara kıyılarında ise Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır.

İlin başlıca geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Ekonomik faaliyetler içinde tarımın payı sanayiye göre az olup %49'dur. Çalışan nüfusun ise % 56.7'si tarım ile uğraşır. İlin tarım yapılan arazisi 510,456 hektardır. İlde genel olarak yetiştirilen tarım ürünleri; tahıl ürünleri, susam, haşhaş, ayçiçeği, tütün, şeker pancarı, domates, kavun, tütün, taze fasulye, börülce, şeftali, elma ve mandalina'dır. İlin 71 dekarlık alanında seracılık yapılmaktadır. Seralarda domates, salatalık ve taze fasulye üretilir. Toplam tarım ürünü üretimine bakıldığında il, ülkede 3. sıradadır. Balıkesir, Marmara Bölgesi'nde Bursa ili ile birlikte en çok pamuk üreten ildir. İlin sahil kesiminde zeytincilik yapılır. İl sınırları içinde 10 milyon kadar zeytin ağacı bulunur. İldeki zeytin üretimi, ülkedeki toplam zeytin üretiminin % 8'i kadardır. Balıkesir Ovası, Gönen Ovası, Susurluk Ovası ve Edremit Ovası ilin başlıca üretim yerleridir. Gönen ovasının başlıca ürünü ise pirinçtir. 210,020 hektarlık meralar ve çayırlar ile yüksek kesimlerde küçük ve büyük baş hayvancılık yapılır.

Balıkesir ilinde tarihi kent dokusu il merkezine doğru gittikçe yoğunlaşmaktadır. Yapılaşma hızının il çeperine doğru gittikçe arttığı görülmekle birlikte kentin merkezinde eski binaların yıkılarak yerlerine modern çok katlı yapıların inşaa edildiği görülmektedir. Merkez ilçe konumundaki Altieylül ve Karesi ilçeleri nüfusun en yüksek olduğu ilçelerdir.

İlde iki hava meydanı vardır. Bunlardan biri Altieylül ilçesinde, diğeri Edremit ilçesindedir. Edremit'teki Kocaseyit Havalimanı'nın 2010 yılında uluslararası uçuşlara açılmıştır. Altieylül'deki Balıkesir Havalimanı yeni terminali ile 2020 yılında hizmete alınmıştır. İlin iki denize de kıyısı bulunmasından dolayı deniz ulaşımı gelişmiştir. İlde, Marmara adası ve Avşa Adası'na İstanbul Deniz Otobüsleri deniz otobüsleri ile Bandırma iskelesinden ulaşılır. İl sınırları içinde; tren hatlarının durakları bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre Balıkesir'in (Balıkesir Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 1.250.610 kişidir. Balıkesir'in 40 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Karesi (185.118) ve Altieylül (185.038), en az nüfusa sahip ilçesi de Marmara (10.148) olmuştur.

*Bu Rapor, 5070 sayılı **‘‘Elektronik İmza Kanunu’’** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

BALIKESİR

Nüfus: 1.250.610

↑ %0,83

Balıkesir nüfusu bir önceki yıla göre 10.325 artmıştır.

Balıkesir nüfusu 2021 yılına göre **1.250.610**'dir.

Bu nüfus, **625.527** erkek ve **625.083** kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: **%50,02** erkek, **%49,98** kadındır.

Altıeylül, Balıkesir'in bir ilçesidir. 12 Kasım 2012 tarihinde Meclis Genel Kurulu'nda kabul edilen 6360 sayılı kanun ile kurulmuş ve 2 Eylül 2013 tarihinde ilçeye ilk kaymakam atanmıştır. 2014 Türkiye yerel seçimleri ile birlikte, ilçeye ilk belediye başkanı seçilmiştir. Öncesinde mevcut bulunan Merkez ilçesinin Altıeylül ve Karesi olarak ikiye bölünmesiyle birlikte, 13 merkez mahalle ve 81 kırsal mahalle ilçeye bağlanmıştır. Balıkesir ili, büyükşehir statüsü kazandığı için köyler de mahalle statüsü almıştır. Bugün itibarıyla toplam 94 mahalleden oluşan ilçenin toplam alanı 972,29 km²'dir. Altıeylül ilçesi, Balıkesir ilçelerinden kuzeyinde Karesi, doğusunda Kepsut, Bigadiç ve Sındırgı, batısında İvrindi ve Savaştepe ilçeleriyle birlikte güneyinde de Manisa'nın Kırkağaç ilçesiyle komşudur.

İlçede sosyal yaşam, Balıkesir il merkezine doğru gidildikçe yoğunlaşmaktadır.

Altıeylül Nüfusu - Balıkesir

ALTIEYLÜL

Nüfus: 185.038

Altıeylül nüfusu 2021 yılına göre **185.038**.

