

# **BTd**

# **BAŞKENT**

TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, PAŞAALANI  
MAHALLESİ, 9398 ADA 3 PARSELDEKİ  
TAŞINMAZIN DEĞER TESPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 30.06.2023

RAPOR NO: SPK-2023-73

**BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**

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

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

[info@baskenttd.com.tr](mailto:info@baskenttd.com.tr) - [www.baskenttd.com.tr](http://www.baskenttd.com.tr)

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Kurum	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	30.06.2023
Rapor No	SPK-2023-73
Talep Tarihi	19.06.2023
Taşınmaz İnceleme Tarihi	19.06.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, PAŞA ALANI Mah. BANDIRMA Cd. KIPA AVM No: 82 / Z1 KARESİ / BALIKESİR
Çalışmanın Konusu	BALIKESİR İLİ KARESİ İLÇESİ PAŞAALANI MAHALLESİ 9398 ADA 3 PARSELDE KAYITLI "Bahçeli Bir Zemin Katlı Alışveriş Binası Bir Trafo Binası Ve Bodrum Kattan İbaret Sığınak" VASIFLI TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	BAHÇELİ BİR ZEMİN KATLI ALIŞVERİŞ BİNASI BİR TRAFİKO BİNASI VE BODRUM KATTAN İBARET SİĞİNAK
Değerleme Konusu	Yasal Alan: 12.233 m2
Gayrimenkulün Kullanım Alanı	
Değerleme Konusu	<b>Karesi</b> Belediyesinde yer alan imar paftasından incelenmiştir. Mevcut imar planına göre değerlendirme konusu gayrimenkul Ticaret Alanı içerisinde yer almakta olup, yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E:2.00, Hmax:Mania, önden çekme mesafesi: 25.00 m olarak belirlenmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.
Gayrimenkulün İmar Durumu	
TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	<b>YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ: 455.000.000,- TL</b>

**DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Burak KÜLEKÇİ

## İÇİNDEKİLER:

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

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

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 19.06.2023 tarihinde talep edilmiştir.

### 1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 30.06.2023 tarihinde SPK-2023-73 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1.3 RAPOR TÜRÜ

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

### 1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

**1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 19.06.2023**

**1.6 DAYANAKSÖZLEŞMETARİHİ : 19.06.2023**

### 1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

### 1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

### 2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017 M SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467 FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

### 2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

SERMAYESİ: .- TL HALKA AÇIKLIK: -

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

## 2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, BALIKESİR İLİ, KARESİ İLÇESİ, PAŞA ALANI Mah. BANDIRMA Cd. KIPA AVM No: 82 / Z1 KARESİ / BALIKESİR adresinde yer alan gayrimenkulün müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

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

#### 3.1 KABULLER

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

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

dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.

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

### 3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

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

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Burak KÜLEKÇİ



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Olca USTA





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

<b>İli</b>	:	BALIKESİR
<b>İlçesi</b>	:	KARESİ
<b>Mahallesi/Köyü</b>	:	PAŞAALANI MAH.
<b>Mevkii</b>	:	
<b>Pafta No</b>	:	-
<b>Ada No</b>	:	9398
<b>Parsel No</b>	:	3
<b>Ana Gayrimenkul Niteliği</b>	:	BAHÇELİ BİR ZEMİN KATLI ALIŞVERİŞ BİNASI BİR TRAFİKO BİNASI VE BODRUM KATTAN İBARET SİĞİNAK
<b>Blok No</b>	:	-
<b>Kat No</b>	:	-
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	:	-
<b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>	:	-
<b>Sahibi-Hissesi</b>	:	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
<b>Cilt No</b>	:	20
<b>Sayfa No</b>	:	1922
<b>Yevmiye No</b>	:	23099
<b>Tapu Tarihi</b>	:	24.11.2020

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

Taşınmazlar tapu kayıtlarında Balıkesir İli, Karesi İlçesi, Paşaalani Mahallesi, 9398 ada 3 Parselde konumlu 31941,79 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Betonarme Zeytin Deposu ve Zeytin İşleme Yeri Olan Zeytinlik ile, 3028 parselde konumlu BAHÇELİ BİR ZEMİN KATLI ALIŞVERİŞ BİNASI BİR TRAFİKO BİNASI VE BODRUM KATTAN İBARET SİĞİNAK nitelikli taşınmaz olarak kayıtlıdır. Ekspertize konu taşınmaz PAŞA ALANI Mah. BANDIRMA Cd. KIPA AVM No: 82 / Z1 KARESİ / BALIKESİR açık posta adresinde konumludur. Taşınmaz Bandırma Caddesi üzerinde konumludur. Ulaşımı özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölge genellikle orta gelir grubunun yaşamayı tercih ettiği bir bölgedir. Sosyal yaşamın gerekleri olan marketler, okul, toplu taşıma araçları yürüme mesafesindedir. Yakın Çevresinde, Kelebek mobilya, Güney Marmara Kalkınma ajansı, Şehit Mesut Anaokulları ve 4-5 katlı apartman tarzı yapılar, müstakil binalar ve boş arsalar bulunmaktadır. Kamu ulaşımı mevcuttur.

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı Paşaalani Mahallesinde yeni yapılaşma düzeyi yüksek düzeyde olup, mevcut yapılar genellikle ayırık nizamda, 4-5 katlı, olarak inşa edilmiş ve yaklaşık 0-15 yaş aralığındadır. Bölge genellikle mesken nitelikteki kullanım amacıyla tercih edilmekte

olup, ticari faaliyetler ana cadde üzerinde orta düzeyde seyretmektedir Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı Paşaalanı Mahallesiinde mevcut yapılaşma düzeyi %80 - 90 düzeyinde olup, mevcut yapılar genellikle ayırık nizamda inşa edilmiş, 4-5 katlı ve 0-15 yaş aralığında genellikle tek binalardan oluşan yapılardır. Söz konusu bölgede, ikamet amaçlı mesken şeklinde kullanıma yönelik yapıların yanı sıra, boş arsa/arazi niteliğinde parseller de mevcuttur



### 4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz Bandırma Caddesi üzerinde konumlu olup, toplu taşıma araçları Bandırma Caddesi üzerinden geçmektedir.

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

Karesi Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; değerlendirme konusu parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında "Ticaret Alanı " olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve kadastral konumlarının doğru olduğu belirlenmiş olup plan notlarına göre yapılaşma koşullarının; Ayrık Nizam, E:2.00, Hmax:mania, önden çekme mesafesi: 25.00 m. yapılaşma koşullarına sahiptir. Parseller 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında, parselasyonu ve 18. Madde uygulaması yapılmış, net parsel olup parsel alanında başkaca bir kesinti yapılması söz konusu değildir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.

#### Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

##### 9398 ada 3 parsel;

- \* Karesi Belediyesi İmar arşivinde değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmaza ait 16.09.2009 onay tarihli mimari uygulama projesi incelenmiş olup konumu tespit edilmiştir.
- \* Karesi Belediyesi'nde değerlendirme konu taşınmaz için verilmiş, 06.10.2009 tarih ve 23689/A sayılı Yeni yapı belgesi incelenmiştir. Söz konusu ruhsat belgesine göre, 1 adet alışveriş merkezi için düzenlenmiş olup 11379 m2 inşaat alanına sahiptir. Söz konusu belgeye göre yol kotu üstü kat sayısı 1 olmak üzere toplam 1 katlıdır. 06.10.2009 tarih ve 23689/B sayılı Yeni yapı belgesi incelenmiştir. Söz konusu ruhsat belgesine göre, 1 adet sığınak için düzenlenmiş olup 658 m2 inşaat alanına sahiptir. Söz konusu belgeye göre yol kotu üstü kat sayısı 1 olmak üzere toplam 1 katlıdır. 06.10.2009 tarih ve 23689/C sayılı Yeni yapı belgesi incelenmiştir. Söz konusu ruhsat belgesine göre, 1 adet Trafo için düzenlenmiş olup 196 m2 inşaat alanına sahiptir. Söz konusu belgeye göre yol kotu üstü kat sayısı 1 olmak üzere toplam 1 katlıdır.
- \* Karesi Belediyesi'nde değerlendirme konu taşınmaz için verilmiş, 25.01.2010 tarih ve 27/1 sayılı Yapı Kullanım İzin belgesi incelenmiştir. Söz konusu iskan belgesine göre, 1 adet alışveriş merkezi için düzenlenmiş olup 11379 m2 inşaat alanına sahiptir. Söz konusu belgeye göre yol kotu üstü kat sayısı 1 olmak üzere toplam 1 katlıdır. 25.01.2010 tarih ve 25/1 sayılı Yapı Kullanım İzin belgesi incelenmiştir. Söz konusu iskan belgesine göre, 1 adet sığınak için düzenlenmiş olup 658 m2 inşaat alanına sahiptir. Söz konusu belgeye göre yol kotu üstü kat sayısı 1 olmak üzere toplam 1 katlıdır. 25.01.2010 tarih ve 26/1 sayılı Yapı Kullanım İzin belgesi incelenmiştir. Söz konusu iskan belgesine göre, 1 adet alışveriş merkezi için düzenlenmiş olup 196 m2 inşaat alanına sahiptir. Söz konusu belgeye göre yol kotu üstü kat sayısı 1 olmak üzere toplam 1 katlıdır.

\*Taşınmazın eski ada/parseli 7522 ada 1 parsel olduğu ve tüm resmi evraklar (ruhsat,iskan, proje) eski ada/parsele göre düzenlenmiştir.

