

**BALIKESİR İLİ MERKEZ İLÇESİ  
AKINCILAR MAHALLESİ 7612 ADA 2 PARSEL VE  
GÜMÜŞÇEŞME MAHALLESİ 7612 ADA 3 PARSEL  
DEĞERLEME RAPORU**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Balıkesir İli Merkez İlçesi Akıncılar Mahallesi 7612 Ada 2 Parsel Ve Gümüşçeşme Mahallesi 7612 Ada 3 Parsel Değerleme Raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	22.05.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Balıkesir İli Merkez İlçesi Akıncılar Mahallesi 7612 Ada 2 Parsel Ve Gümüşçeşme Mahallesi 7612 Ada 3 Parsel
İMAR DURUMU	Balıkesir Belediyesinden alınan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Ticaret Alanı"nda kalmakta olup E:0.50 Hmax =9.50 m. dir.
MEVCUT KULLANIM	Üzerinde Balıkesir Tren Garı bulunmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (₺) (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	44.000.000,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ.....	3
Rapor Tarihi .....	3
Rapor Numarası .....	3
Rapor Türü .....	3
Şirket Bilgileri .....	3
Raporu Hazırlayanlar.....	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri .....	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar) .....	4
Değerleme Tarihi .....	4
Dayanak Sözleşme) .....	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	5
Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri .....	5
Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri .....	7
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri .....	8
Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri .....	10
Gayrimenkullerin İmar Durumu .....	11
Gayrimenkulün İmar Durumu .....	11
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler .....	11
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri .....	12
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi .....	12
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	12
BÖLGESEL ANALİZLER .....	13
Balıkesir İli .....	13
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ.....	15
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler .....	15
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi .....	15
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi .....	16
Gelir Yöntemi .....	16
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	17
Emsal Araştırması .....	17
Değer Takdiri.....	18
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri.....	18
Proje Analizi .....	18
En Verimli Kullanım Analizi.....	19
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER .....	20

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

22.05.2014

### 1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 05.14 –069

### 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının Balıkesir İli Merkez İlçesi Akıncılar Mahallesi 7612 ada 2 parsel ve Gümüşçeşme Mahallesi 7612 ada 3 parsel Değerleme Raporu Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, güncel rayiç değerinin değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

### 1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcıları Geomatik Mühendisi Sinem YAVUZ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

## 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarındandır.

## 1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

**Müşteri Ünvanı** : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

**Müşteri Adresi** : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

## 1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

Balıkesir İli Merkez İlçesi Akıncılar Mahallesi 7612 ada 2 parsel ve Gümüşçeşme Mahallesi 7612 ada 3 parsellerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

**1.9 Değerleme Tarihi** : 21.05.2014

## 1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 20.05.2014 tarih 2014-034 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzman Yardımcısı