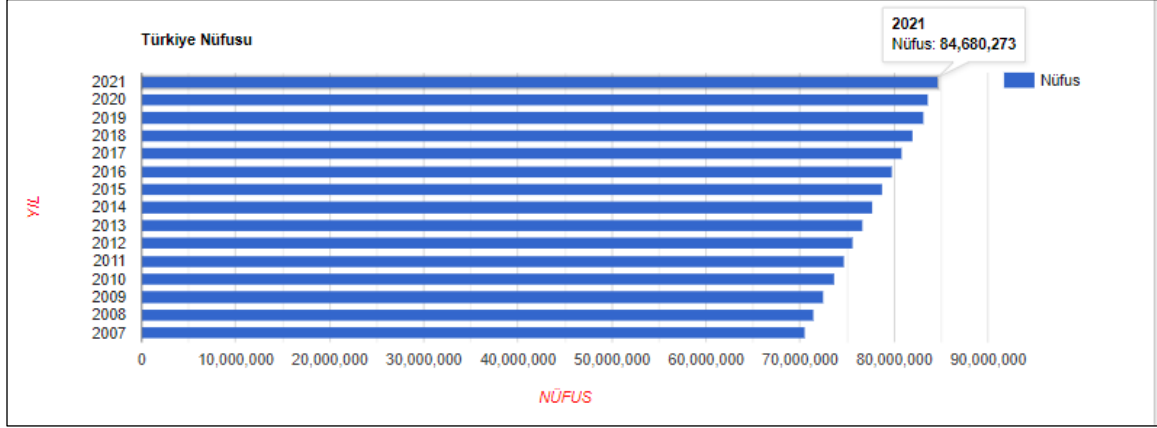
Bu nüfus, **94.355** erkek ve **90.683** kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: **%50,99** erkek, **%49,01** kadındır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

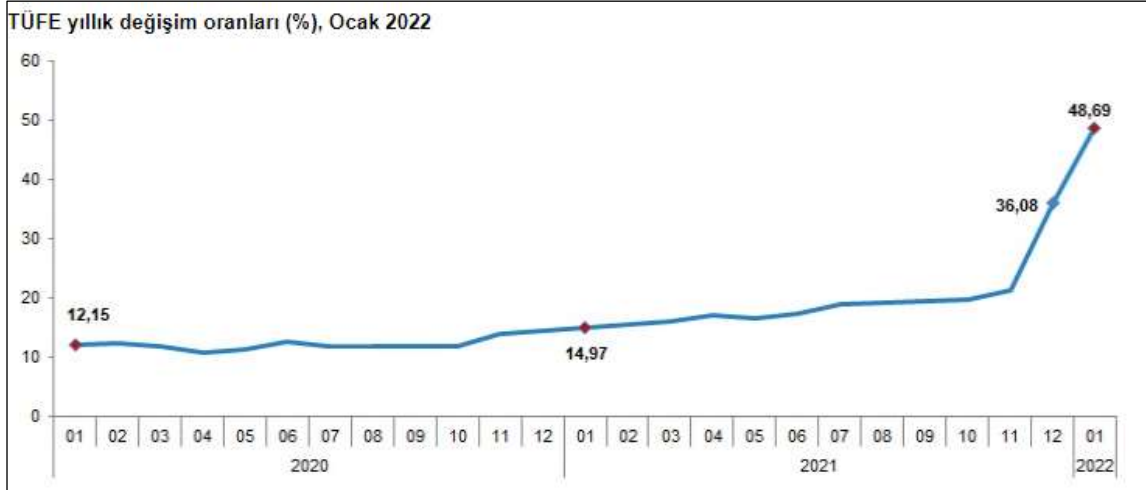
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