\*Karesi Belediyesinde dosya incelenmesi izin verilmemekte olup, ruhsat, iskan ve proje dijital ortamda verilmektedir. Karesi Belediyesi'nde değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Karesi Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz, 24.11.2010 tarih ve 23099 yevmiye numarası ile Satış ile Okullu İnşaat Anonim Şirketi adına işlem görmüştür. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

20.06.2023 tarih, 00:55 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır;

ŞERHLER HANESİNDE;

-26.11.2020 tarih ve 23311 yevmiye numarası ile 18416666.58 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( - ) şerhi bulunmaktadır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazın Portföyüne Avm olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yeni herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığından dolayı her hangi bir *Yapı Denetim* Tarafından denetlenmemektedir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Karesi Belediyesi, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

**4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Değerleme konu taşınmazların enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

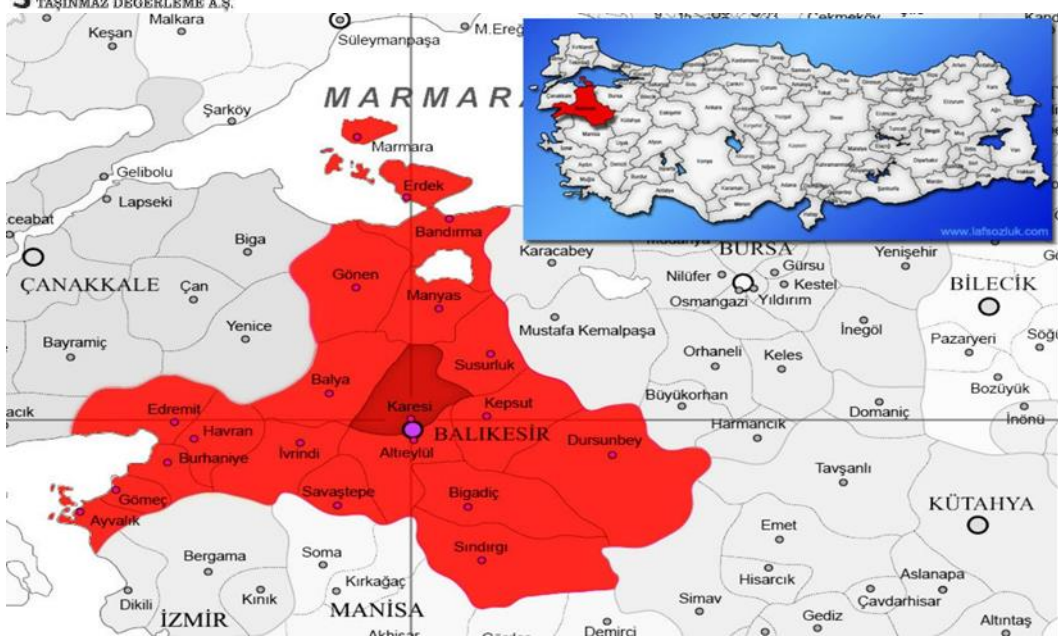
Balıkesir İli Yüzölçümü: 14.299 km<sup>2</sup>

Edremit İlçesi Yüzölçümü: 742 km<sup>2</sup>

Balıkesir İli Nüfus: 1.250.610

Edremit İlçe Nüfus: 185.118

İl Trafik No: 10



### Balıkesir Tanıtım

Balıkesir, Türkiye'nin batısında ve Marmara Denizinin güneyinde yer almaktadır. Marmara Denizi'nin güneyinde yer alan Balıkesir, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyinde Manisa ve İzmir illeri ve batısında Çanakkale ili çevrilidir. Ayvalık ilçesinden de Yunanistan'ın Midilli Adası'na komşudur. Marmara Bölgesinin, 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Yüzölçümü bakımından 14299 km<sup>2</sup> en büyük 12. il, 2021 nüfus sayımına göre de 1.250.650 kişiyle Türkiye'nin en kalabalık 17. ilidir. İl sınırları içinde nüfusun en çok olduğu yer ise Altıeylül ilçesidir. Tarihte genellikle Misya ve Karesi adlarıyla bilinen Balıkesir yöresi, zamanla Roma, Bizans, Anadolu Selçuklu, Karesi Beyliği ve Osmanlı egemenliğinde kalmıştır. Cumhuriyet Döneminde, 1923 yılında bütün sancakların il olmasıyla Karesi ili kurulmuştur. 1926 yılında ilin adı Balıkesir olmuştur. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Ege kıyılarında hüküm süren Akdeniz iklimi, ilin genelinde de görülmektedir. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye gidildikçe Karasal iklim etkisini artırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır. Ormanlar, ilin topraklarının % 31'ini kaplamaktadır. Bu değer il arazisinin % 45'ine tekabül etmektedir. İlin arazisinin %32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ile mera ve %15'i kullanılmayan arazidir. Genel olarak ormanlarda karaçam, kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ve zeytin ağaçları vardır. Kuşçenneti Millî Parkı'nda çeşitli kuş türleri vardır. İlin iki denize kıyısı bulunduğundan balık türlerinde çeşitlilik görülür. İlin Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası, Marmara Denizi'nde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır. Ovaların başlıcaları ise Gönen Ovası, Manyas Ovası, Balıkesir Ovası ve Körfez Ovaları'dır. Önemli gölleri Manyas ve Tabak Gölü'dür. Önemli akarsuları Susurluk Çayı, Gönen Çayı, Koca Çay, Havran Çayı, Simav Çayı, Atnos Çayı, Üzümcü Çayı ve Kille Deresi'dir. İlin düzlük yerleri olduğu kadar dağlık kısımları da vardır. İlin en yüksek noktası 2089 metre ile Dursunbey ilçesinde bulunan Akdağ tepesidir. Karadağ, Edincik Dağı, Kapıdağ,

Sularya Dağı, Keltepe, Çataldağı, Alaçam Dağları, Madra Dağları, Kaz Dağı ve Hodul Dağı, ilin önemli dağlarıdır.

### **Ekonomik Faaliyetler**

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

### **Tarım**

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

### **Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge**

Balıkesir sanayi bakımından gelişmiş ve önde gelen illerimizdendir. Sanayi ve Ticaret alanlarında atılımlarını sürdüren Balıkesir' de tarımın geniş alanı kapsamaması tarıma dayalı endüstri kollarının gelişmesini sağlamıştır. Ege ve Marmara Bölgelerinin genel karakteristik



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

### **Turizm**

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

## Ulaştırma ve Haberleşme

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

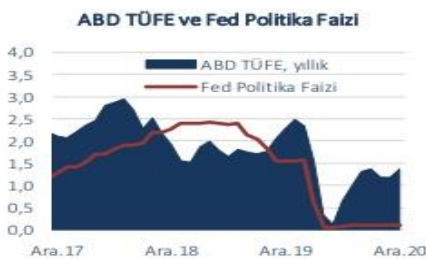
## Coğrafi Yapı ve İklim

Yüzölçümü 14583 km<sup>2</sup> olan Balıkesir'in toprakları 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası batısındakine 210 kilometre uzaklıktadır. Ormanlar, ilin topraklarının % 31'ini kaplamaktadır.[103] Bu değer il arazisinin % 45'ine tekabül etmektedir. İlin arazisinin %32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ile mera ve %15'i kullanılmayan arazidir. Kuşçenneti Millî Parkı'nda ve Kazdağı Millî Parkı'nda çeşitli kuş türleri vardır. İlin iki denize kıyısı bulunduğundan balık türlerinde çeşitlilik görülür. Balıkesir ilinde, Akdeniz ikliminin yanı sıra il genelinde yer yer Karadeniz ve Karasal iklimin etkisi de görülür.

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

### 5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

IMF yayımladığı Ocak ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2020 yılı daralma tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %4,4'ten



#### IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)

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

%3,5'e revize etti. Söz konusu gelişmede, salgında vaka sayılarındaki artışa rağmen yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden daha olumlu bir canlanma sürecinin gerçekleşmesinin etkili olduğu belirtildi. Raporda 2021 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisi %5,2'den %5,5'e yükseltilirken, 2022 yılı için %4,2 oranında büyüme tahmininde bulunuldu. Ayrıca, 2020 yılında %9,6 oranında daraldığı tahmin edilen küresel ticaret hacminin, 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla %8,1 ve %6,3 düzeyinde büyümesinin beklendiği ifade edildi. Öte yandan, IMF'nin yayımlanan rapora ilişkin gerçekleştirdiği video

konferansta, ekonomik toparlanmanın, aşılama sürecinin ve aşılı tedarikinin bölgeden bölgeye ve ülkeden ülkeye büyük ölçüde farklılık gösterdiği, başta turizm ve petrole bağlı sektörlerde olmak üzere halen büyük ölçüde belirsizliklerle karşı karşıya olunduğu vurgulandı. Kuruluş Ekim raporunda 2020 yılında Türkiye ekonomisi için %5 daralma yönünde olan tahminini 4. madde konsültasyonu kapsamında yapmış olduğu değerlendirmede %1,2 büyüme yönünde revize ederken, 2021 yılı büyüme tahminini de %5'ten %6'ya çıkardı. IMF, enflasyonun da 2021 sonunda bir miktar düşüş kaydetmekle birlikte hedeflenen seviyenin üzerinde gerçekleşeceğini, cari açığın ise turizmdeki toparlanma ve altın ithalatındaki gerilemeye bağlı olarak yılsonunda düşüş kaydedeceğini tahmin ediyor.

### 5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

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

Milli gelir verilerini takip eden veri akışı iktisadi faaliyetin güç kazandığına işaret etmiştir. Sanayi üretimi ile ticaret ve hizmet cirolarındaki kuvvetli artış eğilimi Ekim-Kasım döneminde sürmüştür. Satış ve sipariş göstergeleri salgın öncesi düzeylerinin ve uzun dönem eğilimlerinin belirgin şekilde üzerine çıkmıştır. Dayanıklı tüketim malı siparişleri kredi genişlemesinin birikimli etkileriyle talep koşullarının canlı seyrettiğine işaret etmiştir. Yatırım talebindeki artış son çeyrekte devam etmiş, imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimi güçlenmiştir. Bu veriler ışığında, ekonominin döngüsel durumuna ilişkin değerlendirmeler toplam talep koşullarının enflasyonist düzeylerde olduğu yönündedir. 2020 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetin geçmiş öngörülerden güçlü seyri, çıktı açığı tahminlerinde belirgin bir yukarı yönlü güncellemeye neden olmuştur.

