

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BALIKESİR EDREMİT ÇIKRIKÇI MAHALLESİ

199 ADA 17-18-19-20 NOLU PARSEL

200 ADA 1 PARSEL

134 ADA 1 PARSEL

**TAŞINMAZLARIN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA VE MEVCUT
PİYASA KOŞULLARI ALTINDA PİYASA RAYİÇ DEĞERİNİN TESPİTİ**



**EDREMİT / BALIKESİR
BESİ ÇİFTLİĞİ**

ÖZEL-2017/DGR/MMC/01

TALEP TARİHİ: 02.04.2017

EKSPERTİZ TARİHİ: 07.04.2017

RAPOR TARİHİ: 17.04.2017

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ

- 1.1. DEĞERLEME TALEP TARİHİ
- 1.2. RAPORUN DÜZENLENME TARİHİ
- 1.3. RAPORUN NUMARASI
- 1.4. DEĞERLEMENİN YAPILDIĞI TARİH
- 1.5. RAPORUN TÜRÜ
- 1.6. RAPORU HAZIRLAYAN
- 1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
- 1.8. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI
- 1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ

2. DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

- 2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ
- 2.2. DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN
- 2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI
- 2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR

3. DEĞERLEME KONUSU

- 3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER
 - 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI
 - 3.1.2. TAPU BİLGİLERİ
 - 3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI
- 3.2. TAPU TETKİKİ
 - 3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ
- 3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ
- 3.4. İMAR DURUMU
- 3.5. GAYRİMENKULÜN PROJESİ İÇİN
 - 3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU
 - 3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ
 - 3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ
 - 3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA
 - 3.5.5. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BİLGİ VE BELGELER

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

- 4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
- 4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER
- 4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
- 4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ
- 4.6. KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ
- 4.7. PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN PROJE DEĞERİ

- 4.8. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ
- 4.9. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ
- 4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ
- 4.11. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMU
- 4.13. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ
- 4.14. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE ARSA DEĞERİ

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

- 5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ
 - 5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI
 - 5.1.2. İZLENEN YÖNTEM
 - 5.1.3. NEDENLERİ
- 5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ
- 5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI
- 5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

6. SONUÇ

- 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 6.2. DEĞERLEME BİLGİLERİ
- 6.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

9. UYGUNLUK BEYANI

10. İZİN BEYANI

11. EKLER

- 11.1. TAŞINMAZ FOTOĞRAFLARI
- 11.2. YASAL BELGELER
- 11.3. DEĞERLEME UZMANININ LİSANS ÖRNEĞİ
- 11.4. SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA İLİŞKİN AÇIKLAMA

1. GİRİŞ

1.1 TALEP TARİHİ	:	02.04.2017
1.2.DÜZENLENME TARİHİ	:	17.04.2017
1.3. RAPOR NUMARASI	:	2017/DGR/MMC/01
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	:	07.04.2017
1.5. RAPORUN TÜRÜ	:	TL cinsinden Piyasa Rayiç Değer Tespiti
1.6. RAPORU HAZIRLAYAN	:	İrem ERHAN – Değerleme Uzmanı
1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Ali Rıza TOPSAKAL- 400920 / Ekonomist
1.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI	:	02.04.2017 /2017/DGR/MMC/01
1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ	:	RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ VARDIR.

2. DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ

DEĞER Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Şirketimiz 12.11.2008 tarihinde Ankara ilinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek amacı ile kurulmuştur.

DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulunun; Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2013 tarihinde "Kurul Listesine" alınmıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 27.03.2014 tarihli ve 5781 sayılı kararıyla şirketimize, "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin" 11. maddesine istinaden, Bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirket sermayesi; SPK ve BDDK onay süreçlerinin sonucunda tamamı ödenmiş 360.000,00 TL (ÜÇYÜZALTMİŞBİNTLİ)dir.

2.2. DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN

MMC Sanayi ve Ticari Yatırımlar A.Ş.

Kore Şehitleri Caddesi Çam Apartmanı No: 36/6 Esentepe-İSTANBUL

2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI

Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Çıktıkçı Mahallesi hudutları içerisinde yer alan,199 ada17-18-19 ve 20 nolu parsel,200 ada 1 parsel,134 ada 1 parsel ve üzerlerinde konumlu "Besi Çiftliği" olarak kullanılan "Tarla" nitelikli taşınmazların değerlendirilme tarihindeki net (KDV hariç) Piyasa Rayiç Değerinin Tespiti ve çalışmanın Sermaye Piyasası Kurulu değerlendirme rapor formatında düzenlenmesidir.

2.4. MMC A.Ş. TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR

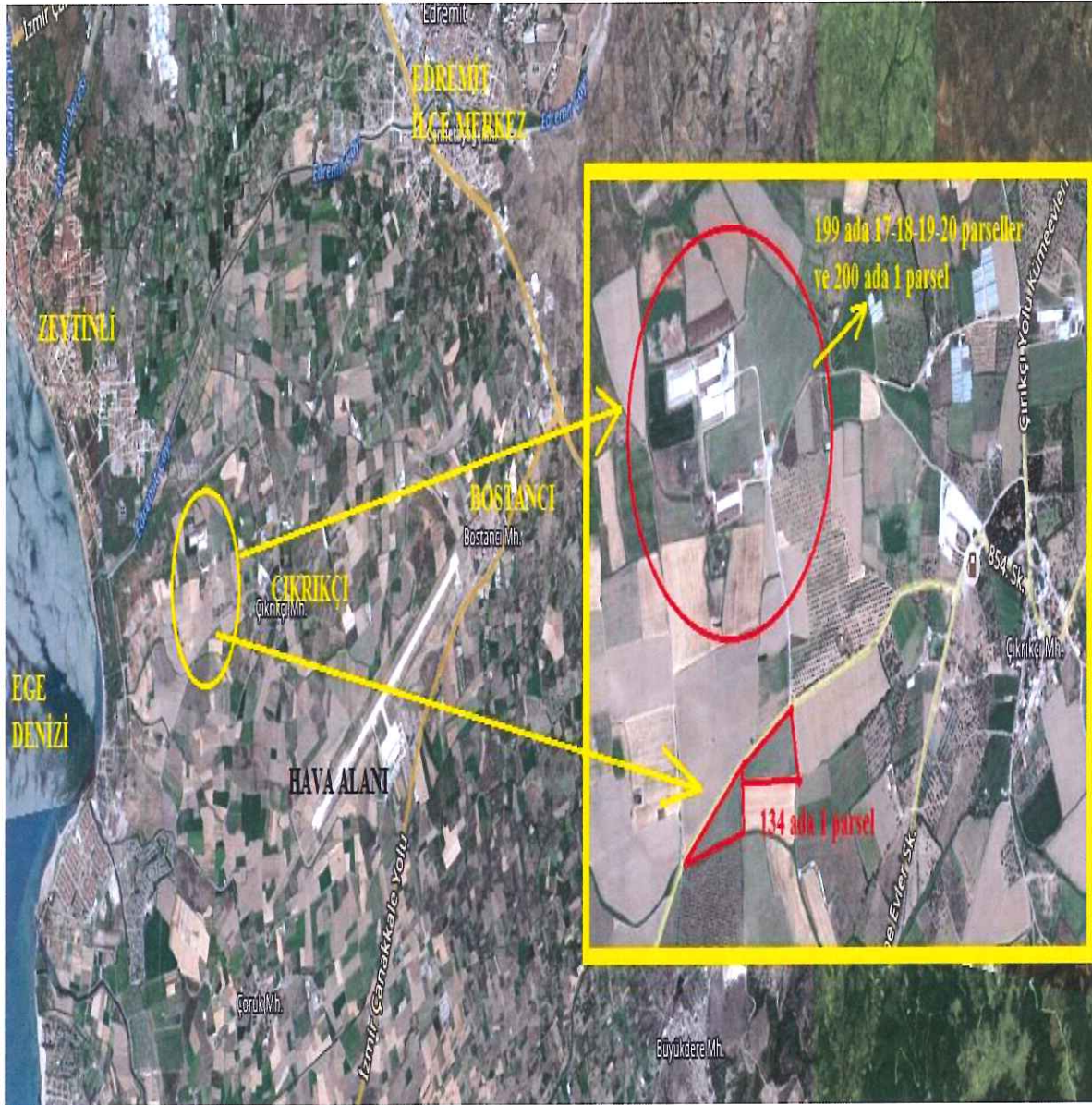
Değerlemeyi talep eden MMC Sanayi ve Ticari Yatırımlar A.Ş. tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama veya özel talep bulunmamaktadır.

3. DEĞERLEME KONUSU

3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI

Değerleme konusu taşınmazlar; Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Çıkrıkçı Mahallesi hudutları içerisinde yer alan 199 ada 17-18-19-20 200 ada 1 parsel, 134 ada 1 parsel ve üzerlerinde konumlu “Besi Çiftliği” olarak kullanılan “Tarla” nitelikli taşınmazlardır.



Taşınmazlara ulaşım için;

Bölgenin ana arterlerinden Ülkü Yolu üzerinden Orjan Sitesi'ne doğru 6,8 km devam edilir. Ülkü Yolu üzerinden 2703 nolu Cadde konumuna dönülerek güneye doğru 1,9 km devam edilir. 2696. Cadde konumunda sola dönülerek kuzeydoğu yönde 1.5 km devam edilir ve sağ kolda 134 ada 1 parselle varılır. Sol konumda yer alan Bayraktar Çiftliği levhasından dönülerek 389 m sonra 199 ada 19 parsel başına varılır. Çiftlik 199 ada 17-18-19-20 parseller ile 200 ada 1 parsel üzerine kurulu konumdadır. Taşınmazlar, Çıkrıkçı Köyüne 1 km, Edremit İlçe merkeze 5 km , Ülkü Yoluna 1 km kuş uçuşu mesafededir. Taşınmazlara ulaşım için özel araç ve köy merkezine kadar dolmuş ile yapılabilir. Taşınmazlar köy yolu ve ana kadastro yola cephelidir.

Koordinat: 39.561660, 26.974537

Taşınmazlara ait Adres bilgisi :

ÇIKRIKÇI Mahallesi AYVA ÇUKURU Mevkii No: 13- 13/2 EDREMIT-BALIKESİR

Bina Kodu: 26133225

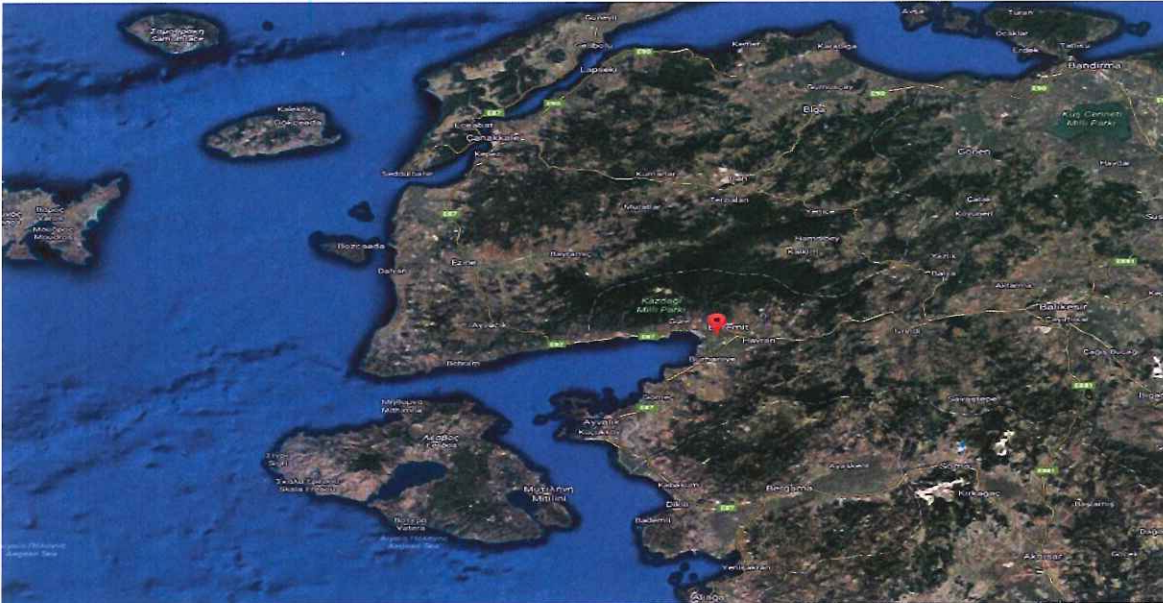
UAVT: No 1 için ; 1406579530 No 2 için; 3519119196