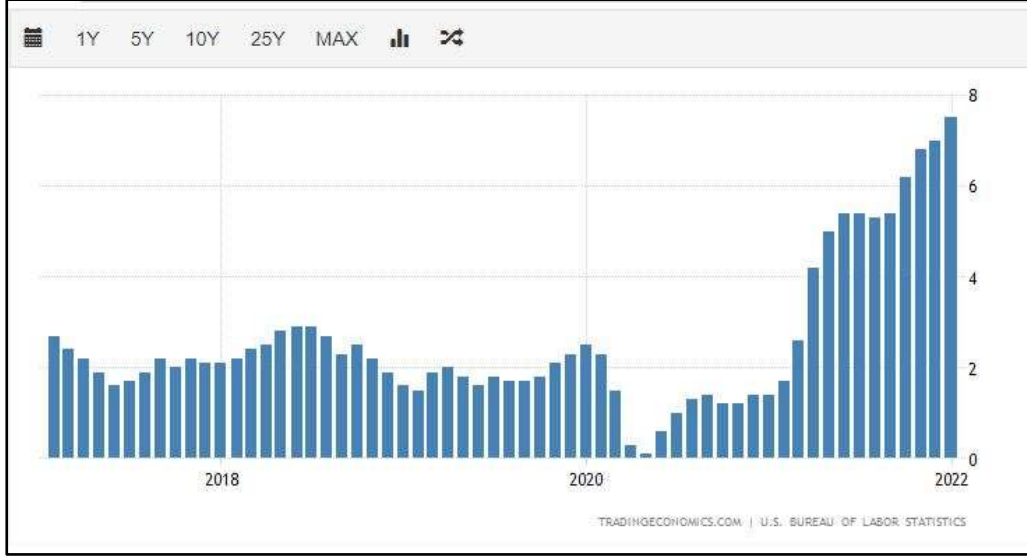


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

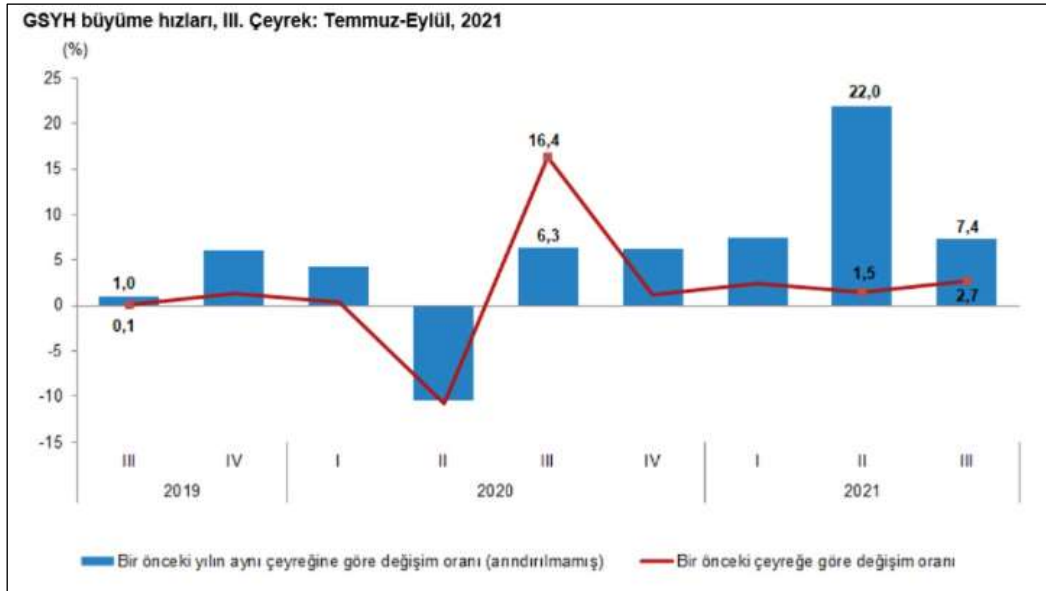


TÜFE'de (2003=100) 2022 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %11,10, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,10, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,69 ve on iki aylık ortalamalara göre %22,58 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran % 0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında % 1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 2022 Ocak ayı itibariyle % 7,5 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



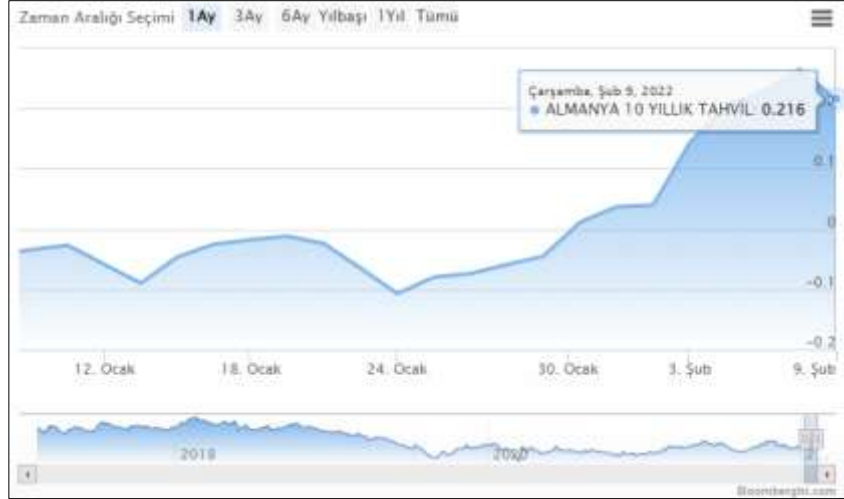
Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2021 yılı üçüncü çeyreğinde % 7,4 artmıştır. 2021 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri % 25,4, bilgi ve iletişim faaliyetleri % 22,6, hizmetler % 20,7 diğer hizmet faaliyetleri %11,7 sanayi %10,0, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri % 8,3 ve gayrimenkul faaliyetleri % 4,7 artmıştır. Finans ve sigorta faaliyetleri % 19,9, inşaat % 6,7, tarım, ormancılık ve balıkçılık ise %5,9 azalmıştır. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Şubat 2022 itibariyle ortalama %22,62 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Şubat 2022 itibariyle ortalama 1,922 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