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

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

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

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

Ekim Enflasyon Raporu'nu takip eden dönemde enflasyon görünümü üzerinde etkili olan unsurlar, sıkı para politikası duruşunun uzun bir müddet korunması gerektiğine işaret etmiştir. Kredilerde başlayan yavaşlamanın gecikmeli etkilerinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesi beklenmekle birlikte, kısa vadede etkili arz yönlü unsurlar nedeniyle

yıllık enflasyon oranlarının birkaç ay daha yukarı yönlü seyredebileceği değerlendirilmektedir. Sıkı parasal duruşun kararlı bir şekilde sürdürülmesi, enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve finansal piyasa gelişmelerinin dışsal ve geçici oynaklıklarına karşı önemli bir tampon işlevi görecektir. Mevcut verilerin yanı sıra elde edilecek her türlü yeni verinin enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarında, orta vadeli dezenflasyon patikasından sapma riskine işaret etmesi durumunda kararlılıkla ilave sıkılaştırma yapılacaktır.

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

Para politikasındaki sıkılaştırma ve fiyat istikrarına yönelik güçlü iletişim piyasalara olumlu yansımış, finansal göstergelerde iyileşme sağlanmıştır. Fiyat istikrarı odaklı sade bir operasyonel çerçeve benimsenerek politika öngörülebilirliğinin artırılması sonucunda, Kasım ayından itibaren risk primi, döviz kuru oynaklığı ve uzun vadeli faizler gerilemiş, sermaye girişleri artmıştır (Kutu 1.1). Ayrıca, enflasyon beklentilerindeki bozulma eğilimi, para politikasında sıkılaştırma adımlarının belirginleşmesiyle önemli ölçüde yavaşlamış ve Ocak ayında tersine dönmüştür. Nitekim, piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşen Kasım ayı enflasyon oranını ve Aralık ayında asgari ücret artışını takiben, orta vadeli enflasyon beklentilerinde büyük bir değişikliğin olmaması, fiyat istikrarı odaklı para politikası iletişiminin beklentilerin yönetilmesinde etkili olduğuna dair önemli bir göstergedir. Politika faizlerindeki artışın mevduat ve kredi faizlerine de yansımaları parasal aktarım mekanizmasının etkin işlediğini göstermektedir. Mevduat faizlerinin politika faizleriyle uyumlu hale gelmesi yerleşiklerin portföy tercihlerinde arzu edilen değişimin sağlanması için önemli bir etmendir. Sıkı para politikasının orta vadeli yüzde 5 hedefi gözetilerek kararlı bir şekilde uygulanması, enflasyon beklentilerinin hedefle uyumlu hale gelmesini, döviz kuru geçişkenliğinin makul oranlara gerilemesini ve enflasyon katılımının azalmasını sağlayacaktır.

Mevcut makrofinansal risklerin sınırlanması için krediler ve yurt içi talebin ılımlı bir patikaya yönelmesi büyük önem arz etmektedir. Aktarım mekanizmasının etkin çalışmasıyla birlikte, krediler önemli ölçüde yavaşlamaktadır. Bireysel kredilerin gelişimi yakından takip

edilmekte; son dönemde bu alanda kullanılabilir hedefli makroihtiyati araçlar da ilgili paydaşlarla birlikte değerlendirilmektedir. Kasım ve Aralık PPK toplantılarında gerçekleştirilen güçlü parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerinin daha belirgin hale gelmesi beklenmekte, böylelikle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir.

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

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

### **5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası**

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

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

Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden

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

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

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

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

Konum Özelliği	: Kent merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %70
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Ticaret Alan
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı Sınıfı	: 5B
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 13
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi

Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Otopark	: Var
Asansör	: Yok
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Yok
Kullanım Durumu	: Avm
Kullanım Şekli	: Halihazırda
kullanılan avm	

#### 5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Balıkesir ili, Karesi İlçesi, Paşaalanı Mahallesi, 31941,79 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, 9398 ada, 3 parsel (eski 7522 ada 1 parsel) üzerinde, ayırık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında, zemin katlı olarak projelendirilmiştir. Onaylı mimari projesine göre parsel üzerinde 1 adet alışveriş merkezi, 1 adet sığınak ve 1 adet trafo bölümlerinden oluşmaktadır. Parsel çevresi yaklaşık h:1.50 m brüt beton üzeri tel örgü ile çevrilidir. Parsel geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen bir şekle sahip olup topografik açıdan düz bir arazi yapısına sahiptir. Alışveriş merkezi oturumları dışında kalan alanları saha betonu kaplıdır. Konu taşınmazın dış cephesi kompozit dış cephe kaplamadır. Avm giriş kapısı alüminyum doğramadır. Avm girişi Bandırma Caddesi üzerinde sağlanmaktadır.

**Alışveriş Binası:** Onaylı mimari projesine göre toplam 11379 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup, personel girişi, satış alanı, teknik bölümler oluşmaktadır. Katın zeminleri seramik kaplı, duvarları plastik boyalıdır. +4.00 kotunda; yemekhane, mutfak, personel odaları yer almaktadır.

**Sığınak:** Onaylı mimari projesine göre bodrum katta yer almakta olup yaklaşık 658 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup, tek hacim sığınak bölümünden oluşmaktadır.

**Trafo:** Onaylı mimari projesine göre bodrum katta yer almakta olup yaklaşık 196 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup, tek hacim sığınak bölümünden oluşmaktadır.



Parsel üzerinde yaklaşık 100 m2 kullanım alanlı oto yıkama merkezi bulunmakta olup, basit yapıda(sökülebilir tarzda) ve ruhsatsız olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

Alışveriş merkezi kendi kullanım alanı içerisinde tadilat yapılarak Migros ve Koçtaş tarafından kullanılmaktadır.

#### **5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüme konu değildir.

#### **5.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde Piyasa değeri yaklaşımı varsayım yöntemi kullanılmıştır. -Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır. -Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir. -Seçilen örneklerin aynı bölgede ve benzer özelliklerde olduğu bilgisi kabul edilmiştir. Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m<sup>2</sup> birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

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

#### **5.6. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ**

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

#### **5.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER**

##### **GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- İlçe merkezine yakın olmaları
- Ana yola cepheli olmaları

- Kullanım amacına uygun inşa edilmiş olması

#### **GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

#### **5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ**

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan, arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi, yapılar için Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.

##### **MALİYET ANALİZİ**

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

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

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

##### **GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:**

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

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

#### EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

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

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

## 5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

## 5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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

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

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

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

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

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

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

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

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

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)

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

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

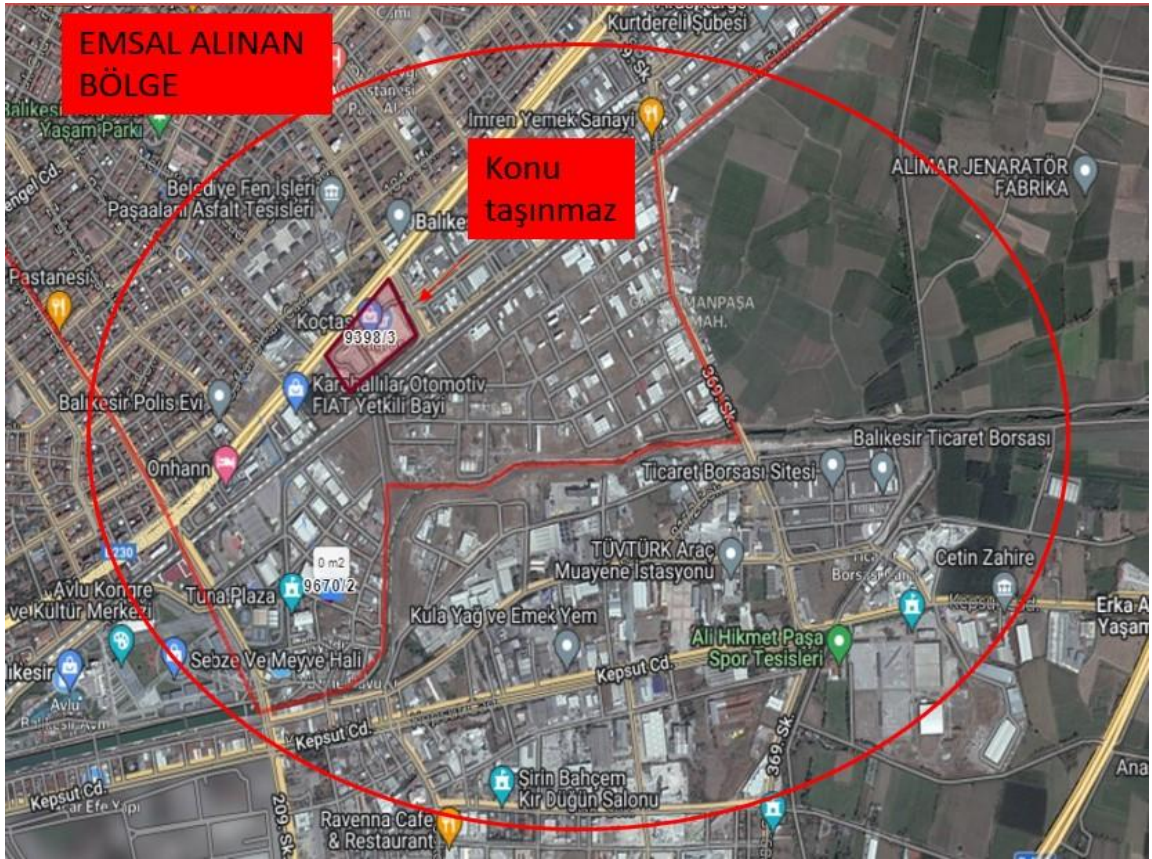
-----  
Faaliyet Nakit Akımı

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

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

#### EMSAL KROKİ

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



#### ARSA EMSALLERİ

##### EMSAL-1

SAHİBİNDEN: 530 224 81 00- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 9670 ada 2-3-4-5 parselde konumlu, Ticaret İmarlı, E:1.20, hmax:12.50 m yapılaşma koşullarına sahip 4701 m2 kullanım alanlı tek tapu arsa 60.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal arsa alanı küçük olduğunda birim m2 fiyatı yüksektir.