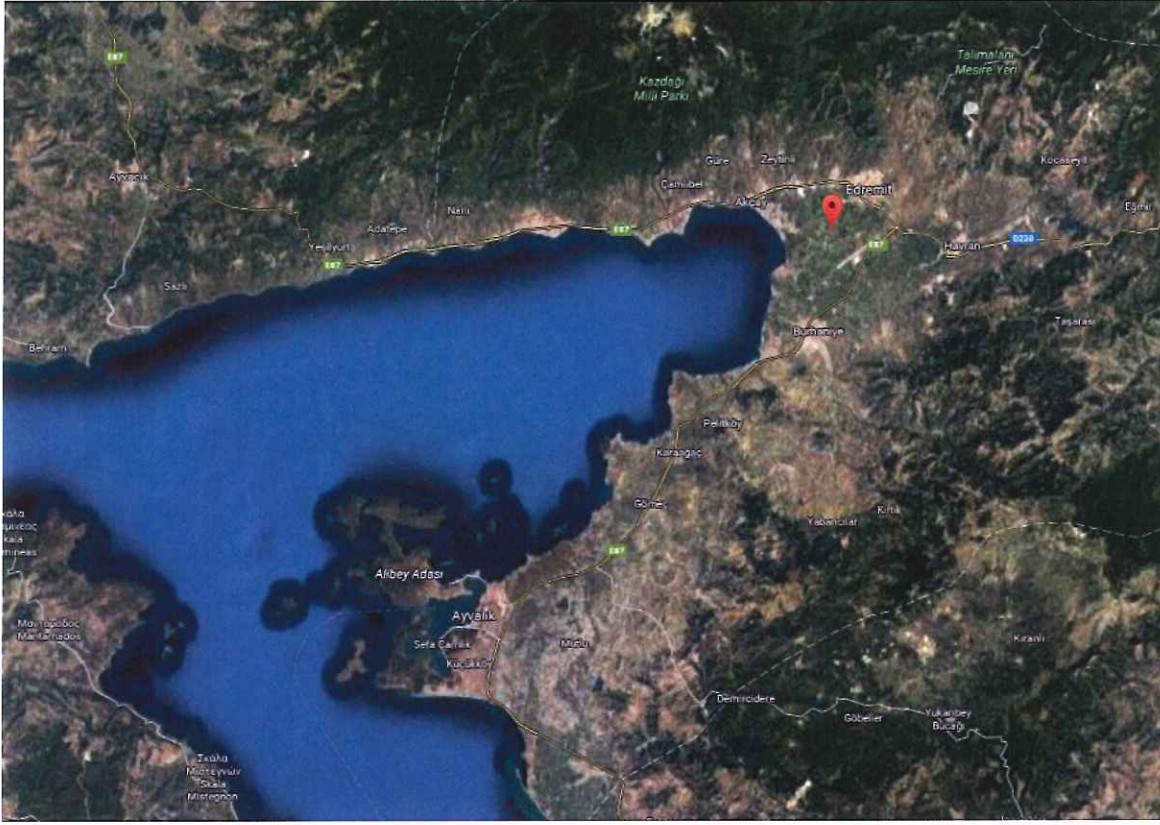
ÇIKRIKÇI Mahallesi AYVA ÇUKURU Mevkii BAYRAKTAR TARIMCILIK Apt. No: 14

EDREMIT / BALIKESİR

Bina Kodu: 32325164-UAVT; 1188495848)

Değerleme konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer nitelikte ekilip biçilen tarla vasıflı taşınmazlar, küçük ve büyük baş hayvan besi çiftlikleri mevcuttur. Batısında denize yakın parsellerde iseturizm amaçlı kullanılan pansiyon ve apart nitelikli taşınmazlar seyrek de olsa mevcuttur. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde; Altınkum Mahallesi, Çıkrıkçı Köyü, Edremit İlçe Merkezi bulunmaktadır.





EDREMIT KONUMU

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA ANA ULAŞIM ARTERLERİ

Değerleme konusu taşınmazlara Çanakkale- İzmir Yolu'ndan ulaşılmaktadır. Çanakkale-İzmir Yolu taşınmazlara kuş uçuşu 5 km uzaklıkta ve doğusunda kalmaktadır.

TAŞINMAZLARIN MERKEZE MESAFESİ	
Balıkesir Kent Merkezi	80 km
Edremit İlçe Merkezi	5 km
Akçay Belde Merkezi	2 km
Balıkesir Koca Seyit Havaalanı	2 km



TAŞINMAZLAR- ALTINKUM AKÇAY SAHİLİ

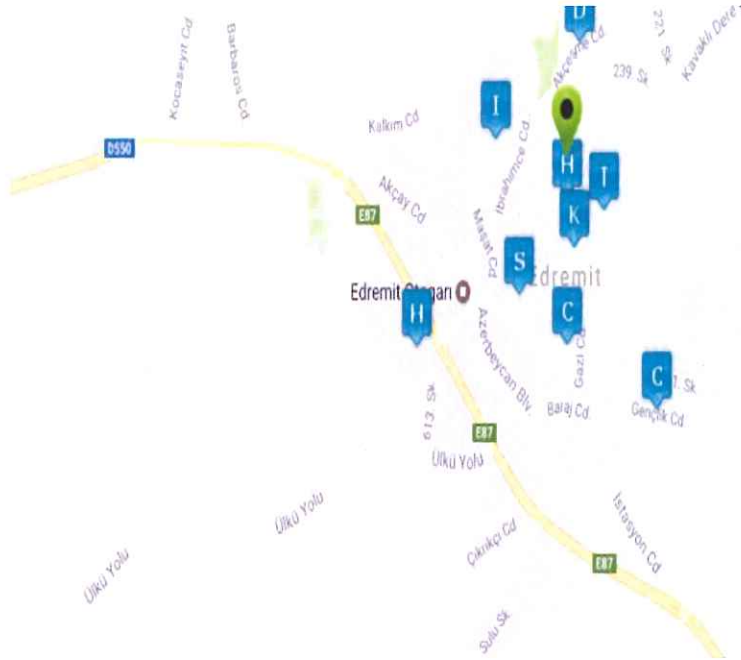


TAŞINMAZLAR- EDREMIT - AKÇAY



TAŞINMAZLAR VE ULAŞIM İMKANLARI
(HAVAALANI-İZMİR ÇANAKKALE YOLU)

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede kentsel altyapı tamamlanmamıştır. Elektrik ve şebeke suyu bulunmakla birlikte, kanalizasyon sistemi yoktur. Bölgede inşaa edilen yapılar fosseptik sistemini kullanmaktadır. Bölgede yapılaşma oranı oldukça düşüktür. Genel yapılaşma müstakil bahçeli kerpiç köy evleridir. Bölge imar planı uygulamasının yapılmamış olmasının, yapılaşma oranının çok düşük olmasında etkilidir. Bölge yapılaşma açısından bakir durumda olmasına karşın turizm açısından gelecek vadetmektedir.



3.1.2. TAPU BİLGİLERİ

Edremit Tapu Sicil Müdürlüğü Arşivlerinde 02.04.2017 tarihi itibarı ile yapılan incelemelerde, değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında, 30.06.2015 tarih, 11716 yevmiye numara ile Bayraktarlar Tarımsal Ürünler Hay. Orm. Mad. İnşaat ve Turizm San. ve Tic. A.Ş adına kayıtlı oldukları tespit edilmiştir.

İLİ	BALIKESİR
İLÇESİ	EDREMIT
MAHALLESİ	ÇIKRIKÇI
MEVKİİ	AYVA ÇUKURU
PAFTA	I17-C-20-D-3-C
ADA NUMARASI	134
PARSEL NUMARASI	1
YÜZÖLÇÜMÜ	31369,42 m ²
NİTELİĞİ	TARLA
YEVMIYE NUMARASI	11716
CİLT NUMARASI	3
SAYFA NUMARASI	265
TAPU DÜZENLENME TARİHİ	30/06/2015
ARSA PAYI	Tam Hisse
ZEMİN NO	89688426
MALİK	BAYRAKTARLAR Tarımsal Ürünler Hay. Orm. Mad. İnşaat ve Turizm San. ve Tic. A.Ş
EDİNME SEBEBİ	3402 S.Y.nın 22/A Md.Gereğince Yenilemenin Tescili

İLİ	BALIKESİR
İLÇESİ	EDREMIT
MAHALLESİ	ÇIKRIKÇI
MEVKİİ	AYVA ÇUKURU
PAFTA	I17-C-20-D-3-B
ADA NUMARASI	200
PARSEL NUMARASI	1
YÜZÖLÇÜMÜ	27522,32 m ²
NİTELİĞİ	TARLA
YEVMIYE NUMARASI	11716
CİLT NUMARASI	14
SAYFA NUMARASI	1378
TAPU DÜZENLENME TARİHİ	30/06/2015
ARSA PAYI	Tam Hisse
ZEMİN NO	89687934
MALİK	BAYRAKTARLAR Tarımsal Ürünler Hay. Orm. Mad. İnşaat ve Turizm San. ve Tic. A.Ş
EDİNME SEBEBİ	3402 S.Y.nın 22/A Md.Gereğince Yenilemenin Tescili

İLİ	BALIKESİR
İLÇESİ	EDREMIT
MAHALLESİ	ÇIKRIKÇI
MEVKİİ	AYVA ÇUKURU
PAFTA	I17-C-20-D-3-B
ADA NUMARASI	199
PARSEL NUMARASI	17
YÜZÖLÇÜMÜ	87.278,68 m ²
NİTELİĞİ	TARLA
YEVMIYE NUMARASI	11716
CİLT NUMARASI	3
SAYFA NUMARASI	267
TAPU DÜZENLENME TARİHİ	30/06/2015
ARSA PAYI	TAM HİSSE
ZEMİN NO	89687968
MALİK	BAYRAKTARLAR Tarımsal Ürünler Hay.Orm. Mad. İnşaat ve Turizm San. ve Tic. A.Ş
EDİNME SEBEBİ	3402 S.Y.nın 22/A Md.Gereğince Yenilemenin Tescili
İLİ	BALIKESİR
İLÇESİ	EDREMIT
MAHALLESİ	ÇIKRIKÇI
MEVKİİ	AYVA ÇUKURU
PAFTA	I17-C-20-D-3-B
ADA NUMARASI	199
PARSEL NUMARASI	18
YÜZÖLÇÜMÜ	15.604,76 m ²
NİTELİĞİ	TARLA
YEVMIYE NUMARASI	11716
CİLT NUMARASI	3
SAYFA NUMARASI	268
TAPU DÜZENLENME TARİHİ	30/06/2015
ARSA PAYI	Tam Hisse
ZEMİN NO	89687699
MALİK	BAYRAKTARLAR Tarımsal Ürünler Hay.Orm. Mad. İnşaat ve Turizm San. ve Tic. A.Ş
EDİNME SEBEBİ	3402 S.Y.nın 22/A Md.Gereğince Yenilemenin Tescili -

İLİ	BALIKESİR
İLÇESİ	EDREMIT
MAHALLESİ	ÇIKRIKÇI
MEVKİİ	AYVA ÇUKURU
PAFTA	I17-C-20-D-3-B
ADA NUMARASI	199
PARSEL NUMARASI	19
YÜZÖLÇÜMÜ	26.596,37 m ²
NİTELİĞİ	TARLA
YEVMIYE NUMARASI	11716
CİLT NUMARASI	3
SAYFA NUMARASI	273
TAPU DÜZENLENME TARİHİ	30/06/2015
ARSA PAYI	TAM HİSSE
ZEMİN NO	8968768
MALİK	BAYRAKTARLAR Tarımsal Ürünler Hay. Orm. Mad. İnşaat ve Turizm San. ve Tic. A.Ş
EDİNME SEBEBİ	3402 S.Y.nın 22/A Md.Gereğince Yenilemenin Tescili
İLİ	BALIKESİR
İLÇESİ	EDREMIT
MAHALLESİ	ÇIKRIKÇI
MEVKİİ	AYVA ÇUKURU
PAFTA	I17-C-20-D-3-A
ADA NUMARASI	199
PARSEL NUMARASI	20
YÜZÖLÇÜMÜ	57.376,08 m ²
NİTELİĞİ	TARLA
YEVMIYE NUMARASI	13002
CİLT NUMARASI	3
SAYFA NUMARASI	266
TAPU DÜZENLENME TARİHİ	14/07/2016
ARSA PAYI	Tam Hisse
ZEMİN NO	89686981
MALİK	BAYRAKTARLAR Tarımsal Ürünler Hay. Orm. Mad. İnşaat ve Turizm San. ve Tic. A.Ş
EDİNME SEBEBİ	Satış

3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI

Değerleme konusu taşınmazların tamamı, değerleme tarihi itibarıyla Bayraktarlar Tarımsal Ürünler Hay. Orm. Mad. İnşaat ve Turizm San. ve Tic. A.Ş adına kayıtlıdır ve başkaca mülkiyet ve haklar yoktur.

199 ADA 17 PARSEL**REHİN HAKLARI:**

TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 1.0 dereceden 2.500.000,00 TL İpotek Kaydı

Tarih-Yevmiye: 15/12/2010-19072

TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 2.0 dereceden 500.000,00 TL İpotek Kaydı

Tarih-Yevmiye: 23/05/2013-8069

199 ADA 18 PARSEL**REHİN HAKLARI:**

350 Sayılı EDREMIT TARIM KREDİ KOOPERATİFİ lehine 1.0 dereceden 300.000,00 TL İpotek Kaydı

Tarih-Yevmiye: 28/11/2014-21383

199 ADA 19 PARSEL**REHİN HAKLARI:**

TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. 2.500.000,00 TL lehine 1.0 dereceden İpotek Kaydı

Tarih-Yevmiye: 15/12/2010-19072

TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. 500.000,00 TL lehine 2.0 dereceden İpotek Kaydı

Tarih-Yevmiye: 23/05/2013-8069

199 ADA 20 PARSEL**REHİN HAKLARI:**

TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI lehine 1.0 dereceden 5.000.000,00 TL İpotek Kaydı

Tarih-Yevmiye: 20/03/2017-5189

3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ

134 ada 1 nolu parsel, 200 ada 1 nolu parsel, 199 ada 17,18,19 nolu parseller 3402 Sayılı Yasanın 22/A Md.Gereğince “Yenilemenin Tescili” ; 30/06/2015 tarihinde; 199 ada 20 nolu parsel 14/07/2016 tarihinde “Satış” işleminden BAYRAKTARLAR Tarımsal Ürünler Hayvancılık Ormancılık Madencilik İnşaat ve Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına mülkiyet hakları tescil edilmiştir. Değerleme tarihine kadar -son üç yıl içerisinde- alım- satım veya hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

Taşınmazlar, BAYRAKTARLAR Tarımsal Ürünler Hayvancılık Ormancılık Madencilik İnşaat ve Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlıdır.

3.4. İMAR DURUMU

Edremit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre;

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 199 ada 17-18-19-20- 200 ada 1 parsel -134 ada 1 parsel imarsız "Tarla" vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazlar konum olarak imar planı dışında kalmaktadır.

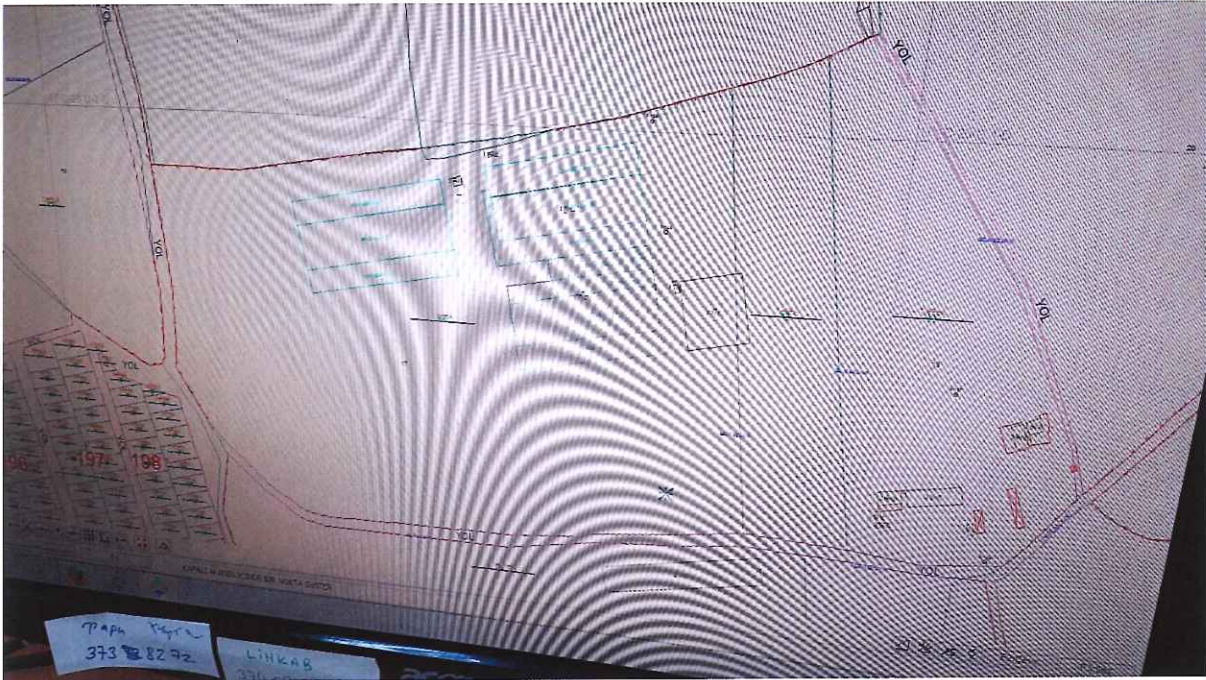
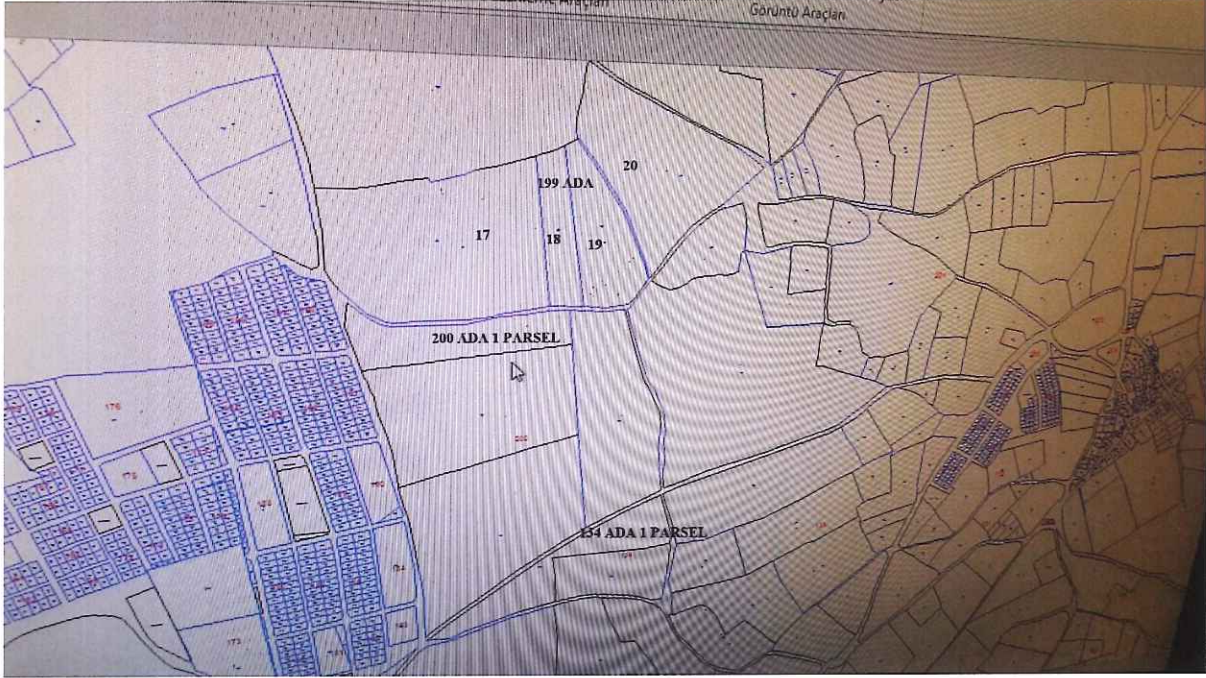
Eksptize konu gayrimenkullerin bulunduğu parsellerin "Tarla" vasıflı taşınmazlar olduğu, söz konusu parsellerin 1/100.000 ölçekli Çanakkale –Balıkesir İli Çevre Düzeni Planı kapsamında imar planı dışında kalmasından dolayı "Plansız Alanlar Yönetmeliğine" tabi olması nedeniyle; " inşaat katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda 250,00 m² yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabi zeminden yüksekliği 6,50 metreyi ve 2 katı asmamak, yola ve parsel sınırına 5,00 metreden fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları tarzında yapılar yapılabilmektedir. Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola 10,00 m. den , parsel hudutlarına 5,00 m. den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40 ı ve yapı yüksekliği 6,50 m. ve 2 katı asmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı 0,40'ı geçemez" olarak belirtilmiştir

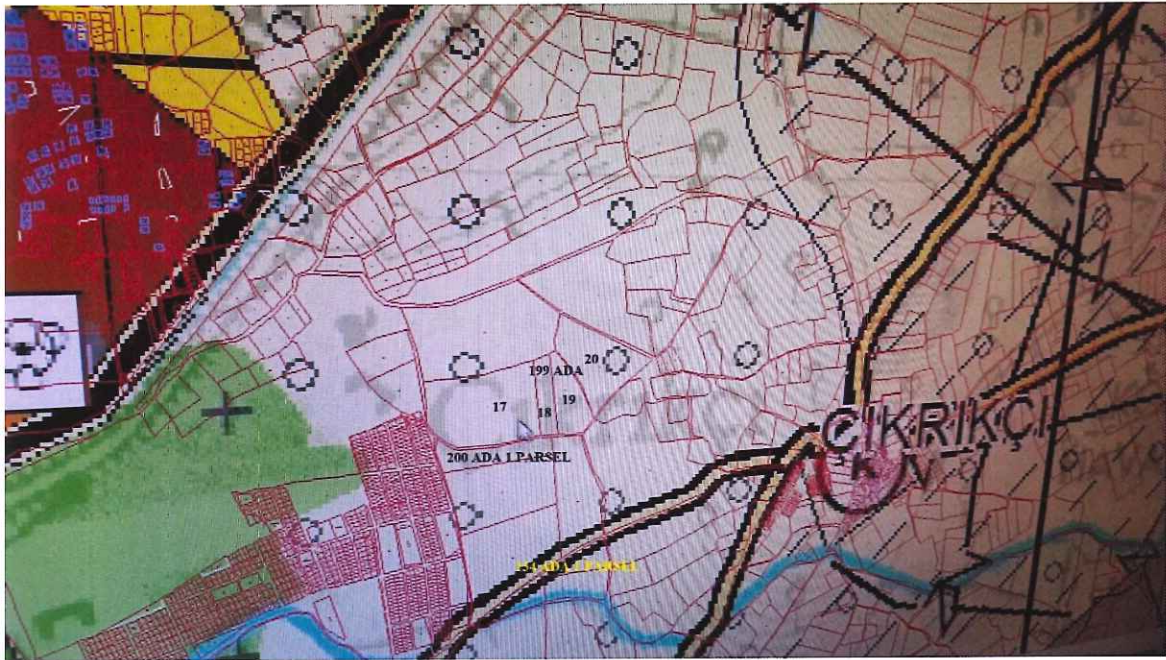
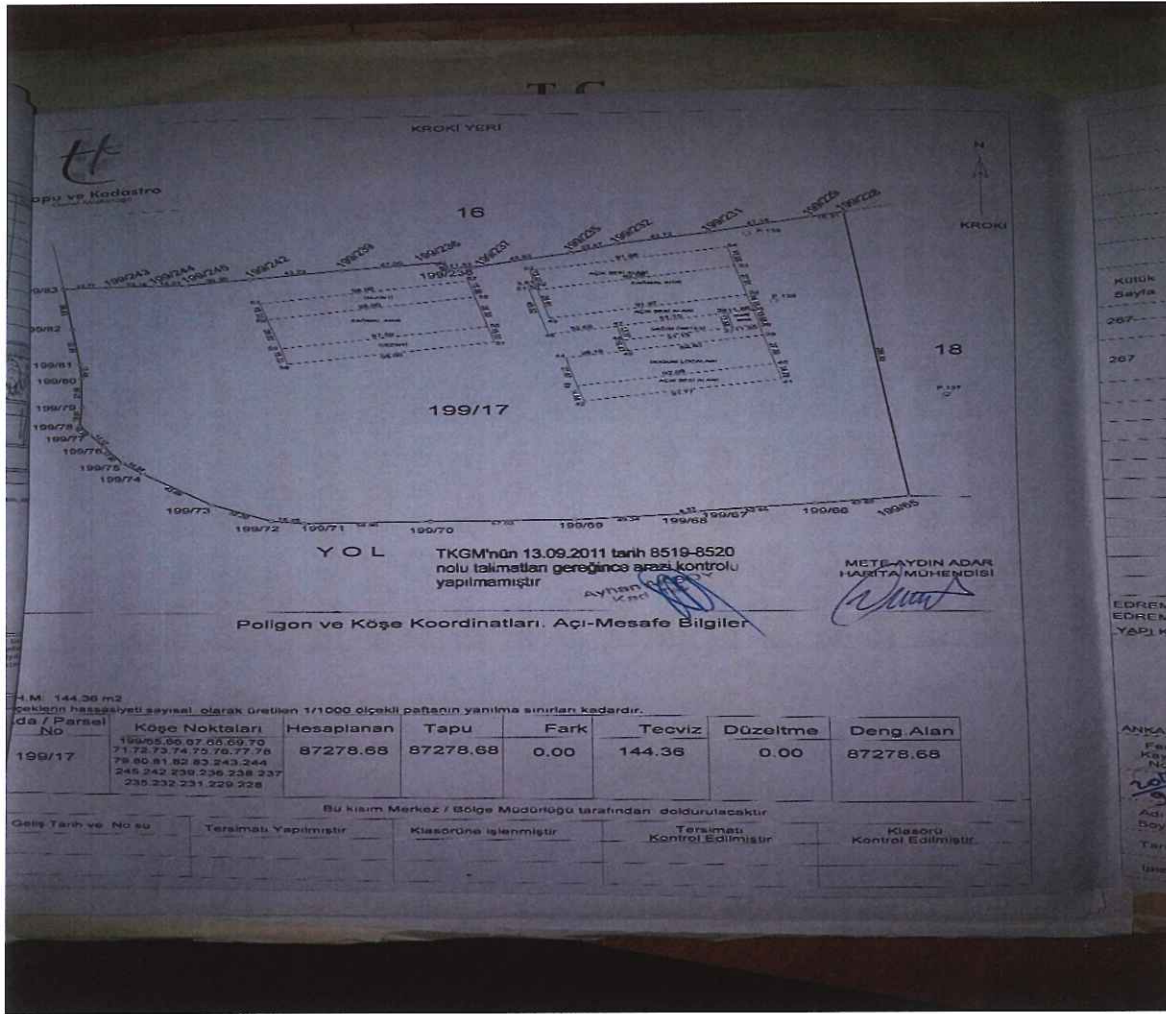
Değerleme konusu 199 ada 17 parselde kain taşınmaz; geometrik olarak amorf formatında, topografik olarak bulunduğu konum itibarıyla düz, eğimsiz arazi yapısına sahiptir. Taşınmazın kuzeyinde 16, doğusunda 18, batı ve güneyinde kadastro yolu bulunmaktadır. Parsel üzerinde kadastro tespitinden gelen binalar bulunmaktadır.

Edremit Belediyesi İmar Birimi'nden alınan bilgiye göre ;

Değerleme konusu 199 ada 17 parselde kain taşınmaz; geometrik olarak amorf formatında, topografik olarak bulunduğu konum itibarıyla düz, eğimsiz arazi yapısına sahiptir. Taşınmazın kuzeyinde 16, doğusunda 18, batı ve güneyinde kadastro yolu bulunmaktadır. Parsel üzerinde Kadastro tespitinden gelen binalar bulunmaktadır. 199 ada 17 parsel üzerindeki binaların yapılaşması, "Tarla" vasıflı ana taşınmaz numarası 269 parsel iken tamamlanmıştır. Ada parsel değişimi 3402 sayılı yasa gereğince yapılmıştır.

KADASTRO PAFTA GÖRÜNTÜSÜ





3.5. GAYRİMENKULÜN PROJESİ İÇİN

3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde " Besi Çiftliği" amacıyla kullanılan muhtelif nitelikte yasal çerçevesi tekamül ettirilmiş yapılar bulunmaktadır. Edremit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde parseller üzerinde konumlu yapılara ait mimari proje ve yapı ruhsatları incelenmiştir. Binaların kadastro paftasına ve vaziyet planına uygunluğu tespit edilmiştir. Kadastro Müdürlüğü'nden kadastro çapı TKGM Portalından TAKBİS belgesi temin edilerek rapor ekinde sunulmuştur.

3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

SPK mevzuatı gereğince, konu gayrimenkulün değerleme çalışması, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması amacıyla yapılmamıştır. Raporun, bu doğrultuda kullanılmayacağına yönelik alınan taahhüt rapor ekindedir. Değerleme çalışması, Müşterinin "Değerlemesi Konusu Taşınmaz Alımı" çalışmasında kullanılmak için yapılmıştır.

3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ

Taşınmazlara ait Balıkesir İli Edremit İlçesi Cennetayağı Beldesi Belediyesi'nce tanzim edilmiş **Yapı Ruhsat Bilgileri**;

*02.12.2010 tarih 4-22 belge ile 9920 m2 lik İlk Ruhsat

*02.10.2010 tarih 4-22 belge ile 1450 m2 lik İlk Ruhsat

26.03.2013 tarih 1-38 belge ile 4960 m2 lik alan için Tadilat Ruhsatı

26.03.2013 tarih 1-38 belge ile 410 m2 lik Yönetim Ofisi Alanı için Ruhsat

21.05.2015 tarih 5-25 belge ile ek alan 2387 m2 lik Tarım ve Hayvancılık Yapı Ruhsatı

* İlk Ruhsat evrakları dosyasında bulunmamaktadır. Ruhsat bilgilerine İmar Müdürlüğü ve Belediye Numarataj Servisi kayıtlarından bilgi amaçlı sözlü olarak ulaşılmıştır

Yapı Ruhsatlarına göre yapılmış kısımlar için tanzim edilmiş ;

**26.11.2013 tarih 7-11 belge ile 4960 m2 lik İnek Ahırları

**26.11.2013 tarih 7-11 belge ile 410 m2 lik Yönetim Ofis

**21.10.2015 tarih 9-11 belge ile 2387 m2 lik Ahır Alanı

Yapı Kullanma Belgelerinin düzenlenmiş olduğu Edremit Belediye İmar Servisi'nden öğrenilmiştir. **Toplamda 7757,00 m2 kullanım alanı için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgeleri** görülmüş ve incelenmiştir.

3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA

Değerlemeye konu taşınmazlar, Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Çıkrıkçı Mahallesi hudutları içerisinde yer alan, 199 ada 17-18-19-20 200 ada 1 parsel, 134 ada 1 parsel ve üzerlerinde konumlu "Besi Çiftliği" olarak kullanılan "Tarla" nitelikli taşınmazlardır. Değerleme çalışmasının kapsamı, gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa rayiç değerinin tespiti ve çalışmanın raporlanmasıdır.

3.5.5. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BİLGİ VE BELGELER Değerleme çalışması esnasında rapor içerisinde bahsi geçenler dışında herhangi başka bir belge elde edilmemiştir.

- 1/100.000 ölçekli Çanakkale –Balıkesir İli Çevre Düzeni Planı
- Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan TAKBİS belgesi,
- Kadastro Müdürlüğü'nden alınan kadastro kroki kopyası,

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER



BALIKESİR İL SINIRLARI
HARİTASI

Balıkesir İli

Yüzölçümü 14.299 km² olan Balıkesir'in toprakları 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yönündeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yönündeki en uç noktası batısındakine 210 kilometre uzaklıktadır. Türkiye'nin en kalabalık on yedinci şehri. Vilayetin denizden yüksekliği: 145 m.'dir. 2016 yılında TÜİK verilerine göre 20 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1129 mahalle bulunmaktadır. İl Nüfusu: 1.196.176'dır (2016).

Balıkesir il nüfus bilgileri						
Yıl	Toplam	Sıra	Fark	Şehir - Kır		
1965 ^[130]	708.342	9		%33	230.353	477.989 %67
1970 ^[131]	749.669	9	%6▲	%35	261.626	488.043 %65
1975 ^[132]	789.255	10	%5▲	%37	294.827	494.428 %63
1980 ^[133]	853.177	11	%8▲	%40	344.368	508.809 %60
1985 ^[134]	910.282	14	%7▲	%45	407.585	502.697 %55
1990 ^[135]	973.314	16	%7▲	%48	468.758	504.556 %52
2000 ^[136]	1.076.347	16	%11▲	%54	577.595	498.752 %46
2007 ^[137]	1.118.313	17	%4▲	%58	649.423	468.890 %42
2008 ^[138]	1.130.276	17	%1▲	%59	662.199	468.077 %41
2009 ^[139]	1.140.085	17	%1▲	%60	678.732	461.353 %40
2010 ^[140]	1.152.323	17	%1▲	%60	694.926	457.397 %40
2011 ^[141]	1.154.314	17	%0▲	%61	701.213	453.101 %39
2012 ^[142]	1.160.731	17	%1▲	%61	711.743	448.988 %39
2013 ^[143]	1.162.761	17	%0▲	%100		%0
2014 ^[144]	1.189.057	17	%2▲	%100		%0
2015 ^[145]	1.186.688	17	-%0▼	%100		%0

Tarihte genellikle *Misya* ve *Karesi* adlarıyla bilinen Balıkesir yöresi, zamanla Roma, Bizans, Anadolu Selçuklu, Karesi Beyliği ve Osmanlı egemenliğinde kalmıştır. Temel geçim kaynağı tarım ve hayvancılık olup bamyas, börülce, kavun, zeytin, zeytinyağı, kelle peyniri gibi zirai ürünleri ile ayrıca daha çok yerli turizmde öne çıkan sahil kasabalarıyla meşhurdur. Yağcıbedir halısı, kolonyası, kaymaklısı, kozak üzümü, ayvalık tostı, saçaklı mantısı ve hoşmerimi diğer bilinen yöresel ürünleridir. Türk Silahlı Kuvvetleri Hava Kuvvetleri Komutanlığı'nın ilk jet üssü olan 9. Ana Jet Üs Komutanlığı ile 6. Ana Jet Üs Komutanlığı Balıkesir'de bulunmaktadır.

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 İlçesinde bulunan Akdağ Tepesidir. Karadağ, Edincik Dağı, Kapıdağ, Sularya Dağı, Keltepe, Çataldağı, Alaçam Dağları, Madra Dağları, Kaz Dağı ve Hodul Dağı, ilin önemli dağlarıdır. 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, gürge, meşe, söğüt, ılgın, çınar ve zeytin ağaçları vardır. Kuşçenneti Millî Parkı'nda ve Kazdağı Millî Parkı'nda çeşitli kuş türleri vardır. İlin iki denize kıyısı bulunduğundan balık türlerinde çeşitlilik görülür. Kazdağı göknarı ilde yetişen ve koruma altına alınmış endemik bitkidir.

Ulaşım:

Karayolu: Balıkesir' den Türkiye'nin her yerine karayolu imkanı bulunmaktadır.

Havayolu: Körfez havaalanının hizmete açılmasıyla havayolu ile İstanbul'dan Ayvalık, Burhaniye ve Edremit ilçelerine ulaşabilmek mümkün olmaktadır. Türk Hava Yolları Acentası Körfez Havaalanı içerisinde hizmet vermektedir.

Denizyolu: İstanbul'dan Bandırma ilçesine feribot ve yolcu vapuru ile seferler yapılmaktadır.

Demiryolu: Ankara-Balıkesir, İzmir-Balıkesir ve Balıkesir-Bandırma arasında demiryolu ulaşımı mevcuttur.

Ekonomik Yapı

Balıkesir Türkiye'nin gelişmiş illerinden biridir. 2001 yılı verilerine göre Türkiye gayri safi yurt içi hasılası içinde yüzde 1,5'lik paya sahip olan Balıkesir, iller sıralamasında 13. büyük ekonomidir. 2000 yılındaki GSYİH'si 2.429.091.750 TL olup kişi başına düşen milli gelir ise 2005 dolardır.

Balıkesir'in sahil kesimlerinde zeytincilik, bağcılık ve balıkçılık yapılmaktadır. Buralarda turizm de gelişmiştir. İç kesimlerinde ise tarım, hayvancılık, ormancılık ve madencilik yapılmaktadır. İlin iç ve dış ticaret hacmi 486.313.997.254.096 TL, ihracat miktarı 80.699.902 \$ ve ithalat miktarı 147.567.184 \$'dır. Balıkesir, devletin en fazla mülk sahibi olduğu ildir. İlin % 40.77'si, Hazineye ait taşınmazlardan oluşmaktadır.

Tarım ve Hayvancılık

İlde zeytincilik ön plandadır. İlin başlıca geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Ekonomik faaliyetler içinde tarımın payı sanayiye göre az olup %49'dur. Çalışan nüfusun ise % 56,7'si tarım ile uğraşmaktadır. İlin tarım yapılan arazisi 510.456 hektardır. İlde genel olarak yetiştirilen tarım ürünleri; tahıl ürünleri, susam, haşhaş, ayçiçeği, tütün, şeker pancarı, domates ve kavundur. Yetiştirilen diğer önemli ürünler tütün, taze fasulye, börülce, şeftali, elma ve mandalınadır. 2002'de Türkiye'de üretilen baklanın %4.3'ü, sarımsağın %13.5'i, karnabaharın %9.8'i, pirincin %12.2'si, domatesin %5.5'i, karpuzun %3.9'u, kavunun %6.9'u, aspirin %89'u ve buğdayın %2.2'si Balıkesir topraklarında yetiştirilmiştir. Türkiye'nin 12 tonluk kuşkonmaz üretiminin tamamı Balıkesir'den gerçekleştirilmekte olup, baklagil üretiminde de birinci sıradaki ildir. İlin 71 dekarlık alanında seracılık yapılmakta olup, buralarda domates, salatalık ve taze fasulye üretilmektedir. Balıkesir'deki traktör sayısı ise 2002 rakamlarına göre 33449'dur. Toplam tarım ürünü üretimine bakıldığında il, ülkede 3. sıradadır. Pamuk üretimi de yapılmakta olup Marmara Bölgesi'nde Bursa ili ile birlikte en çok pamuk üreten ildir. İlin sahil kesiminde zeytincilik yapılmaktadır. İl sınırları içinde 10 milyon kadar zeytin ağacı bulunmaktadır. İldeki zeytin üretimi, ülkedeki toplam zeytin üretiminin % 8'i kadardır. Halbuki bu oran 2002 yılında %10.7'dir. Balıkesir Ovası, Gönen Ovası, Susurluk Ovası ve Edremit Ovası ilin başlıca üretim yerleridir. Gönen ovasının başlıca ürünü ise pirinçtir.

210.020 hektarlık meralar ve çayırılar ile yüksek kesimlerde küçük ve büyük baş hayvancılık yapılmaktadır. 2007 yılında il, kırmızı et üretiminde birinci olmuştur. İl, ülkedeki tavuk işletmelerinin % 9'u barındırarak ülkede 3. konumdadır. Balıkesir'de 2000 yılı verilerine göre, yaklaşık 700 bin koyun, 238 bin sığır, 151 bin kıl keçisi ve 15 milyon tavuk bulunmaktadır. Türkiye süt üretiminin %3.8'i, kırmızı etin %5,6'sı, beyaz etin %18'i Balıkesir'de üretilmektedir.

İlde devekuşu ve domuz çiftlikleri de bulunmaktadır. İldeki domuz çiftliği, Türkiye'deki son domuz çiftliğidir. Merkez, Havran, İvrindi, Susurluk, Manyas ve Savaştepe ilçelerinde peynir ve yoğurt mandıraları yaygındır.

Sanayi

İlde yapılan sanayi işlerinin payı % 51'dir. Sanayinin oranı tarımdan yüksek olsa da diğer illerde bu rakam çok daha yukarılardadır. İl sınırları içerisinde Sanayi siciline kayıtlı 4 tane Organize Sanayi Bölgesi vardır. İlın başlıca geçim kaynağı tarım olduğu için de tarıma dayalı endüstri gelişmiştir. İlın 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 yapılmaktadır. 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 gelişmiş durumdadır. İmalat sanayi ise toplam GSYİH'nın %17'sini oluşturmaktadır. Sındırgı ve Bigadiç'te ise çok miktarda halı tezgahı vardır. 2001 Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 10 kişiden fazla işçi çalıştıran fabrika sayısı 104'tür ve buralarda 14 bin kişi çalışmaktadır.

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 bulunduğu ihracatta 50, ithalatta 32 ayrı ürün çeşidi yer almaktadır. İlın dış ticaret merkezi olan Bandırma Limanı, tüm Balıkesir'in ihracat ve ithalatının yüzde 90'ını gerçekleştirmektedir.

Madencilik

İl bor minarelleri bakımından oldukça zengindir. Türkiye'de bulunan Dünya'daki bor rezervlerinin %60'ına tekabül eden bor madenlerinin bir kısmı Bigadiç ilçesindedir. Marmara Adası'nda mermer ocakları vardır. Balya'da kurşun, Edremit'te demir rezervi, Dursunbey'de ametist yatakları vardır.

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.

İlde birçok etkinlik düzenlenmektedir. Dağlık yerlerde dağ sporları yapılmaktadır. Yine kıyı yöresinde yelkencilik yapılmaktadır. Ayvalık'ta, Edremit'deki Kazdağları ile Şahinderesi Mevkii'nde ve Merkez'deki Çengeloğlu Mevkii'nde avcılık yapılmaktadır. Avcılığa dair ilde kulüpler de bulunmaktadır.

İlde toplam 178 tane sit alanı vardır. Adramytteion, Antandros ve Kizikos gibi arkeolojik sitler, turizm açısından önemlidir. İl sınırları içinde 10 tane müze vardır. Bu müzelerden 2 tanesi Balıkesir Müzesi Müdürlüğü'ne bağlıdır. Yine ilde Balıkesir Ulusal Fotoğraf Müzesi adlı fotoğraf müzesi bulunmaktadır. Merkezdeki Devrim Erbil Çağdaş Sanatlar Müzesi'nde bulunan Kent Arşivi'nde il ile ilgili birçok kaynağa ulaşılabilir.

Edremit İlçesi

İlçe Ege Bölgesinde, Edremit Körfezi ile Kaz Dağı arasındaki sahaya yerleşmiştir. Kuzey Yarımkürede, Asya Kıtasının en batı ucu olan Bababurnu'ndan 85 km. doğuda denizden 6 km içerde olup, 39 derece 35 dakika 30 saniye Kuzey Paraleli, 27 derece 2 dakika 48 saniye Doğu Meridyenlerinin üzerindedir. Batıda Ege Denizi, Ayvacık ve Ezine ilçesi, kuzeyde Bayramiç ve Yenice ilçeleri, Doğuda Havran ilçesi, güneyde Burhaniye ilçesi ile çevrilidir. İlçenin yüzölçümü 708 km²'dir. İlçe toplam nüfusu 125.018' dir. Bu nüfusun 53.826' sı ilçe merkezinde, 71.192' si belde ve köylerde yaşamaktadır. İlçenin 5 beldes 20 köyü bulunmaktadır. İlçe merkezi deniz seviyesinden 16 metre yükseklikte olup, ilçe sınırları içinde en yüksek dağ olan Kazdağı'nın Sarıkız Tepesi 1767 metre yüksekliktedir. Edremit Körfezi ile efsaneler dağı olan Kazdağı etekleri arasında oldukça geniş sayılabilecek verimli ve bereketli, sulanabilir Edremit Ovası vardır. İlçede nehir yoktur. Uzunluğu 6-10 Km arasında değişen Edremit Zeytinli, Kızılkeçili, Güre, Altınoluk ve Mıhlı Çayları mevcuttur.

Eski Edremit ;Adramut, Adramyttion, Landramytti, Edremittin gibi çeşitli adlarla anılmıştır.Kent Lidya Kralı Krezüs'ün eline geçtiğinde kardeşi Adremis tarafından yeniden yaptırılıp süslenir ve onun adını alır. İlçede; Kızılkeçili Çayı,Zeytinli Çayı,Edremit Çayı bulunmaktadır. Deniz seviyesinden 500 m. Ye kadar genel olarak zeytin ağaçları sonra kızılçam ve sarıçam ormanları kaplıdır. Babadağ'ın kuzeydoğu yamaçlarında ve 1000-1500 m yüksekliklerde son derece değerli olan sadece bu bölgeye özgü Kazdağı Gökarnları mevcuttur

Edremit'in sahil şeridinde yer alan dört beldesi Zeytinli, Akçay, Güre ve Altınoluk birer turizm merkezidir. Temiz denizi ve plajları keyifli bir tatil için idealdir. Ulaşım açısından çeşitli alternatifleri olan Edremit'e hem karayolu, hem havayolu, hem de denizyolu taşımacılığı vardır. Türkiye'nin en işlek karayolları üzerinde bulunan Edremit Balıkesir'e 87 km, Çanakkale'ye 120 km, İzmir'e 209 km, Ankara'ya 619 km ve İstanbul'a 483 km mesafededir. Edremit'in Bostancı Köyü yakınlarında bulunan Körfez Havaalanı'na İstanbul-Edremit ve Ankara-Edremit arası uçak seferleri yapılmaktadır. Bandırma-Yenikapı arasında çalışan hızlı feribot ile Edremit'e İstanbul'dan 4-5 saatte ulaşılabilir.

Edremit ilçesindeki ekonomik faaliyetler şu şekilde sıralanabilir:

1. Zeytincilik

2. Turizm Faaliyetleri

3. Diğer tarımsal faaliyetler: incir, sebze, meyve vb.Ticaret merkezi olup zeytin ve zeytinyağı başta olmak üzere birçok ürün bulunmaktadır. İlçede meyve ve sebze yetiştiriciliği gelişmiştir. Ayrıca pancar, mısır, buğday,elma ve pamuk yetiştirilir. Akçay ve Altınoluk 'da balıkçılık önemli yer tutar.

Deniz turizmi açısından büyük önem taşıyan Akçay'da, bir çok otel,motel,tatil köyü ve kamplar mevcuttur.Bunun yanı sıra eğlence yerleri,yeme-içme tesisleri bulunmaktadır. Her yıl Ağustos ayı içerisinde Akçay Belediyesince Zeytin Festivali düzenlenir. Denizden Fıskıran Tatlı Sular Akçay'ın en büyük özelliği içme suyunun çok bol oluşudur.Bunun bir kanıtı da denizden fıskıran artezyen sularıdır. İlçe ekonomisinde Kazdağları Milli Parkı, Altınoluk, Güre, Zeytinli ve Akçay önemli bir turizm potansiyeline sahiptir.

Balıkesir İlinin Merkezlere Uzaklıkları :

Balıkesir-İstanbul > 390 km

Balıkesir-İzmir > 175 km

Balıkesir-Bursa > 150 km

Balıkesir-Antalya > 500 km

Balıkesir-Eskişehir > 300

Balıkesir-Afyonkarahisar >

Balıkesir-Ankara > 535 km

Balıkesir-Aydın > 300 km

Balıkesir-Konya > 550 km

4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TUIK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nın % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nın oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 itibarıyla konut satış rakamı ise 935.811 adettir. Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28, yüzölçümü % 31,6, değeri % 38,5, daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TUIK)

Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden edinilen bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar lirasına ulaşmıştır. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.

Türkiye'de 2016 Ekim ayında 130 274 konut satıldı Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,1 oranında artarak 130 274 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 21 094 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip olup, satış sayılarına göre İstanbul'u, 14 449 konut satışı ve %11,1 pay ile Ankara, 7 889 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Hakkari, 28 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Şırnak olmuştur.

İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48 110 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %71,8 oranında artış göstererek 48 110 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %36,9 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 8 621 konut satışı ve %17,9 pay ile ilk sırayı alırken, toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il ise %60,7 ile Ardahan olmuştur.

Diğer satış türleri sonucunda 82 164 konut el değiştirdi. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8 oranında artarak 82 164 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 12 473 konut satışı ve %15,2 pay ile ilk sıraya yerleşirken, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,1 olmuştur. Ankara 8 535 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almış, Ankara'yı 4 760 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 7 konut ile Hakkari olmuştur.

Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %22 artarak 61 677 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 olup, ilk satışlarda İstanbul 9 996 konut satışı ile en yüksek paya (%16,2) sahip olurken, İstanbul'u 6 318 konut satışı ile Ankara ve 3 219 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %28,1 artış göstererek 68.597 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 11 098 konut satışı ve %16,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiş, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %52,6 olarak gerçekleşmiştir. Ankara 8 131 konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 4 670 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer taraftan, yabancılara 2016 yılı Ekim ayında 1 566 konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %30 azalarak 1 566 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2016'da ilk sırayı 467 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya ilini sırasıyla 423 konut satışı ile İstanbul, 115 konut satışı ile Bursa, 87 konut satışı ile Trabzon, 74 konut satışı ile Muğla ve 67 konut satışı ile Yalova izlemiştir. Keza, ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapılmış ve Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 257 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 159 konut ile Suudi Arabistan, 135 konut ile Kuveyt, 132 konut ile Rusya Federasyonu ve 94 konut ile İngiltere izledi.

YENİ KONUTLAR FİYAT ENDEKSİ (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde1 son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan YKFE (2010=100) 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 0,83 oranında artarak 210,44 düzeyinde gerçekleşmiştir. Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 11,81 oranında, reel olarak ise yüzde 4,22 oranında artmıştır.

HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100),3,4 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 0,53 oranında artarak 191,91 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 12,39 oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 4,76 oranında artmıştır. Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışı yüzde 1,34 olmuştur.

HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey bazındaki hedonik konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, HKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde 20,83 ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde 17,81 ile TR42 (Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova ve Düzce), **yüzde 17,60 ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale)** ve yüzde 17,31 ile TR31 (İzmir) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde -0,96 ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde 0,18 ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak), yüzde 1,24 ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) ve yüzde 2,28 ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) olduğu görülmüştür.

Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- * FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- * Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- * Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması,
- * Ortadoğu Bölgesinde devam eden açık ve gizli savaşlar,

Fırsatlar:

- * Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- * Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- * Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- * Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- * Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- * Güney ve Batı bölgelerimizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,

KONUT FİYAT ENDEKSİ

Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016) Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 0,76 oranında artarak 221,37 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 13,90 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 6,17 oranında artmıştır. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Eylül ayında 1706,43 TL/m² iken 2016 yılı Eylül ayında 1905,13 TL/m² olarak gerçekleşmiştir.

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Değerleme konusu taşınmazın Edremit İlçe merkezine yakın olması.
- Değerleme konusu taşınmazın ana arterlere yakın konum olması.
- Değerleme konusu taşınmaza ulaşımın kolay olması.
- Değerleme konusu taşınmazın talep gören mevkide konumlu olması
- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgenin gelişmekte olması.

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

* Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede çok sayıda benzer nitelikte boş parsellerin bulunması

* Değerleme konusu taşınmazın kuru tarım arazisi olması.

❖ FIRSATLAR

- ❖ Bölgedeki arsa talebinin parsel arzına göre orta vadede yüksek olacağı beklentisi,
- ❖ Bölgenin, turizm açısından gelişmiş ve gelişme potansiyeli olan yerlere yakınlığı,
- ❖ Batısında kalan 2 km alan bandında 18. Madde İmar Uygulaması sonrası, Turizm tesis alanı lejandı ile yapılaşma izni bulunan parsellere komşu olması,
- ❖ Deniz kıyısında olan yakın parsellerin gününbirlik tesis alanı imarlı olması, bu parsel ile birlikte turizm tesisi projesi geliştirilebilmesi,

❖ TEHDİTLER

- 18. Madde İmar Uygulaması sonrası, Düzenleme Ortaklık Payı oranının belli olmaması, ve parsellerin yerinde oluşabilecek değişiklikler,
- Bölgedeki imar düzenleme beklentilerinden kaynaklı arazi fiyat spekülasyonları.

4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Kadastro Cins Tahsisli Alan Bilgileri:

199 ada 17 parsel için cins değişimi esnasında ölçülen bina alanlarının;

1 nolu Bina 11.261 m2 lik taban alanlı yapı;

Yönetim Binası, Süt Sağım Ağılı, Ahır Alanları ile birlikte 4948,00 m2 lik alan Büyükbaş Ahır Alanı, 1439,00 m2 lik kapalı alan; Süt Sağım, Yönetim, Süt Depolama Alanı, 4874,00 m2 yarı açık alan Buzağı ve Büyükbaş Hayvan Dinlenme ve Gezinme Alanı olarak kullanılmaktadır. Yapının ekinde zeminine beton atılan 1174,00 m2 lik Büyükbaş Hayvan Gezinme Alanı da bulunmaktadır.

2. Bina; 5684 m2 taban alanlı; Büyükbaş Hayvan Ahır Alanı takribi 2880,00 m2 lik yarı açık, 2.804,00 m2 lik 2 ayrı bölüm Gezinme Alanı şeklinde tescil içerisinde yer almaktadır. Tescil içerisinde yer alan bu iki bina yarı açık çelik konstrüksiyon ile yapılmış binalar şeklindedir. 11.261,00 m2 lik alan içerisinde personel ve yönetim binasının yanısıra 410,00 m2 lik ilave bölüm bulunmaktadır. Kadastro tescilinde 25,00 m2 + 7,00 m2 lik gübre çukuru, 20,,00 m2 lik konteyner alanını da tespit edilmiştir.

17 ve 18 Nolu Parsel üzerinde konumlu;

3. Nolu Bina ; 1541,00 m2 lik depo alanı bulunmaktadır.

(17 parsel -1311,00 m2 lik alan 18 parsel - 230,00 m2 lik alan)

4 Nolu Yapı; Parsel üzerinde 17 ve 18 nolu parsel konumlu yaklaşık 50 m x 30 m lik 1500,00 m2 lik betonarme duvar ve zeminli slaj depolama alanı bulunmaktadır.

18 Nolu Parsel;

Kadastro paftasına göre kuzey cephede 16 parsel, batı cephede 17 nolu, doğu cephede 19 parsel ve güney cephede kadastro yol bulunmaktadır. 18 nolu parsel geçiş alanı ve 17 nolu parsel üzerinde bulunan kapalı depo ve slaj depolama alanlarının bir bölümü bulunmaktadır. Mahallinde parsel sınırı belirli değildir.

19 Nolu Parsel;

Kadastro paftasına göre kuzey cephede 16 ve 20 nolu parsel, batı cephede 18 nolu, doğu cephede 20 nolu parsel ile sınır komşudur. Güney cepheden kadastro yola cephesi bulunmaktadır. Parselin üzerinde araç park alanı, prafabrik yapılar şeklinde , personel evleri,mutfak, dinlenme ,depo alanları bulunmaktadır.

****1 nolu Bina, 84,00 m2; 2 nolu Bina 54,00 m2; 3. Nolu Bina 93,00 m2; 4 nolu Bina, 58,00 m2 taban alanlı tek katlı prefabrik yapılardır.** İç mahalleri net görülememiş olup standart yapı özelliklerine sahip oldukları düşünülmektedir. Tek katlı yapıların çevresinde 104,00 m2 +105,00 m2 + 140,00 m2 lik ölçülerde üzeri pergole ile örtülü teras alanları yapılmış olduğu tespit edilmiştir.

Parselin batı cephesindeki 5 nolu Bina; 318 m2 lik betonarme Depo Alanı, 6 nolu Bina; 105,00 m2 lik Personel Evi ve 44,00 m2 lik pergole alanı, 7 nolu ; 22,00 + 21,00 m2 lik Yapılar bulunmaktadır. Yapı iç özellikleri görülmemiştir. 19 nolu parsel üzerindeki yapı Süt Çiftliği girişi olup, girişin doğu cephesinde araç alanı , kantar bulunmaktadır. Kontrollü giriş sağlanmaktadır.

199 Ada 20 Nolu Parsel;

Paftasına göre kuzey cephede 16 nolu, batı cephede 19 nolu, güney ve doğu cephede kadastro yol bulunmaktadır. Yol cephesinde sınır nişanı belirli olup üzerinde büyükbaş hayvan yemi olan yonca ekili olduğu bilgisi alınmıştır. Düz arazi yapısındadır.

200 Ada 1 Nolu Parsel;

Paftasına göre kuzey ve batı cephede kadastro yol bulunan , güney cephede 4 nolu parsel, doğu cephede; 2 nolu parsel ile sınırlıdır.

Parsel üzerinde (0 ada 1386 parsel iken projesi onaylanmış) projesi ve 21.05.2015 tarih 5-26 belge ile ruhsatı, 22.10.2015 tarih 9-12 belge ile 1638 ,95 m2 lik yapı kullanım belgesine sahip bir adet 1638,95 m2 lik Büyükbaş Hayvan Ahırını bulunmaktadır. Kadastro tespitine göre bina 1791 m2 alanlıdır. Güney ve kuzey cephesinde hayvanlar için dolaşım alanı bulunmaktadır. 199 ada 17-18-19-20 parsel ile 200 ada 1 parsel arasında bulunan kadastro yol Bayraktar Hayvancılık ve Tarım Ürünleri A.Ş. tarafından kullanılmakta olup, net yol alanları belli olmamaktadır.

134 Ada 1 Nolu Parsel;

Pafta uyarınca kuzey, batı, doğu cephesi kadastro yol, güney cephesinde 2 nolu parsel bulunmaktadır. Parsel çevresi net belirli olup çit ve tel örgü ile çevrilidir. Üzerinde yonca ekili olduğu düşünülmektedir.

199 ada 17-18 ve 200 ada 1 parsel üzerinde yer alan binalar 2-B / 1-B/ 1-A yapı sınıfındadır. İdari Bina bölümü 3A sınıfında değerlendirilecektir. 199 ada 19 parsel üzerinde bulunan prafabrik konutlar ile depo alanlarının 2-C sınıfında değerlemesi yapılacaktır.

Edremit Belediyesi'nden alınan bilgiye göre taşınmazlar herhangi bir dönüşüm projesi veya bulunduğu bölge itibarıyla riskli alan sınıflandırması içerisinde yer almamaktadır.

4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ

Yapılan değerleme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi :

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece sözkonusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları calibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel ; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistem asansör, otopark, manzara, güvenlik, sosyal donatılar vs. gibi olumlu yada olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

Gelir İndirgeme Yöntemi

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.

Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

Geliştirme Yöntemi

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Değerleme konusu parsel ticaret imarlı olması itibarıyla proje geliştirme yöntemi aşağıda belirtilmiştir. Bölgede yakın zamanda satılmış ve pazarda bulunan ticari yapılar ve ofis emsallerine emsal değerlendirme tablosunda yer verilmiştir.

4.6. KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmamızda toplanan veriler ışığında;

- Balıkesir İli, Edremit İlçesi Çıkrıkçı Mahallesi'nin batısında kalan Turizm imarlı arazilere talebin zaman içerisinde artacağı,
- Parsellerin imar uygulamasının yapılarak, yapılaşma koşullarına kavuşacağı,
- Bölgedeki yapılaşma oranının zaman içinde artacağı,
- Kentsel teknik altyapının tamamlanacağı,
- Parsellerin imar durumu ile uyumlu En İyi ve En Verimli kullanımına uygun olarak yapılaşacağı varsayılmıştır.

4.7. PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN PROJE DEĞERİ

Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda tarımsal üretim amaçlı kullanılmamakta olup, imar planında 18. Madde uygulaması yapılacak olması, yapılaşma koşullarının belirlenmemiş olması ve inşaat ruhsatı alabilmek için uygulamanın sonuçlanması gerektiğinden, değerleme konusu gayrimenkul için proje geliştirilmemiştir.

4.8. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar tarımsal üretim amaçlı kullanılmamaktadır. Bu nedenle bu analiz bilgi amaçlı da olsa yapılmamıştır.

4.9. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Değerleme çalışmasında "Maliyet Yöntemi" kullanılmıştır.

Yapılan incelemede, değerleme konusu parseller üzerinde bulunan "Besi Çiftliği" vasfında kullanılan taşınmazlar ve tamamlayıcı ünitelerinin inşai maliyeti hesaplanan değerleri, emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan tarla vasıflı parsel değerlerine eklenmiş ve taşınmazların değerlerine bu şekilde ulaşılmıştır.

4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri:

Değerleme konusu parsel üzerinde konumlu taşınmazların değerlemesinde;

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

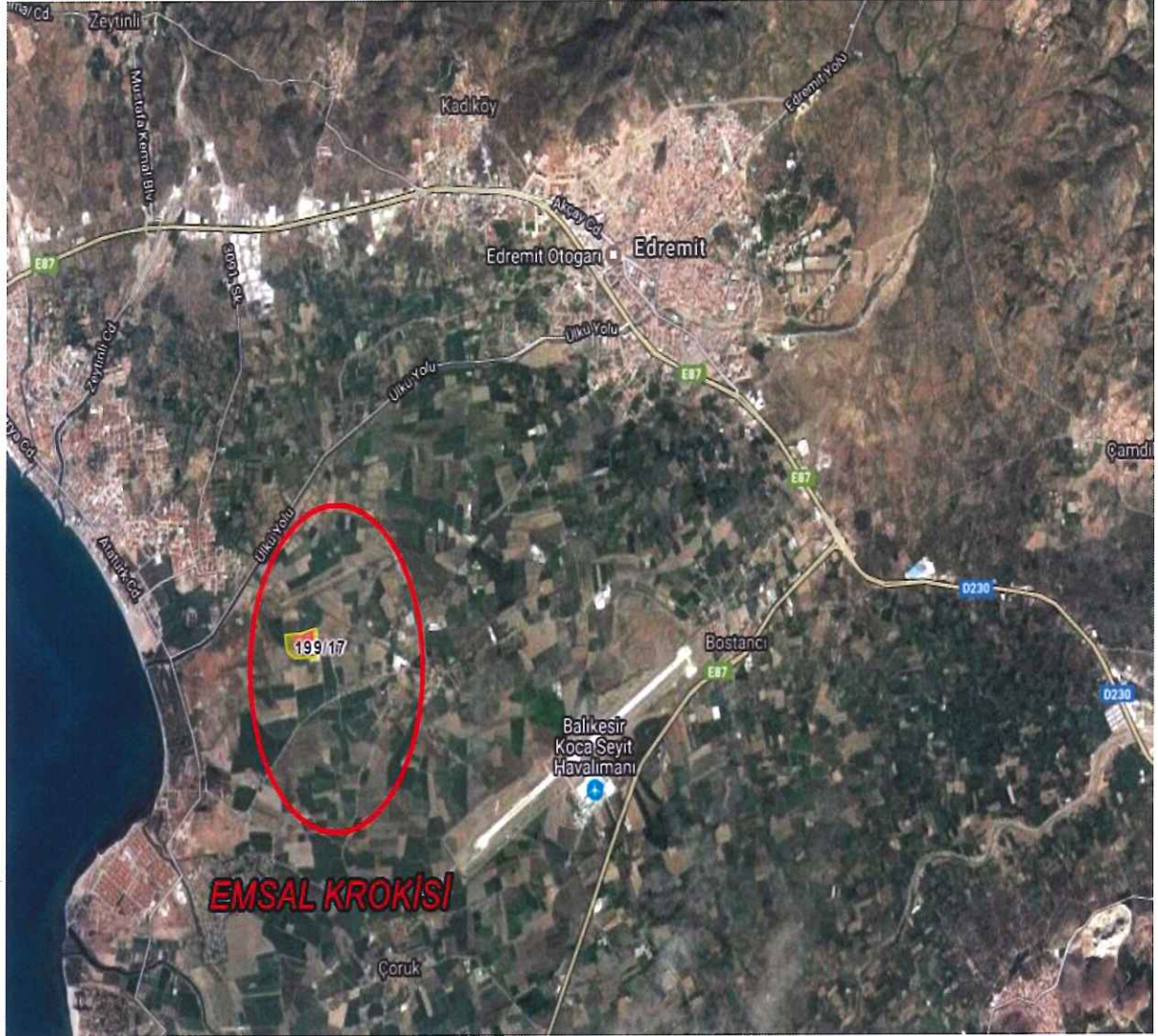
Emsal Karşılaştırma Yöntemi'nde kullanılmak üzere; Parsel değerinin tespiti için yeterli sayıda taşınmazla benzer özelliklere sahip emsal bulunmuştur. Ayrıca bölgeyi iyi bilen taşınmaz yatırım uzmanlarının da görüşlerinden de yararlanılmıştır. Rapora konu taşınmazların bulunduğu parsellerin değerine ulaşmak için değer artırıcı ve azaltıcı unsurlar dikkate alınarak m² birim fiyata ulaşılmıştır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede belirli alanda özel izin ile imara alınmış parseller bulunmakta olup, bölgenin konum, ulaşım ve havaalanı gibi unsurlar olması, imar gelmesi beklenmesi nedeni ile fiyatlarda yükselme olduğu gözlenmektedir. Bölge halkı ve taşınmaz malikleri, arazilerinden büyük getiriler beklemekte olup, özellikle emlak firmaları tarafından internet ortamında yüksek fiyat ile bu taşınmazlar pazarlanmaya çalışılmaktadır.

Maliyet Yöntemi ile; Parseller üzerinde projelendirilmiş ve yasal çerçevesi tekamül ettirilmiş taşınmazların kullanım alanlarının, yapı sınıflarındaki inşai maliyetleri ise hesaplanarak elde edilen değerlerden amortisman payları düşülerek yapı değerlerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Yasal çerçevesi tekamül ettirilmemiş alanlar da aynı yöntemle hesaplanmış ve yasal değerlere eklenerek mevcut yapı değerlerine ulaşılmıştır.

Emsal kıyaslaması ile takdir edilen parsel değerlerine de eklenerek yasal ve mevcut değer takdiri yapılmıştır.

EMSAL BİLGİLERİ KROKİSİ



EMSAL 1 :

Özkan Gayrimenkul 533 3161122

Değerleme konusu taşınmazların kuzey batı cephesinde ve imar sınırında olan -imar düzenlemesi olacağı beyan edilen- 4.000 m2 lik tarla vasıflı taşınmaz 1.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Bölge rayiçlerine göre imar düzenleme beklentisi nedeniyle yüksek değer biçilmiş olduğu düşünülmektedir.

(Birim m² fiyat: 250,00 TL/m²)

EMSAL 2 :

Hakan Emlak 534 3015454

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan yaklaşık 29.000 m2 olduğu beyan edilen üzerinde yaklaşık 100,00 m2 lik bağ evi, yetişkin dikili zeytin ağaçları ve meyva ağaçlarının bulunduğu beyan edilen yol cepheli tarımsal arazi 1.500.000,00 TL den satılıktır.

Fiyat bölge rayiçleri için yüksek bulunmuştur.

(Birim m² fiyat: 51,72 TL/m²)

EMSAL 3 :

Tuncay Bey; 533 4881966

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge için yola cepheli olması durumunda , köy merkezine yakınlık gibi unsurlar ile m2 birim fiyatın arazide 40-60,00 TL/m2 arası değişim gösterdiği, iç kısımlara göre bu fiyatların 30-50,00 TL/m2 arasına kadar düştüğü beyan edilmiştir.

(Birim m² fiyat: 50,00 TL/m²)

EMSAL 4 :

Uzman Emlak 0 (542) 341 09 65:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede 21.100 m2 lik düz arazi yapısında kadastro yolu bulunan tarımsal arazi 1.000.000,00 TL den satılıktır.

(Birim m² fiyat: 47.40 TL/m²)

Emsal 5:

Uzman Emlak 0 (542) 341 09 65:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yaklaşık 30.000,00 m2 lik düz arazi yapısında kadastro yolu bulunan tarımsal arazi 1.350.000,00 TL den satılıktır. Pazarlık payını bulunmakta olduğu bilgisi alınmıştır

(Birim m² fiyat: 45,00 TL)

EMSAL 6 :

Çağdaş Emlak : 535 855 38 55

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede köye daha yakın konumda 11.500 m2 lik tarla vasıflı taşınmaz kadastro yola cepheli olup pazarlıkla 550.000,00 TL den satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Birim m² fiyat: 47,82 TL/m²)

EMSAL 7 :

Çağdaş Emlak : 535 855 38 55

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede köye daha uzak konumda 126.000,00 m2 lik tarla vasıflı taşınmaz kadastro yola cepheli olup pazarlıkla 5.000.000,00 TLden satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim m² fiyat: 40,00 TL/m²)

GÖRÜŞ-1

Çıkrıkçı Köy sakini Kerim Ova: 0 5356772746

Elektrik –suyu olan yerde 7500 m2 lik köy merkezine yakın konumda parsel,500.000,00 TL den satışta olduğu bilgisini paylaşmıştır. (Birim m² fiyat: 67,00 TL/m²)

Değerleme konusu parseller ile aynı nitelikte ve yakın konumdaki emsal taşınmazların konum,büyükölük ve satış sürecine de bağlı olarak 40.000,00 TL-70.000,00 TL aralığında satılabileceği görüşünü de paylaşmıştır. Arazi m2 bazında büyüdükçe alıcısının az olacağı öngörüsü ile fiyatların kısmi de olsa düşmesinin muhtemel olduğunu da eklemiştir.

PİYASA YÖNTEM ANALİZİ

Benzer konumdaki tarla emsalleri incelenerek ve yörenin ileri gelenleri ile yapılan görüşmeler sonucunda; Değerleme konusu taşınmazın, İmar planı uygulamasının yapılmamış ve imar kanunu 18. Madde imar uygulamasına tabi olması, Taşınmaz mevcut pazar koşullarında, satılabilir niteliktedir. İmar uygulamasına tabi olacak, sahil kesimine uzak, alan olarak büyük parseller olması alıcı kitlesini sınırlandıracak bu da satış sürecine dolayısıyla değerlerine olumsuz etki edecektir. Taşınmazların bulunduğu bölgede belirli alanda özel izin ile imara alınmış parseller bulunmakta olup, bölgenin konum, ulaşım ve havaalanı gibi unsurlar olması, imar gelmesi beklenmesi nedeni ile fiyatlarda yükselme olduğu gözlenmektedir. Bölge halkı ve taşınmaz malikleri, arazilerinden büyük getiriler beklemekte olup, özellikle emlak firmaları tarafından internet ortamında yüksek fiyat ile bu taşınmazlar pazarlanmaya çalışılmaktadır. Ciddi alıcı olması halinde satış fiyatlarından yaklaşık %10 civarında pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.

Bölgede yapılan analizde değerlendirme konusu taşınmazlar ile yakın ya da daha iyi konumda satılık parsel bilgilerine emsal olarak başvurulmuştur. Bölgede pazarlanan "Tarla" nitelikli genellikle ekim amacıyla kullanılan taşınmazların m² birim fiyatları, konumuna ve yüz ölçümüne göre farklılık göstermektedir. Bölgede geçmiş dönemlerde yapılan değerlendirme çalışmaları ve bölgede faal olarak çalışmakta olan emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmeler ve yukarıda açıklanan olumlu ve olumsuz özellikler dikkate alınarak, emsal ortalaması ile belirlenen değerler kalibre edilmiştir.

"Tarla" vasıflı taşınmazlar olan genellikle ekin ekmek amacıyla kullanılan parsellerden seçilen emsal bilgilerinin kıyaslanmasıyla değere ulaşılmıştır. Komşu parsellerde konumlu taşınmazlara göre, değerlendirme konusu taşınmazların (199 ada 17, 18, 19, 20 ve 200 ada 1 nolu parseller) "Besi Çiftliği" amaçlı kullanımından kaynaklı (elektrik, artezyen su, foseptik, istinat duvarı, saha betonu gibi değer artırıcı tamamlayıcı ünitelerden dolayı) şerefyelerinin daha yüksek olacağı öngörülmektedir.

Bütün bu öngörüler ışığında m² birim değerlerinin söz konusu parseller için 70,00 TL/m²; daha iyi konumda (güneybatı) olan 134 ada 1 parselin ise 80,00 TL/m², olmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

Edremit Belediyesi'nden alınan bilgiye göre taşınmaz herhangi bir dönüşüm projesi veya bulunduğu bölge itibarıyla riskli alan sınıflandırması içerisinde yer almamaktadır

4.11 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Yapılan araştırmalarda, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede arazi kiralama geleneği bulunmadığı tespit edilmiş, bu nedenle Kira Değeri Analizi yapılamamıştır.

4.12 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMU

Değerleme konusu taşınmazların, değerlendirme tarihi itibarıyla tüm kullanım ve tasarruf hakları BAYRAKTARLAR A.Ş.'ye aittir.

Taşınmazların bulunduğu bölgenin 1/100.000 ölçekli Çanakkale –Balıkesir İli Çevre Düzeni Planı uyarınca halen parselasyon planı yapılmadığından, inşaat izni alınabilmesi için 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Maddesinin uygulanacağı bilgisi alınmış olup, bölgenin Düzenleme Ortaklık Payı kesinti oranı belli olmamakla birlikte (3194 sayılı İmar Kanunu'na göre en fazla % 38 olarak kesilebilir), bölgede yapılacak imar uygulama çalışması ; uygulamaya giren Kadastral parsellerin denize göre konumunu, alan ve alan değerini, ada içerisindeki parsellerin konumunu ve hisse durumunu değiştirebilecektir.

Taşınmazların alım-satım engel bir durumları yoktur.

4.13. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ

Mahallinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu parsellerin bazılarının üzerinde "Besi Çiftliği" amacıyla kullanılan yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; halihazırdaki kullanımı gibi Mer'i İmar Planı yapılanma fonksiyonu doğrultusunda kullanılmalıdır.

4.14. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE ARSA DEĞERİ Değerleme konusu mülklerde, hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları bu raporun konusu değildir.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

5.1 DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ

5.1.1 UYUMLAŞTIRILMASI

Değerlemeye konu bölgede tespit edilen ve piyasa rayiç fiyatlarını en iyi ifade eden emsaller ile bu emsallere bağlı olarak güncel değer tespitine ulaşılmıştır. Bölgede yer alan emlakçılar ile yapılan görüşme neticesinde de parsel m2 birim fiyatları tespit edilmiştir. Emsaller ile tespit edilen değerler, konu taşınmazların, konum, altyapı, fiziksel özellikler, imar durumları, potansiyelleri vs. gibi farklılıkları ile kalibre edilmiştir. Farklı özellikleri itibarıyla birbirine uyumlu hale getirilebilen emsaller raporumuzda değerlendirmeye alınmıştır.

5.1.2 İZLENEN YÖNTEM

Çalışma kapsamında, parsellerin değerlerinin tespitinde temel olarak "Emsallerin Karşılaştırılması ve Uyumlaştırılması" kullanılmıştır. Bulunan emsaller bölge ve tarihlerine göre ayrılarak değer artış oranları ve birbirleriyle ilişkileri tespit edilmiştir.

Yapılar için "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır. Bunun için projesine uygun yapılmış alanların yapı sınıfları ile çarpılarak elde edilen değerlerden yıpranma payları düşülerek yapıların inşai maliyetleri hesaplanmıştır.

5.1.3 NEDENLERİ

Piyasa rayiç değerine ulaşmaktaki en temel ve doğru veri, mümkün olan en yakın tarih ve en yakın lokasyonlarda yapılan gerçek satış emsalleri olacaktır. Ayrıca yapıların Bayındırlık Bakanlığı güncel verilerindeki yapı sınıflarının inşai birim fiyatlarından yıpranma payı düşülmesi ile yapı maliyetlerine ulaşmak en doğru tercih olduğu düşünülmektedir.

5.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Değerleme çalışmamızda Uluslararası Değerleme Standartlarına göre yer verilmesi gereken tüm asgari bilgiler mevcuttur.

5.3 YASAL GEREKLİLİKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konu taşınmazın ilgili Tapu ve Belediye incelemelerinde, değerlendirme konusu taşınmazların gerekli tüm yasal belgelerine ulaşılmış ve incelenmiştir.

5.4 GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

Değerleme çalışması SPK mevzuatına tabi olan GYO portföyleri için yapılmamıştır.

6. SONUÇ

6.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmaz; konum, coğrafi özellikleri, imar planı notları göz önüne alındığında mevcut pazar koşullarında “SATILABİLİR” niteliktedir. “Tarla” vasıflı parseller ve üzerinde konumlu taşınmazların projelendirilmiş ve ruhsatlandırılmış yasal alanları dikkate alınarak Yasal Değer; İmar Mevzuatına göre ruhsatlandırılabilir alanların maliyeti de ekienerek Mevcut Değer takdiri yapılmıştır.

Taşınmazların değer takdirinde parsellerin, turizm açısından gelişmiş ve gelişme potansiyeli olan yerlere yakınlığı, 18. Madde İmar Uygulaması sonrası, Turizm Tesis Alanı lejandı ile yapılaşma izni bulunan parsellere komşu olması, sahil bandı havaalanı ve otoyol üçgeninin tam ortasındaki konumu müspet; imar uygulaması sonrası Düzenleme Ortaklık Payı oranının belli olmaması, bölgede yakın konum ve nitelikte parsel arzının çok olması, parsellerin büyüklüğü nedeniyle alıcı kitlesinin kısıtlı olacağı öngörüsü gibi menfi etkenler olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Bütün bu öngörülerin göz önünde bulundurulması sonucunda, değerlendirme konusu ‘200 Ada 1; 199 Ada 17, 18, 19, 20 nolu “Tarla” vasıflı parsellerin m² birim değerlerinin; **70,00 TL/m²** ; daha iyi konumda (güneybatı) olan 134 ada 1 nolu “Tarla” nitelikli parselin ise **80,00 TL/m²** , olmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Taşınmazların ilgili belediyesince tanzim edilmiş yasal evraklarına göre; 199 ada 17-18 ve 200 ada 1 parsel üzerinde yer alan binalar 2-B/1-B/1-A yapı sınıfındadır. İdari Bina bölümü 3A sınıfında, 199 ada 19 parsel üzerinde bulunan prefabrik konutlar ile depo alanları ise 2-C sınıfında inşa edilmiştir.

Yapıların değer takdirinde yapı sınıfından yıpranma payları düşülerek elde edilen inşaa maliyeti göz önünde bulundurulmuştur.

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar ve resmi kurum incelemeleri sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6.2 DEĞERLEME BİLGİLERİ

134 ADA 1 PARSEL **(TARLA)**

31.369,00 m² x 80,00 TL/m²: ~2.500.000,00 TL
(İKİMİLYONBEŞYÜZBİNTÜRKLİRASI)

199 ADA 17 PARSEL **(TARLA + YAPI)**

YASAL DEĞER:

TARLA: 87.278,68 m² x 70,00 TL/m²: ~ 6.100.000,00 TL
YAPI: 4560,00 m² x 180,00 TL/m² : ~ 820.000,00 TL
410,00 m² x 300,00 TL/ m²: ~ 125.000,00 TL
2387,00 m² x 300,00 TL/m²: ~ 720.000,00 TL
410,00 m² x 550,00 TL/m² : ~225.000,00 TL

TOPLAM; 7.990.000,00 TL
(YEDİMİLYONDOKUZYÜZDOKSANBİN TÜRK LİRASI)

MEVCUT DEĞER:

TARLA: 87.278,68 m² x 70,00 TL/m²: ~ 6.100.000,00 TL
YAPI: 4.560,00 m² x 180,00 TL/m² : ~ 820.000,00 TL
410,00 m² x 300,00 TL/ m²: ~ 125.000,00 TL
2.387,00 m² x 300,00 TL/m²: ~ 720.000,00 TL
410,00 m² x 550,00 TL-m² = ~225.000,00 TL
10.729,00 m² x180,00 TL/m² = ~1.930.000,00 TL
1.500,00 m² x 170,00 TL/m² = ~ 250.000,00 TL

TOPLAM; 10.170.000,00 TL
(ONMİLYONYÜZYETMİŞBİNTÜRK LİRASI)

199 ADA 18 PARSEL **(TARLA)**

15.604,76 m² x 70,00 TL/m²: ~ 1.100.000,00 TL
(BİRİMİLYONYÜZBİNTÜRK LİRASI)

199 ADA 19 PARSEL
(TARLA + YAPI)

YASAL DEĞER:

TARLA: 26.596,37 m² x 70,00 TL/m²: ~ 1.860.000,00 TL
(BİRMİLYONSEKİZYÜZALTMİŞBİNTÜRKLİRASI)

MEVCUT DEĞER:

TARLA: 26.596,37 m² x 70,00 TL/m²: ~ 1.860.000,00 TL
YAPI: 755,00 m² x 320,00 TL/m² = ~ 260.000,00 TL
393,00 m² x 100,00 TL/m² = ~ 40.000,00 TL

TOPLAM : 2.160.000,00 TL
(İKİMİLYONYÜZALTMİŞBİNTÜRKLİRASI)

199 ADA 20 PARSEL
(TARLA)

TARLA: 57,376,08 m² x 70,00 TL/m²: ~ 4.020.000,00 TL
(DÖRTMİLYONYİRMİBİNTÜRKLİRASI)

200 ADA 1 PARSEL
(TARLA+ YAPI)

TARLA: 27.522,32 m² x 70,00 TL/m²: ~ 1.930.000,00 TL
YAPI : 1.638,95 m² x 300,00 TL/ m²: ~ 500.000,00 TL

TOPLAM:2.430.000,00 TL

(İKİMİLYONDÖRTYÜZOTUZBİNTÜRKLİRASI)

6.3 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor tarihi olan 13.04.2017 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda;

Değerleme konusu; BALIKESİR İli, Edremit İlçesi, Çıkrıkçı Mahallesi, 134 Ada 1 No, 199 Ada 17,18,19,20 No, 200 Ada 1 Nolu Parseller ve üzerlerinde konumlu taşınmazların;

*(Bilgi Amaçlı) TOPLAM PİYASA DEĞERİ:

(YASAL ALAN) TOPLAM PİYASA RAYİÇ DEĞERİ	
19.900.000,00 TL	
ONDOKUZMİLYONDOKUZYÜZYİRMİBİNTÜRK LİRASI	

DÖVİZ CİNSİNDEN DEĞER	
~ 5.530.000,00 \$	~ 5.100.000,00 €

(MEVCUT ALAN) TOPLAM PİYASA RAYİÇ DEĞERİ	
22.380.000,00 TL	
YİRMİİKİMİLYONÜÇYÜZSEKSENBİNTÜRK LİRASI	

DÖVİZ CİNSİNDEN DEĞER	
~ 6.220.000,00 \$	~ 5.750.000,00 €

(*) Takdir edilen Yasal ve Mevcut Değerler Toplamına bilgi amaçlı raporda yer verilmiştir.

(**) Ticari olarak alım satıma konu olan arsa ve tarla satışlarında uygulanacak KDV oranı % 18 dir.

13.04.2017 Tarihli T.C. Merkez Bankası Döviz Alış Kurları

1 \$ = 3,60 TL / 1 € = 3,90

İREM ERHAN

* DEĞERLEME UZMANI-405100


ALİ RIZA TOPŞAKAL
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI-400920
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Birik Mah. 450. Cadde Kat: 1/5 Çankaya
Tel: (0312) 496 51 98 Fax: (0312) 496 50 98 ANKARA
Sicil No: 272704 4531

*Söz konusu personel, değerlendirme çalışmasına yardımcı olarak katılmış, veri toplama süreçlerinde yardımcı olmuş, rapora ilişkin sorumluluğu bulunmamaktadır.

6.2 DEĞERLEME BİLGİLERİ

134 ADA 1 PARSEL **(TARLA)**

31.369,00 m² x 60,00 TL/m²: ~1.885.000,00 TL
(BİRMİLYONSEKİZYÜZSEKSENBEŞBİNTÜRKLİRASI)

199 ADA 17 PARSEL **(TARLA + YAPI)**

YASAL DEĞER:

TARLA: 87.278,68 m² x 50,00 TL/m²: ~ 4.365.000,00 TL
YAPI: 4560,00 m² x 180,00 TL/m² : ~ 820.000,00 TL
410,00 m² x 300,00 TL/ m²: ~ 125.000,00 TL
2387,00 m² x 300,00 TL/m²: ~ 720.000,00 TL
410,00 m² x 550,00 TL/m² : ~225.000,00 TL

TOPLAM; 6.255.000,00 TL
(ALTIMİLYONİKİYÜZELLİBEŞBİNTÜRKLİRASI)

MEVCUT DEĞER:

TARLA: 87.278,68 m² x 50,00 TL/m²: ~ 4.365.000,00 TL
YAPI: 4.560,00 m² x 180,00 TL/m² : ~ 820.000,00 TL
410,00 m² x 300,00 TL/ m²: ~ 125.000,00 TL
2.387,00 m² x 300,00 TL/m²: ~ 720.000,00 TL
410,00 m² x 550,00 TL-m² = ~225.000,00 TL
10.729,00 m² x180,00 TL/m² = ~1.930.000,00 TL
1.500,00 m² x 170,00 TL/m² = ~ 250.000,00 TL

TOPLAM; 8.435.000,00 TL
(SEKİZMİLYONDÖRTYÜZOTUZBEŞBİNTÜRKLİRASI)

199 ADA 18 PARSEL **(TARLA)**

15.604,76 m² x 50,00 TL/m²: ~780.000,00 TL
(YEDİYÜZSEKSENBİNTÜRKLİRASI)

199 ADA 19 PARSEL
(TARLA + YAPI)

YASAL DEĞER:

TARLA: 26.596,37 m² x 50,00 TL/m²: ~ **1.330.000,00 TL**
(BİRMİLYONÜÇYÜZOTUZBİNTÜRK LİRASI)

MEVCUT DEĞER:

TARLA: 26.596,37 m² x 50,00 TL/m²: ~ 1.330.000,00 TL
YAPI: 755,00 m² x 320,00 TL/m² = ~ 260.000,00 TL
393,00 m² x 100,00 TL/m² = ~ 40.000,00 TL

TOPLAM : 1.630.000,00 TL
(BİRMİLYONALTIYÜZOTUZBİNTÜRK LİRASI)

199 ADA 20 PARSEL
(TARLA)

TARLA: 57,376,08 m² x 50,00 TL/m²: ~ **2.870.000,00 TL**
(İKİMİLYONSEKİZYÜZYETMİŞBİNTÜRK LİRASI)

200 ADA 1 PARSEL
(TARLA+ YAPI)

TARLA: 27.522,32 m² x 50,00 TL/m²: ~ **1.380.000,00 TL**
YAPI : 1.638,95 m² x 300,00 TL/ m²: ~ **500.000,00 TL**

TOPLAM:1.880.000,00 TL

(BİRMİLYONSEKİZYÜZSEKSENBİNTÜRK LİRASI)

6.3 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor tarihi olan 13.04.2017 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda;
Değerleme konusu; BALIKESİR İli, Edremit İlçesi, Çıkrıkçı Mahallesi, 134 Ada 1 No, 199 Ada 17,18,19,20 No, 200 Ada 1 Nolu Parseller ve üzerlerinde konumlu taşınmazların;

*(Bilgi Amaçlı) TOPLAM PİYASA DEĞERİ:

(YASAL ALAN) TOPLAM PİYASA RAYİÇ DEĞERİ	
15.000.000,00 TL	
ONBEŞMİLYONTÜRK LİRASI	

DÖVİZ CİNSİNDEN DEĞER	
~ 4.170.000,00 \$	~ 3.850.000,00 €

(MEVCUT ALAN) TOPLAM PİYASA RAYİÇ DEĞERİ	
17.480.000,00 TL	
ON YEDİMİLYONDÖRTYÜZSEKSEN BİNTÜRK LİRASI	

DÖVİZ CİNSİNDEN DEĞER	
~ 4.855.000,00 \$	~ 4.485.000,00 €

- (*) Takdir edilen Yasal ve Mevcut Değerler Toplamına bilgi amaçlı raporda yer verilmiştir.
(**) Ticari olarak alım satıma konu olan arsa ve tarla satışlarında uygulanacak KDV oranı % 18 dir.

13.04.2017 Tarihli T.C. Merkez Bankası Döviz Alış Kurları

1 \$ = 3,60 TL / 1 € = 3,90

İREM ERHAN

* DEĞERLEME UZMANI-405100



ALİ RIZA TOPSAKAL

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI-400920

 DEĞER

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kılkonaklar Mah. 450. Cad. İcici Apt. No: 71/5 - Çankaya
Tel: (0312) 496 50 96 Fax: (0312) 496 50 98 - ANKARA
Sermayesi Y.D. 272 044 6551



*Söz konusu personel, değerlendirme çalışmasına yardımcı olarak katılmış, veri toplama süreçlerinde yardımcı olmuş, rapora ilişkin sorumluluğu bulunmamaktadır.

7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

- Ülke genel ekonomik koşullarında değişiklik olmaması,
- Ülke siyasi yapısında büyük değişiklikler olmaması,
- Doğal afetler sonucu gayrimenkulde ve bölgede zarar oluşması,
- Toplumsal hareketler sonucu gayrimenkulde ekonomik ve fiziksel zarar oluşmaması,
- Değerlemeden sonra ana gayrimenkulde ve bağımsız bölümde herhangi bir hasar meydana gelmemesi,
- Değerlemeden sonra ilgili bölgede imar planında değişiklik olmaması,
- Alıcının kimliği, çevreyi kirlletici maddelerin varlığı veya mülkü yeniden geliştirebilme olasılığı gibi özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımların dikkate alınmaması hallerinde rapor tarihi itibarıyla uygulanabilir ve geçerlilik süresi üç aydır.

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

- İlgili Belediye İmar Müdürlüğü
- İlgili Tapu ve Sicil Müdürlüğü
- Piyasa emsalleri ve bölgede faaliyet gösteren müteahhit firmalar, emlak komisyoncuları
- Geçmiş dönemde bölgede yapılan değerlendirme çalışmaları ve mesleki tecrübeler

9. UYGUNLUK BEYANI

Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığı beyan olunur.

- Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkler herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartların haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

10. İZİN BEYANI

Değerleme uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen ya da kısmen yayınlanması raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının veya değerlendirme uzmanlarının adlarının yada mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

11. EKLER

11.1. TAŞINMAZ FOTOĞRAFLARI

11.2. YASAL BELGELER

11.3. DEĞERLEME UZMANININ LİSANS ÖRNEĞİ

11.4. SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA İLİŞKİN AÇIKLAMA



Handwritten signature



24

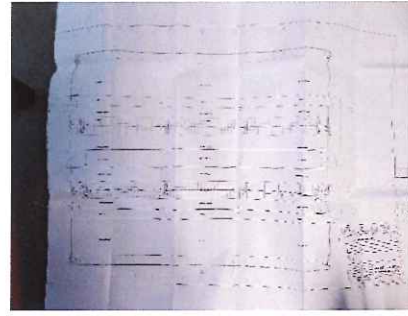
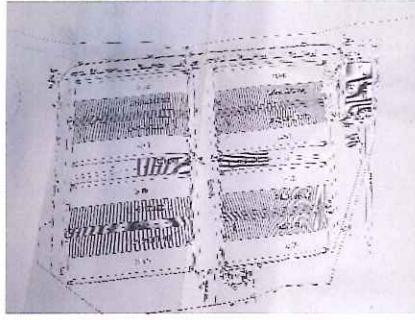
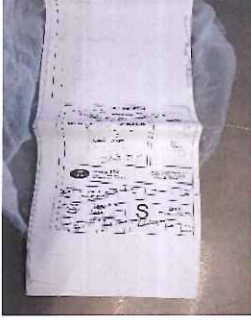
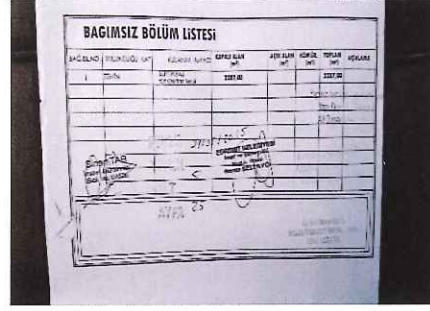
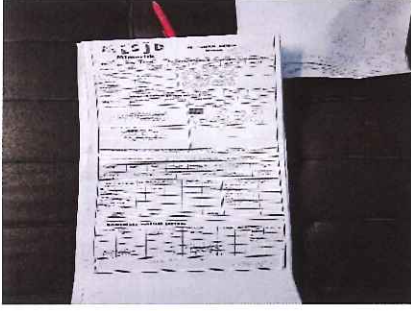


CP

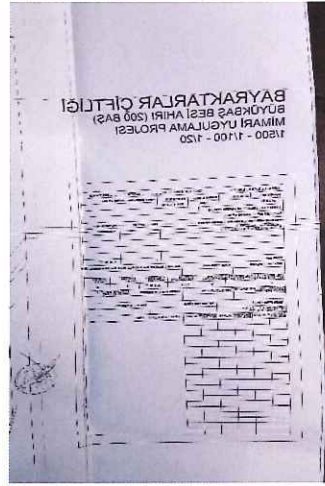
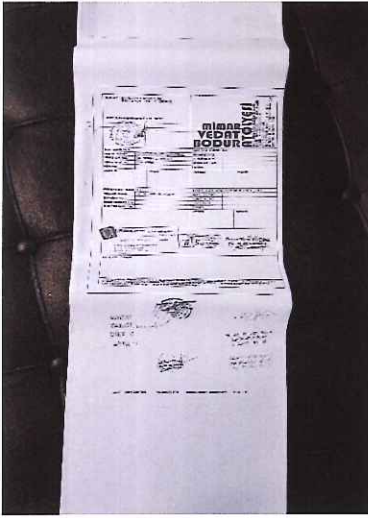




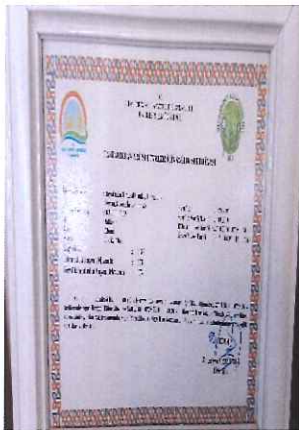
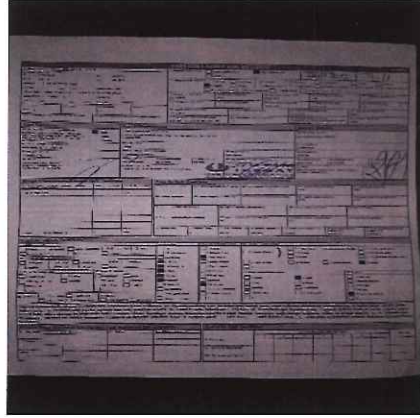
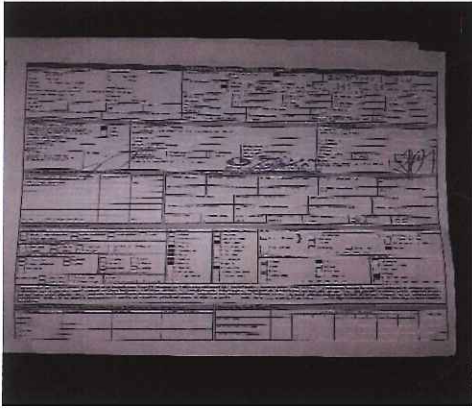
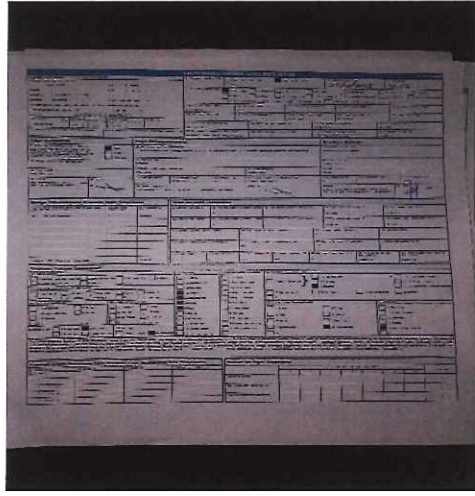
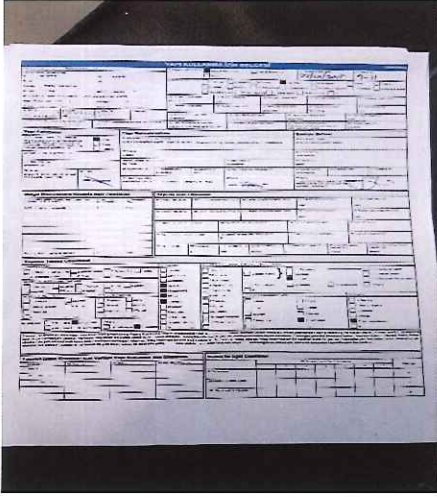
199 ADA 17 PARSEL (E: 269 PARSEL)



200 ADA 1 PARSEL (E:1386 PARSEL)



YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ



11.1. DEĞERLEME UZMANI LİSANS ÖRNEĞİ


SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Kurumu

Tarih : 15.02.2016 No : 405100

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

İrem ERHAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



ÖRNEKTİR
TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No 17684
SOGUK DAMGA
VARDIR

T.C.
ANKARA 47. NOTERLİĞİ
Turan Çiğdem Bulvarı No: 10 Kat: 5
06100 ANKARA
Ticaret Sicil No: 27110
Ticaret Sicil No: 27110

Tarih : 23.02.2011 No : 400920

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

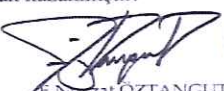
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ali Rıza TOPSAKAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER


07 Haziran 2016


E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN


ANKARA 47. NOTERLİĞİ
İMZA YETKİLİ KATİP
RUKİYE GÜLERYÜZ

Bu belge, noter tarafından onay edilmiş ve imzaya yetkili kişiler tarafından imzalanmıştır. Bu belge, noter tarafından onay edilmiş ve imzaya yetkili kişiler tarafından imzalanmıştır.

11.2. SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından değerleme raporu düzenlenmemiştir.