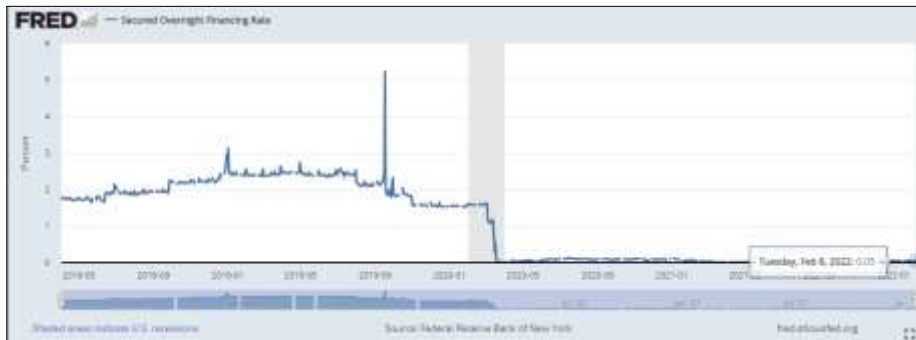


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvil ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Şubat 2022 itibariyle ortalama 0,216 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alışı %19,02 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı sonrası %13-15 seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Ocak itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ağustos 2021’de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %14 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

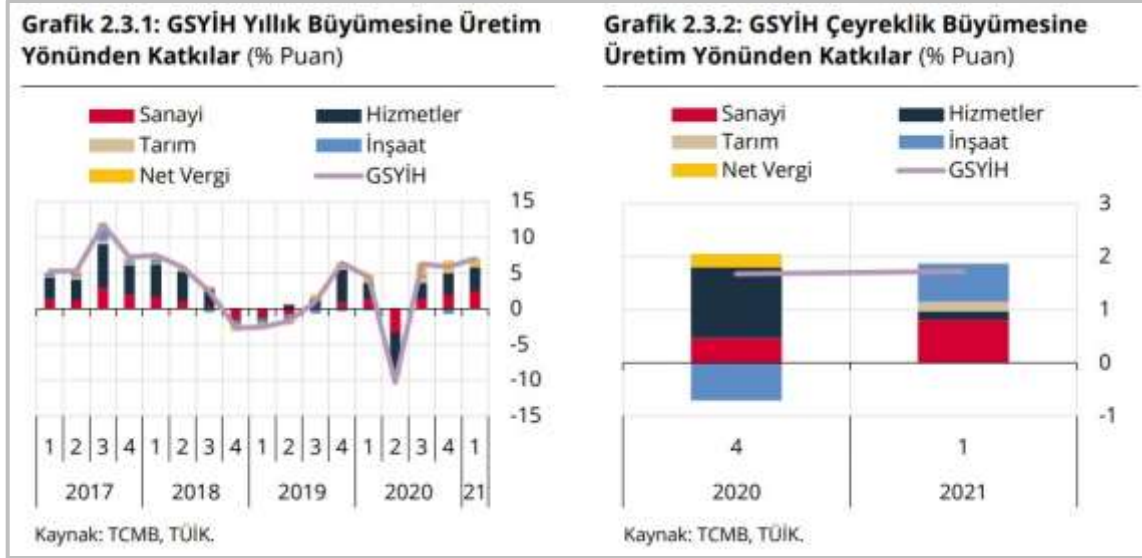
2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nin yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.



2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.