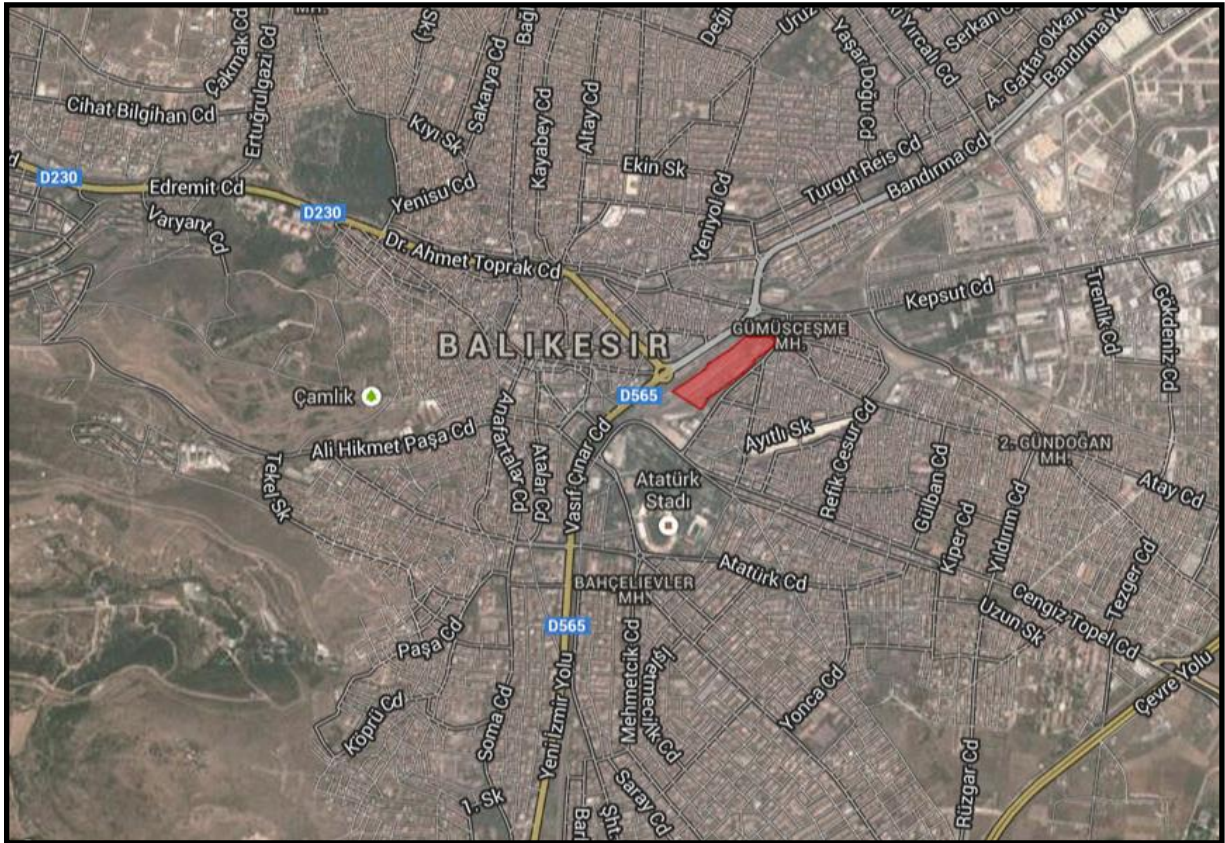
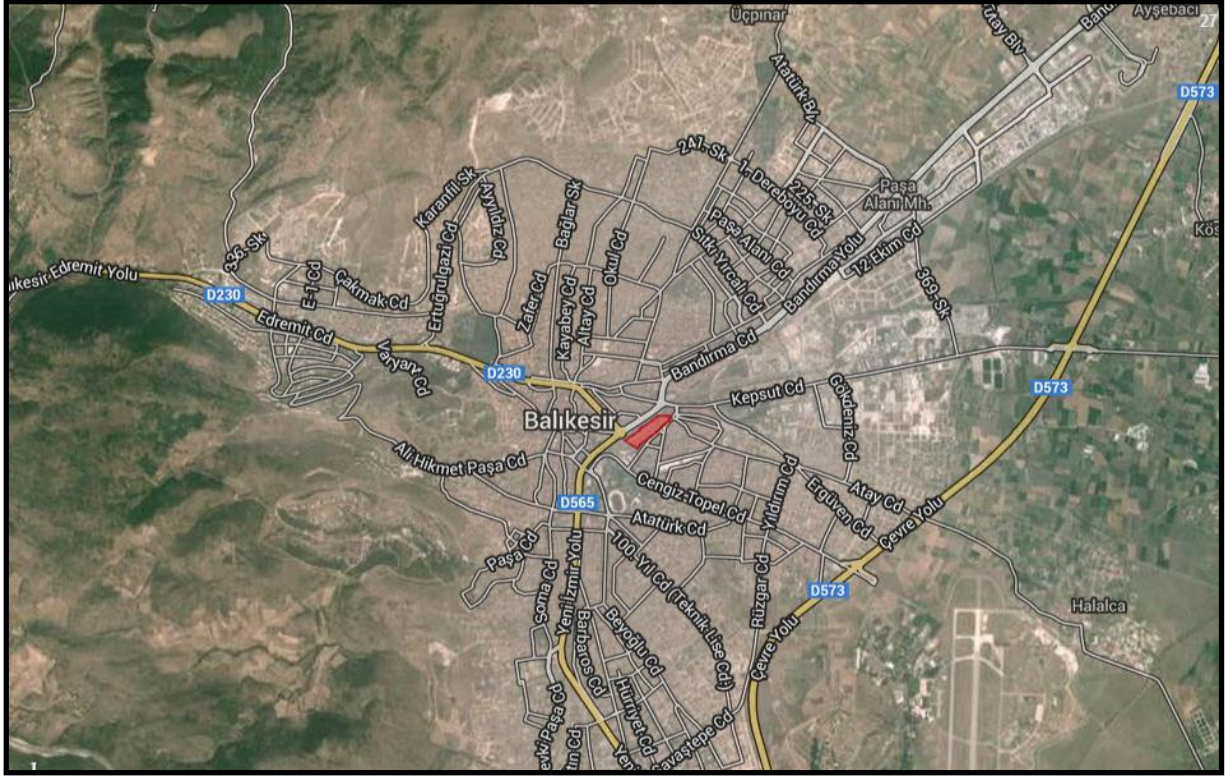
**Sinem YAVUZ**  
(Geomatik Mühendisi)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

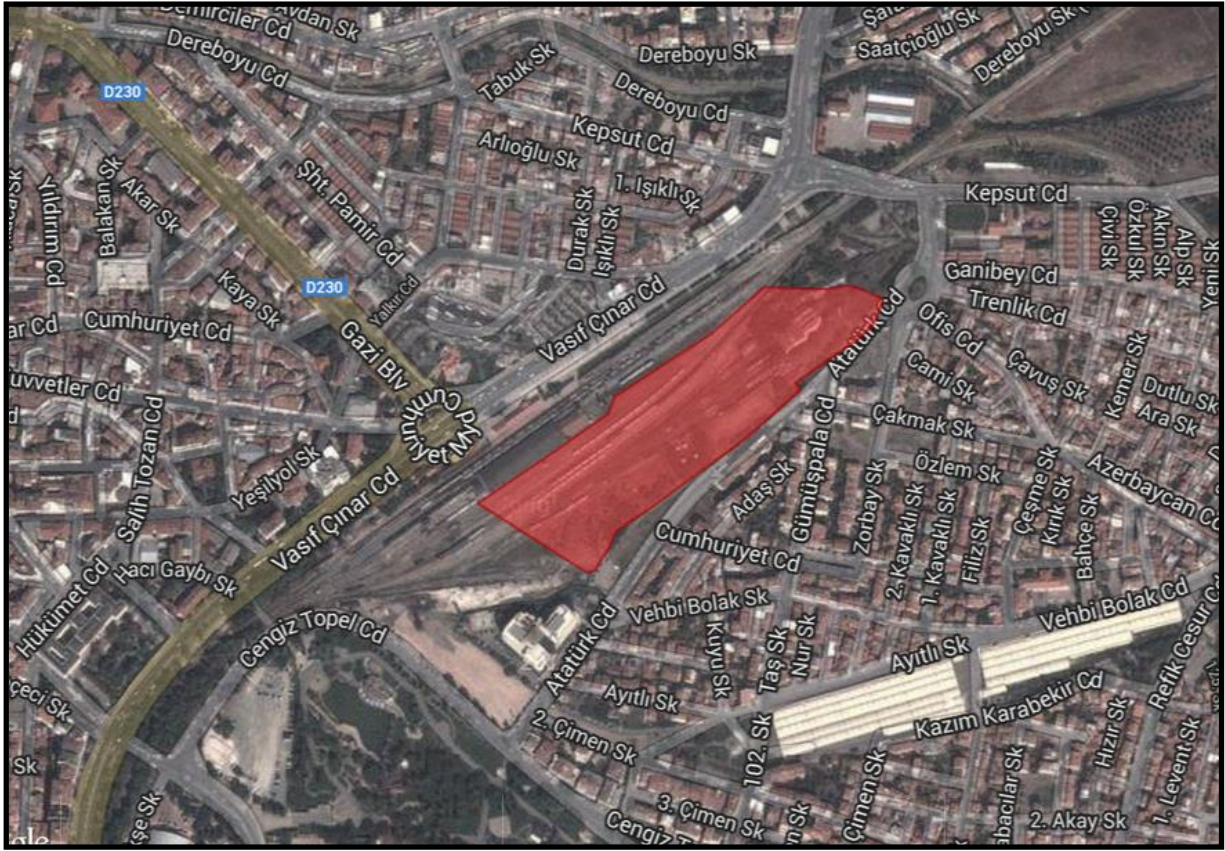
**Fatih PEKTAŞ**  
(Harita Yüksek Mühendisi)  
Lisans No: 400375

## 2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

### 2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

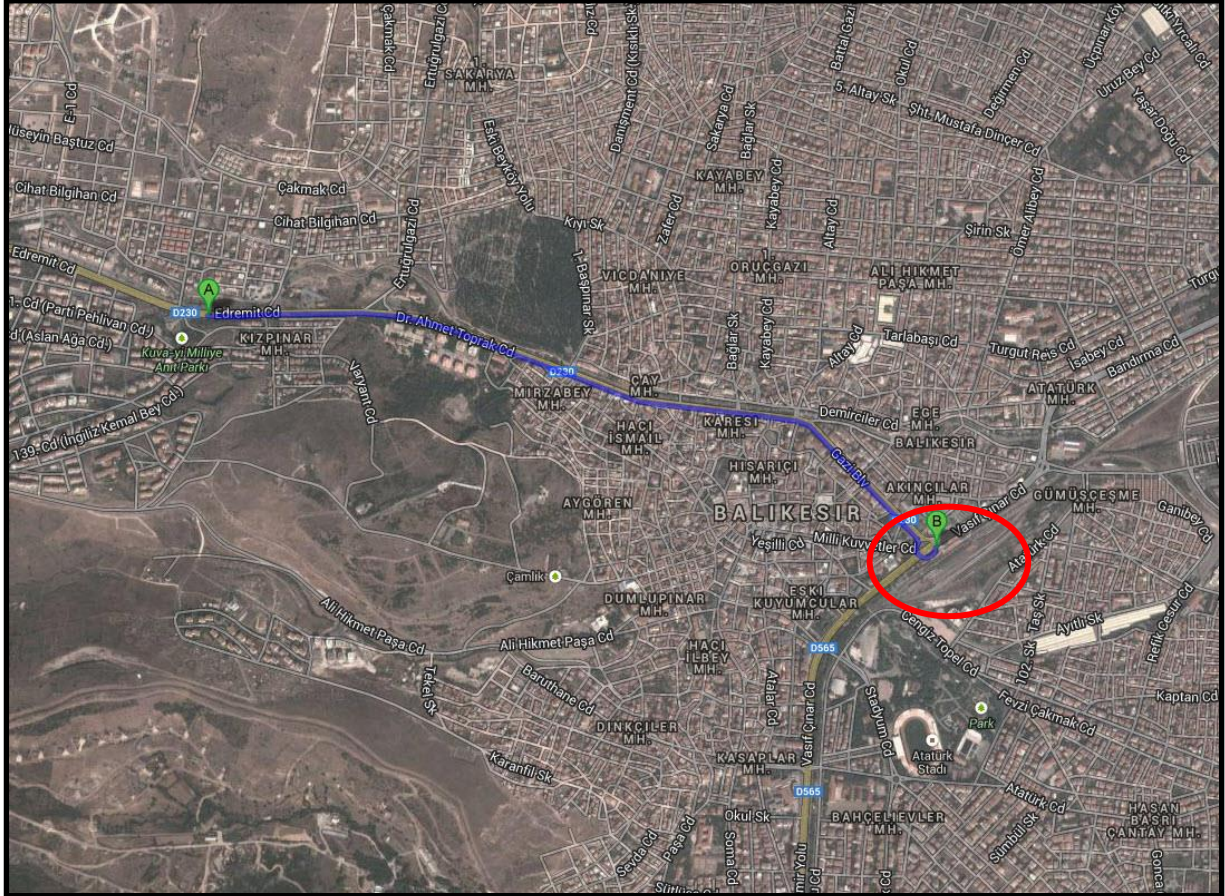


Değerleme konusu gayrimenkuller Balıkesir İli Merkez İlçesi Akıncılar Mahallesi 7612 ada 2 parsel ve Gümüşçeşme Mahallesi 7612 ada 3 parsellerdir. 7612 ada 2 parsel no.lu gayrimenkul 46.155,02 m<sup>2</sup> ve 7612 ada 3 no.lu gayrimenkul 3.844,98 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Gayrimenkuller üzerinde Balıkesir Tren Garı bulunmaktadır. Konu gayrimenkullerin bulunduğu mevki Balıkesir merkezde olup etrafında Balıkesir Otogarı, Balıkesir Defterdarlığı, Balıkesir Valiliği, Atatürk Parkı, Atatürk Stadı, Cumhuriyet Meydanı ve konut olarak kullanılan yapılarla çevrilidir.



## 2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu konuma ulaşım için; D200 (Edremit-Eskişehir devlet Karayolu) üzerinde Balıkesir Merkez istikametinde ilerlerken, Dr Ahmet Toprak Caddesi ve Vasıf Çınar Caddesinin kesişiminde bulunan Cumhuriyet Meydanına gelindiğinde, rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu konuma gelinmiş olunur.





### 2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün takyidatlı tapu bilgileri, Tapu ve kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden 21.05.2014 tarih ve 16.56 saatinde alınmıştır.

7612 ADA 2 PARSEL ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	BALIKESİR	Ada	7612
İlçe	MERKEZ	Parsel	2
Mahalle/Mevkii	AKINCILAR	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	46.155,02
Cilt/Sayfa	35/3448	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>			
Malik ve Hissesi	TCDD İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ / TAM		
Tarih ve Yevmiye No	29.12.2009 / 12092		
Edinme Sebebi	İMAR (TSM)		
Beyan	ESKİ ESERDİR (17.12.1981 TARİH VE 5347 YEVMİYE NO)		
Şerh/İrtifak/Hak ve Mükellefiyetler	D.S.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE; KROKİDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE (14,00 M <sup>2</sup> ) LİK KISMI ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI (13.04.1966 TARİH VE 1143 YEV. NO) D.S.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE; KROKİDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE (280,00 M <sup>2</sup> ) LİK KISMI ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI (13.04.1966 TARİH VE 1143 YEV. NO)		

*\*Taşınmazın son 3 yıllık tapu hareketlerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.*

Takyidatlı tapu bilgileri, Tapu ve kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden 22.05.2014 tarih ve 11.46 saatinde alınmıştır.

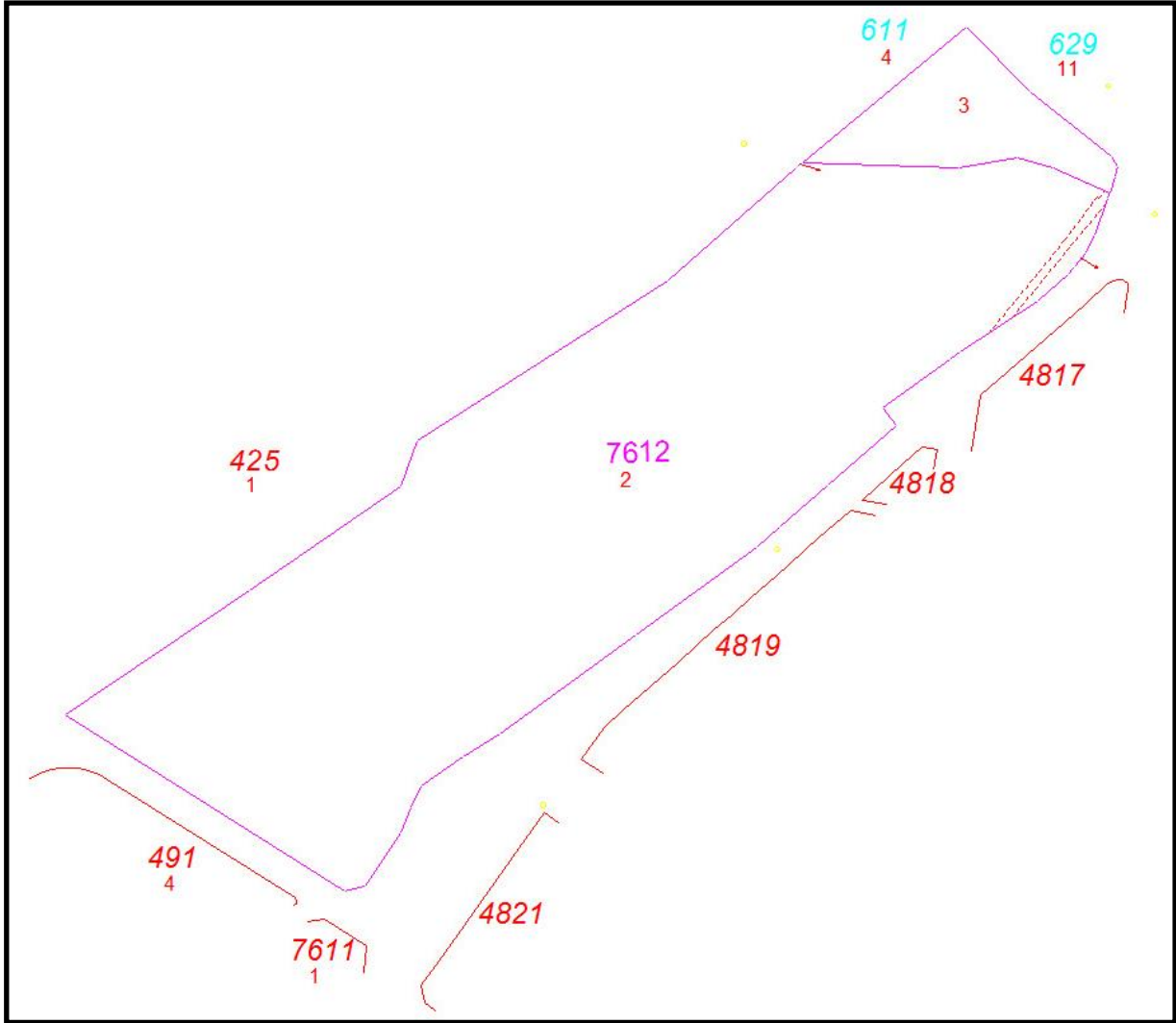
7612 ADA 3 PARSEL ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	BALIKESİR	Ada	7612
İlçe	MERKEZ	Parsel	3
Mahalle/Mevkii	GÜMÜŞÇEŞME	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	3.844,98
Cilt/Sayfa	35/3448	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>			
Malik ve Hissesi	TCDD İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ / TAM		
Tarih ve Yevmiye No	24.03.2010 / 2743		
Edinme Sebebi	İMAR (TSM)		
Beyan	İSTİMLAK: 25.04.2005 TARİH Y:2310, 2942 SAYILI YASANIN 7. MD. GEREĞİNCE 100 M <sup>2</sup> LİK KISIM İÇİN		
Şerh/İrtifak/Hak ve Mükellefiyetler	KROKİSİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 499 M <sup>2</sup> LİK KISMI ÜZERİNDE D.S.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (02.03.1968 TARİH VE 731 YEV. NO)		

*\*Taşınmazın son 3 yıllık tapu hareketlerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.*

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

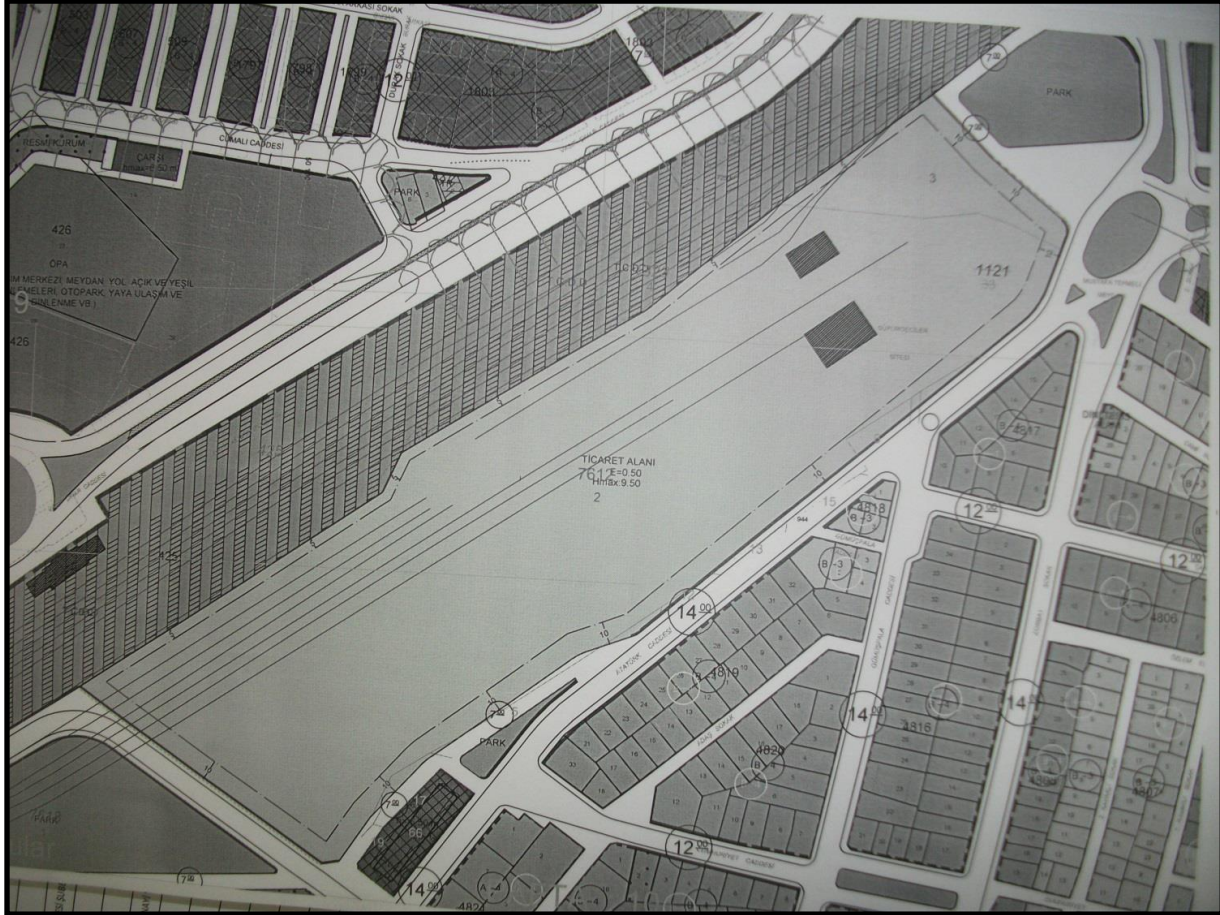
## 2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

Balıkesir İli Merkez İlçesi Akıncılar Mahallesiinde yer alan 7612 ada 2 parsel no.lu 46.155,02 m<sup>2</sup> alanlı I ve Gümüşçeşme Mahallesiinde yer alan 7612 ada 3 parsel no.lu 3.844,98 m<sup>2</sup> alanlı parsellerin kadastral durumu aşağıdaki gibidir.