**EMSAL-2**

REMAX: 0532 646 50 60- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ticaret İmarlı, E:1.20, hmax:12.50 m yapılaşma koşullarına sahip 6894 m2 kullanım alanlı tek tapu arsa 87.500.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal arsa alanı küçük olduğundan birim m2 fiyatı yüksektir.

**EMSAL-3**

REMAX MİD: 0552 759 13 22- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ticaret İmarlı, E:1.20, hmax:12.50 m yapılaşma koşullarına sahip 5250 m2 kullanım alanlı tek tapu arsa 45.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal arsa alanı küçük olduğundan birim m2 fiyatı yüksek olup, konum olarak daha kötüdür.

**EMSAL-4**

ESC GAYRİMENKUL: 0 (505) 006 72 07- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ticaret İmarlı, E:1.20, hmax:12.50 m yapılaşma koşullarına sahip 700 m2 kullanım alanlı tek tapu arsa 7.650.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal arsa alanı küçük olduğundan birim m2 fiyatı yüksektir.

**BEYAN****BEYAN-1**

BÖLGE EMLAKÇISI- (Telefon Numarası Vermekten imtina etmişlerdir)- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emlakçılık yapan bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerlendirme konu taşınmazın arsasının 8.000-10.000,-TL/m2 aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.

**KİRALIK DÜKKÂN & MAĞAZA EMSALLERİ****EMSAL-5 – SAHİBİNDEN 532 437 13 39**

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 200 m<sup>2</sup> kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkân & mağaza nitelikli taşınmaz için 20.000 TL/ay kira bedeli istenmekte olup söz konusu taşınmazın 8.000.000 TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir.

**EMSAL-6 – ELFİ GAYRİMENKUL 0 (536) 293 31 66**

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 400 m<sup>2</sup> kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkân & mağaza nitelikli taşınmaz için 50.000 TL/ay kira bedeli istenmekte olup söz konusu taşınmazın 16.000.000 TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir.

**ARSA EMSAL ANALİZİ**

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
		12.763,00 TL/m <sup>2</sup>	12.692,00 TL/m <sup>2</sup>	8.571,00 TL/m <sup>2</sup>	10.928,00 TL/m <sup>2</sup>
Konum	MERKEZ	5%	5%	5%	10%
İMAR DURUMU	E:2.00, TİCARET ALANI	5%	5%	5%	5%
ALAN	ORTA	-20%	-20%	-20%	-20%
ŞEREFİYE	YÜKSEK	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-5%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )		10.848,55 TL/m <sup>2</sup>	10.788,20 TL/m <sup>2</sup>	7.285,35 TL/m <sup>2</sup>	9.288,80 TL/m <sup>2</sup>
					9.552,73 TL/m <sup>2</sup>

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

**5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ**

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

**5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ**

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, boş arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirme yapılmış olup ayrıca bir proje değeri hesaplanmamıştır. En Verimli Ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilen en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde: Taşınmazların en iyi ve faydalı

kullanımının mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

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

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

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

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

### 6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Yapılan çalışmada;

- Bölgede yer alan taşınmaza emsal ana yola cepheli arsaların satılık m<sup>2</sup> birim fiyatı 7500-10.000,-TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir. HESAP DETAYI EKTE SUNULMUŞTUR.
- Konu gayrimenkulün saha çalışmasında mahallinde yapılan gözlemler sonucunda, tebliğ ile yayımlanan 2023 Birim Maliyet Listesi' ne göre; parsel dahilindeki binalar 5B yapı sınıflarına uygun bulunmuş ve maliyet hesapları bu rakam üzerinden yapılmıştır.
- Arsa birim fiyatı olarak bölgedeki Ticari imarlı arsalar incelenmiş, gereken şerefiye uygulamaları yapılmıştır. Konu taşınmazın arsası bölgedeki emsallerine göre oldukça kıymetli bir lokasyona sahiptir. Saha çalışmalarındaki gözlemler neticesinde, konu arsa için 9.500,-TL/m<sup>2</sup> fiyat takdir edilmiştir. Binada var olan ve emsallerinden üstün bulunan imalatlar, peyzaj ve diğer tüm artı değerler düzeltme ile beraber şerefiye bölümünde gösterilmiştir.



Gelir İndirgeme Yöntemi Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon) yöntemine göre bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. (EMSAL 5: Aylık TL/m<sup>2</sup> kira birim değeri: 20.000TL / 200 m<sup>2</sup> = 100 TL/m<sup>2</sup>) (20.000 X 12 =240.000 TL / 8.000.000 TL =0,030 kap.oranı), (EMSAL 6: Aylık TL/m<sup>2</sup> kira birim değeri: 50.000TL / 400 m<sup>2</sup> = 125 TL/m<sup>2</sup>) (50.000 X 12 =600.000 TL / 16.000.000 TL =0,0375 kap.oranı) dikkate alınarak, konu taşınmasının bulunduğu bölgede kapitalizasyon oranının 0,030 ile 0,0375 aralığında olduğu tespit edilmiştir.

**\*Şerefiye Hesabında “Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2023 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Değerleri kullanılmıştır. (IB:1320,-TL/m<sup>2</sup>, IIA:2195,-TL/m<sup>2</sup>)**

**\*Aşınma Payı Oranları 2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete yayınlanan aşınma paylarını gösteren cetvel esas alınarak değerlendirilmiştir. (11-15 Yaş arası %15)**

Konu mülk için emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet yöntemi, gelir indirgeme yöntemi ile değer verilmesi uygun görülmüş bu durumda güncel nihai değer takdir edilmiştir.

## **6.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün portföyüne alınmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

## 7. BÖLÜM SONUÇ

### 7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇCÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, arsa için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, üzerindeki yapılar ile ilgili yapı birim maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak “Maliyet Analizi Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yöntemi Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon)” seçilmesini tavsiye etmekteyiz

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

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

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

**7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA + MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİNE GÖRE**

9398 ADA 3 PARSEL BAHÇELİ BİR ZEMİN KATLI ALIŞVERİŞ BİNASI BİR TRAFİKO BİNASI VE BODRUM KATTAN İBARET SİĞİNAK NİTELİKLİ TAŞINMAZ YASAL / MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
9398	3	ARSA	31.941,79	9.500,00	1,00	303.447.005,00	303.445.000,00
		ALIŞVERİŞ MERKEZİ	11.379,00	12.950,00	0,85	125.254.342,50	125.255.000,00
		SİĞİNAK	658,00	2.195,00	0,85	1.227.663,50	1.230.000,00
		TRAFİKO	196,00	1.320,00	0,85	219.912,00	220.000,00
		ŞEREFİYE (ÇEVRE DÜZENLEMESİ)				14.530.000,00	14.530.000,00
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)							444.680.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							\$ 17.076.804,92
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							€ 15.657.746,48
						1 DOLAR	₺ 26,0400
						1 EURO	₺ 28,4000

**GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ (DİREKT KAPİTALİZASYON) YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE**

9398 ADA 3 PARSEL BAHÇELİ BİR ZEMİN KATLI ALIŞVERİŞ BİNASI BİR TRAFİKO BİNASI VE BODRUM KATTAN İBARET SİĞİNAK NİTELİKLİ TAŞINMAZ YASAL / MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	TOPLAM KAPALI ALAN M2	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	YILLIK KİRA DEĞERİ TL	KAPİTALİZASYON ORANI	PAZAR DEĞERİ (TL)	YUV.DEĞER (TL)
9398	3	11379	120,00	16.385.760,00	0,03520	465.504.545,45	465.505.000,00
							465.505.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							\$ 17.876.536,10
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							€ 16.391.021,13
						1 DOLAR	₺ 26,0400
						1 EURO	₺ 28,4000

**NİHAİ UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER**

9398 ADA 3 PARSEL BAHÇELİ BİR ZEMİN KATLI ALIŞVERİŞ BİNASI BİR TRAFİKO BİNASI VE BODRUM KATTAN İBARET SİĞİNAK NİTELİKLİ TAŞINMAZ YASAL / MEVCUT DURUM DEĞERİ		
EMSAL KARŞILAŞTIRMA (PİYASA DEĞERİ) YAKLAŞIMI + MALİYET ANALİZİ YAKLAŞIMI	444.680.000,00	
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ (DİREKT KAPİTALİZASYON) YAKLAŞIMI	465.505.000,00	
UYUMLAŞTIRILMIŞ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	455.000.000,00	
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	\$ 17.473.118,28	
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	€ 16.021.126,76	
	1 DOLAR	₺ 26,0400
	1 EURO	₺ 28,4000

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

ŞEREFIYE DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
9398	3	SAHA BETONU	11.950,00	1.320,00	0,85	13.407.900,00	13.410.000,00
		ÇEVRE DUVARI	600,00	2.195,00	0,85	1.119.450,00	1.120.000,00
TOPLAM DEĞER(TL)							14.530.000,00

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

9398 ADA 3 PARSEL YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL (KDV HARIÇ)	TL (KDV DAHİL)
455.000.000,00	546.000.000,00

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
Burak KÜLEKÇİ



Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

Sorumlu Değerleme  
Olca USTA



**LİSANS BELGESİ**



Tarih : 28.07.2017

No : 407179

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

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

**Olcay USTA**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



**LİSANS BELGESİ**



Tarih : 02.07.2018

No : 409822

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

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

**Burak KÜLEKÇİ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ****MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 14.04.2021

Belge No: 2021-01.3918

**Sayın Burak KÜLEKÇİ**

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

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

Doruk KARŞI  
Genel SekreterEncan AYDOĞDU  
Başkan**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi:03.01.2020