Ülkemizde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumsuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Konu taşınmazlar; Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Gümüşçeşme Mahallesi, 10004 ada 1 parsel ve 10004 ada 2 parsel numaralı Arsalar. Taşınmazlardan 10004 ada 1 parsel geometrik olarak amorf formunda olup düz bir arazi yapısı üzerinde konumlanmaktadır. Sınırları komşu parseller ile belirlenmiş olan taşınmazın güneydoğu cephesinde yaklaşık 95 m. Atatürk Caddesine cephesi vardır. Parselin genişliği yaklaşık 420 metre, derinliği yaklaşık 110 metre dir. Taşınmazlardan 10004 ada 2 parsel geometrik olarak üçgen formuna yakın formda olup düz bir arazi yapısı üzerinde konumlanmaktadır. Sınırları komşu parseller ile belirlenmiş olan taşınmazın güney cephesinde 10004 ada 1 parsel ile yaklaşık 140 m. cephesi vardır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Konu taşınmazlar için mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazlardan 10004 ada 1 parsel üzerinde yaklaşık 1340 m² ve 240 m² alanlı 2 adet yapının bulunduğu, 10004 ada 2 parsel üzerinde yaklaşık 210 m² alanlı 1 adet yapının bulunduğu tespit edilmiştir. Parseller üzerindeki bu yapılar koruma grubu 2.Grup olarak belirlenen tescilli yapılar olup, Altıeylül Belediyesi imar müdürlüğünde söz konusu yapılara ait herhangi bir resmi belgenin bulunmadığı görülmüştür. İmar servisinden alınan bilgide, söz konusu yapıların proje aşamasında restorasyonlarının yapılabileceği beyan edilmiş olup, Altıeylül Belediyesi'nde yapıların yıkılması ya da restorasyonuna ilişkin engel teşkil edecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar üzerindeki yapılar ruhsatsız yapılar grubundadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde kullanım koşulları ortadan kalmış 3 adet tescilli yapı bulunmaktadır. Parsellerin geri kalan alanları boş arsa niteliğindedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

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

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

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Arsa]: Konu taşınmaza yakın konumda 10045 ada 7 parsel üzerinde, hmax: mania, emsal: 2,2 yapılaşma şartlarında "TİCTK" imarlı, 8.270,75 m² alanlı parsel, 26.01.2022 tarihinde 49.500.000-TL bedelle ihaleye çıkarılmış ve 52.000.000-TL bedel ile satılmıştır. Emsal taşınmaz, imar koşulları bakımından daha avantajlı olup şerefiye yansıtılmıştır.

Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı : 0266 239 15 10

Emsal 2 [Satılık Arsa]: Konu taşınmaza yakın bölgede Karesi Paşaalanı 9670 ada 2-3-4-5 parsellerde konumlu, hmax: 12,5, emsal: 1,2 yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı (T1)" imarlı, toplam 4.701m² alanlı parsel, 15.950.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz, imar koşulları daha değerli, Balıkesir Avlu AVM arkasında bulunması nedeniyle konumu daha az değerli olup şerefiye yansıtılmıştır.

Elfi Gayrimenkul: 0537 956 01 02

Emsal 3 [Satılık Arsa]: Konu taşınmaza yakın bölgede Karesi Paşaalanı 9652 ada 21-22-23-24-25 parsellerde konumlu, hmax: 9,5, Bitişik Nizam "Küçük Sanayi Alanı " imarlı, toplam 1.749m² alanlı parsel, 4.250.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz, imar koşulları ve bulunduğu konum itibariyle daha az değerli olup şerefiye yansıtılmıştır.

Coldwell Banker: 0506 994 40 42

Emsal 4 [Satılık Arsa]: Taşınmazlara yakın Karesi Paşaalanı 9647 ada 10 parselde konumlu, hmax: 9,5, emsal:1,0 "Ticaret Alanı (T2)" imarlı, 521 m² alanlı parsel, 2.050.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz, imar koşulları ve bulunduğu konum itibariyle daha az değerli olup şerefiye yansıtılmıştır.

KLC Gayrimenkul: 0536 863 46 48

Emsal 5 [Beyan]: Konu taşınmaz için bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede taşınmazın mevcut konumunda ve imar koşulları dikkate alındığında, m² birim fiyatının 6.000 TL nin altına düşmeyeceğini beyan etmiştir. Söz konusu beyanın bölge ortalamasının üzerinde olduğu düşünülmektedir.

Yahya Güneş: 0530 407 64 67

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK ARSA									
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m ²)	8.270,00m ²		4.701,00m ²		1.749,00m ²		521,00m ²		1,00m ²	
Satış fiyatı	52.000.000 TL		15.950.000 TL		4.250.000 TL		2.050.000 TL		6.000 TL	
m ² birim fiyatı	6.288 TL		3.393 TL		2.430 TL		3.935 TL		6.000 TL	
Pazarlık	0%	-	5%	-	5%	-	5%	-	0%	-
Konum şerefiyesi	5%	-	35%	+	35%	+	35%	+	0%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	5%	-	25%	+	50%	+	40%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	5.659 TL		5.259 TL		4.374 TL		6.689 TL		6.000 TL	
Ortalama Birim fiyat	5.596TL/m²									

Emsal 6 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın Karesi ilçesi Akıncılar mahallesinde Dereboyu Caddesi üzerinde, konum olarak benzer şerefiyeli zemin kat 75 m², asma kat 70 m², bodrum kat 35 m² alanlı toplam 180 m² alanlı dükkan pazarlıklı 1.790.000 TL bedelle satılıktır. (Emsal alanlarında borum kat 1/4 oranında, asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir)