## 2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

Rapora konu gayrimenkul, Balıkesir Belediyesinden alınan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Ticaret Alanı" nda kalmakta olup yapılaşma koşulları E:0.50 Hmax =9.50 m. dir.



Rapor konusu taşınmazların imar durumu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

## 2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

Değerleme konusu gayrimenkul için herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

## 2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde Balıkesir Tren Garı bulunmakta olup tesisler oldukça yıpranmış vaziyettedir.

## 2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde Balıkesir Tren Garı bulunmakta olup tesisler oldukça yıpranmış vaziyettedir
- Meri imar planına göre E:0,50, Hmaks:9,50 m yapılaşma koşulları ile Ticaret Alanında kalmaktadır.

## 2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### 2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Gayrimenkulün merkezi konumlu olması,
- Ulaşımın kolay olması,

### 2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

- Üzerindeki yapı için Eski Eserdir beyanı bulunması

### 3. BÖLGESEL ANALİZLER

#### 3.1 Balıkesir İli



Balıkesir, Türkiye Cumhuriyeti'nin Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde, topraklarının bir kısmı ise Ege Bölgesi'nde yer alan, hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyısı bulunan bir ildir. Türkiye genelinde ise iki deniz ile komşu olan sadece 6 il vardır. İl, Kuzeybatı Anadolu'da bulunmaktadır. Doğusunda Bursa ve Kütahya illeri, güneyinde Manisa ve İzmir illeri ve batısında Çanakkale ili vardır. Ayvalık ilçesinden de Yunanistan'ın Midilli Adası'na komşudur. Büyükşehir olan Balıkesir 20 ilçeden oluşmaktadır. Yüzölçümü bakımından en büyük 12. il, 2010 nüfus sayımına göre de 1.152.323 kişiyle Türkiye'nin en kalabalık 17. ilidir. 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 bamyaya, 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 tostu, saçaklı mantısı ve hoşmerimi diğer bilinen yöresel ürünleridir. 2014 itibarıyla Balıkesir'in 20 ilçesi vardır. Balıkesir'de Sağlık Müdürlüğü'ne bağlı 21 tane devlet hastanesi, 3 tane özel hastane vardır. Toplamda 366 tane eczane ve 132 tane Sağlık Ocağı bulunmaktadır. Ayrıca Balıkesir Üniversitesi'ne bağlı Tıp Fakültesi vardır.



## 4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

### 4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

#### 4.1.1 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 söz konusu 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 kalibre 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 sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

#### 4.1.2 Yeniden İnşa (ikame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki



yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

#### 4.1.3 Gelir Yöntemi

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

#### 4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerlemesinde, çevrelerinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. İmar durumu yapılaşma koşullarında ve piyasa koşullarında geliştirilebilecek bir projenin olası satış hasılatı üzerinden yaklaşımla gerçekleştirilen proje analizi ile desteklenmiştir.

## 5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

### 5.1 Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Yakın konumda bulunan ve Ticaret imarlı 1.800,00 m<sup>2</sup> arsa 1.500.000,00 ₺ borç karşılığı el değiştirdiği bilgisi edinilmiştir. (833,33 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 2:** Balıkesir Merkez Bahçelievler Mahallesinde bulunan 40 m<sup>2</sup> satılık dükkan 205.000 ₺ bedelle satılıktır. (5.125,00 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 3:** Balıkesir Merkez Hisariçi Mahallesinde bulunan 270 m<sup>2</sup> satılık dükkan 950.000 ₺ bedelle satılıktır. (3.518,52 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 4:** Sahibinden (0532 700 96 38) ile yapılan görüşmede Gazi Bulvarına yakın konumlu 54 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olan dükkanın 320.000 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. (5925,93 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 5:** Utku Emlak (0542 502 28 54) ile yapılan görüşmede Vasıf Pınar Caddesine yakın konumlu 260 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olan dükkanın 1.000.000 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. (3846,15 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 6:** Sahibinden (0533 389 14 41) ile yapılan görüşmede Gazi Bulvarına yakın konumlu 50 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olan dükkanın 180.000 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. (3.600,00 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 7:** Hatipoğlu Emlak (0532 247 85 85) ile yapılan görüşmede Cengiz Topel Caddesine yakın konumlu 160 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olan dükkanın 700.000 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. (4.375,00 ₺/ m<sup>2</sup>)

Bölgede satışta olan arsa tespit edilememiş olup Balıkesir İli genelinde kat karşılığı oranı %35-%40 seviyelerindedir.

## 5.2 Değer Takdiri

### 5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yapılan araştırmaları sonucunda, taşınmazın imar durumu, yeri, konumu, potansiyeli, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri ve büyüğü gibi faktörler birlikte değerlendirilerek **arsa m<sup>2</sup> birim değeri 880,00 ₺/m<sup>2</sup>** takdir edilmiştir. Buna göre ayrı ayrı ve toplam arsa değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

**Arsa Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> birim değer**

Ada	Parsel	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Değeri (₺/m <sup>2</sup> )	Değer (₺)
7612	2	46.155,02	880,00	40.616.417,60
7612	3	3.844,98	880,00	3.383.582,40
<b>TOPLAM</b>		<b>50.000,00</b>		<b>44.000.000,00</b>

### 5.2.2 Proje Analizi

Gayrimenkullerin üzerinde geliştirilmesi mümkün olan projenin toplam emsal alanları ve satılabilir alanlar üzerinden elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Proje analizinde, toplam emsal inşaat alanı 25.000,00 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanının % 20 fazlası toplam satılabilir alan olup 30.000,00 m<sup>2</sup> dir.

Çevrede mevcut projelerin incelenmesi ve söz konusu alan ile karşılaştırılması sonucunda, parsel üzerine inşa edilecek, ticari ünitelerin m<sup>2</sup> birim fiyatının ortalama 5.200,00 ₺/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **156.000.000,00 ₺** olarak hesap edilmiştir. Tabloda hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 35 hasılat **54.600.000,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

BALIKESİR AKINCILAR PROJE ANALİZ TABLOSU			
PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m <sup>2</sup> )			50,000.00
TOPLAM ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )			50,000.00
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	EMSAL:	0.50	25,000.00
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )(Emsal alanın %20 fazlası)			30,000.00
SATIŞ HASILATI (₺)			
HASILAT TÜRÜ	BİRİM m <sup>2</sup> DEĞERİ(₺/m <sup>2</sup> )	ALAN (m <sup>2</sup> )	DEĞER (₺)
Ticaret	5,200.00	30,000.00	156,000,000.00
TOPLAM SATIŞ HASILATI (₺)			156,000,000.00
		ORAN (%)	DEĞER(₺)
HASILAT ORANI		35%	54,600,000.00

Proje analizi sonucunda, 54.600.000,00 ₺ olan hasılat payı üzerinden Projeli Arsa Değerinin % 80'inin arsanın bugünkü değeri olacağı kabulü ile arsa m<sup>2</sup> birim değeri 874,00 ₺/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmaktadır.

### 5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, bölgedeki potansiyel dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin "ticari ünitelere sahip nitelikli bir proje" olacağı kanaatine varılmıştır.

## 6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu gayrimenkuller Balıkesir İli Merkez İlçesi Akıncılar Mahallesiinde bulunan 7612 ada 2 parsel ve Gümüşçeşme Mahallesiinde bulunan 7612 ada 3 parsellerdir. Gayrimenkuller meri imar planına göre "Ticaret Alanı" nda kalmakta olup E:0.50, Hmax=9.50 m. yapılaşma koşullarına sahiptirler. Gayrimenkuller üzerinde Balıkesir Tren Garı bulunmakta olup bu yapılar değerlemede göz önünde bulundurulmuş ancak değer takdirinde dikkate alınmamıştır.

Sonuç olarak toplam 50.000,00 m<sup>2</sup> alan için takdir edilen nihai Pazar değeri;  
**44.000.000,00 ₺ (Kırkdörtmilyon TürkLirası)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Bu değere Katma Değer Vergisi (KDV) dahil değildir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

İşbu Değerleme Raporu, İncelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

Rapor, dört nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

#### Değerleme Uzman Yardımcısı

**Sinem YAVUZ**  
(Geomatik Mühendisi)

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Fatih PEKTAŞ**  
(Harita Yüksek Mühendisi)  
Lisans No: 400375

#### Rapor Ekleri

1. Gayrimenkullere İlişkin Fotoğraflar
2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları
3. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri