Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

LOTUS
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST
Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 81
ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ A.Ş.

Merkezefendi / DENİZLİ

(68 Adet Dükkân)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BATI EGE GAYRİMENKUL

Rapor No: 2023 / 764

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ 4
2. RAPOR BİLGİLERİ 5
3. ŞİRKET BİLGİLERİ 6
4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ 6
5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA 7
6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR 7
7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER 7
8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 8
9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR 9
10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI 10
10.1. TAPU KAYITLARI 10
10.2. TAPU TAKYİDATI 10
10.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI 13
11. BELEDİYE İNCELEMESİ 13
11.1. İMAR DURUMU 13
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ 14
11.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR 14
11.4. YAPI DENETİM FİRMASI 14
11.5. SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM 14
12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU 15
12.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ 15
12.2. BÖLGE ANALİZİ 18
12.2.1. DENİZLİ İLİ: 18
12.2.2. MERKEZEFENDİİLÇESİ: 19
12.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ 20
12.4. TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ 22
12.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 26
12.6. DÜNYADA VE ÜLKEMİZDE AVM SEKTÖRÜ VE KARMA KULLANIMLI PROJELERİN GELİŞİMİ 29
12.7. KARMA KULLANIMLI GAYRİMENKUL PROJELERİ 32
12.8. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER 37
13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 38
14. AÇIKLAMALAR 39
15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 39

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

16. DEĞERLENDİRME 40
17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI 41
17.1. PAZAR YAKLAŞIMI 41
17.2. MALİYET YAKLAŞIMI 43
17.3. GELİR YAKLAŞIMI 44
18. FİYATLANDIRMA 45
18.1. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI 45
18.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI 45
18.3. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ) 49
19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ 52
19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI 52
19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER: 52
19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 52
19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ 52
19.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 53
19.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR 53
19.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 53
19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 53
19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 53
19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 53
19.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ 53
19.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 54
20. SONUÇ 55

LOTUS 2023/764
BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	**BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kayalar Mahallesi, Menderes Bulvarı, No:185 AquaMall AVM **Merkezefendi / DENİZLİ**
DAYANAK SÖZLEŞME	27 Haziran 2023 tarih ve 2162 – 2023/032-2 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2023
RAPOR TARİHİ	18 Ekim 2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	68 Adet Dükkân
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, 556 Ada, 11 Parselde yer alan 68 adet dükkân vasıflı taşınmaz
İMAR DURUMU ÖZETİ	Turizm + Ticaret + Konut Alanı Ayrık Nizam | EMSAL: 1,80 | Serbest Kat
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 68 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
DENİZLİ İLİ, MERKEZEFENDİ İLÇESİ, KAYAKÖY (BOZBURUN) MAHALLESİNDE YER ALAN 556 ADA 11 NOLU PARSELDEKİ 68 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN (AQUA MALL AVM) TOPLAM PAZAR DEĞERİ	**586.315.000,-TL**
DENİZLİ İLİ, MERKEZEFENDİ İLÇESİ, KAYAKÖY (BOZBURUN) MAHALLESİNDE YER ALAN 556 ADA 11 NOLU PARSELDEKİ 68 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN (AQUA MALL AVM) TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ	**2.212.400,-TL**
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	**BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kayalar Mahallesi, Menderes Bulvarı, No:185 AquaMall AVM **Merkezefendi / DENİZLİ**
DAYANAK SÖZLEŞME	27 Haziran 2023 tarih ve 2162 – 2023/032-2 no ile
MÜŞTERİ NO	**2162**
RAPOR NO	**2023/764**
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2023
RAPOR TARİHİ	18 Ekim 2023
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 68 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN- Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ- Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	

RAPOR TARİHİ	22.09.2022	06.01.2023	10.08.2023
RAPOR NUMARASI	2022/832	2022/1571	2023/532
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	322.510.000,-TL	423.320.000,-TL	586.315.000,-TL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
ŞİRKETİN ADRESİ	Kayalar Mahallesi, Adnan Menderes Bulvarı, No: 85 Merkezefendi/DENİZLİ
TELEFON NO	(258) 371 99 00
E-MAIL	info@batiegeyatirim.com.tr
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	05.07.2011

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Tic. A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.

b. Şirketimizin değerleme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.

c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.

d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.

e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.

f. Mülkün takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemlemeler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yat. Tic. A.Ş.
İLİ – İLÇESİ	Denizli – Merkezefendi
MAHALLESİ	Kayaköy (Bozburun)
PAFTA NO	-
ANA GAYRİMENKUL NİTELİK	İki katlı Betonarme 68 adet iş yeri ve arsası
ADA NO	556
PARSEL NO	11 (Eski: 3 ve 9 Parsel)
ARSA ALANI (m^2)	36.964,72
KAT NO	*Bkz: Sayfa 11 Tapu Bilgileri Tablosu*
BLOK NO	*Bkz: Sayfa 11 Tapu Bilgileri Tablosu*
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	*Bkz: Sayfa 11 Tapu Bilgileri Tablosu*
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	*Bkz: Sayfa 11 Tapu Bilgileri Tablosu*
ARSA PAYI	*Bkz: Sayfa 11 Tapu Bilgileri Tablosu*

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden şirket yetkilileri tarafından alınan takyidat belgelerine göre taşınmazlar üzerinde müştereken yer alan notlar ve ana taşınmazdan gelen takyidatlar özetlenmiştir.

***Beyan*:** Yönetim Planı:19.04.2017 [27.04.2017 – 10724 yev.]

***Beyan*:** 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. [02.04.2014 – 8516 yev.]

***Beyan*:** 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. [12.03.2014 – 6589 yev.]

***Beyan*:** 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. [12.03.2014 – 6568 yev.]

***Beyan*:** 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. [12.03.2014 – 6567 yev.]

***Beyan*:** 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. [12.03.2014 – 6566 yev.]

***Beyan*:** 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. [12.03.2014 – 6563 yev.]

***Şerh*:** 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. Lehtar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. [28.06.2017 – 15789 yev.]

Rehin: HSBC Bank lehine 1. Dereceden 29.03.2017 tarih ve 7827 yevmiye no ile 125.000.000,-TL bedelle ipotek şerhi.

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİK	ARSA PAYI			TARİH	YEVMİYE
			Pay	/	Payda		
1	Zemin + 1.Kat	Dükkan	373	/	36965	27.04.2017	10724
2	Zemin + 1.Kat	Dükkan	359	/	36965	27.04.2017	10724
3	Zemin + 1.Kat	Dükkan	359	/	36965	27.04.2017	10724
4	Zemin + 1.Kat	Dükkan	358	/	36965	27.04.2017	10724
5	Zemin + 1.Kat	Dükkan	358	/	36965	27.04.2017	10724
6	Zemin + 1.Kat	Dükkan	371	/	36965	27.04.2017	10724
7	Zemin + 1.Kat	Dükkan	339	/	36965	27.04.2017	10724
8	Zemin	Dükkan	313	/	36965	27.04.2017	10724
9	Zemin	Dükkan	305	/	36965	27.04.2017	10724
10	Zemin	Dükkan	193	/	36965	27.04.2017	10724
11	Zemin	Dükkan	300	/	36965	27.04.2017	10724
12	Zemin + 1.Kat	Dükkan	2030	/	36965	27.04.2017	10724
13	Zemin + 1.Kat	Dükkan	709	/	36965	27.04.2017	10724
14	Zemin + 1.Kat	Dükkan	644	/	36965	27.04.2017	10724
15	Zemin + 1.Kat	Dükkan	423	/	36965	27.04.2017	10724
16	Zemin + 1.Kat	Dükkan	385	/	36965	27.04.2017	10724
17	Zemin + 1.Kat	Dükkan	388	/	36965	27.04.2017	10724
18	Zemin + 1.Kat	Dükkan	402	/	36965	27.04.2017	10724
19	Zemin	Dükkan	146	/	36965	27.04.2017	10724
20	Zemin + 1.Kat	Dükkan	403	/	36965	27.04.2017	10724
21	Zemin + 1.Kat	Dükkan	388	/	36965	27.04.2017	10724
22	Zemin + 1.Kat	Dükkan	384	/	36965	27.04.2017	10724
23	Zemin + 1.Kat	Dükkan	423	/	36965	27.04.2017	10724
24	Zemin + 1.Kat	Dükkan	818	/	36965	27.04.2017	10724
25	Zemin + 1.Kat	Dükkan	2345	/	36965	27.04.2017	10724
26	Zemin	Dükkan	301	/	36965	27.04.2017	10724
27	Zemin	Dükkan	193	/	36965	27.04.2017	10724
28	Zemin	Dükkan	305	/	36965	27.04.2017	10724
29	Zemin	Dükkan	206	/	36965	27.04.2017	10724
30	Zemin	Dükkan	204	/	36965	27.04.2017	10724
31	Zemin + 1.Kat	Dükkan	664	/	36965	27.04.2017	10724
32	Zemin + 1.Kat	Dükkan	659	/	36965	27.04.2017	10724
33	Zemin + 1.Kat	Dükkan	637	/	36965	27.04.2017	10724
34	Zemin + 1.Kat	Dükkan	794	/	36965	27.04.2017	10724

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİK	ARSA PAYI			TARİH	YEVMİYE
			Pay	/	Payda		
35	Zemin + 1.Kat	Dükkan	637	/	36965	27.04.2017	10724
36	Zemin + 1.Kat	Dükkan	637	/	36965	27.04.2017	10724
37	Zemin + 1.Kat	Dükkan	665	/	36965	27.04.2017	10724
38	Zemin + 1.Kat	Dükkan	497	/	36965	27.04.2017	10724
39	Zemin + 1.Kat	Dükkan	482	/	36965	27.04.2017	10724
40	Zemin + 1.Kat	Dükkan	481	/	36965	27.04.2017	10724
41	Zemin + 1.Kat	Dükkan	482	/	36965	27.04.2017	10724
42	Zemin + 1.Kat	Dükkan	498	/	36965	27.04.2017	10724
43	Zemin + 1.Kat	Dükkan	615	/	36965	27.04.2017	10724
44	Zemin + 1.Kat	Dükkan	637	/	36965	27.04.2017	10724
45	Zemin + 1.Kat	Dükkan	637	/	36965	27.04.2017	10724
46	Zemin + 1.Kat	Dükkan	637	/	36965	27.04.2017	10724
47	Zemin + 1.Kat	Dükkan	637	/	36965	27.04.2017	10724
48	Zemin + 1.Kat	Dükkan	663	/	36965	27.04.2017	10724
49	Zemin	Dükkan	162	/	36965	27.04.2017	10724
50	Zemin	Dükkan	156	/	36965	27.04.2017	10724
51	Zemin	Dükkan	156	/	36965	27.04.2017	10724
52	Zemin	Dükkan	156	/	36965	27.04.2017	10724
53	Zemin	Dükkan	156	/	36965	27.04.2017	10724
54	Zemin	Dükkan	150	/	36965	27.04.2017	10724
55	Zemin + 1.Kat	Dükkan	8292	/	36965	27.04.2017	10724
56	Zemin	Dükkan	162	/	36965	27.04.2017	10724
57	Zemin	Dükkan	156	/	36965	27.04.2017	10724
58	Zemin	Dükkan	156	/	36965	27.04.2017	10724
59	Zemin	Dükkan	156	/	36965	27.04.2017	10724
60	Zemin	Dükkan	161	/	36965	27.04.2017	10724
61	Zemin	Dükkan	162	/	36965	27.04.2017	10724
62	Zemin	Dükkan	147	/	36965	27.04.2017	10724
63	Zemin	Dükkan	162	/	36965	27.04.2017	10724
64	Zemin	Dükkan	157	/	36965	27.04.2017	10724
65	Zemin	Dükkan	157	/	36965	27.04.2017	10724
66	Zemin	Dükkan	157	/	36965	27.04.2017	10724
67	Zemin	Dükkan	157	/	36965	27.04.2017	10724
68	Zemin	Dükkan	163	/	36965	27.04.2017	10724

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

10.3. Takyidat Açıklamaları

Yönetim planı yasal gereklilik olarak düşülen bir nottur. TEDAŞ lehine olan kira sözleşmesi elektrik kablosu, trafo alanı gibi sebeplerle koyulmuş olup satış kabiliyetini etkilememektedir. Riskli yapı şerhi parsel üzerindeki yıkılmış olan eski yapıya aittir. Taşınmaz üzerinde yer alan beyan ve şerh notları satış kabiliyetini etkilememektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. yetkililerinden alınan bilgiye göre taşınmaz üzerinde yer alan HSBC Bank lehine 125.000.000 TL bedelli ipotek ise yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu öğrenilmiş olup ipotek yazısı ektedir.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Rapora konu parsel 1/1000 Ölçekli Merkezefendi Uygulama İmar Planı kapsamında "Turizm + Ticaret + Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır. Yapılaşma koşullarının "Ayrık Nizam | Hmax: 29 Kat | TAKS / KAKS: 0,50 / 1,80" olduğu öğrenilmiştir.

İmar Plan Görüntüsü

LOTUS 2023/764
BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

11.2. İmar dosyası incelemesi

Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaza ait aşağıdaki evraklar incelenmiştir. Yapılan incelemede herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

BELGE	TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	KULLANIM AMACI	FONKSİYON ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	KAT ADEDİ	YAPI SINIFI
YAPI RUHSATI	27.03.2014	1031/190	Yeni Yapı Ruhsatı	68	İŞYERİ	16.552,93	20.665,71	37.218,64	3 (1+2)	**4A**
YAPI RUHSATI	19.06.2015	1386	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	68	İŞYERİ	16.552,93	20.665,71	37.218,64	3 (1+2)	**4A**
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	10.06.2016	450	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	68	İŞYERİ	16.552,93	20.665,71	37.218,64	3 (1+2)	**4A**

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yapı denetimleri Denizli Ülke Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır. Adres: Kayalar Mahallesi, Menderes Bulvarı, Sinpaş 17 kat sitesi 1 nolu (A1) Blok, No:185, Merkezefendi/Denizli

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Son üç yıl içerisinde gerçekleşmiş herhangi bir alım-satım bulunmamaktadır.

11.5.2.Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

İmar planında meydana gelmiş herhangi bir değişiklik veya kamulaştırma işlemi bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlara ait 11.05.2016 tarihli enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır. Enerji performansı (B) grubu, Sera Gazı Emisyonu (C) grubu olarak belirlenmiştir. Enerji kimlik belgeleri ekte sunulmuştur.

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

Madde 21: – *Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (....) (1) yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.*

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Projede yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Yapılan incelemede proje genelinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir değişiklik/uygulama tespit edilmemiştir.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konusu taşınmazlar; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayalar Mahallesi, Menderes Bulvarı No: 185'de yer alan AquaMall AVM projesinde konumlu 68 adet dükkân nitelikli bağımsız bölümdür.

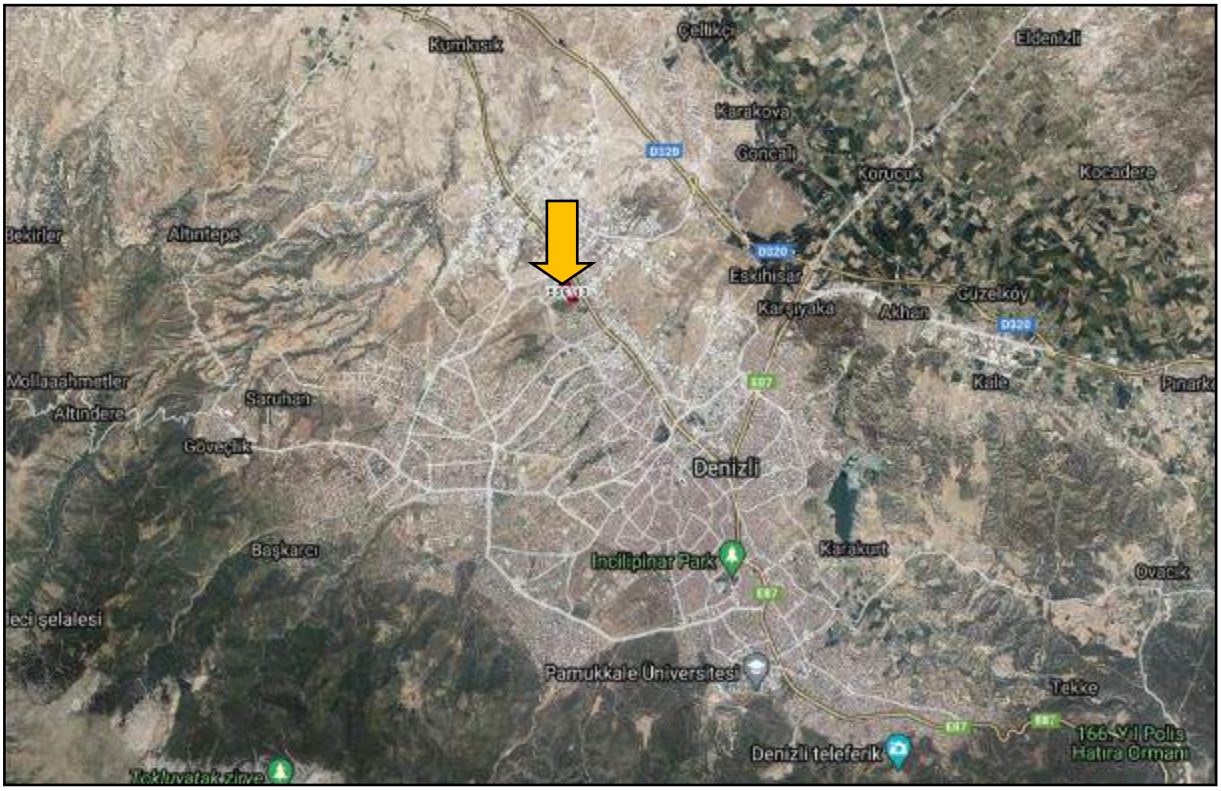
Merkezefendi Mahallesi, Denizli merkez ilçesinin kuzey kısmında sanayi yapıların yoğun olduğu bölgede yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Aqua City Sitesi, Recep Yazıcıoğlu Spor Salonu, Atatürk Yüzme Havuzu, Denizlispor Altyapı Tesisleri, Denizli Kongre ve Kültür Merkezi, Gümüşler Mezarlığı ile sanayi yapıları ve boş arsalar yer almaktadır.

Taşınmaz kuş uçuşu olarak Atatürk Yüzme Havuzu'na 550 m., TOKİ Konutları'na 1,15 km., Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne 4,75 km., Merkezefendi Belediyesi'ne 5,05 km., Pamukkale Üniversitesi Kampüsü'ne 9,15 km., Pamukkale Travertenleri'ne 13,00km. mesafededir.

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

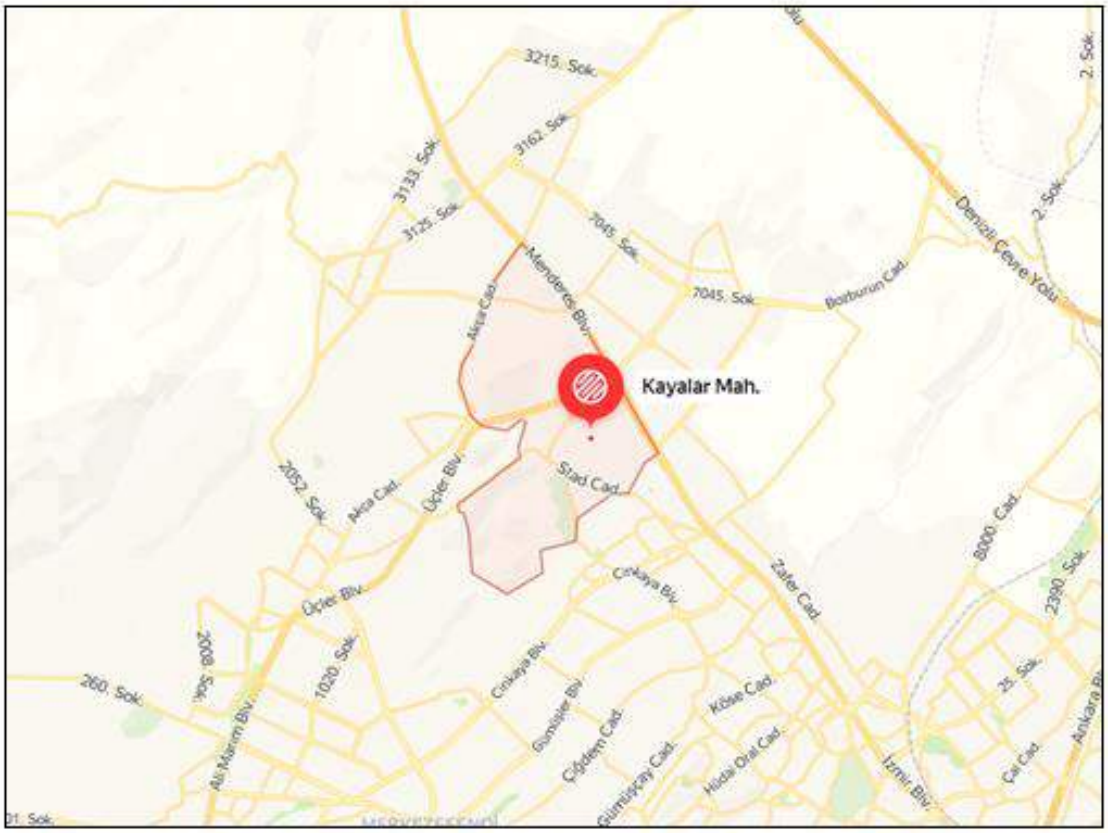


UYDU FOTOĞRAFLARI

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

12.2. Bölge analizi

12.2.1. Denizli İli:

Denizli, Anadolu Yarımadasının güneybatı, Ege Bölgesinin doğusunda yer almaktadır. Ege, İç Anadolu ve Akdeniz Bölgeleri arasında bir geçit durumundadır. Denizli ilinin, her iki bölge üzerinde de toprakları vardır. Denizli ili 28° 30' – 29° 30' doğu meridyenleri ile 37° 12' – 38°12' kuzey paralelleri arasında yer alır. Doğudan Burdur, Afyon, batıdan Aydın, Manisa, kuzeyden Uşak, güneyden Muğla illeri ile komşudur.

İlin yüzölçümü 12.134 km²'dir, il Türkiye'nin yaklaşık %1,5'ini ve Ege Bölgesinin %18,5'ini oluşturmaktadır. Merkezin denizden yüksekliği 354 metredir. Deniz yüzeyine en yakın yer 170 metre rakımla Sarayköy ilçesi, en uzak yer ise 1350 metre rakımla Çameli ilçesidir.

Denizli ilinin ekonomisi tarıma dayanır. Son 15 yıldır sanâyi sektöründe önemli gelişme olmuştur. Faal nüfûsun % 70'i tarım, balıkçılık ve ormancılıkla uğraşır. Gayri sâfi hâsılanın (brüt gelirin) % 40'ı tarım, % 15'i sanâyiden sağlanır. Denizli'de sanâyi hızla gelişmektedir. Dokuma ve metal sanâyii ön sıradadır. Başlıca büyük sanâyi işletmeleri ise Sarayköy Pamuklu Sanâyii, Akseller Pamuklu Mensucat, Denizli Basma ve Boyama Sanâyii, Acıpayam Selüloz Fabrikası, Çal, Akkent Meyve Suyu Fabrikası, Gimek-Acıpayam Yem Fabrikası, Timgas Tavas Un Fabrikası, Uygar Motor, Kocabaş Motor Parçaları Dökümü, Emek Elektronik Sanâyii ve Ticâret, Emsan, Has Akümülatör, Buzsan Buzdolabı Sanâyiidir.

LOTUS 2023/764
BATI EGE DAYANIŞMA GRUBU

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu tesislerin dışında ayrıca ayakkabı, kablo, somun, civata, tuğla, plâstik, sunta, mukavva, oksijen gazı, cam ürünleri, pamuk ipliği, yem, kuruyemiş, un, kireç, motor parçaları, dericilik, mobilya ve mermer levha üreten tesisler vardır. Denizli'nin yakın bir gelecekte bir sanâyi merkezi hâline gelmesi öngörülmektedir.

Denizli'nin en önemli turistik zenginliği Pamukkale'dir. Dünya harikası görüntüsü dışında aynı bölgede bulunan Hierapolis Antik kenti ve kaplıcaların bulunduğu Karahayıt ile bütünleşmesi dolayısıyla bu bölge büyük bir kültür ve turizm alanıdır. İlçede bulunan Antik Laodikeia kenti Pamukkale'ye 12 km mesafede coğrafi bakımdan çok uygun bir noktada Lykos Irmağı'nın güneyinde kurulmuştur. Kentin adı Antik kaynaklarda daha çok Lykos kıyısındaki Laodikeia şeklinde geçmektedir. Diğer antik kaynaklara göre ise kent MÖ 261-263 yılları arasında II.Antiokhos'un karısı Laodike'nin adı verilmiştir.

Denizli'nin biri merkez olmak üzere on dokuz ilçesi vardır. 2019 yılı nüfus sayımlarına göre Denizli ili nüfusu1.056.332 dir.

12.2.2. Merkezefendi İlçesi:

12.11.2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve 27 İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 04.12.2012 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmesiyle Denizli İlinde Merkezefendi ve Pamukkale adıyla iki ilçe kurulmuştur. Merkezefendi ilçesi; 354 rakımda kurulu olup, Batısında Gazi Mustafa Kemal Bulvarı, doğusunda 552. sokak ve kuzeyinde Kayalık Caddesi olmak üzere Denizli ilinin merkezinde yer almaktadır. İlçenin doğusunda ve kuzeyinde Pamukkale, batısında Sarayköy ve Babadağı, güneyinde Tavas ilçeleri bulunmaktadır. Merkezefendi İlçesine merkezdeki 42 mahalle, 2 belde ve 6 köy mahalle olarak bağlanmış ve Merkezefendi İlçesi sınırları içerinde 50 mahalle oluşmuştur. İlçe yüzölçümü yaklaşık 28.242 hektardır. 2021 yılı nüfus sayımlarına göre Merkezefendi İlçe nüfusu 336.818 'dir.

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılattaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılamaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3daralma takip etmiştir. IMF tahminlerine göre küresel ekonominin 2021 yılında %6 oranında büyüme yakalaması beklenmektedir.

2021 yılı aşılamaların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğinde gelişmiş ülkeler pandeminin etkisinden kurtulup normalleşme yönünde adımlar atarken pek çok gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkede vaka sayıları artamaya devam etmektedir. Virüsün yayılmaya devam etmesi, aşılamanın beklenilen hızda yapılamaması ve virüsün geçirdiği mutasyonlar sebebiyle tam anlamıyla bir toparlanmanın ne zaman yaşanacağı konusu hala belirsizliğini korumaktadır. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde dâhil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, Rusya-Ukrayna savaşından, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bazı Ülkelerin 2022 ve 2023 Yılları Büyüme Oranları Tahminleri

Ülke	2022	2023
Çin	3.2	4.7
ABD	1.5	0.5
Rusya	-5,5	-4.5
Suudi Arabistan	9.9	6
Fransa	2.6	0.5
Almanya	1.2	-0.7
İtalya	3.4	0.4
Japonya	1.6	1.4
Meksika	2.1	1.5
İspanya	4.4	1.5
İngiltere	3.4	0
Türkiye	5.4	3
Brezilya	2.5	0.8
Kanada	3.4	1.5
Güney Afrika	1.7	1.1
Arjantin	3.6	0.4
Hindistan	6.9	5.7

LOTUS 2023/764

BATI EGE

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında ise %5,6 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2022 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 23. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27 oranında gerçekleşmiştir. 2023 yılı Mayıs ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %39,59 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %0,04 dür.

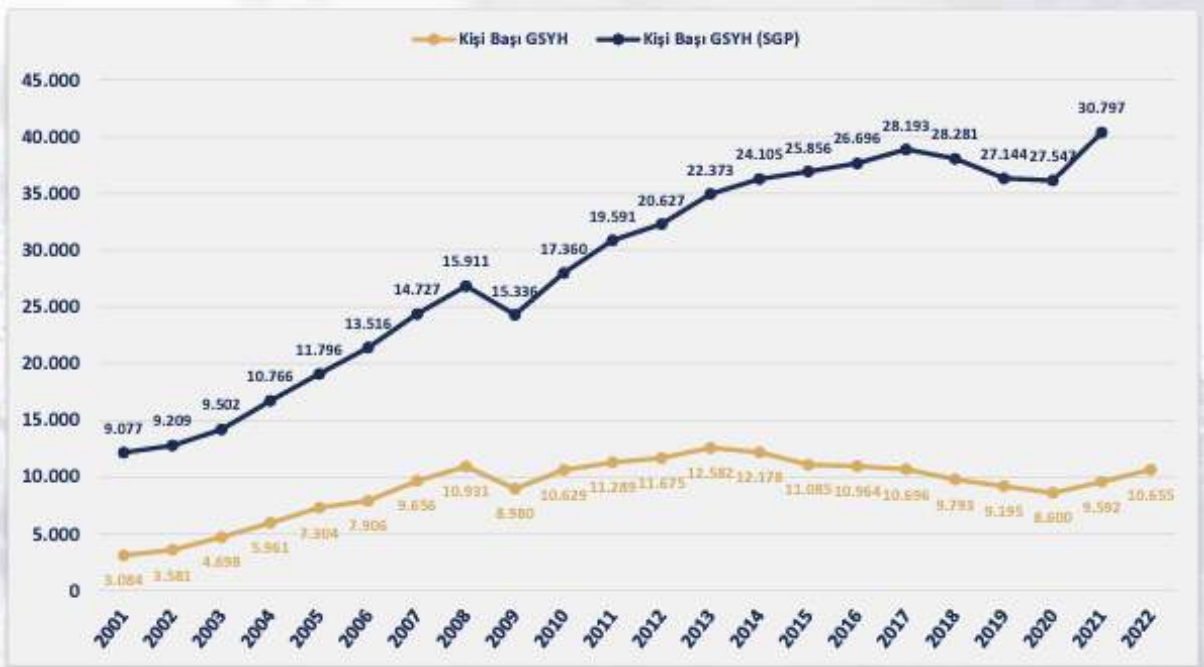
Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2023 yılı Nisan ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %10,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 74 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2023 yılı Nisan döneminde, bir önceki aya göre 521 bin kişi artarak 31 milyon 610 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %48,4 oldu.

LOTUS 2023/764
BATI EGE

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



T.C. TİCARET BAKANLIĞI

Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GSYH ARTIŞI, Zincirlenmiş Hacim Endeksi , %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,6
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.312	5.048	7.249	15.007
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar $	273	777.5	867	869	859	797	759.3	717.1	807.1	905.5
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.279
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, $	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.195	8.600	9.592	10.655
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon $	-	-	151	149.2	164.5	177.2	180.8	169.6	225.2	254.2
İHRACAT(GTS)/GSYH,%	-	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon $	-	-	213.6	202.2	238.7	231.2	210.3	219.5	271.4	363.7
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,6	40,2
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (%, GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3	83,0	69,9
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar $	7,6	22,6	27,3	19,1	23,0	25,9	34,3	13,3	26,6	41,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar $	1	9,1	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,7	13,3	13,0
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,1	-3,1	-4,7	-2,5	1,4	-4,4	-0,9	-5,4
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4	53,1
İŞSİZLİK ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12	10,5
İSTİHDAM ORANI, %	-	41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6	72,3

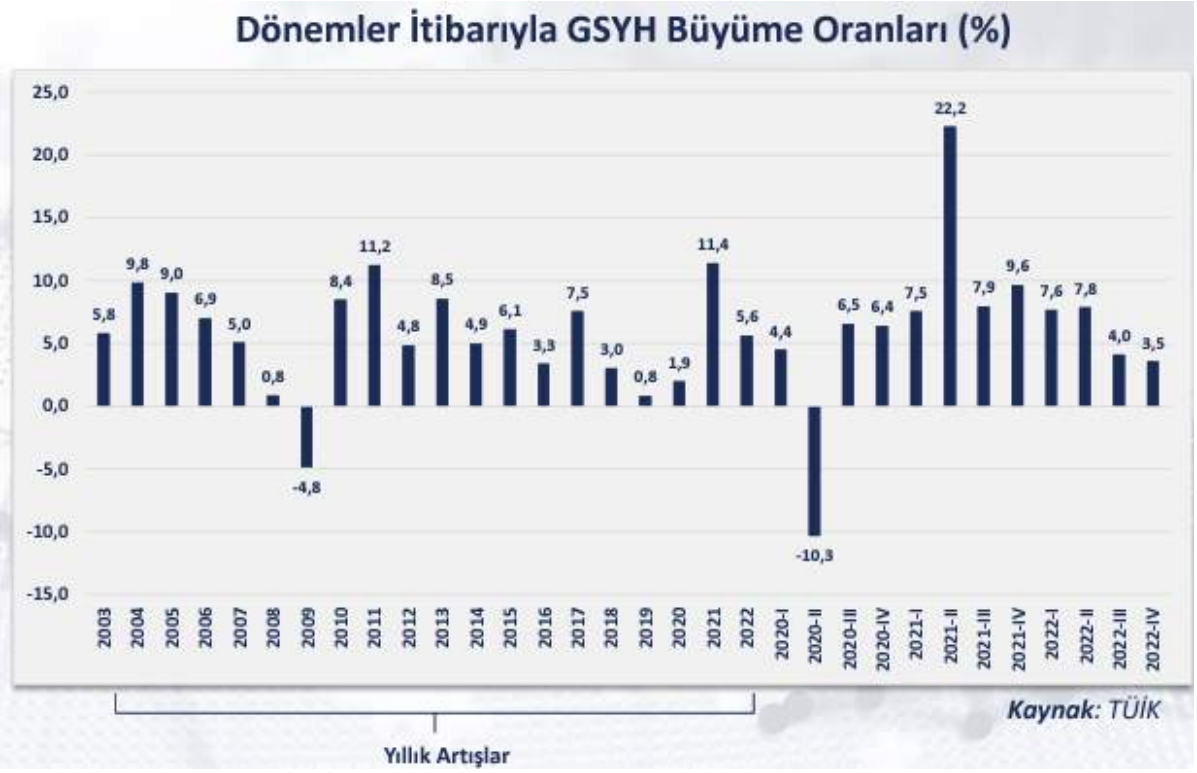
Kaynak: *T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Nisan 2023)*

LOTUS 2023/764
BATI EGE DAYKIMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2022'nin dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,5 oranında büyümüştür. 2003-2022 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama % 5,6 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

Büyüme Tahminleri:

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Euro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2022	3,4	3,5	2,1	2,9	-2,1	6,8	3,0	1,1
	2023	2,8	0,8	1,6	0,9	0,7	5,9	5,2	1,3
	2024	3,0	1,4	1,1	1,5	1,3	6,3	4,5	1,0
OECD	2022	3,3	3,5	2,1	3,0	-2,1	6,7	3,0	1,0
	2023	2,6	0,8	1,5	1,0	-2,5	5,0	5,3	1,4
	2024	2,9	1,5	0,9	1,1	-0,5	7,7	4,9	1,1
Dünya Bankası	2022	2,9	3,3	1,9	3,0	-3,5	6,9	2,7	1,2
	2023	1,7	0,0	0,5	0,8	-3,3	6,6	4,3	1,0
	2024	2,7	1,6	1,6	2,0	1,6	6,1	5,0	0,7

Kaynak: *T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Nisan 2023)*

LOTUS 2023/764

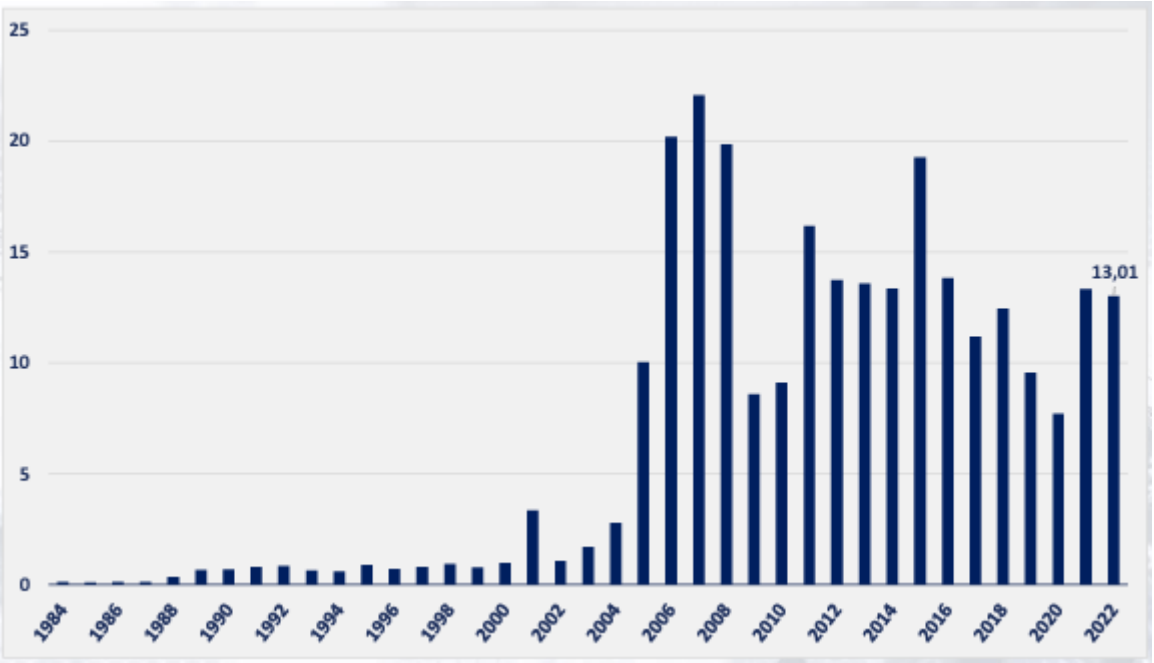
BATI EGE

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2023 yılı Mart ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 334 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 286,8 milyar TL olmuş ve bütçe açığı 47,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: *T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Nisan 2023)*

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

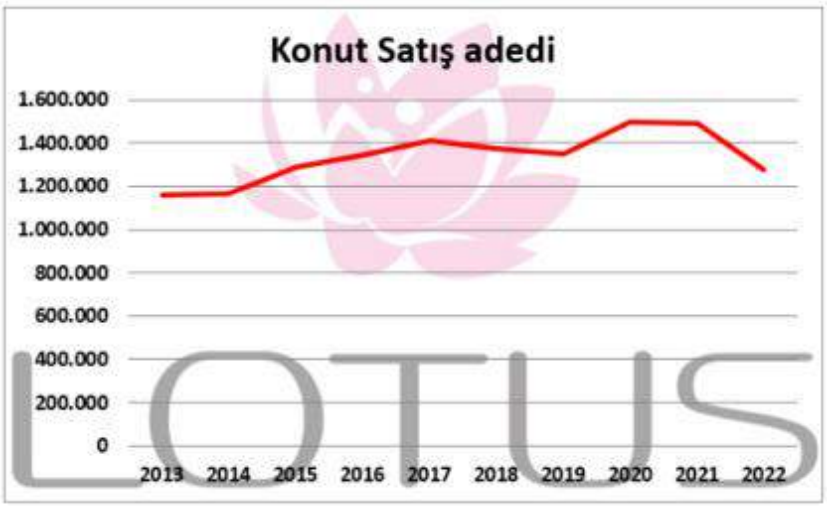
2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK, 2022 yılı verisi 10 aylıktır.

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgilisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin düşük tutulduğu, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinden geçmekteyiz.

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m²)**
TÜRKİYE	847,4 (%121,3)	922,7 (%122,8)	835,1 (%121,1)	22841,0 ₺
İSTANBUL	753,0 (%114,1)	866,4 (%119,6)	745,2 (%111,3)	35114,5 ₺
ANKARA	834,3 (%126,1)	1054,8 (%132,4)	818,5 (%126,2)	16800,6 ₺
İZMİR	890,3 (%123,0)	996,5 (%131,4)	873,5 (%122,8)	26582,0 ₺

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

12.6. Dünyada ve Ülkemizde AVM Sektörü ve Karma Kullanımlı Projelerin Gelişimi [1]

AVM kavramı 5.000 m^2 üstünde kiralanabilir alan, en az 15 bağımsız bölüm, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları olarak tanımlanabilir. Tüketicilerin her tür ihtiyacını karşılamak üzere birden fazla satıcının bulunduğu yapılara alışveriş merkezi denir. Alışveriş merkezleri içerisinde giyimden mobilyaya, marketten restoranlara, eğlence alanlarından teknoloji marketlerine kadar her sektörden mağaza bulundurur.

Küreselleşen dünyada değişim, şehirciliğe de yansımakta ve her geçen gün farklı mekân tanımlamalarına ihtiyaç duyulmaktadır. Alışveriş merkezleri de bu yeni tanımlamalardan biri olarak, son yüzyılda Avrupa'da ve Amerika'da hızla gelişimlerini sürdürmüştür. Türkiye'de ise son 25 yılda kendilerine önemli bir yer edinerek müşterileri açısından vazgeçilmez mekanlar olmuşlardır.

Son yıllarda Türkiye'nin ekonomik koşullarında yaşanan iyileşme süreci perakende sektörünü de olumlu yönde etkilemeye devam etmektedir. Türk perakende sektörü henüz daha çok geleneksel bir yapı sergiliyor olmasına rağmen organize perakendenin ülke ekonomisindeki payının daha büyük olduğu bilinmektedir. Her geçen gün sayıları hızla artan zincir mağazalar, süper/hipermarketler ve AVM'ler ile organize perakende pazarının payı artmaya devam etmektedir.

Günümüzde en önemli unsur olan zaman faktörünü göz önünde bulundurduğumuzda; kısa zamanda farklı pek çok ihtiyacın bir arada görülmesine olanak tanıyan, aynı zamanda müşterileri için gerekli konforu, güvenliği ve temizliği sağlamakla yükümlü olan AVM'lerin hayatımızı kolaylaştırdıkları göz ardı edilemez bir gerçektir.

Alışveriş alanlarını iki bin yıllık tarihsel süreç içerisinde incelediğimizde, sosyoekonomik ilişkilere ve teknolojiye bağlı olarak geliştirildiklerini ve kent merkezlerinin birer öğesi olduklarını görmekteyiz. Alışveriş mekanlarının gelişimi, sadece ticaretin ekonomik boyutuna bağlı olarak değil, teknolojiye ve alışverişin sosyal hayattaki yerine bağlı olarak da değişim göstermiştir. Tarih boyunca değişik mekansal formlar almış olmalarına rağmen, günümüzün alışveriş merkezleri ve mağaza formlarının ilk örneklerinin ortaya çıktığı dönem 19. yüzyıl olmuştur. 1852'de Paris'te Bon Marche isimli küçük tuhafiye dükkanının zaman içerisinde bünyesinde farklı pek çok ürünün satıldığı bir mağazaya dönüşerek tüm Avrupa'ya yayılması ile Bon Marche ismi büyük mağazaları tanımlamakta kullanılan bir terim haline gelmiştir. 19. yüzyılın sonlarında büyük üniteler ve zincir mağazalar oluşmaya başlamış, bilgisayar ve elektronik dünyasındaki gelişmeler bu sistemi desteklemiş ve merkez satış mağazaları kurulmuştur. Avrupa'da II. Dünya Savaşı'nda yıkılan şehirlerin yeniden imarı aşamasında planlı olarak alışveriş merkezleri oluşturulmuştur. Günümüzde Avrupa'nın birçok

[1] Hande Gör (2011), Emel Erçetin Barlas (2010), GYODER

LOTUS 2023/764 BATI EGE

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ülkesinde şehirlere göç ve çekirdek aile sayısının artması, kadınların iş gücüne dahil olması, tüketim mallarına karşı artan talep, elektronik ve teknolojik devrim, araç sahipliliğinin artması ve derin dondurucuların yaygınlaşması tüketim biçimlerini değiştirmiştir. Özellikle son 30 sene içerisinde artan trafik ve ticaret potansiyelinin büyümesi, alışveriş merkezlerinin gelişiminde etkili olmuştur. Tüm bu gelişmeler ve değişimler sonucunda yayaların rahat dolaşabileceği modern alışveriş merkezleri oluşmaya başlamıştır.

Avrupa'da AVM'lerin Gelişim Süreci	
1900	Çok katlı mağazaların ortaya çıkışı İnşaat teknolojisinde yaşanan gelişmeler çeliğin kullanılmaya başlaması ile daha geniş ve şekillendirme kolaylıyeti ve daha esnek mağazaların inşası Çok katlı mağazalarda asansörün kullanılmaya başlaması
1910	İlk defa havalandırma sistemlerinin büyük mağazalarda kullanılmaya başlanması Teknik buluşlar ile alışveriş alanlarının inşasının daha da büyük boyutlarda yapılması
1920	İlk alışveriş merkezinin açılması (USA) Alışveriş arabalarının kullanılmaya başlanması Kredi kartı kullanımının başlaması
1930	Self-service süpermarketlerin açılması Floresanın kullanılmaya başlanması ile mağazalarda daha iyi aydınlatmanın yaratılması
1940	Alışveriş mekanlarının gelişimi Motorlu taşıt sahipliliğinin başlaması Avrupa'da şehir merkezlerinde yayılaştırılmış alışveriş alanlarının oluşturulma çabaları Savaş sonrası bombalanan şehirlerin yeniden inşası Şehir Merkezlerinde nüfus artışı Ana yollarda trafik sorununun baş göstermesi
1950	Asansörün yaygın olarak kullanımının başlaması Aydınlatmaların yarattığı ısı farkının önüne geçebilmek için havalandırma sistemlerinin gerekliliğinin önemini artması Trafik yoğunluğunun artması
1960	Fiber optiklerin yeni aydınlatmaya olmak üzere uyumu Avrupa kentlerinin yenilenmesi Avrupa'da ilk kapalı alışveriş merkezinin Londra'da açılması İlk şehir dışı kapalı alışveriş merkezinin Paris'te açılması
1970	Petrol krizinin ticari yatırımları durdurma noktasına gelmesi Avrupa'da ilk defa Londra'da iki katlı ve şehir merkezinde kapalı AVM'lerin inşası Barkot sisteminin ve optik okuyucuların kullanılmaya başlanması İngiltere'de ilk defa şehir dışı AVM'nin Amerikan standartlarında geliştirilmesi
1980	Şehir çeperlerinde perakendeci parklarının oluşmaya başlaması Alışveriş merkezlerinin içerisinde yemek, eğlence ve dinlence mekanları gibi mekanların oluşturulmaya başlanması Avrupa'da ilk bölgesel merkezli alışveriş merkezinin açılması İngiltere'de ilk defa şehir merkezinde ve üstü açık alışveriş merkezinin açılması Temalı alışveriş merkezlerinin ilk defa ortaya çıkışı Çok salonlu sinemaların oluşmaya başlaması Tren garlarında perakende satış alanlarının gelişmeye ve büyümeye başlaması Güvenlik kameralarının kullanılmaya başlaması İngiltere'de kapalı alışveriş merkezlerinde gün ışığın yararlanmaya başlandıması Perakende sektöründe yaşanan gelişmelerin yerel yönetimlere endüstri alanlarından perakende dönüşüm için cesaret vermesi
1990	Ekonomideki durgunluğun 1990'ların başında yeni AVM yatırımlarının durum kesmesi Avrupa'da perakende alanlarının gelişimini düzenleyen yasaların sıkılaştırılması Hizmetlerin perakendeciliğinin gelişmesi Fabrika satış merkezlerinin Avrupa'da yaygınlaşması
2000	Hem açık hem kapalı alışveriş alanlarının bir arada bulunduğu AVM'lerin gelişimi Yeni perakende alanlarının oluşmaya başlaması AVM'lerde güvenliğin ön plana çıkışı Sürdürülebilirlik ilkesinin AVM mimarilerine yansımalarının görülmesi

Tarihi Kapalıçarşı Dünya'da alışveriş merkezlerinin ilk örneklerinden biridir. Kapalıçarşı çeşitli perakendecilere yer veren bağımsız dükkanları, yemek alanları ve yaya kaldırımları ile AVM'lerin ilk örneği olarak, bir yandan tarihsel gelişimi yansıtmaya devam etmekte bir yandan da işlevselliğini yitirmeden varlığını sürdürmektedir. Osmanlı İmparatorluğu Dönemi'nde kent merkezlerinin vazgeçilmez öğeleri olan alışveriş mekanları hanlar, çarşılar, arastalar ve bedestenler kentin yapısında önemli rol oynamışlardır.

LOTUS 2023/764 BATI EGE

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Cumhuriyet Dönemi'nin ilk başlarında; perakende dağıtım sistemleri, teknik altyapı, sermaye yatırımı ve üretimin yeterli olmadığı bu dönemde şehir merkezindeki kapalı pazarlar ve pasajlar alışveriş merkezi olarak hizmet göstermiştir.

1950'lere kadar tek merkezli (Eminönü) bir şehir olan İstanbul 1950'lerden sonra iç ve dış baskılar sonucunda çok merkezli bir şehre dönüşmüştür. Bu dönüşümün en temel nedenleri araç sahipliliğinin artması ve ekonominin gelişmesidir. 1970'lerde ekonomik yeniden yapılanmanın sonuçlarından biri olarak şehir içinde alt merkezler oluşmaya başlamış, yerel halk Eminönü'ne gitmeye gerek kalmadan da perakende ihtiyaçlarını karşılar olmuştur.

1980'li yıllarda Türkiye'nin dışa açılma süreci ile birlikte halkın tüketim tercihleri de değişmeye başlamış, Dünya'daki trendlerin daha rahat takip edilebilmesi ile de ticari anlamda büyük bir değişim yaşanmıştır. Mevcutta var olan ana alışveriş mekanlarının bu moda ürünlerin satılmasına pek de olanak tanımayan yapıları dolayısıyla modern anlamda alışveriş mekanlarına ihtiyaç duyulmuştur. Türkiye'de alışveriş merkezlerinin ilk kuruluş yerleri olarak metropol şehirler tercih edilmiş ve İstanbul bu yapılanma sürecinde ilk tercih edilen şehir olma özelliğini korumuştur. Hızlı gelişme sürecindeki alışveriş merkezleri zaman içerisinde diğer büyük şehirlerde de görülmeye başlamış, son zamanlarda ise bu merkezlerin yapılanması Anadolu kentlerine doğru kaymaktadır.

Türkiye genelinde AVM sayısı 2019 yılı Temmuz ayı itibariyle 432'ye ulaşmıştır. 2019 yıl sonuna kadar yeni açılacak AVM'lerle bu sayının 441'e ulaşması, toplam kiralanabilir alanın ise 13,5 milyon m²'ye ulaşması öngörülmektedir. Ancak bir önceki yılı referans alarak söylenebilir ki beklenen kiralanabilir alan; açılışların ertelenmesi, inşaat sürecindeki aksaklıklar ya da fonksiyonunu kaybetme gibi çeşitli nedenlerle gerçekleşememektedir.

2019 2. çeyrek sonu itibarıyla 65 ilimizde AVM bulunmakta olup 16 ilimiz henüz AVM ile tanışmamıştır. En fazla AVM'ye sahip iller sırasıyla; 121 adet ile İstanbul, 38 adet ile Ankara, 28 adet ile İzmir olmuştur. Toplam kiralanabilir alan stoku yaklaşık 13 milyon m²'dir. İstanbul toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %38'ini oluşturmaktadır.

LOTUS 2023/764

BATI EGE DAYKIMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

12.7. Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projeleri

Günümüzde karma kullanımlı gayrimenkul projeleri geliştirilerek yeni bir arazı kullanım metodu oluşturulmaktadır. Kentleşme sürecinde, gayrimenkulün inşaatından mümkün olan en fazla karı elde edecek şekilde yapılaşmak için var olan alanlarda optimum yapılaşma şartları gündeme gelmiştir. Tüm dünya kentleri için geçerli olan bu durum, başta İstanbul olmak üzere, imara açık arazi stoğu yetersiz olan tüm büyük kentlerin sorunudur. Farklı bileşenler karma kullanımlı projelerde, tek bir mekânın, ofis, alışveriş ve konut gibi pek çok talebe karşılık vermesine olanak sağlayarak, birçok farklı isteğe cevap vermektedirler.

İnşaat sektöründe, karma kullanımlı projeler bir eğilim olarak değil, kentlerdeki aşırı büyüme nedeniyle sürdürülebilir inşaat için bir çözüm olarak görülmektedir. Karma projeler, bugün tüm dünyada gerekliliklerini ve sürdürülebilirliklerini kanıtlamış durumdadırlar.

İlk tanımı 1976 da yapılmış olan karma kullanımlı proje geliştirme kavramına göre; Karşılıklı olarak birbirlerini destekleyen, iyi planlanmış, üç veya daha fazla belirgin gelir getiren; perakende - eğlence, ofis, konut, otel, kent ile ilgili kültürel - rekreasyon alanlar gibi kullanımların geliştirilmesi, Birbirinden kopmayan ve yoğun arazi kullanımı sağlayan, kesintisiz ve aralıksız yaya bağlantıları içeren, proje bileşenlerinin fiziksel ve işlevsel olarak bütünleştiği kullanımların geliştirilmesi, Bir plan çerçevesinde, çeşit, ölçek, yoğunluk vb. açısından uyumunun sağlandığı projelerin geliştirilmesi olarak üç şekilde tanımlanmaktadır.

Karma kullanımlı projeler farklı fiziksel şekillerde geliştirilebilir; tek bir bina ya da birkaç binadan oluşabilirler. Yaygın olarak günümüzde yapılan karma kullanım projeleri, tek bir binadan oluştuğunda; giriş katında perakende, orta katlarda ofisler, üst katlarda konutlar ve zemin altında otoparklar yer almaktadır. Ankara'da da örneklerini gördüğümüz karma kullanımlı projelerde, alışveriş merkezi işlevine sahip, zeminde yer alan ana kütlenin üzerinde konut veya ofis kulelerinin yükseldiği örneklere rastlanmaktadır.

Karma kullanımlı projelerin yapısal ve mimari özelliklerinin verdiği esnek kullanım rahatlığı bulunmaktadır. Proje yapım aşamasında proje içinde yer alan işlevlere olan talepler değerlendirilerek, proje içinde farklı mekanlara farklı işlevler verilebilmektedir. Örneğin proje içinde yer alan bir ofis kulesi kolaylıkla rezidansa dönüştürülebileceği gibi, alışveriş merkezleri içinde de talep doğrultusunda eğlence ve kültür alanları yaratılabilmektedir. Ayrıca karma kullanımlı projeler hayata geçtikten sonra da bir takım işlev değişiklikleri gerçekleştirilebilir. Projenin konumu, çevresinin özellik ve ihtiyaçları doğrultusunda ofis olarak tasarlanmış bir bölüm, hastaneye veya farklı bir işletmeye dönüştürülebilir. Bu durum, karma kullanımlı projelere zaman içinde değişime uğrama rahatlığı, esneklik ve kullanım alternatifi özelliği kazandırmaktadır.

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İllere Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan

Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan

Kaynak: JLL – GYODER

LOTUS 2023/764
BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Mevcut Durum		Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	135	16	151
	TKA (m²)	5.219.106	445.116	5.664.222
Ankara	Birim	43	4	47
	TKA (m²)	1.653.770	148.850	1.802.620
Diğer Şehirler	Birim	274	19	293
	TKA (m²)	7.134.936	597.100	7.732.036
Türkiye	Birim	452	39	491
	TKA (m²)	14.007.812	1.191.066	15.198.878

Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m²)	Birim	TKA (m²)
2022*	481	14.860.678	29	852.866
2023*	486	15.032.878	5	172.200
2024*	491	15.198.878	5	166.000

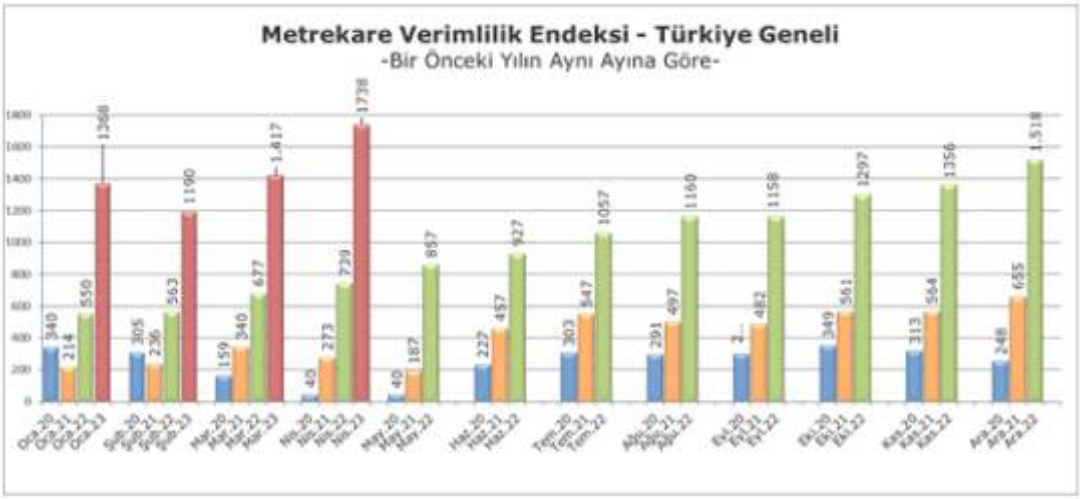
Yoğunluk	TKA (m²) (1.000 kişi başına)
İstanbul	329
Ankara	288
Diğer	113
Türkiye	165

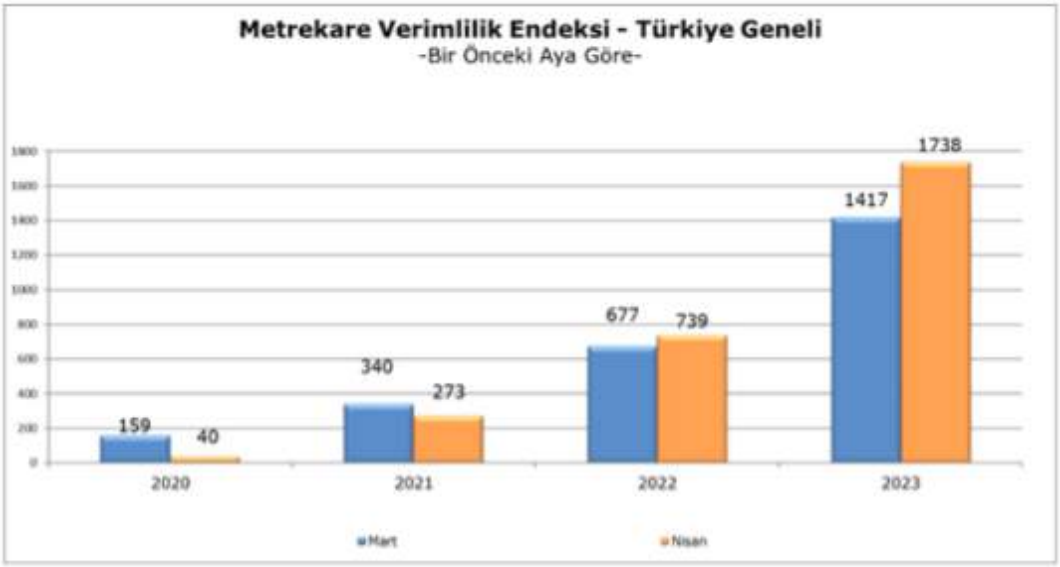
Kaynak: JLL – GYODER

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





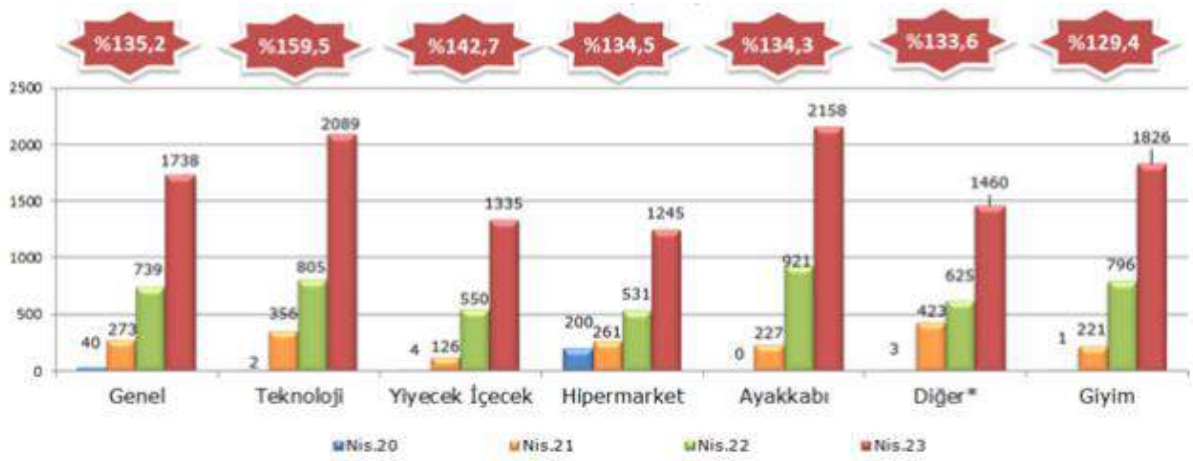
Metrekare Verimlilik Endeksi (Nisan 2023)

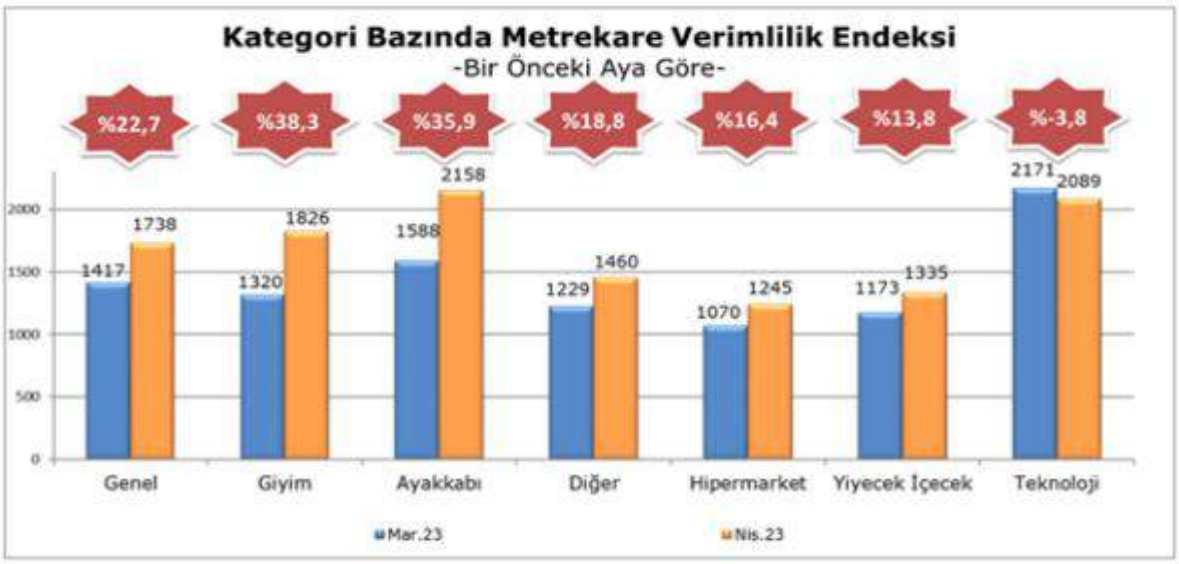
Ciro Analizi (Nisan 2023)

LOTUS 2023/764

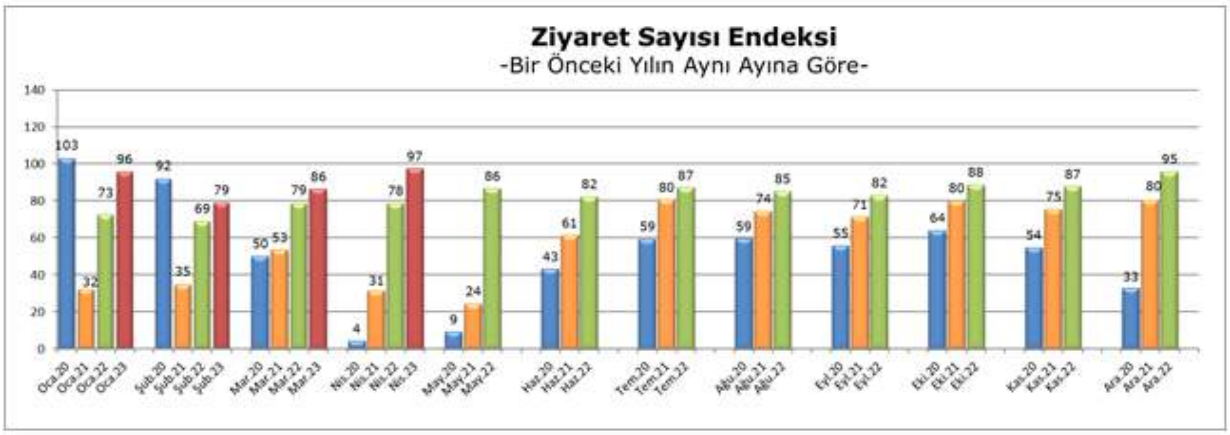
BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Kategorik Verimlilik Endeksi (Nisan 2023)



Ziyaretçi Sayısı Endeksi (Nisan 2023)

Kaynak: AYD

LOTUS 2023/764
BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

12.8. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Döviz kurunda yaşanan yükselişlerin ve dünya genelinde yaşanan tedarik zinciri problemlerinin maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Ukrayna-Rusya savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Gayrimenkul fiyatlarında son dönemde görülen hızlı artış.

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,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın ve hane halkının gayrimenkule olan ilgisinden kaynaklı oluşan doğal talebin devam etmesi.

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI : Betonarme Karkas

İNŞAAT NİZAMI :Ayrık

YAPININ YAŞI :~5

KAT ADEDİ : 3 (Bodrum Kat + Zemin Kat + 1.Kat)

KULLANIM ALANI (~Brüt)(*) : 37.218,64 m2

ELEKTRİK :Şebeke

SU :Şebeke

KANALİZASYON :Şebeke

SU DEPOSU : Mevcut

HİDROFOR :Mevcut

YANGIN MERDİVENİ : Mevcut

ISITMA SİSTEMİ : Klima

ASANSÖR :Mevcut

GÜVENLİK/KAMERA SİS. :Mevcut

YÜZME HAVUZU :Mevcut

PARK YERİ : Mevcut (Açık + Kapalı)

SATIŞ KABİLİYETİ : **"Satılabilirlik"**özelliğine sahiptirler.

(*) AquaMall AVM ortak alanlar dâhil toplam kullanım alanıdır. Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenen 10.06.2016 tarihli yapı kullanma izin belgesinden alınmıştır.

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

14. AÇIKLAMALAR

- Ana taşınmaz 36.964,72 m^2 yüzölçümüne sahip 556 ada 11 nolu parsel üzerine betonarme karkas tarzda ayrık nizamda inşa edilmiş **AquaMall AVM** Projesidir.
- Alışveriş merkezi bodrum+zemin+1 normal kattan oluşmaktadır. Yapı kullanma izin belgesine göre toplam kullanım alanı 37.218,64 m^2dir. 68 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- AVM Bünyesinde Burger King, Köfteci Yusuf, Mavi, LCW, Flo, H&M, Özdilek, Koçtaş, Armağan Oyuncak, Bay Döner gibi markalar bulunmakta ayrıca ATM ler yer almaktadır.
- AVM projesi, bodrum katta kapalı otopark alanları, sığınak, depo, trafo odası, mescit; zemin katta dükkânlar; geçiş holleri, açık meydan alanı; 1.katta dükkân eklenti hacimleri; teras katta çok amaçlı spor sahaları ve tenis kortlarından oluşmaktadır.
- Proje kapsamındaki dükkânların iç mekânları kullanım amaçlarına uygun şekilde kiracılar tarafından tefriş edilmiştir.
- Yerinde yapılan incelemede dükkânların bir bölümünün birleştirilerek kullanıldığı görülmüştür.
- 19 numaralı bağımsız bölüm yüklenici firma tarafından 556 ada 10 parselde bulunan Aqua City projesinin satış ofisi olarak kullanılmaktadır.
- Ekspertiz tarihi itibariyle alışveriş merkezi faal olarak kullanılmakta olup doluluk oranı %100'dür. Boş dükkan bulunmamaktadır.

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumları, ulaşım ve reklam kabiliyeti, parselin mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanım fonksiyonlarının devam etmesinin en verimli kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

16. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı, - Ana Cadde yakınında yer almaları, - Denizli ilindeki en prestijli projelerden birinin içinde yer almaları, - Merkezi konum, - Projenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması, - Reklam kabiliyeti, - İnşai kalitesinin yüksek olması, - Tamamlanmış altyapı.	- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.
Fırsatlar	**Tehditler**
- Denizli'nin sanayisi bulunan ve gelişmekte olan bir kent olması, - Proje bünyesindeki konut alanlarının yarattığı sinerji.	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi.

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı,Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşı**mıdır. Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

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

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

17.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıpağırlıklıklandırılamayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri).

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

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

LOTUS 2023/764

BATI EGE DAYKIMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

17.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

17.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

18. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu taşınmazların değer tespiti kullanımı mümkün olan yöntemlerle belirlenmiştir.

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde taşınmazların arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.)

İkame maliyet yöntemi, AVM bünyesinde yer alan dükkân nitelikli bağımsız bölümlerin değerini tam olarak yansıtmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu taşınmazlar için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, ticari potansiyeli gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Pazar değerinin tespitinde, emsallerin m^2 birim değerleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyüklük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	>%20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 … %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 … %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 … -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 … - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Dükkan Emsalleri:

- **Emsal-1 (Blokyapı Gayrimenkul: 544 811 95 90):** Merkezefendi Selçukbey Mahallesi'nde Evora Denizli Sitesinde konumlu 85 m^2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen dükkân 5.500.000 TL bedelle satılıktır. 30 Eylül 2023 tarihi itibariyle satışa çıkmıştır. (**64.705 TL/m^2**)
- **Emsal-2 (Atilla Fidan Gayrimenkul: 530 015 30 92):** Merkezefendi Selçukbey Mahallesi'nde Evora Denizli Sitesinde konumlu 130 m^2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen dükkân 8.000.000 TL bedelle satılıktır. 16 Ekim tarihi itibariyle satışa çıkmıştır. (**61.538 TL/m^2**)
- **Emsal-3 (Mal Sahibi: 532 744 78 07):** Merkezefendi İlçesi Kayalar Mahallesi'nde TOKİ bloklarında binanın giriş katında köşe konumlu 44 m^2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen dükkân 1.500.000 TL bedelle satılıktır. 30 Eylül 2023 tarihi itibariyle satışa çıkmıştır. (**34.090,-TL/m^2**)
- **Emsal-4 (Mal Sahibi: 532 521 9847):** Merkezefendi İlçesi Kayalar Mahallesi'nde TOKİ bloklarında binanın giriş katında köşe konumlu 60 m^2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen dükkân 1.950.000 TL bedelle satılıktır. 10 Ekim 2023 tarihi itibariyle satışa çıkmıştır (**32.500,-TL/m^2**)
- **Emsal-5 (Mal Sahibi: 505 565 77 67):** Merkezefendi İlçesi Yenişafak Mahallesi'nde Üçler Bulvarı üzerinde yer alan yen binanın giriş katında 260 m^2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen dükkân 13.800.000 TL bedelle satılıktır. 30 Eylül 2023 tarihi itibariyle satışa çıkmıştır. (**53.077,-TL/m^2**)

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Kiralık Dükkan Emsalleri:

5-Emsal: **Exper Gayrimenkul**- **KİRALIK – 258 261 68 68**

- Merkezefendi İlçesi Selçukbey Mahallesi'nde yer alan yen butik konut sitesindeki cadde cepheli 600 m^2 alanlı dükkân için 120.000 TL/ay kira talep edilmektedir. **(200 TL/m^2)**

6-Emsal: **Çağkur Yapı Gayrimenkul** - **KİRALIK – 551 204 88 82**

- Merkezefendi İlçesi Selçukbey Mahallesi'nde Evora Denizli sitesindeki çarşıda konumlu 200 m^2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen dükkân için 37.500 TL/ay kira talep edilmektedir. **(188 TL/m^2)**

7-Emsal: **Soytürk Gayrimenkul**- **KİRALIK – 544 285 20 98**

- Merkezefendi İlçesi Kayalar Mahallesi'nde bulunan TOKİ konutlarında yer alan binanın giriş katında konumlu 45 m^2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen dükkân için 8.250 TL/ay kira talep edilmektedir. **(183 TL/m^2)**

8-Emsal: Başkent Gayrimenkul -KİRALIK – 532 744 78 07

- Merkezefendi İlçesi Kayalar Mahallesi'nde bulunan TOKİ konutlarında yer alan binanın giriş katında konumlu 59 m^2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen dükkân için 11.000 TL/ay kira talep edilmektedir. **(186 TL/m^2)**

Emsal Analizi (Satılık Dükkan):

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA												
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum		Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-İyi		Aqua City Denizli		Aqu Mall AVM			58.150
		Düzeltme Oranı	Alan	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	64.705	-10%	85	0%	Az Kötü	5%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	5%	67.940
Emsal 2	61.538	-10%	130	0%	Az Kötü	5%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	5%	64.615
Emsal 3	34.090	-10%	44	0%	Orta Kötü	20%	Orta Kötü	20%	Orta Kötü	20%	50%	51.135
Emsal 4	32.500	-10%	60	0%	Orta Kötü	20%	Orta Kötü	20%	Orta Kötü	20%	50%	48.750
Emsal 5	53.077	-10%	260	0%	Az Kötü	5%	Az Kötü	5%	Az Kötü	10%	10%	58.385

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Emsal Analizi (Kiralık Dükkan):

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA												
	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum		Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-İyi		Aqua City Denizli		Site İçi Dükkanlar			210
		Düzeltme Oranı	Alan	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 5	200	-10%	600	0%	Az Kötü	5%	Az Kötü	5%	Az Kötü	5%	5%	210
Emsal 6	188	-10%	200	0%	Az Kötü	5%	Az Kötü	10%	Az Kötü	5%	10%	207
Emsal 7	183	-10%	45	0%	Orta Kötü	20%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	20%	220
Emsal 8	186	-10%	59	0%	Orta Kötü	20%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	20%	223

Emsaller taşınmazlar değerleme konusu taşınmazların çevresinden seçilmiştir. Beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır. Düzeltilmiş değer ortalama bir değer olarak takdir edilmiş olup bağımsız bölüm bazında takdir edilen değerler rapor ekinde sunulmuştur.

Emsal Kroki Tablosu (Satılık – Kiralık Dükkan Emsaller):

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle **"Aqua City Denizli Sitesi"** bünyesinde konumlu olan rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan arsa payı dâhil toplam satış ve aylık değerleri aşağıdaki özet tabloda sunulmuştur. Taşınmazların bağımsız bölüm bazında takdir olunan değerleri ise rapor ekindedir.

AquaMall Projesi–68 Adet Bağımsız Bölüm	*KDV Hariç Değer (TL)*
68 Adet Dükkanın Toplam Pazar Değeri	***586.315.000***
68 Adet Dükkanın Toplam Aylık Kira Değeri	***2.212.400***

Not: Talebiniz üzere takdir olunan bu toplam değerin arsa ve inşai yatırım değerleri şeklinde ayrılması durumunda arsa değeri 370.000.000 TL; inşai yatırım değeri ise 216.315.000 TL dir. Bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satış bedelleri anlamında olmayıp bağımsız bölüm bazında belirlenen toplam değerin oluşumuna ışık tutan fiktif büyüklüklerdir.

18.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

Bu yöntem, taşınmaz değerinin gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup genellikle uzun dönemli projeksiyonları kapsamaktadır. Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer taşınmazın, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan değeridir.

Varsayımlar :

Reel İskonto Oranı ve Yıllık Enflasyon Tahminleri:

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2023 yılının kalan bölümü ve sonrasında öngörülen tahmini enflasyon oranlarının % 5 üzerinde alınmıştır.

Kira Gelirleri ve Doluluk Oranları :

Aquamall AVM'nin 2023 yılının gerçekleşmiş (Ocak-Eylül) dönemine ait kontratlı+ciro kira geliri toplam 18.138.886 TL dir. Kiracıların bir bölümü ciro payı üzerinden kira ödemektedir. AVM'nin doluluk oranı %100 seviyesindedir. Eylül ayı gerçekleşen toplam kira bedeli ciro payları dâhil 2.518.460 TL dir. Ekim ayı ciro kira payları henüz belirlenmemiş olup sabit kiralarda artış yapılması ve

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ciro kiralarının da enflasyona bağlı olarak yaşanan ciro artışları sebebiyle artacak olması öngörüsü ile 2023 yılının kalan yaklaşık 3 aylık döneminde toplam kira gelirinin Eylül ayına göre ortalama %20 oranında artışla toplamda 9.066.000 TL mertebesinde gerçekleşeceği kabul edilmiştir. Gelirlerin 2024 yılı ve sonrasında cari yılın enflasyon oranı ile artacağı varsayılmıştır.

Giderler :

Aquamall AVM'de ücret giderleri, vergi, prim ve harçlar, elektrik, su, sarf malzemeleri, bakım-onarım, temizlik ve diğer gider kalemleri mülk sahibi firma (Batı Ege) tarafından karşılanmakta olup kiracılardan giderler için aidat alınmamaktadır. İşletme giderleri 2023 yılında Ocak – Eylül döneminde 7.018.846 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu giderin 2023 yılının Ekim – Aralık Döneminde % 30 artışla yaklaşık 3.041.000 TL olacağı, sonraki yıllar ise her yıl enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.

Nakit Ödenen Vergiler :

Şirketin vergi planlaması yapacağı varsayılarak etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak :

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile düzenlenen ve sayfa 51'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere Aquamall AVM'nin finansal değeri yaklaşık **405.900.000,-TL** olarak bulunmuştur.

AVM'nin mevcut finansal durumundan hareketle ileriye dönük varsayımlara istinaden hesaplanan bu değerin, ekonomideki ve mevzuattaki gelişmelere bağlı olarak kira gelirlerinde yaşanabilecek değişimlere ve doluluk oranlarındaki gerçekleşmelere göre artabileceği ya da azalabileceği tabiidir.

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

AQUAMALL AVM

(TL)

2023 Yılı Kontratlı Toplam Gelir-% 100 Doluluk Oranı İtibariyle (TL)	27.204.886
2023 Yılı Toplam Gider-%100 Doluluk Oranı İtibariyle (TL)	10.059.846

	2023 (kalan kısmı)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Yıllık Toplam Brüt Gelir (TL)	9.066.000	40.807.329	57.130.261	74.269.339	89.123.207	102.491.688	112.740.856	124.014.942	136.416.436	150.058.080
Doluluk Oranı	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Yılık Enflasyon Oranı Tahmini	50%	40%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%
Reel İskonto Oranı	55,00%	45,00%	35,00%	25,00%	20,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
1 / İskonto Faktörü	1,12	1,67	2,34	3,04	3,73	4,38	5,03	5,79	6,66	7,66
Etkin Vergi Oranı	0%									
Toplam Gelir (Doluluk oranı itibariyle)	**9.066.000**	**40.807.329**	**57.130.261**	**74.269.339**	**89.123.207**	**102.491.688**	**112.740.856**	**124.014.942**	**136.416.436**	**150.058.080**
Yıllık Toplam Gider	**3.041.000**	**15.089.769**	**21.125.677**	**27.463.380**	**32.956.055**	**37.899.464**	**41.689.410**	**45.858.351**	**50.444.186**	**55.488.605**
Serbest Nakit Akımı	**6.025.000**	**25.717.560**	**36.004.584**	**46.805.959**	**56.167.151**	**64.592.224**	**71.051.446**	**78.156.591**	**85.972.250**	**94.569.475**
Uç Değer										**2.080.528.444**
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	**5.394.895**	**15.360.519**	**15.370.325**	**15.381.706**	**15.070.932**	**14.753.614**	**14.112.153**	**13.498.581**	**12.911.686**	**12.350.308**
Uç Değerin Bugünkü Değeri										**271.706.783**
10/08/2023 İtibarı İle Toplam Değer (TL)	**405.900.000**									

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

19.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirinden farklıdır.

AQUA MALL AVM	
KULLANILAN YÖNTEMLER	**TOPLAM DEĞER (TL)**
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	586.315.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	405.900.000

Gelir indirgeme yaklaşımı ile buluna değerin sürekli ve istikrarlı bir ekonomiye bağlı olması ve arz ve talepte meydana gelecek değişimlerden, piyasa koşullarından etkilenebilecek olması sebebiyle emsal karşılaştırma yaklaşımı ile bulunan bedelin alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri **586.315.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler:

Rapor konusu bağımsız bölümler için rapor tarihi itibariyle takdir olunan kira değerleri rapor ekinde tablolar halinde sunulmuştur. Eylül döneminde %100 doluluk oranına göre toplam tahsil edilen kira bedeli 2.518.460 TL; 2023 yılının ilk 9 aylık döneminde ise 18.138.886 TL mertebesinde olup ciro üzerinden ve peşin alınan kiralar bulunmakta olduğundan dönemsel dalgalanma gösterebilmektedir.

S. NO	AYLAR	AQUAMALL GERÇEKLEŞMİŞ KİRA GELİRLERİ
1	Oca.23	1.401.645
2	Şub.23	1.254.035
3	Mar.23	1.574.657
4	Nis.23	2.398.798
5	May.23	2.087.046
6	Haz.23	2.584.687
7	Tem.23	1.864.708
8	Ağu.23	2.454.850
9	Eyl.23	2.518.460
TOPLAM		**18.138.886**

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde yer alan beyan ve şerh notları satış kabiliyetini etkilememektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin

LOTUS 2023/764 BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. yetkililerinden alınan bilgiye göre taşınmaz üzerinde yer alan HSBC Bank lehine 125.000.000 TL bedelli ipotek ise yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu öğrenilmiş olup ipotek yazısı ektedir.

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

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

19.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

19.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

19.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı projenin inşaatı tamamlanmıştır. Belediye dosyası üzerinden yapılan incelemede değerleme tarihine kadar olan süreçte herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

19.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar arsa niteliğinde değildir.

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

19.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (b) ve (c) bentleri:

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

Taşınmazlar için Yapı Kullanma İzin belgeleri alınmış olup kat mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazların tapu kayıtlarında, değerlerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmazlar üzerinde ipotek bulunmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. yetkililerinden alınan bilgiye göre taşınmaz üzerinde yer alan HSBC Bank lehine 125.000.000 TL bedelli ipotek ise yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu öğrenilmiştir. İpotek yazısı ekte yer almaktadır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **68 adet bağımsız bölümün** yerinde ve projesinde yapılan incelemelerinde, konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari özelliklerine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **arsa payları dâhil toplam değeri** için;

A. Arsa payları dâhil toplam değeri için;

586.315.000,-TL (Beşyüzseksenaltımilyonüçyüzonbeşbin Türk Lirası);

(586.315.000,-TL ÷ 27,3767 TL/USD (*) ≅ **21.417.000,-USD**)

(586.315.000,-TL ÷ 29,0305 TL/Euro (*) ≅ **20.197.000,-Euro**)

B. Toplam kira değeri için,

2.212.400,-TL (İkimilyonikiyüzonikibindörtyüz Türk Lirası)

(2.212.400,-TL ÷ 27,3767 TL/USD (*) ≅ **81.000,-USD**)

(2.212.400,-TL ÷ 29,0305 TL/Euro (*) ≅ **76.000,-Euro**)

(*) 30.09.2023 tarihli TCMB Döviz Alış Kurları 1,-Euro = 29,0305 TL; 1,-USD = 27,3767 TL'dir. Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların KDV dâhil (%20) toplam değeri 703.578.000,-TL; KDV dâhil aylık toplam kira değeri ise 2.654.880,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Ticaret A.Ş.**'nin talebi üzerine e-imzalı olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 18 Ekim 2023

(Değerleme tarihi: 30 Eylül 2023)

Saygılarımızla,

LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- Mimari proje
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Değer Tablosu
- Tapu Kayıtları
- Tapu Suretleri
- Enerji Kimlik Belgeleri
- İpotek Yazısı
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400030)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LOTUS 2023/764

BATI EGE

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LOTUS 2023/764

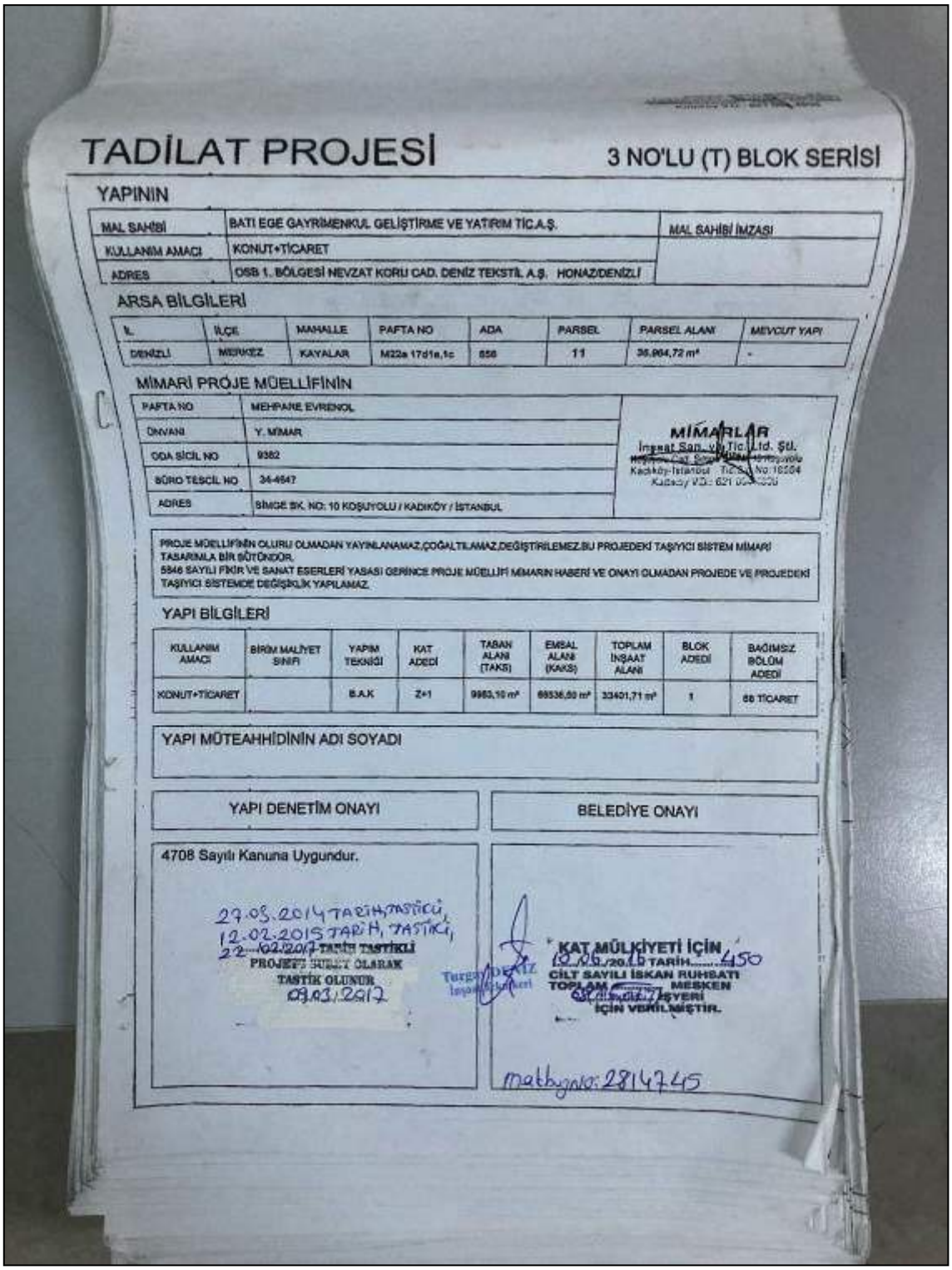
BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



TADİLAT PROJESİ

3 NO'LU (T) BLOK SERİSİ

YAPININ

MAL SAHİBİ	BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİC.A.Ş.	MAL SAHİBİ İMZASI
KULLANIM AMACI	KONUT+TİCARET	
ADRES	OSB 1. BÖLGESİ NEVZAT KORU CAD. DENİZ TEKSTİL A.Ş. HONAZ/DENİZLİ	

ARSA BİLGİLERİ

İL	İLÇE	MAHALLE	PAFTA NO	ADA	PARSEL	PARSEL ALANI	MEVCUT YAPI
DENİZLİ	MERKEZ	KAYALAR	M22a 17d1a,1c	558	11	35.964,72 m²	-

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

PAFTA NO	MEHPARE EVRENKOL
ÜNVANI	Y. MİMAR
ODA SİCİL NO	9382
BÜRO TESCİL NO	34-4647
ADRES	SİMGE SK. NO: 10 KOŞUYOLU / KADIKÖY / İSTANBUL

MİMARLAR İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. Kadıköy-İstanbul

PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ,ÇOĞALTILAMAZ,DEĞİŞTİRİLEMEZ.BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR.
5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

YAPI BİLGİLERİ

KULLANIM AMACI	BİRİM MALİYET SINIFI	YAPIM TEKNİĞİ	KAT ADEDİ	TABAN ALANI (TAKS)	EMSAL ALANI (KAKS)	TOPLAM İNŞAAT ALANI	BLOK ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ
KONUT+TİCARET		B.A.K	Z+1	9983,10 m²	68536,60 m²	33401,71 m²	1	68 TİCARET

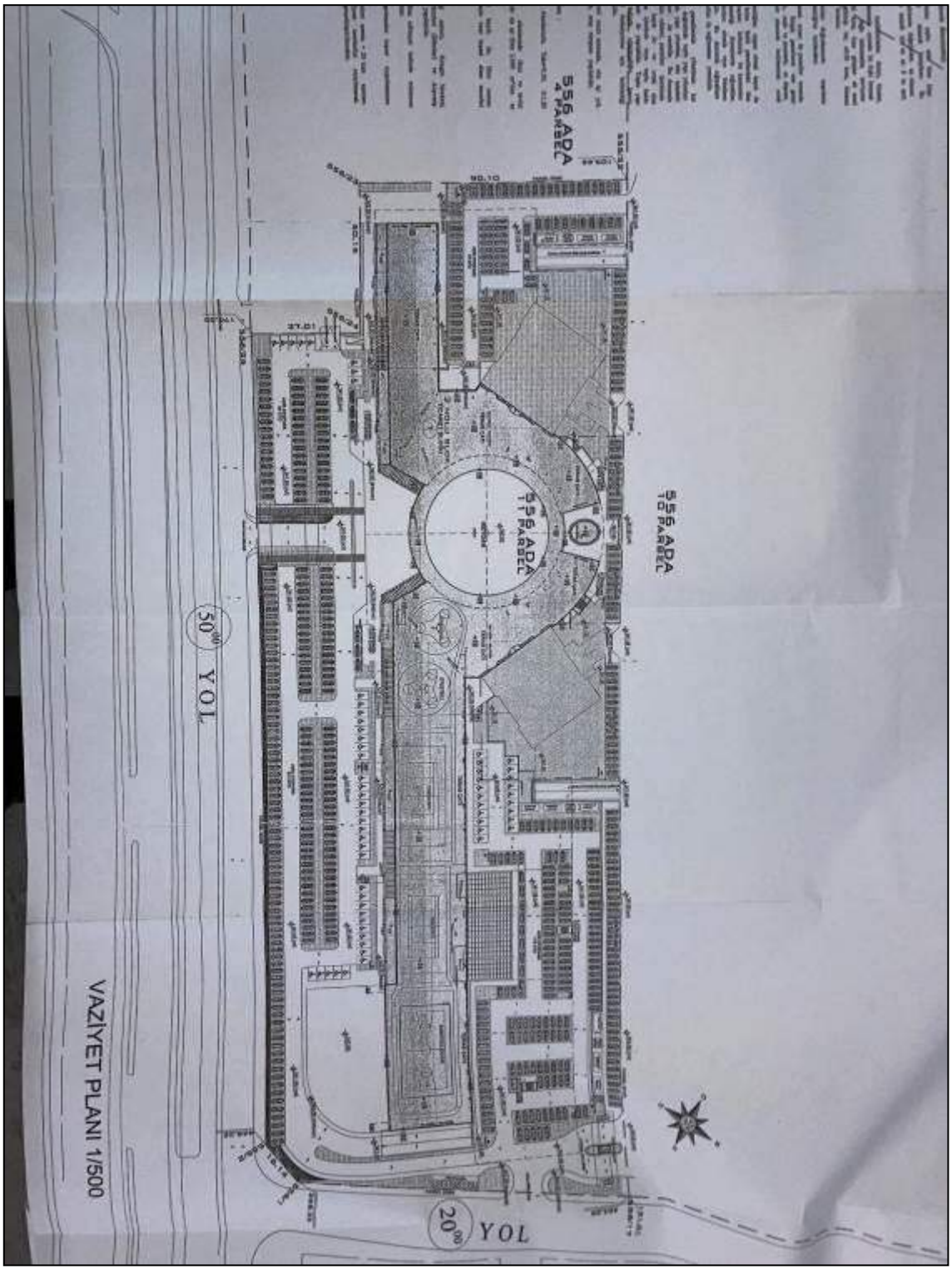
YAPI MÜTEAHHİDİNİN ADI SOYADI

YAPI DENETİM ONAYI	BELEDİYE ONAYI
4708 Sayılı Kanuna Uygundur. 27.05.2014 TARİH, TASDİKİ, 12.02.2015 TARİH, TASDİKİ, 22.02.2017 TARİH TASDİKİ PROJEYİ SUNUŞ OLARAK TASDİK OLUNUR 09.03.2017	KAT MÜLKİYETİ İÇİN 13.06.2016 TARİH 450 CİLT SAYILI İSKAN RUHSATI TOPLAM MESKEN İŞYERİ İÇİN VERİLMİŞTİR. matbuu no: 2814745

MİMARİ PROJE KAPAĞI

LOTUS 2023/764 BATI EGE GAYRİMENKUL

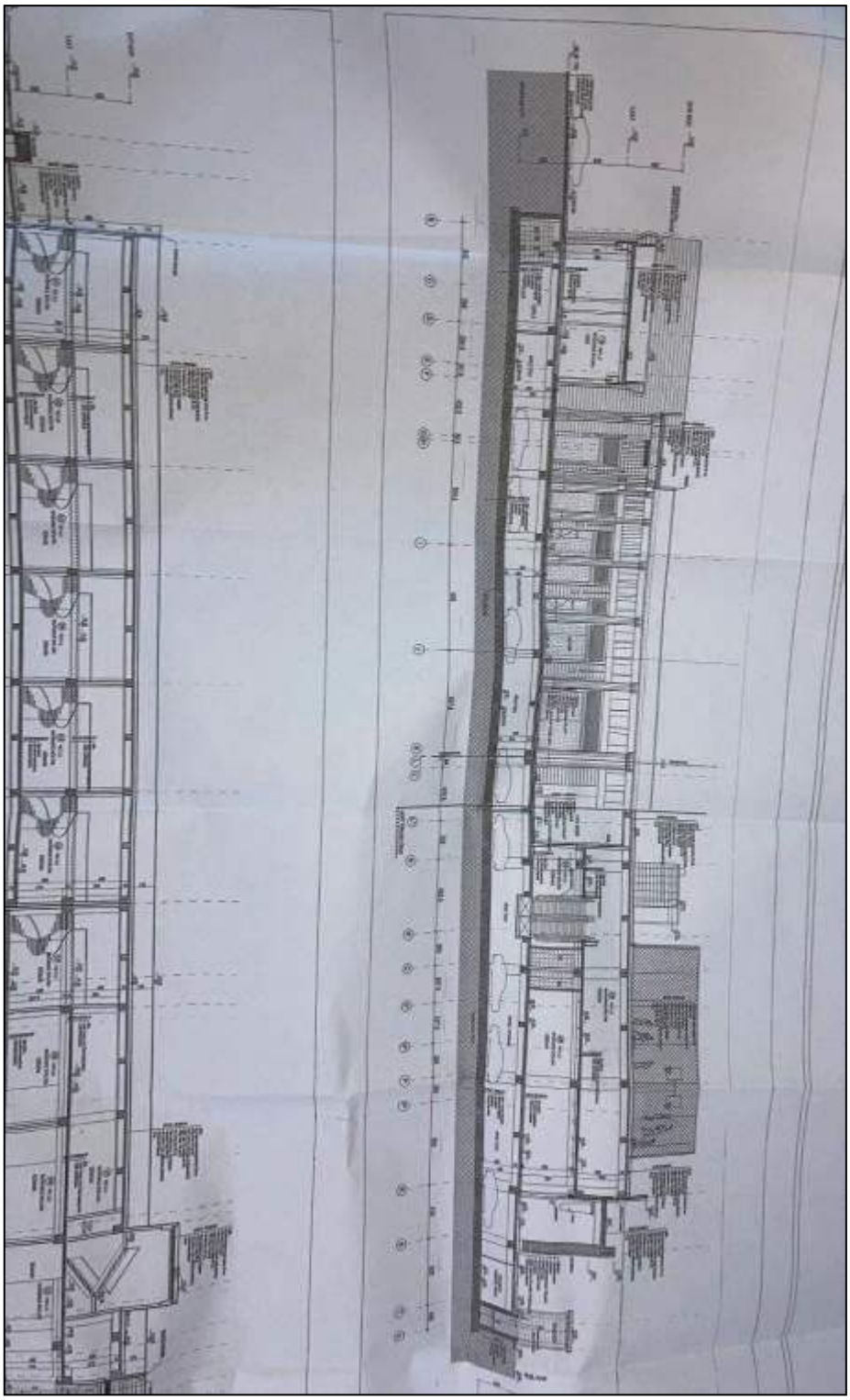
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



VAZİYET PLANI

LOTUS 2023/764
BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

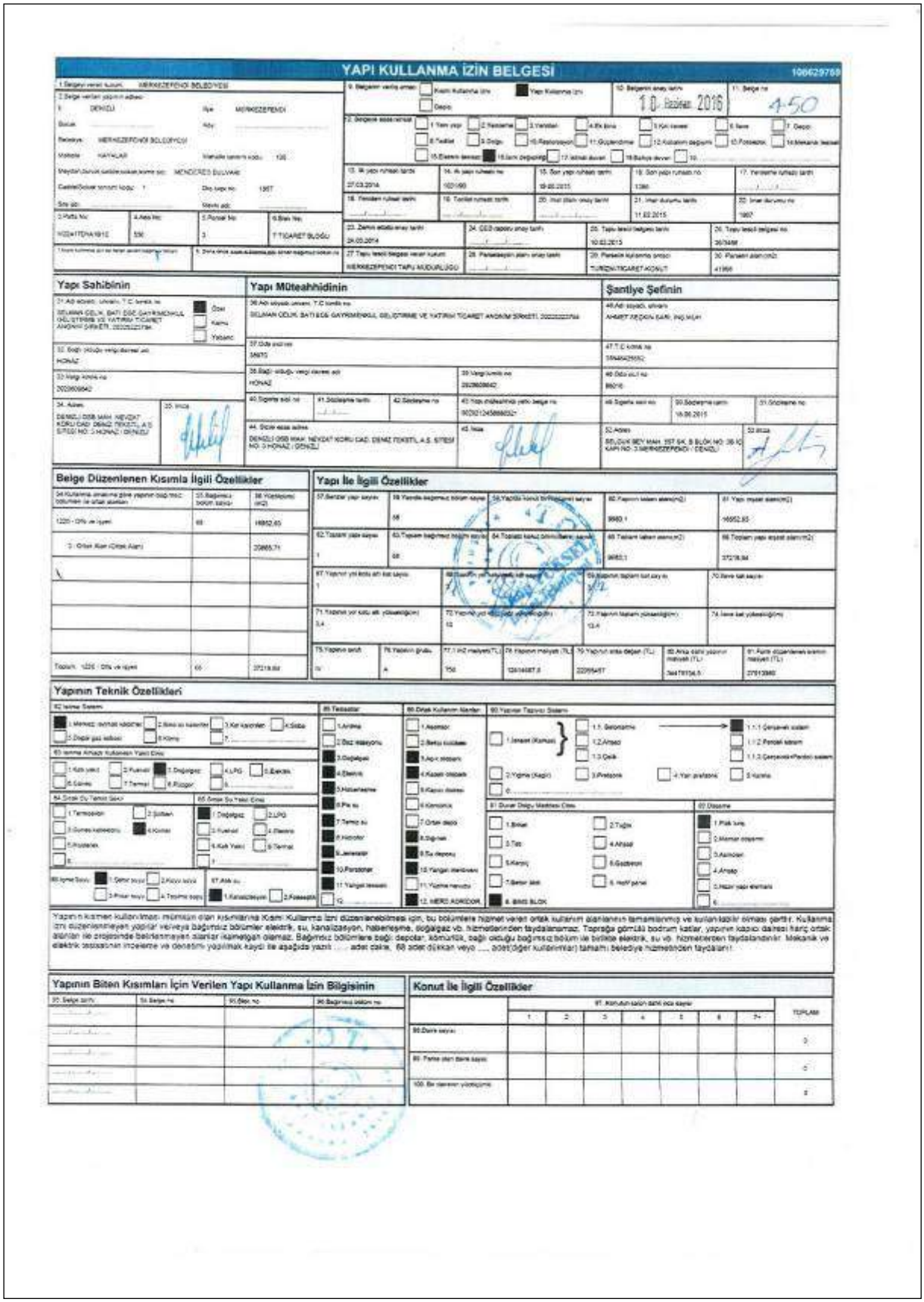


KESİT

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

100629769

1. Belgeyi veren kuruluş: MERKEZEFENDİ BELEDİYESİ

2. Belge verilen yapının adresi: İl: DENİZLİ İlçe: MERKEZEFENDİ Bucak: Köy: Belediye: MERKEZEFENDİ BELEDİYESİ Mahalle: HAYALAR Mahalle tanıtım kodu: 100 Meydan/Sokak adı/bina numara adı: MENDERES BULVARI Cadde/Sokak tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 1867 Site adı: Blok adı:

3. Parsel No: HOSAYTEPA 1812 4. Ada No: 556 5. Parsel No: 3 6. Bağımsız Bölüm No: 7 TİCARET BLOĞU

9. Belgenin veriliş amacı: Kısmi Kullanma İzni / Yapı Kullanma İzni / Depo

10. Belgenin onay tarihi: 10 Haziran 2016

11. Belge no: 450

12. Belgede esas alınan: 1. Yeni yapı / 2. Yenileme / 3. Yeniden / 4. Ek İnşa / 5. Kısmi tamam / 6. Tadilat / 7. Depo / 8. Tadilat / 9. Doğu / 10. Restorasyon / 11. Güçlendirme / 12. Kullanım değişimi / 13. Fotoğraf / 14. Mekanik tesisat / 15. Elektrik tesisat / 16. İmar değişikliği / 17. İskan devri / 18. Bahçe devri / 19.

13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 27.03.2014 14. İlk yapı ruhsatı no: 1021/90 15. Son yapı ruhsatı tarihi: 18.05.2015 16. Son yapı ruhsatı no: 1386 17. Yeniden ruhsatı tarihi: 18. Yeniden ruhsatı no: 19. Tadilat ruhsatı tarihi: 20. İmar durumu onay tarihi: 21. İmar durumu tarihi: 11.02.2015 22. İmar durumu no: 1867

23. Zemin etüdü onay tarihi: 24.03.2014 24. CDZ raporu onay tarihi: 25. Tapu tescil belgesi tarihi: 10.02.2015 26. Tapu tescil belgesi no: 36/1498

27. Tapu tescil belgesi veren kurum: MERKEZEFENDİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ 28. Parselasyon planı onay tarihi: 29. Parselin kullanma amacı: TURİZM/TİCARET KONUT 30. Parselin alanı(m2): 41998

Yapı Sahibinin

31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SELİMAN GELİK, BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Özel / Kamu / Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: HONAZ

33. Vergi kimlik no: 2023009642

34. Adres: DENİZLİ OSB MAH. NEVZAT KORU CAD. DENİZ TEKSTİL A.Ş. SİTESİ NO: 3 HONAZ / DENİZLİ

35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SELİMAN GELİK, BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

37. Ode sicil no: 34970

38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: HONAZ

39. Vergi kimlik no: 2023009642

40. Ödeme sicil no: 41. Sözleşme tarihi: 42. Sözleşme no:

43. Yapı müteahhitliği yetki belge no: 9020121458860021

44. Ödeme esas adres: DENİZLİ OSB MAH. NEVZAT KORU CAD. DENİZ TEKSTİL A.Ş. SİTESİ NO: 3 HONAZ / DENİZLİ

45. İmza

Şantiye Şefinin

46. Adı soyadı, unvanı: AHMET REŞİDİN İŞİN İNŞ. MLH

47. T.C. kimlik no: 19444029552

48. Oda sicil no: 86016

49. Sigorta sicil no: 50. Sözleşme tarihi: 16.06.2015 51. Sözleşme no:

52. Adres: BELDİBİ BEY MAH. 257 SK. B BLOK NO: 36 IÇ KAPI NO: 3 MERKEZEFENDİ / DENİZLİ

53. İmza

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m2)
1220 - Otel ve İşyeri	68	14852,40
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		20865,71
Toplam: 1220 - Otel ve İşyeri	68	37218,04

Yapı İle İlgili Özellikler

57. Bentler yapı sayısı: 68 58. Yanda bağımsız bölüm sayısı: 59. Yanda konut bağımsız bölüm sayısı: 60. Yapının taban alanı(m2): 9980,1 61. Yapı inşaat alanı(m2): 14852,40

62. Tasarım yıldız sayısı: 1 63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 68 64. Toplam konut bağımsız bölüm sayısı: 65. Toplam taban alanı(m2): 9980,1 66. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 37218,04

67. Yapının yıl kotu alt kat sayısı: 1 68. Yapının yıl kotunun alt kat sayısı: 69. Yapının toplam kat sayısı: 70. İlave kat sayısı:

71. Yapının yıl kotu alt yüksekliğini: 3,4 72. Yapının yıl kotunun yüksekliğini: 13,4 73. Yapının toplam yüksekliğini: 74. İlave kat yüksekliğini:

75. Yapının sınıfı: IV 76. Yapının grubu: A 77. 1 m2 maliyet (TL): 750 78. Yapının maliyeti (TL): 12014487,6 79. Yapının arsa değeri (TL): 22095457 80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 34110104,6 81. Parsel düzenlemesi sonrası maliyeti (TL): 27513960

Yapının Teknik Özellikleri

82. Isıtma Sistemi: 1. Merkezi: sıcak hava / 2. Sıcak su kazanları / 3. Kat kazanları / 4. Sobalı / 5. Doğal gaz sobası / 6. Klima / 7.

83. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Katı yakıt / 2. Fuel-oil / 3. Doğalgaz / 4. LPG / 5. Elektrik / 6. Güneş / 7. Termal / 8. Rüzgar / 9.

84. Sıcak Su Temin Şekli: 1. Termosifon / 2. Şofben / 3. Güneş kolektörü / 4. Kombi / 5. Hücreler / 6.

85. Sıcak Su Temin Cinsi: 1. Doğalgaz / 2. LPG / 3. Fuel-oil / 4. Elektrik / 5. Katı Yakıt / 6. Termal / 7.

86. Isıtma Sayısı: 1. Şehir suyu / 2. Kuyu suyu / 3. Pınar suyu / 4. Tesisle suyu

87. Atık su: 1. Kanalizasyon / 2. Foseptik

88. Tesisatlar: 1. Asansör / 2. Baca sistemi / 3. Doğalgaz / 4. Elektrik / 5. Haberleşme / 6. Pis su / 7. Temiz su / 8. Hidrofor / 9. Jeneratör / 10. Paratoner / 11. Yangın tesisatı / 12.

89. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör / 2. Baca sistemi / 3. Ap.c. sistemi / 4. Kazan dairesi / 5. Kapıcı dairesi / 6. Kamaşırlık / 7. Ortak depo / 8. Dağıtım / 9. Su deposu / 10. Yangın merdiveni / 11. Yıkama merdiveni / 12. MERS ADREDOR

90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. Betonarme → 1.1. Betonarme: 1.1.1. Çerçeveli sistem / 1.1.2. Perdeli sistem / 1.1.3. Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2. Ahşap; 1.3. Çelik; 1. Jenerik (Karkas); 2. Yığma (Kagir); 3. Prefabrik; 4. Yarı prefabrik; 5. Karma; 6.

91. Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1. Briket; 2. Tuğla; 3. Taş; 4. Ahşap; 5. Karışık; 6. Gazbeton; 7. Beton blok; 8. rıcıf parçal; 9. BIMS BLOK

92. Dışsama: 1. Plak kırma; 2. Mamer sıvaşımı; 3. Asfaltlar; 4. Ahşap; 5. Hazır yapı elemanı; 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar veriveya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar iskanlıyan olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, komuşluk, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanamazlar. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetim yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, 68 adet dükkan veyo ..... adet(diğer kullanımlar) tahsisi belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

97. Belge tarihi	98. Belge no	99. Blok no	100. Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun kaçın daire oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98. Daire sayısı								0
99. Parsel alanı daire sayısı								0
100. Bir nüfusun yoğunluğunu								0

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

DEĞER TABLOSU

BB NO	ZEMİN KAT	1.KAT	TOPLAM ALAN	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN(*)	M2 BİRİM DEĞERİ	KDV HARİÇ DEĞER (TL)	KDV DAHİL DEĞER (TL)	M2 BİRİM KİRA DEĞERİ (ZEMİNE İNDİRGENMİŞ)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	69,72	86,32	156,04	112,88	59.486	6.715.000	8.058.000	224	25.300
2	67,20	83,20	150,40	108,80	59.486	6.470.000	7.764.000	224	24.400
3	67,20	83,20	150,40	108,80	59.486	6.470.000	7.764.000	224	24.400
4	67,20	83,20	150,40	108,80	59.486	6.470.000	7.764.000	224	24.400
5	67,20	83,20	150,40	108,80	59.486	6.470.000	7.764.000	224	24.400
6	69,30	85,80	155,10	112,20	59.486	6.675.000	8.010.000	225	25.200
7	63,00	79,04	142,04	102,52	59.486	6.100.000	7.320.000	224	23.000
8	140,22	0,00	140,22	140,22	59.486	8.340.000	10.008.000	225	31.500
9	136,50	0,00	136,50	136,50	59.486	8.120.000	9.744.000	224	30.600
10	86,47	0,00	86,47	86,47	64.306	5.560.000	6.672.000	243	21.000
11	134,48	0,00	134,48	134,48	62.699	8.430.000	10.116.000	236	31.800
12	183,89	711,77	895,66	539,78	42.436	22.905.000	27.486.000	160	86.400
13	174,28	143,38	317,66	245,97	55.303	13.605.000	16.326.000	209	51.300
14	159,69	128,71	288,40	224,05	55.303	12.390.000	14.868.000	209	46.800
15	109,36	80,17	189,53	149,45	60.123	8.985.000	10.782.000	227	33.900
16	101,23	70,95	172,18	136,71	60.123	8.220.000	9.864.000	227	31.000
17	102,11	71,63	173,74	137,93	60.123	8.290.000	9.948.000	227	31.300
18	105,80	74,39	180,19	143,00	60.123	8.595.000	10.314.000	227	32.400
19	59,83	0,00	65,55	59,83	61.743	3.695.000	4.434.000	232	13.900
20	105,80	74,77	180,57	143,19	60.123	8.610.000	10.332.000	227	32.500
21	102,12	71,75	173,87	138,00	60.123	8.295.000	9.954.000	227	31.300
22	101,23	70,84	172,07	136,65	60.123	8.215.000	9.858.000	227	31.000
23	109,36	80,14	189,50	149,43	60.123	8.985.000	10.782.000	227	33.900
24	159,69	167,44	327,13	243,41	55.275	13.455.000	16.146.000	209	50.800
25	230,25	804,06	1.034,31	632,28	43.406	27.445.000	32.934.000	164	103.600

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BB NO	ZEMİN KAT	1.KAT	TOPLAM ALAN	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN(*)		KDV HARİÇ DEĞER (TL)	KDV DAHİL DEĞER (TL)	M2 BİRİM KİRA DEĞERİ (ZEMİNE İNDİRGENMİŞ)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
26	134,65	0,00	134,65	134,65	61.092	8.225.000	9.870.000	230	31.000
27	86,51	0,00	86,51	86,51	64.306	5.565.000	6.678.000	243	21.000
28	136,49	0,00	136,49	136,49	59.486	8.120.000	9.744.000	224	30.600
29	92,23	0,00	92,23	92,23	61.092	5.635.000	6.762.000	231	21.300
30	91,37	0,00	91,37	91,37	54.541	4.985.000	5.982.000	206	18.800
31	138,61	158,94	297,55	218,08	54.652	11.920.000	14.304.000	206	45.000
32	137,77	157,27	295,04	216,41	54.652	11.825.000	14.190.000	206	44.600
33	134,62	150,80	285,42	210,02	54.652	11.480.000	13.776.000	206	43.300
34	204,77	150,80	355,57	280,17	54.652	15.310.000	18.372.000	206	57.800
35	134,62	150,80	285,42	210,02	54.652	11.480.000	13.776.000	206	43.300
36	134,62	150,80	285,42	210,02	54.652	11.480.000	13.776.000	206	43.300
37	138,61	150,80	289,41	214,01	54.652	11.695.000	14.034.000	206	44.100
38	137,77	81,67	219,44	178,61	59.486	10.625.000	12.750.000	225	40.100
39	133,60	79,20	212,80	173,20	59.486	10.305.000	12.366.000	225	38.900
40	133,60	79,20	212,80	173,20	59.486	10.305.000	12.366.000	225	38.900
41	133,60	79,20	212,80	173,20	59.486	10.305.000	12.366.000	225	38.900
42	137,77	81,67	219,44	178,61	59.486	10.625.000	12.750.000	225	40.100
43	128,59	145,14	273,73	201,16	54.652	10.995.000	13.194.000	206	41.500
44	133,60	150,80	284,40	209,00	54.652	11.420.000	13.704.000	206	43.100
45	133,60	150,80	284,40	209,00	54.652	11.420.000	13.704.000	206	43.100
46	133,60	150,80	284,40	209,00	54.652	11.420.000	13.704.000	206	43.100
47	133,60	150,80	284,40	209,00	54.652	11.420.000	13.704.000	206	43.100
48	138,61	156,45	295,06	216,84	54.652	11.850.000	14.220.000	206	44.700
49	72,66	0,00	72,66	72,66	57.879	4.205.000	5.046.000	219	15.900
50	70,00	0,00	70,00	70,00	57.561	4.030.000	4.836.000	217	15.200

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

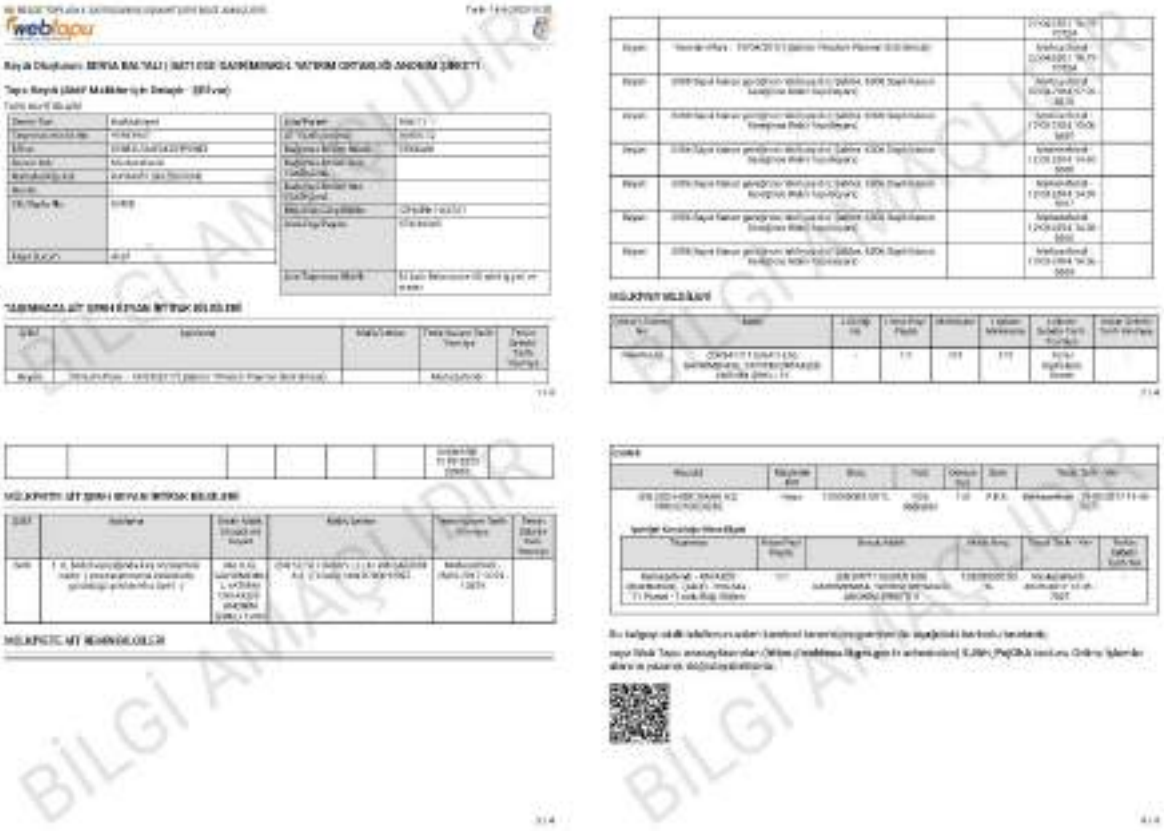
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

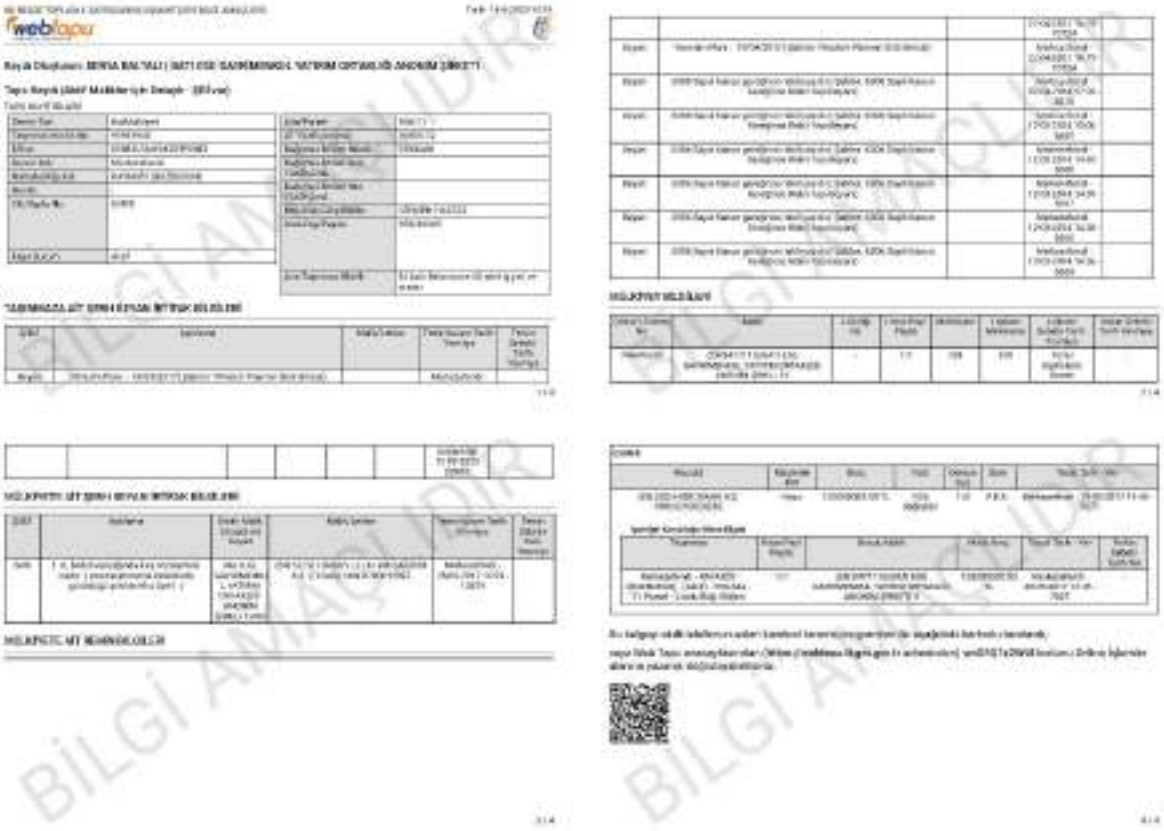
BB NO	ZEMİN KAT	1.KAT	TOPLAM ALAN	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN(*)		KDV HARİÇ DEĞER (TL)	KDV DAHİL DEĞER (TL)	M2 BİRİM KİRA DEĞERİ (ZEMİNE İNDİRGENMİŞ)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
51	70,00	0,00	70,00	70,00	57.879	4.050.000	4.860.000	219	15.300
52	70,00	0,00	70,00	70,00	57.879	4.050.000	4.860.000	219	15.300
53	70,00	0,00	70,00	70,00	57.879	4.050.000	4.860.000	219	15.300
54	67,37	0,00	67,37	67,37	57.879	3.900.000	4.680.000	218	14.700
55	1.026,80	324,53	1.351,33	1.189,07	28.933	34.405.000	41.286.000	109	129.800
56	72,62	0,00	72,62	72,62	57.879	4.205.000	5.046.000	219	15.900
57	70,00	0,00	70,00	70,00	57.879	4.050.000	4.860.000	219	15.300
58	70,00	0,00	70,00	70,00	57.879	4.050.000	4.860.000	219	15.300
59	70,00	0,00	70,00	70,00	57.879	4.050.000	4.860.000	219	15.300
60	72,18	0,00	72,18	72,18	57.879	4.180.000	5.016.000	219	15.800
61	72,62	0,00	72,62	72,62	57.879	4.205.000	5.046.000	219	15.900
62	66,00	0,00	66,00	66,00	54.652	3.605.000	4.326.000	206	13.600
63	72,60	0,00	72,60	72,60	54.652	3.970.000	4.764.000	207	15.000
64	70,40	0,00	70,40	70,40	54.652	3.850.000	4.620.000	206	14.500
65	70,40	0,00	70,40	70,40	54.652	3.850.000	4.620.000	206	14.500
66	70,40	0,00	70,40	70,40	54.652	3.850.000	4.620.000	206	14.500
67	70,40	0,00	70,40	70,40	54.652	3.850.000	4.620.000	206	14.500
68	73,04	0,00	73,04	73,04	54.652	3.990.000	4.788.000	207	15.100
					TOPLAM	**586.315.000**	**703.578.000**		**2.212.400**

LOTUS 2023/764

BATI EGE GAYRİMENKUL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BİLGİ AMAÇLIDIR