Vav Grup: 0552 929 97 92

Emsal 7 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın Karesi ilçesi Atatürk mahallesinde Karizma Pazarının yanında, içinde kurumsal kiracısı olan, konum olarak daha az değerli konumda, zemin kat 200 m², bodrum kat 200 m² alanlı toplam 400 m² alanlı dükkan pazarlıklı 3.800.000 TL bedelle satılıktır. (Emsal alanlarında borum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiştir)

Orange Gayrimenkul: 0532 346 10 99

Emsal 8 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın Karesi ilçesi Paşaalanı mahallesinde Sıtkı Yırcalı Caddesi üzerinde, içinde kurumsal kiracısı olan, konum olarak daha az değerli konumda, zemin kat 150 m², dükkan pazarlıklı 3.600.000 TL bedelle satılıktır. Emsal konum olarak daha değerli olup şerefiye yansıtılmıştır.

Orange Gayrimenkul: 0532 346 10 99

Emsal 9 [Satılık Dükkan]: Balıkesir ili Altıeylül ilçesi Gaziosmanpaşa mahallesinde Adliyeye Yakın konumda, konum olarak ilçenin ticari yoğunluğu olan bir bölgesinde ve eşdeğer konumda, zemin kat 146 m², bodrum kat 110 m² alanlı toplam 256 m² alanlı dükkan pazarlıklı 3.750.000 TL bedelle satılıktır. Emsalin ayrıca yaklaşık 320 m² ön ve arka bahçe kullanım alanı olduğu göz önüne alınmıştır. (Emsal alanlarında borum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiştir)

KLC Gayrimenkul: 0546 924 64 79

Emsal 10 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın Karesi ilçesi Atatürk mahallesinde Devlet Hastanesi Karşısında, içinde kurumsal kiracısı olan, konum olarak kısmen daha değerli olan, zemin kat 140 m², bodrum kat 80 m² alanlı toplam 220 m² alanlı dükkan pazarlıklı 1.950.000 TL bedelle satılıktır. (Emsal alanlarında borum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiştir)

Turyap Balıkesir : 0530 407 64 67

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK DÜKKAN									
	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10	
İçerik										
Brüt alanı (m ²)	107,10m ²		250,00m ²		150,00m ²		173,50m ²		160,00m ²	
Satış fiyatı	1.790.000 TL		3.800.000 TL		3.600.000 TL		3.750.000 TL		1.950.000 TL	
m ² birim fiyatı	16.713 TL		15.200 TL		24.000 TL		21.614 TL		12.188 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	-	20%	+	5%	+	0%	+	40%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	15.878 TL		17.480 TL		24.000 TL		20.533 TL		16.453 TL	
Ortalama Birim fiyat	18.869TL/m²									

Emsal 11 [Satılık Mesken]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda sıfır bina içerisinde yer alan 70 m² alanlı olduğu beyan edilen 60 m² olduğu düşünülen 1+1 daire 620.000 TL bedelle satılıktır.

Fed İnşaat : 0 530 583 41 82

Emsal 12 [Satılık Mesken]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda sıfır bina içerisinde yer alan 90 m² alanlı olduğu beyan edilen 75 m² olduğu düşünülen 2+1 daire 600.000 TL bedelle satılıktır.

MRY GMK : 0 530 115 80 11

Emsal 13 [Satılık Mesken]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda sıfır bina içerisinde yer alan 70 m² alanlı olduğu beyan edilen 60 m² olduğu düşünülen 1+1 daire 620.000 TL bedelle satılıktır.

Fed İnşaat : 0 530 583 41 82

Emsal 13 [Satılık Mesken]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda sıfır bina içerisinde yer alan 60 m2 alanlı olduğu beyan edilen 50 m2 olduğu düşünülen 1+1 daire 425.000 TL bedelle satılıktır.

Nira Emlak : 0537 471 13 91

Emsal 14 [Satılık Mesken]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda konsept site içerisinde sıfır bina içerisinde yer alan 190 m2 alanlı olduğu beyan edilen 170 m2 olduğu düşünülen 4+1 daire 1.800.000 TL bedelle satılıktır.