Belge No: 2019-01.2847

**Sayın Olcay USTA**

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

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

Doruk KARŞI  
Genel SekreterEncan AYDOĞDU  
Başkan

**TAKBİS BELGESİ**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-6-2023-00:55

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

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	9398/3
Taşınmaz Kimlik No:	100253578	AT Yüzölçüm(m2):	31941.79
İl/İlçe:	BALIKESİR/KARESİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Karesi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	PAŞAALANI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1922	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Bahçeli Bir Zemin Katlı Alışveriş Binası Bir Trafo Binası Ve Bodrum Kattan İbaret Sığınak

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
550323215	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	31941.79	31941.79	Satış 24-11-2020 23099	-

1 / 2

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	18416666.58 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7902499) MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513	Karesi - 26-11-2020 17:03 - 23311	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) \_TznkOTP2Y3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



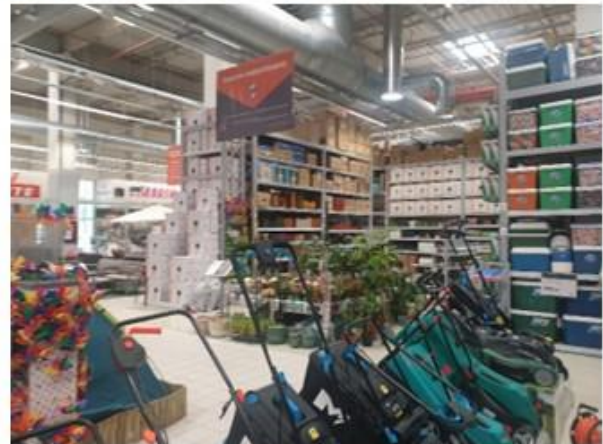












YAPI RUHSATI												565816	
1. Ruhsat Verilen Kurum: BALIKESİR BELEDİYESİ				4. Ruhsatın Verildi Tarihi:				5. Ruhsatın Verildi Tarihi: 06 Ekim 2009		10. Ruhsatın Verildi Tarihi: 23.08.2014		12. Ruhsatın Verildi Tarihi:	
2. Ruhsat verilen yapının adresi:				1. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon				13. İmar planı onay tarihi: 13.09.2007		14. İmar durumu tarihi: 10.09.2009		15. İmar durumu no: 2145	
3. BALIKESİR İLİ MERKEZ KAY. No: BALIKESİR BELEDİYESİ				2. Yandım: <input type="checkbox"/> 11. Oculandırma				17. Parçeleme plan onay tarihi:		18. Parçeleme durumu: ALIĞVERİŞ MERKEZİ		19. Parçeleme alanı: 31937.43	
Muhafız: PAĞA ALI ADO Muhafız kurum kodu: 31				3. Yandım: <input type="checkbox"/> 12. Kaldırım Değişimi				20. Tapu tesviye belgesi verim kurum: 1. BÖLGE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu tesviye belgesi no: 11.02.2009		22. Tapu tesviye belgesi no: 2125	
Mevcut binahar zabde tutanağı no: 31_BALIKESİR BURSA YOLU				4. Ek Bina: <input type="checkbox"/> 13. Fosforik				23. CED raporu onay tarihi:		24. Planların inşaatı başlama tarihi: 06 Ekim 2009		25. Planların inşaatı bitme tarihi: 06 Nisan 2010	
Cadastralara tahsis kodu: 288 Duş Yapı no: 126.A				5. Kat İskele: <input type="checkbox"/> 14. Elektrik Testleri				26. Planların inşaatı bitme tarihi:		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 06 Ekim 2014			
Site adı: Maviçay				6. Tavan: <input type="checkbox"/> 15. Elektrik Testleri									
3. Plan No: 20 M - 2				7. Çeşme: <input type="checkbox"/> 16. İbrat Duvarı									
4. Ana No: 7522				8. Tavan: <input type="checkbox"/> 17. İbrat Duvarı									
5. Parçele No: 1				9. Duvar: <input type="checkbox"/> 18. Balık Duvarı									
6. Blok No:													
7. Bağcıma Bölümü no:													
8. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 19. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
9. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 20. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
10. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 21. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
11. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 22. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
12. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 23. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
13. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 24. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
14. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 25. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
15. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 26. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
16. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 27. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
17. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 28. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
18. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 29. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
19. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 30. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
20. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 31. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
21. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 32. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
22. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 33. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
23. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 34. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
24. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 35. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
25. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 36. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
26. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 37. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
27. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 38. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
28. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 39. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
29. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 40. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
30. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 41. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
31. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 42. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
32. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 43. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
33. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 44. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
34. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 45. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
35. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 46. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
36. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 47. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
37. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 48. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
38. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 49. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
39. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 50. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
40. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 51. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
41. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 52. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
42. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 53. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
43. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 54. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
44. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 55. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
45. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 56. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
46. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 57. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
47. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 58. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
48. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 59. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
49. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 60. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
50. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 61. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
51. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 62. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
52. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 63. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
53. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 64. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
54. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 65. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
55. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 66. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
56. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 67. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
57. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 68. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
58. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 69. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
59. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 70. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
60. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 71. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
61. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 72. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
62. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 73. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
63. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 74. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
64. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 75. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
65. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 76. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
66. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 77. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
67. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 78. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
68. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 79. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
69. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 80. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
70. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 81. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
71. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 82. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
72. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 83. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
73. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 84. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
74. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 85. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
75. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 86. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
76. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 87. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
77. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 88. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
78. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 89. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
79. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 90. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
80. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 91. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
81. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 92. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
82. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 93. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
83. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 94. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
84. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 95. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
85. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 96. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
86. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 97. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
87. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 98. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
88. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 99. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
89. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 100. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
90. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 101. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
91. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 102. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
92. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 103. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
93. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 104. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
94. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 105. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
95. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 106. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
96. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 107. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
97. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 108. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
98. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 109. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
99. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 110. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
100. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 111. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
101. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 112. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
102. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 113. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
103. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 114. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
104. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 115. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
105. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 116. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
106. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 117. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
107. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 118. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
108. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 119. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
109. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 120. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
110. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 121. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
111. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 122. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
112. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 123. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
113. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 124. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
114. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 125. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
115. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 126. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
116. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 127. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
117. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 128. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
118. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 129. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
119. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 130. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
120. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 131. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
121. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 132. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
122. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 133. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
123. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 134. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
124. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 135. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
125. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 136. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
126. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 137. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
127. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 138. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
128. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 139. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
129. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 140. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
130. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 141. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
131. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 142. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
132. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 143. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
133. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 144. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
134. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 145. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
135. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 146. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
136. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 147. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
137. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 148. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
138. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 149. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
139. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 150. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
140. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 151. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
141. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 152. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
142. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 153. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
143. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 154. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
144. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 155. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
145. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 156. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
146. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 157. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
147. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 158. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
148. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 159. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													
149. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/> 160. Yeri Yapı: <input type="checkbox"/>													







YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Başvuru Yapan Kurum BALIKESİR BELEDİYESİ		4. Başvuru tarihi <input type="checkbox"/> Kağıt kullanımı ile <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanımı ile		10. Başvuru yapıldığı tarih 25.01.2010		11. Başvuru no 27/1			
2. Başvuru yapılan alanın adı BALIKESİR		5. Alanın adı MERKEZ		12. Başvuru alanının durumu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni Yapı <input type="checkbox"/> 2. Yeniden <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Eski Bina <input type="checkbox"/> 5. Eski Bina <input type="checkbox"/> 6. İskele <input type="checkbox"/> 7. Çeşme		8. Tesisat <input type="checkbox"/> 9. Çatı <input type="checkbox"/> 10. Havuz <input type="checkbox"/> 11. Otopark <input type="checkbox"/> 12. Kütüphane <input type="checkbox"/> 13. Fuar alanı <input type="checkbox"/> 14. Müze <input type="checkbox"/> 15. Diğer <input type="checkbox"/>			
3. Başvuru alanının bulunduğu alanın adı PAŞA ALANI		6. Alanın bulunduğu alanın adı Mevkide bulunmuş alan		13. Başvuru alanının durumu 06.10.2009		14. Başvuru alanının durumu 23.09.07		15. Başvuru alanının durumu 13.09.2007	
7. Alanın bulunduğu alanın adı 20 M-2		8. Alanın bulunduğu alanın adı 7522		16. Başvuru alanının durumu 05.10.2009		17. Başvuru alanının durumu 11.02.2009		18. Başvuru alanının durumu 10.09.2009	
9. Alanın bulunduğu alanın adı 21_BANQIRMA		10. Alanın bulunduğu alanın adı 21		19. Başvuru alanının durumu 11.09.2009		20. Başvuru alanının durumu 11.09.2009		21. Başvuru alanının durumu 11.09.2009	

Yapı Sahibinin	Yapı Mütahhidinin	Santiye Şefinin
32. Adres YERİNE HAVAYALANI YOLU GÖLÜKZMR	36. Adres K.S.C. YAPI, G.M. VE T.C. LTD. ŞTİ. 11042571090	47. Adres G.M.T. TAŞER KAPAN (İNŞ. MÜH.) 35665080890
33. Kimlik No 23207363792	37. Kimlik No 119437 - İZMİR	48. T.C. Kimlik No 35665080890
34. Adres YERİNE HAVAYALANI YOLU GÖLÜKZMR	38. Kimlik No 119437 - İZMİR	49. T.C. Kimlik No 10.00879
35. İmza <i>[Signature]</i>	39. İmza <i>[Signature]</i>	50. İmza <i>[Signature]</i>

Bölge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler	
56. Kullandığı alanın diğer alanlarla bağlantısı (12301) Alinymanlı alanlar	57. Yönelim (m2) 11379	58. Başvuru alanının durumu 1	59. Başvuru alanının durumu 11379
60. Başvuru alanının durumu 1	61. Başvuru alanının durumu 11379	62. Başvuru alanının durumu 1	63. Başvuru alanının durumu 11379
64. Başvuru alanının durumu 1	65. Başvuru alanının durumu 11379	66. Başvuru alanının durumu 1	67. Başvuru alanının durumu 11379
68. Başvuru alanının durumu 1	69. Başvuru alanının durumu 11379	70. Başvuru alanının durumu 1	71. Başvuru alanının durumu 11379
72. Başvuru alanının durumu 1	73. Başvuru alanının durumu 11379	74. Başvuru alanının durumu 1	75. Başvuru alanının durumu 11379
76. Başvuru alanının durumu 1	77. Başvuru alanının durumu 11379	78. Başvuru alanının durumu 1	79. Başvuru alanının durumu 11379

Yapının Teknik Özellikleri			
82. Alanın durumu <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Eski yapı <input type="checkbox"/> 3. Eski yapı <input type="checkbox"/> 4. Eski yapı	83. Alanın durumu <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Eski yapı <input type="checkbox"/> 3. Eski yapı <input type="checkbox"/> 4. Eski yapı	84. Alanın durumu <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Eski yapı <input type="checkbox"/> 3. Eski yapı <input type="checkbox"/> 4. Eski yapı	85. Alanın durumu <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Eski yapı <input type="checkbox"/> 3. Eski yapı <input type="checkbox"/> 4. Eski yapı
86. Alanın durumu <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Eski yapı <input type="checkbox"/> 3. Eski yapı <input type="checkbox"/> 4. Eski yapı	87. Alanın durumu <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Eski yapı <input type="checkbox"/> 3. Eski yapı <input type="checkbox"/> 4. Eski yapı	88. Alanın durumu <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Eski yapı <input type="checkbox"/> 3. Eski yapı <input type="checkbox"/> 4. Eski yapı	89. Alanın durumu <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Eski yapı <input type="checkbox"/> 3. Eski yapı <input type="checkbox"/> 4. Eski yapı
90. Alanın durumu <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Eski yapı <input type="checkbox"/> 3. Eski yapı <input type="checkbox"/> 4. Eski yapı	91. Alanın durumu <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Eski yapı <input type="checkbox"/> 3. Eski yapı <input type="checkbox"/> 4. Eski yapı	92. Alanın durumu <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Eski yapı <input type="checkbox"/> 3. Eski yapı <input type="checkbox"/> 4. Eski yapı	93. Alanın durumu <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Eski yapı <input type="checkbox"/> 3. Eski yapı <input type="checkbox"/> 4. Eski yapı

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin		Konut İle İlgili Özellikler	
94. Başvuru alanının durumu 1	95. Başvuru alanının durumu 11379	96. Alanın durumu 1	97. Alanın durumu 11379
98. Alanın durumu 1	99. Alanın durumu 11379	100. Alanın durumu 1	101. Alanın durumu 11379
102. Alanın durumu 1	103. Alanın durumu 11379	104. Alanın durumu 1	105. Alanın durumu 11379
106. Alanın durumu 1	107. Alanın durumu 11379	108. Alanın durumu 1	109. Alanın durumu 11379

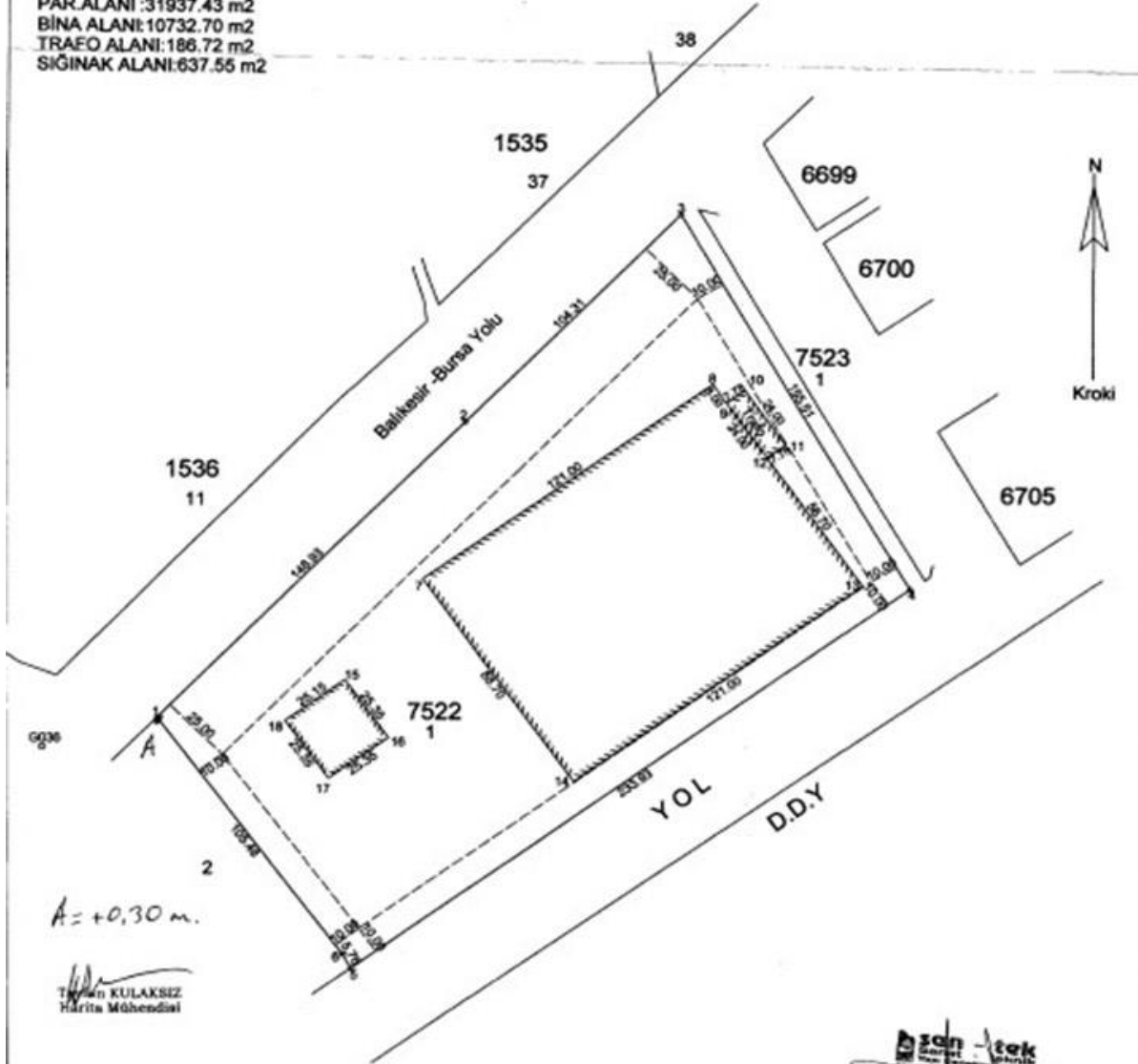




## APLIKASYON KROKİSİ

G037

İL :BALIKESİR  
İLÇESİ :MERKEZ  
KÖYÜ :GÜMÜŞÇEŞME  
PAFTA NO :20M-II,21M-III  
ADA NO :7522  
PAR. ALANI :31937.43 m<sup>2</sup>  
BİNA ALANI:10732.70 m<sup>2</sup>  
TRAFO ALANI:186.72 m<sup>2</sup>  
SİĞİNAK ALANI:637.55 m<sup>2</sup>



A = +0.30 m.

Tayfun KULAKSIZ  
Harita Mühendisi

### MÜLKİYET VE BİNA KOORDİNATLARI

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
1	51720.75	49804.30	2	51864.86	49900.90
3	51837.62	49664.35	4	52016.49	49850.15
5	51825.67	49714.84	6	51822.76	49719.81
7	51850.42	49653.74	8	51949.13	49923.73
9	51863.78	49917.20	10	51960.10	49921.70
11	51973.68	49902.13	12	51967.54	49897.63
13	52000.44	49851.37	14	51901.73	49781.36
15	51823.93	49817.92	16	51838.59	49797.24
17	51818.08	49782.69	18	51803.41	49803.37
P.G008	51863.25	49723.79	P.G037	52164.58	50256.97

Abdül Kadir TOSUN  
Harita ve Köy Mühendisi  
Oda No: 2459

*(Signature)*

*(Signature)*  
BASKENT

## TESCO-KİPA AVM BALIKESİR

M	İŞİN YERİ						
	İLİ	İLÇESİ	MAH.	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D.TARİHİ
	BALIKESİR	MERKEZ	GÜMÜŞÇEŞME	20M-2, 21M-3	7522	1	11.02.2009

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIŞ MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			
ADI SOYADI	KORAY HEPER	ADI SOYADI		ADI SOYADI		ADI SOYADI	
ÜNVANI	MİMAR	ÜNVANI		ÜNVANI		ÜNVANI	
ODA SİCİL NO	10999	ODA SİCİL NO		ODA SİCİL NO		ODA SİCİL NO	
BÜRO TES.BEL.NO	35.658	BÜRO TES.BEL.NO		BÜRO TES.BEL.NO		BÜRO TES.BEL.NO	
VERGİ D.NO	KORDON 461 004 2001	VERGİ D.NO		VERGİ D.NO		VERGİ D.NO	

İŞVEREN	İSİM	İMZA	ADRES-TEL	NOTER ONAYI TARİHİ

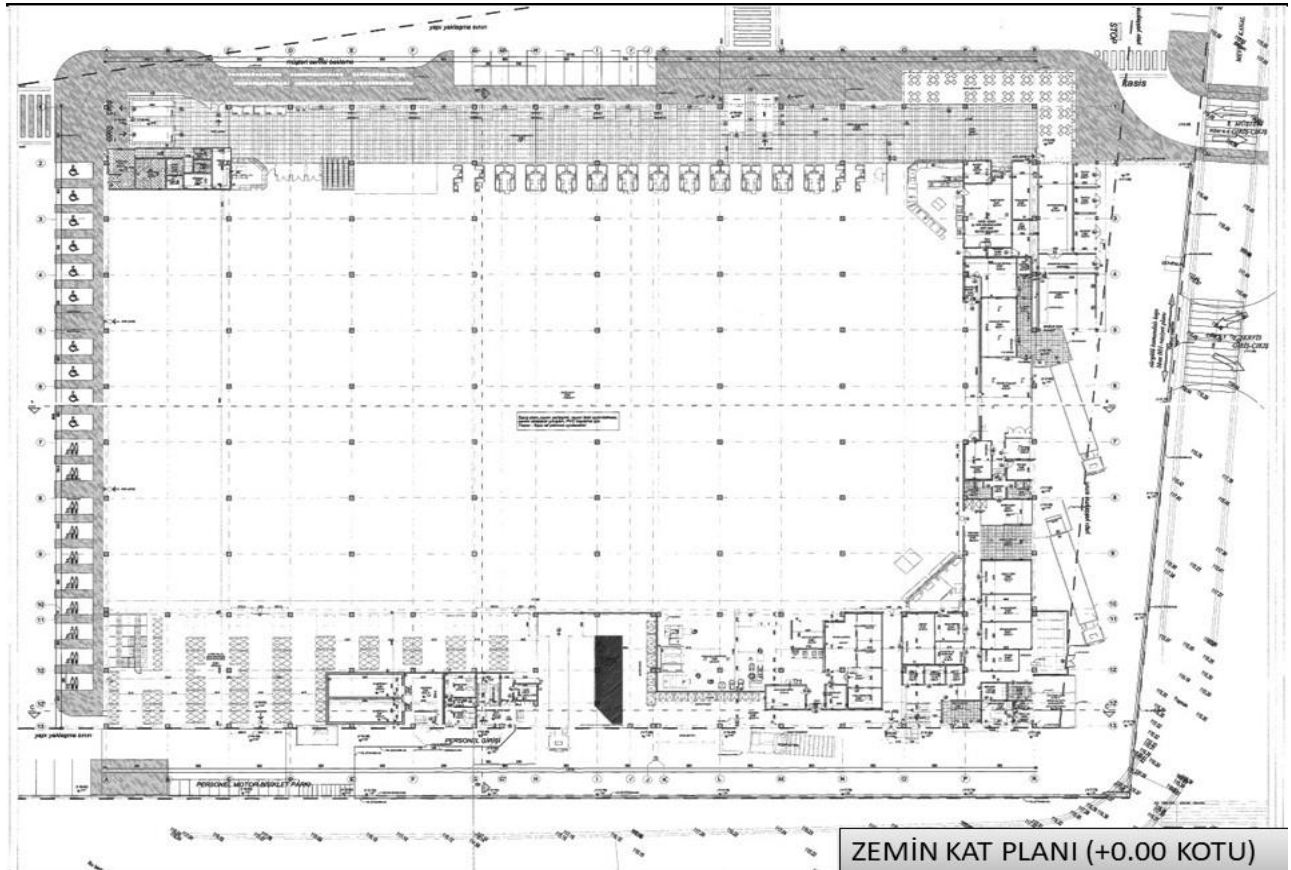
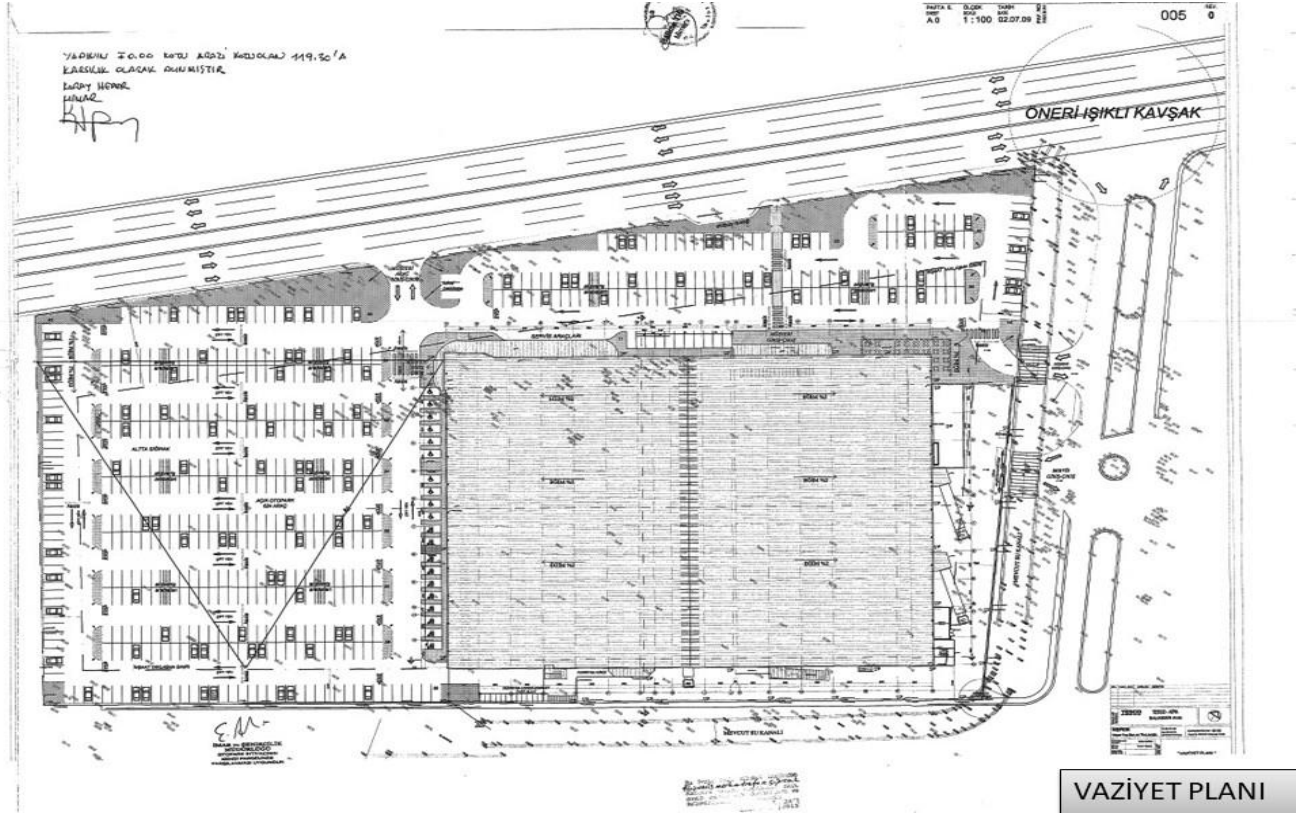
TADİLAT OLURU	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	BÜRO TES.BEL.NO	VERGİ D.NO	İMZA	ADRES-TEL
İŞVEREN MİMAR							

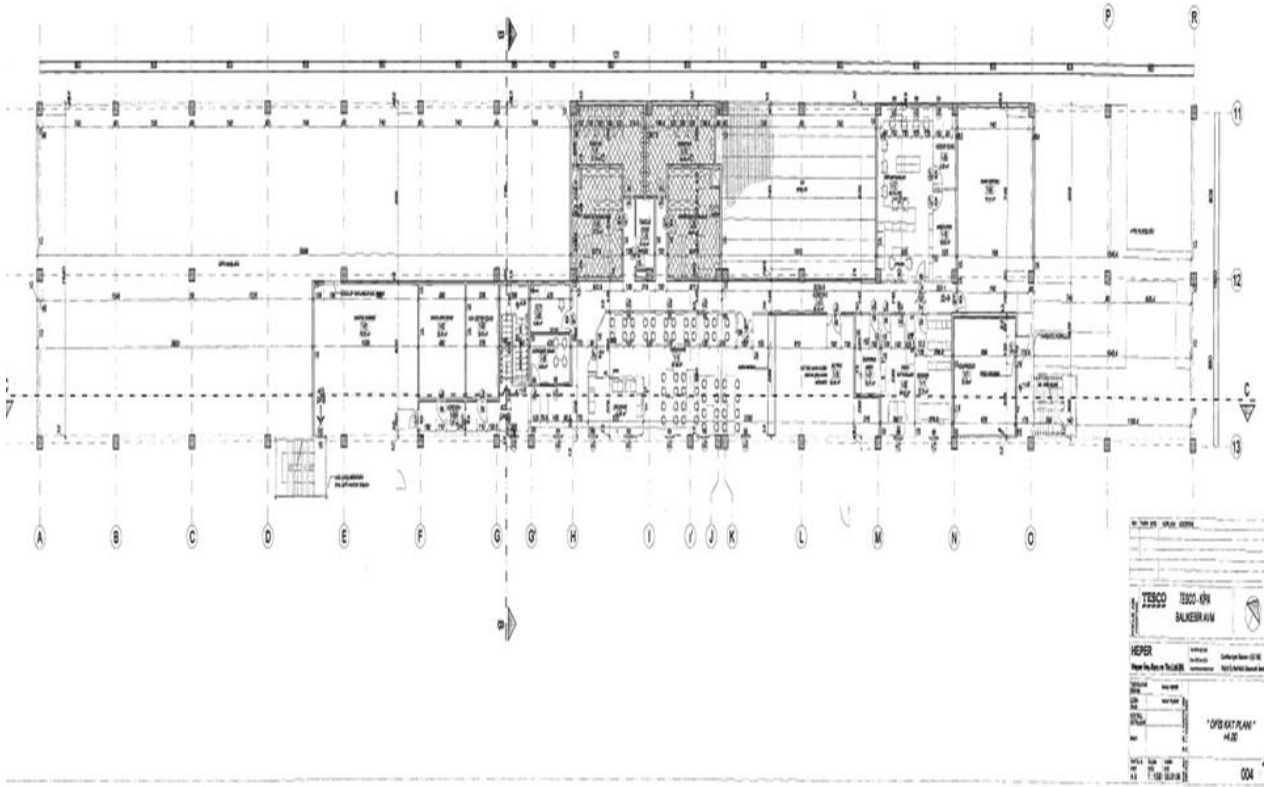
MİMARLAR ODASI ONAYI	BİLGİLER
35.658	1
	2
	3
	4
	5
	6

KULLAMACI	İNŞ.TÜRÜ	İNŞ.ALANI	T/M2	Y.YAK.MAL.	YAPILSIN.	M.HİZ.SIN.	ZOR.KIR.KTS	ŞUBE KAT SAY.
AVM	PELİT A ÇÖZÜK	12233		4/1	36			

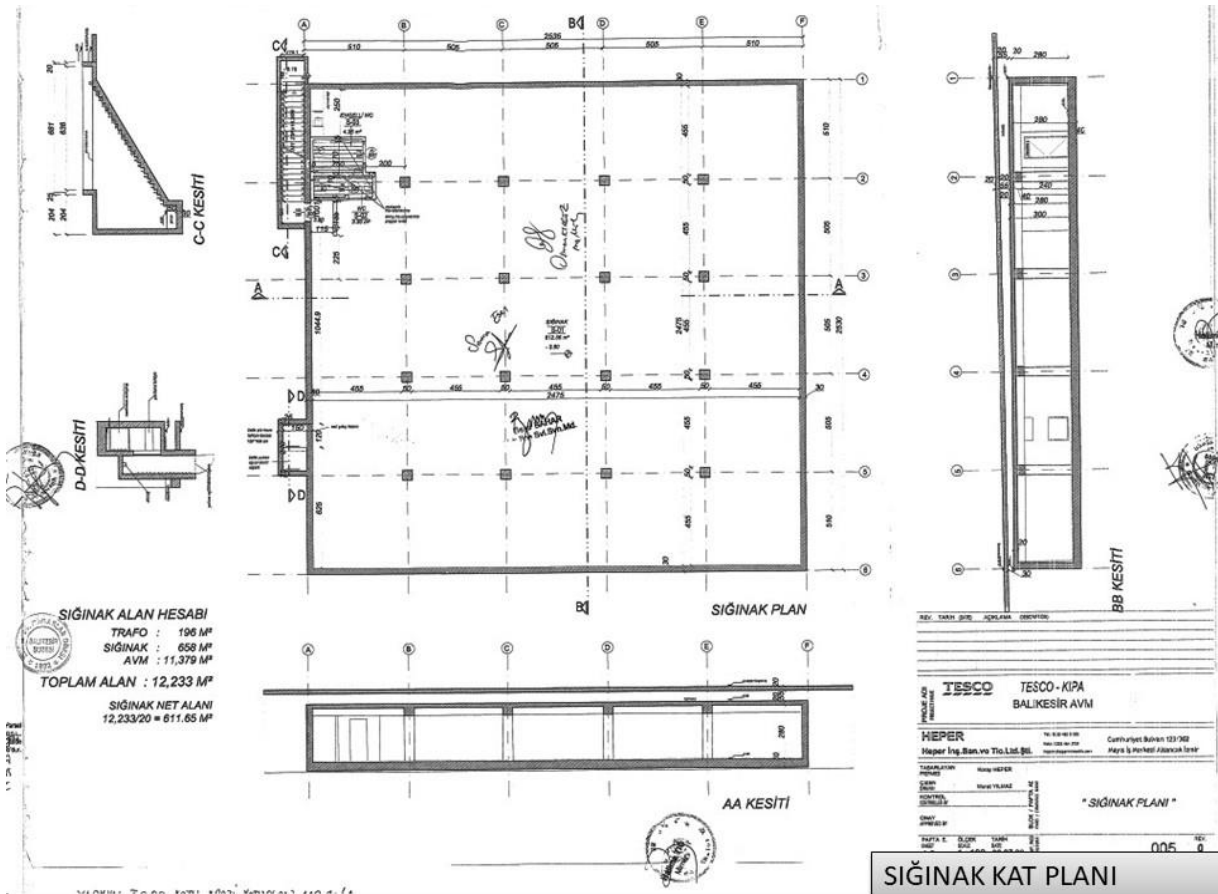
BU PROJE MÜELLİFINİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ.  
(ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED)

2007/13037



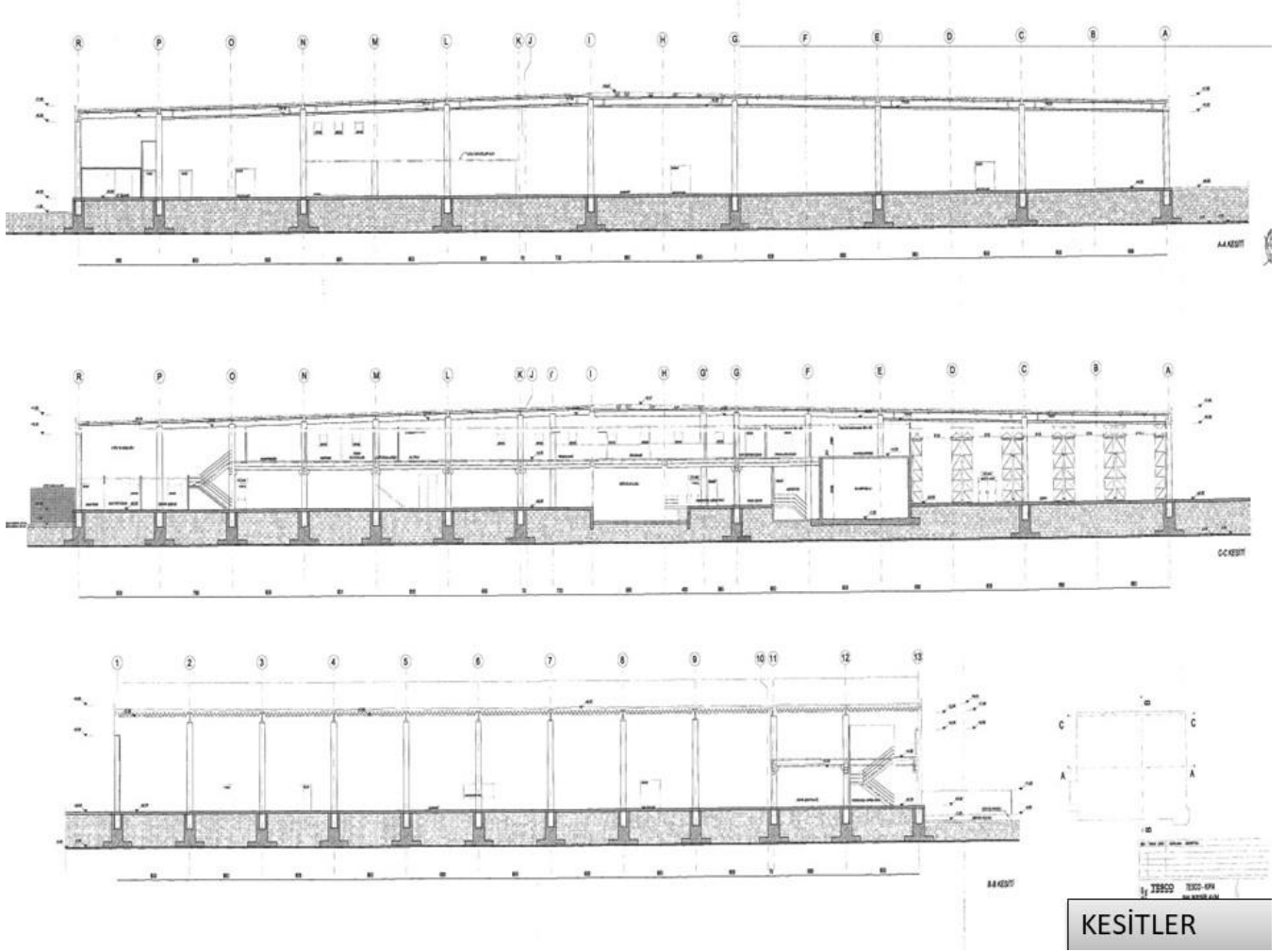


ZEMİN KAT PLANI (+4.00 KOTU)

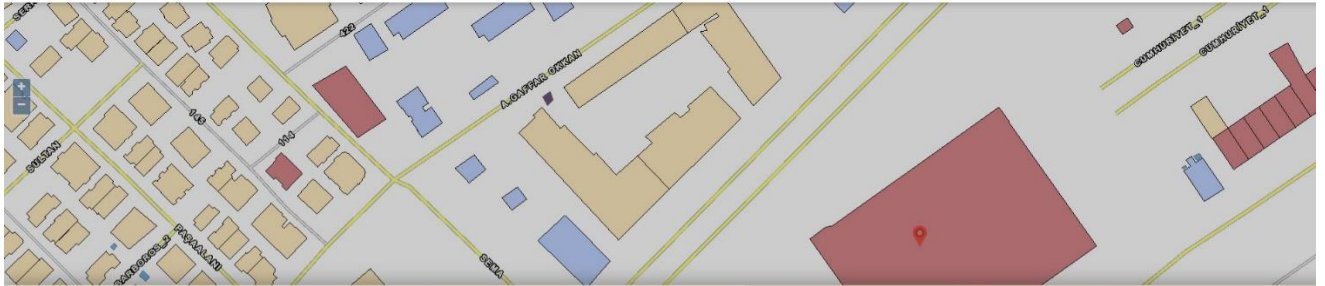


SİĞİNAK KAT PLANI





📍 BALIKESİR / KARESİ / PAŞA ALANI MAHALLESİ / BANDIRMA (Cadde)



Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
349427724	7522	1	P63	10020	Bina Tali Giriş	-	-	82							
358225621	7522	1	P63	10020	Bina Ana Giriş	-	KIPA AVM	82	1834363564	Z1	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	<a href="#">Doğrula</a>
358225621	7522	1	P63	10020	Bina Ana Giriş	-	KIPA AVM	82	2611038122	Z2	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	<a href="#">Doğrula</a>
358225621	7522	1	P63	10020	Bina Ana Giriş	-	KIPA AVM	82	2610738136	Z3	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	<a href="#">Doğrula</a>