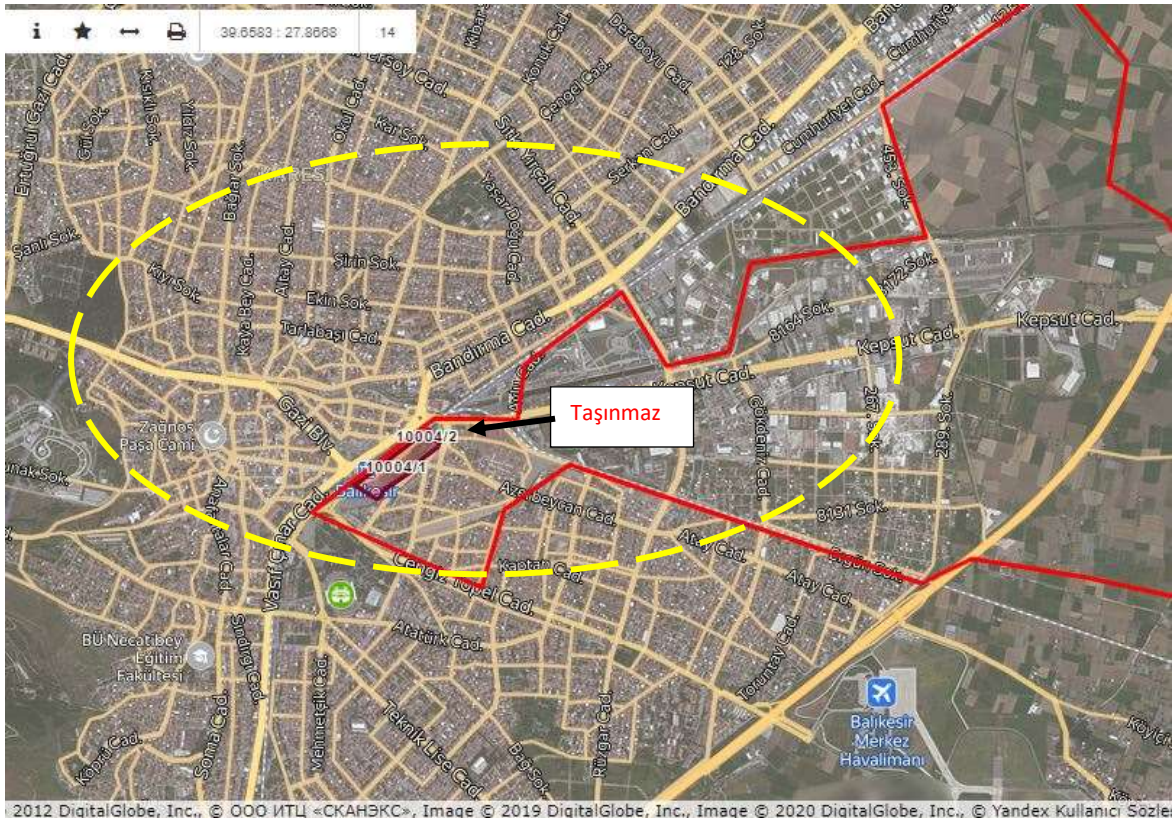
Sahibi : 0549 802 51 65

Emsal 14 [Satılık Mesken]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda konsept site içerisinde sıfır bina içerisinde yer alan 190 m2 alanlı olduğu beyan edilen 170 m2 olduğu düşünülen 4+1 daire 1.900.000 TL bedelle satılıktır.

SFH EMLAK : 0541 773 07 77

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK KONUT									
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m ²)	60,00m ²		75,00m ²		50,00m ²		170,00m ²		170,00m ²	
Satış fiyatı	620.000 TL		590.000 TL		425.000 TL		1.800.000 TL		1.900.000 TL	
m ² birim fiyatı	10.333 TL		7.867 TL		8.500 TL		10.588 TL		11.176 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	9.817 TL		7.473 TL		8.075 TL		10.059 TL		10.618 TL	
Ortalama Birim fiyat	9.208TL/m²									

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazın konumu ve öneri imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda **arsa birim m² değerinin 5.000-TL ile 6.000-TL aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.**

Bilgi amaçlı olarak parsel için proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Bölgede dükkan m² birim değeri 15.000 TL/m² – 25.000 TL/m² aralığındadır. Konut birim değerleri ise yapı kalitesi ve yapı yüksekliğine bağlı olarak 7.500-12.000 TL/m² aralığında değişmektedir. Proje geliştirme tablosu raporun 5.4 maddesinde bulunmaktadır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Bölgede, satılık veya yakın dönemde satışı gerçekleşmiş arsa emsalleri üzerinden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde bölgede yapılaşmaya açık arsa birim değerlerinin 5.000 TL – 6.000 TL/m² arasında değiştiği tespit edilmiştir. Taşınmazın mevcut konumu, öneri imar durumu, yapılaşma şartları da dikkate alınarak arsa birim değeri öneri imar planında belirtilen net arsa alanı üzerinden 5.924 TL/m², uygulama görmemiş ham parsel alanları üzerinden ise 3400 TL/m² olarak belirlenmiştir. Uygulamam görmemiş ham parsel alanı hali hazırda yapılaşmayı sağlamadığından öneri imar planı dikkate alınmıştır.

Rapora konu 10004 ada 1 parsel ve 10004 ada 2 parsellerin mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan Toplam Piyasa Değeri **170.043.622,00-TL** olarak takdir edilmiştir. Değerleme detayı rapor ekindedir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, **(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ‘‘Elektronik İmza Kanunu’’ uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Ekspertize konu taşınmazlar üzerinde kullanım koşulları ortadan kalkmış yapıların olması sebebiyle değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır. Bu sebeple arsa değerlerine Pazar yaklaşımı ve Pazar yaklaşımı verileri ile oluşturulan proje geliştirme yöntemi ile ulaşılmıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazlar üzerinde kullanım koşulları ortadan kalkmış yapıların olması sebebiyle sözkonusu yapılara yapı değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Parseller üzerindeki yapıların, maliyet oluşturacak yapılar olmaması sebebiyle maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parseller üzerindeki mülklerin, gelir getirme kabiliyetlerinin olmaması sebebiyle nakit giriş ve çıkışı bulunmamaktadır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- b. Değerlenen varlığı türü,
- c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- f. Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %14 civarındadır.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %1,5-2 civarında sektör riski ve %2 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 2022 yılı indirgeme oranı %18 olarak belirlenmiştir. 2 yıllık proje süresince ise toplam risk oranı %32 olarak belirlenmiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Ana gayrimenkul gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmaz için tespit edilen bir kira değeri bulunmamaktadır. Bölgede benzer durumda kiralık gayrimenkul bulunmaması sebebiyle taşınmazın kiralanması durumunda kira değerinin ihtiyaç ve kullanıma göre belirleneceğine kanaat getirilmiş ve kira değer tespiti yapılmamıştır.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %35-%40 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ‘‘Elektronik İmza Kanunu’’ uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar, öneri imar planına göre terkler ve uygulama sonrasında 28.700 m² alana sahip net imar parseli olacaktır. E:1,70, konut +ticaret yapılaşma şartlarına göre emsal dahil alan yaklaşık 48.790 m²'dir. Belirlenen alan emsal alanı olup bölgede yapılan araştırmalarda benzer konumdaki projelerde ruhsat alanları belirlenen emsal alanlarından yaklaşık %35 daha fazladır. Belirlenen bu %35 lik alan içerisinde %15 alan satılabilir alana dahil edilmiştir. Kalan %20 lik emsal artış alanı ise ortak alan, sosyal alan, otopark vs. gibi alanlar olacağı düşünülmektedir. Yaklaşık proje süresi 24 ay civarındadır. Proje geliştirmede yapılacak yapının kalitesine göre yapı birim değeri 7.000 TL/m² olarak alınmıştır. 2 yıllık süre sonunda bölgenin ticari potansiyeli ve projesinde bölgeye katacağı canlılık göz önüne alındığında dükkan birim değeri 24.500 TL/m² olacaktır. Konutlar ise proje sonunda ortalama 11.000 TL/m² civarında satılabilecektir. Yapılan tespitlere göre arsa birim değeri 5.970 TL/m², arsa toplam değeri ise 171.320.000 TL olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda proje geliştirme analizi yapılmış olup hazırlanan proje geliştirme tablosu rapor ekinde yer almaktadır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu dikkate alındığında öneri imar durumuna uyumlu olarak parsel üzerine konut ve ticari nitelikli bir projenin yapılması iyi ve verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsel değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazın niteliğinin arsa olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı ile ulaşılan değeri esas alınarak belirlenmiştir. Taşınmazın Arsa olması sebebiyle gelir getirici bir mülk sınıfında değildir ve üzerindeki yapılar kullanım şartları ortadan kalkmış olan yapılardır. Bu sebeple maliyet yöntemi ve gelir yöntemi kullanılmamıştır.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmaz tapu kaydı üzerinde tasarrufu kısıtlayıcı herhangi bir takyidat ya da ipotek bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

İlgili belediyede yapılan incelemelerde, rapora konu taşınmazın son beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu, üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde arsa olarak alınmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi ve Gümüşçeşme Mahallesi, 10004 Ada 1 parsel ve 10004 ada 2 numaralı parsellerde bulunan "ARSA" nitelikli taşınmazlara ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların piyasa değer tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve işlevi, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı ve Proje Geliştirme Analizine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **170.043.622,00-TL** ve Yazıyla; **(Yüz Yetmiş Milyon Kırk Üç Bin Altı Yüz Yirmi İki Türk Lirası)**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 200.651.473,96,-TL dir.

- 1. Takdir edilen değerler, taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 14,0395 TL 'dir.*

Burak Barış Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Değer Analizi ve Proje Geliştirme Tablosu

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri,

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Parsel Alan Hesabı

Δ Resmi Belgeler

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri