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

(352 Adet Mesken + 3 Adet Dükkân)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BATI EGE GAYRİMENKUL

Rapor No: 2023 / 762

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 21
10.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI 21
11. BELEDİYE İNCELEMESİ 22
11.1. İMAR DURUMU 22
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ 22
11.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR 24
11.4. YAPI DENETİM FİRMASI 24
11.5. SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM 24
12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU 25
12.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ 25
12.2. BÖLGE ANALİZİ 27
12.2.1. DENİZLİ İLİ: 27
12.2.2. MERKEZEFENDİ İLÇESİ: 28
12.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ 29
12.4. TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ 31
12.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 35
12.6. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER 38
13. AÇIKLAMALAR 39
14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 39
15. DEĞERLENDİRME 40
16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI 41

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

16.1. PAZAR YAKLAŞIMI 41
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI 43
16.3. GELİR YAKLAŞIMI 44
17. FİYATLANDIRMA 45
17.1. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI 46
17.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI 46
17.3. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI 46
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ 54
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI 54
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER: 54
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 55
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ 55
18.5. 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 55
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR 55
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 55
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 56
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 56
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 56
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ 56
18.12. 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 56
19. SONUÇ 58

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, 6030 Sokak, Aqua City Sitesi **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	352 Adet Mesken + 3 Adet Dükkân
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, 556 Ada, 10 Parselde yer alan 352 adet mesken ile 3 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 355 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 10 NOLU PARSELDEKİ 355 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN (F2 BLOK %94,5 SEVİYEDE) TOPLAM DEĞERİ	**1.060.923.929,-TL**
DENİZLİ İLİ, MERKEZEFENDİ İLÇESİ, KAYAKÖY (BOZBURUN) MAHALLESİNDE YER ALAN 556 ADA 10 NOLU PARSELDEKİ 355 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN %100 TAMAMLANMA SEVİYESİNE GÖRE TOPLAM DEĞERİ	**1.089.414.384,-TL**
355 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM KİRA DEĞERİ	**3.961.100,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

LOTUS 2023/762

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	**BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIMTİCARET ANONİM ŞİRKETİ**
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kayalar Mahallesi, 6030 Sokak, Aqua City Sitesi **Merkezefendi / DENİZLİ**
DAYANAK SÖZLEŞME	27 Haziran 2023 tarih ve 2162 – 2023/032-2 no ile
MÜŞTERİ NO	**2162**
RAPOR NO	**2023/762**
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2023
RAPOR TARİHİ	18 Ekim 2023
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 355 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	2022/830	2022/1573	2023/530
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	572.435.000,-TL (372 adet bağımsız bölüm)	818.618.929,-TL (365 adet bağımsız bölüm)	1.025.973.929,-TL (358 adet bağımsız bölüm)

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

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.

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.

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

355 Adet Bağımsız Bölüm

SAHİBİ	Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yat. Tic. A.Ş. (*)
İLİ – İLÇESİ	Denizli – Merkezefendi
MAHALLESİ	Kayaköy (Bozburun)
PAFTA NO	-
ANA GAYRİMENKUL NİTELİK	A-1, B1-A, B1-B NOLU BLOKLAR 17 KATLI B2, B3, D1, D2 NOLU BLOKLAR 12 KATLI D3 NOLU BLOK 11 KATLI, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7 NOLU BLOKLAR 7 KATLI F1, NOLU BLOK 31 KATLI BETONARME APARTMAN VE KE NOLU BLOK 1 KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
ADA NO	556
PARSEL NO	10
ARSA ALANI (m^2)	64.531,91
KAT NO	*Bkz: Tapu Bilgileri Tablosu*
BLOK NO	*Bkz: Tapu Bilgileri Tablosu*
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	*Bkz: Tapu Bilgileri Tablosu*
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	*Bkz: Tapu Bilgileri Tablosu*
ARSA PAYI	*Bkz: Tapu Bilgileri Tablosu*

(*) İnşaatı devam eden F2 Bloktaki bağımsız bölümler dışında kalan değerlemeye konu bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçmiştir.

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

SIRA	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİK	ARSA PAYI			TARİH	YEVMİYE
1	A1	1	Zemin	Mesken	46	/	40000	28.07.2017	18313
2	A1	4	1.Kat	Mesken	42	/	40000	28.07.2017	18313
3	A1	6	1.Kat	Mesken	42	/	40000	28.07.2017	18313
4	A1	8	2.Kat	Mesken	42	/	40000	28.07.2017	18313
5	A1	10	2.Kat	Mesken	42	/	40000	28.07.2017	18313
6	B1A	4	1.Kat	Mesken	38	/	40000	28.07.2017	18313
7	B1A	6	1.Kat	Mesken	38	/	40000	28.07.2017	18313
8	B1A	8	2.Kat	Mesken	38	/	40000	28.07.2017	18313
9	B1A	12	3.Kat	Mesken	38	/	40000	28.07.2017	18313
10	B1A	14	3.Kat	Mesken	38	/	40000	28.07.2017	18313
11	B1A	18	4.Kat	Mesken	38	/	40000	28.07.2017	18313
12	B1A	20	5.Kat	Mesken	39	/	40000	28.07.2017	18313
13	B1A	22	5.Kat	Mesken	38	/	40000	28.07.2017	18313
14	B1A	24	6.Kat	Mesken	39	/	40000	28.07.2017	18313
15	B1A	26	6.Kat	Mesken	39	/	40000	28.07.2017	18313
16	B1A	30	7.Kat	Mesken	39	/	40000	28.07.2017	18313
17	B1A	38	9.Kat	Mesken	39	/	40000	28.07.2017	18313
18	B1B	4	1.Kat	Mesken	38	/	40000	28.07.2017	18313
19	B1B	8	2.Kat	Mesken	38	/	40000	28.07.2017	18313
20	B1B	12	3.Kat	Mesken	38	/	40000	28.07.2017	18313
21	B1B	20	5.Kat	Mesken	38	/	40000	28.07.2017	18313
22	B1B	24	6.Kat	Mesken	39	/	40000	28.07.2017	18313
23	B1B	28	7.Kat	Mesken	39	/	40000	28.07.2017	18313
24	C1	3	Zemin	Mesken	65	/	40000	28.07.2017	18313
25	C1	5	1.Kat	Mesken	65	/	40000	28.07.2017	18313
26	C4	4	Zemin	Mesken	65	/	40000	28.07.2017	18313
27	C4	6	1.Kat	Mesken	65	/	40000	28.07.2017	18313
28	C4	7	2.Kat	Mesken	65	/	40000	28.07.2017	18313
29	C4	8	2.Kat	Mesken	65	/	40000	28.07.2017	18313
30	C4	10	3.Kat	Mesken	64	/	40000	28.07.2017	18313
31	C4	11	4.Kat	Mesken	64	/	40000	28.07.2017	18313
32	C4	12	4.Kat	Mesken	64	/	40000	28.07.2017	18313
33	C4	14	5.Kat	Mesken	62	/	40000	28.07.2017	18313
34	C7	1	1.Bodrum	Mesken	71	/	40000	28.07.2017	18313
35	C7	3	Zemin	Mesken	61	/	40000	28.07.2017	18313
36	C7	9	3.Kat	Mesken	61	/	40000	28.07.2017	18313
37	C7	11	4.Kat	Mesken	61	/	40000	28.07.2017	18313
38	C7	14	5.Kat	Mesken	59	/	40000	28.07.2017	18313
39	D1	7	1.Kat	Mesken	41	/	40000	28.07.2017	18313
40	D2	12	2.Kat	Mesken	38	/	40000	28.07.2017	18313
41	D2	13	3.Kat	Mesken	39	/	40000	28.07.2017	18313

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

42	D2	16	3.Kat	Mesken	39	/	40000	28.07.2017	18313
43	D2	17	4.Kat	Mesken	39	/	40000	28.07.2017	18313
44	D2	20	4.Kat	Mesken	39	/	40000	28.07.2017	18313
45	D2	21	5.Kat	Mesken	40	/	40000	28.07.2017	18313
46	D2	24	5.Kat	Mesken	39	/	40000	28.07.2017	18313
47	D2	25	6.Kat	Mesken	39	/	40000	28.07.2017	18313
48	D2	29	7.Kat	Mesken	40	/	40000	28.07.2017	18313
49	D2	33	8.Kat	Mesken	40	/	40000	28.07.2017	18313
50	D2	37	9.Kat	Mesken	40	/	40000	28.07.2017	18313
51	D3	12	2.Kat	Mesken	39	/	40000	28.07.2017	18313
52	D4	1	1.Bodrum	Mesken	36	/	40000	28.07.2017	18313
53	D5	1	1.Bodrum	Mesken	36	/	40000	28.07.2017	18313
54	F1	5	Zemin	Mesken	33	/	40000	28.07.2017	18313
55	F1	15	2.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
56	F1	18	2.Kat	Mesken	29	/	40000	28.07.2017	18313
57	F1	19	2.Kat	Mesken	30	/	40000	28.07.2017	18313
58	F1	309	29.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
59	F1	311	29.Kat	Mesken	20	/	40000	28.07.2017	18313
60	F1	312	29.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
61	F1	317	Zemin	Dükkan	45	/	40000	28.07.2017	18313

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

SIRA	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİK	ARSA PAYI			TARİH	YEVMİYE
62	F2	1	Zemin+1	Dubleks Mesken	78	/	40000	28.07.2017	18313
63	F2	2	Zemin+1	Dubleks Mesken	78	/	40000	28.07.2017	18313
64	F2	3	Zemin	Mesken	32	/	40000	28.07.2017	18313
65	F2	4	Zemin	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313
66	F2	5	Zemin	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
67	F2	6	Zemin	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
68	F2	7	Zemin	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313
69	F2	8	1.Kat	Mesken	41	/	40000	28.07.2017	18313
70	F2	9	1.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
71	F2	10	1.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
72	F2	11	1.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
73	F2	12	1.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
74	F2	13	2.Kat	Mesken	44	/	40000	28.07.2017	18313
75	F2	14	2.Kat	Mesken	42	/	40000	28.07.2017	18313
76	F2	15	2.Kat	Mesken	41	/	40000	28.07.2017	18313
77	F2	16	2.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
78	F2	17	2.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
79	F2	18	2.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
80	F2	19	2.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
81	F2	20	3.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
82	F2	21	3.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
83	F2	22	3.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
84	F2	23	3.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
85	F2	24	3.Kat	Mesken	36	/	40000	28.07.2017	18313
86	F2	25	3.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
87	F2	26	3.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
88	F2	27	3.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
89	F2	28	3.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
90	F2	29	3.Kat	Mesken	40	/	40000	28.07.2017	18313
91	F2	30	4.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
92	F2	31	4.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
93	F2	32	4.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
94	F2	33	4.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
95	F2	34	4.Kat	Mesken	36	/	40000	28.07.2017	18313
96	F2	35	4.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
97	F2	36	4.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
98	F2	37	4.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
99	F2	38	4.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
100	F2	39	4.Kat	Mesken	40	/	40000	28.07.2017	18313
101	F2	40	5.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313

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

102	F2	41	5.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
103	F2	42	5.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
104	F2	43	5.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
105	F2	44	5.Kat	Mesken	36	/	40000	28.07.2017	18313
106	F2	45	5.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
107	F2	46	5.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
108	F2	47	5.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
109	F2	48	5.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
110	F2	49	5.Kat	Mesken	40	/	40000	28.07.2017	18313
111	F2	50	6.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
112	F2	51	6.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
113	F2	52	6.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
114	F2	53	6.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
115	F2	54	6.Kat	Mesken	36	/	40000	28.07.2017	18313
116	F2	55	6.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
117	F2	56	6.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
118	F2	57	6.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
119	F2	58	6.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
120	F2	59	6.Kat	Mesken	40	/	40000	28.07.2017	18313
121	F2	60	7.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
122	F2	61	7.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
123	F2	62	7.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
124	F2	63	7.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
125	F2	64	7.Kat	Mesken	36	/	40000	28.07.2017	18313
126	F2	65	7.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
127	F2	66	7.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
128	F2	67	7.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
129	F2	68	7.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
130	F2	69	7.Kat	Mesken	40	/	40000	28.07.2017	18313
131	F2	70	8.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
132	F2	71	8.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
133	F2	72	8.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
134	F2	73	8.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
135	F2	74	8.Kat	Mesken	36	/	40000	28.07.2017	18313
136	F2	75	8.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
137	F2	76	8.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
138	F2	77	8.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
139	F2	78	8.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
140	F2	79	8.Kat	Mesken	40	/	40000	28.07.2017	18313
141	F2	80	9.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
142	F2	81	9.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
143	F2	82	9.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
144	F2	83	9.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
145	F2	84	9.Kat	Mesken	36	/	40000	28.07.2017	18313
146	F2	85	9.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
147	F2	86	9.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313

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

148	F2	87	9.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
149	F2	88	9.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
150	F2	89	9.Kat	Mesken	40	/	40000	28.07.2017	18313
151	F2	90	10.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
152	F2	91	10.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
153	F2	92	10.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
154	F2	93	10.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
155	F2	94	10.Kat	Mesken	36	/	40000	28.07.2017	18313
156	F2	95	10.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
157	F2	96	10.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
158	F2	97	10.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
159	F2	98	10.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
160	F2	99	10.Kat	Mesken	40	/	40000	28.07.2017	18313
161	F2	100	11.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
162	F2	101	11.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
163	F2	102	11.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
164	F2	103	11.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
165	F2	104	11.Kat	Mesken	37	/	40000	28.07.2017	18313
166	F2	105	11.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
167	F2	106	11.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
168	F2	107	11.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
169	F2	108	11.Kat	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313
170	F2	109	11.Kat	Mesken	41	/	40000	28.07.2017	18313
171	F2	110	12.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
172	F2	111	12.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
173	F2	112	12.Kat	Mesken	22	/	40000	28.07.2017	18313
174	F2	112	12.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
175	F2	114	12.Kat	Mesken	37	/	40000	28.07.2017	18313
176	F2	115	12.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
177	F2	116	12.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
178	F2	117	12.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
179	F2	118	12.Kat	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313
180	F2	119	12.Kat	Mesken	41	/	40000	28.07.2017	18313
181	F2	120	13.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
182	F2	121	13.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
183	F2	122	13.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
184	F2	123	13.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
185	F2	124	13.Kat	Mesken	37	/	40000	28.07.2017	18313
186	F2	125	13.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
187	F2	126	13.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
188	F2	127	13.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
189	F2	128	13.Kat	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313
190	F2	129	13.Kat	Mesken	41	/	40000	28.07.2017	18313
191	F2	130	14.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
192	F2	131	14.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
193	F2	132	14.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313

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

194	F2	133	14.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
195	F2	134	14.Kat	Mesken	37	/	40000	28.07.2017	18313
196	F2	135	14.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
197	F2	136	14.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
198	F2	137	14.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
199	F2	138	14.Kat	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313
200	F2	139	14.Kat	Mesken	41	/	40000	28.07.2017	18313
201	F2	140	15.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
202	F2	141	15.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
203	F2	142	15.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
204	F2	143	15.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
205	F2	144	15.Kat	Mesken	37	/	40000	28.07.2017	18313
206	F2	145	15.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
207	F2	146	15.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
208	F2	147	15.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
209	F2	148	15.Kat	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313
210	F2	149	15.Kat	Mesken	41	/	40000	28.07.2017	18313
211	F2	150	16.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
212	F2	151	16.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
213	F2	152	16.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
214	F2	153	16.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
215	F2	154	16.Kat	Mesken	37	/	40000	28.07.2017	18313
216	F2	155	16.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
217	F2	156	16.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
218	F2	157	16.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
219	F2	158	16.Kat	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313
220	F2	159	16.Kat	Mesken	41	/	40000	28.07.2017	18313
221	F2	160	17.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
222	F2	161	17.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
223	F2	162	17.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
224	F2	163	17.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
225	F2	164	17.Kat	Mesken	37	/	40000	28.07.2017	18313
226	F2	165	17.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
227	F2	166	17.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
228	F2	167	17.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
229	F2	168	17.Kat	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313
230	F2	169	17.Kat	Mesken	41	/	40000	28.07.2017	18313
231	F2	170	18.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
232	F2	171	18.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
233	F2	172	18.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
234	F2	173	18.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
235	F2	174	18.Kat	Mesken	37	/	40000	28.07.2017	18313
236	F2	175	18.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
237	F2	176	18.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
238	F2	177	18.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
239	F2	178	18.Kat	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313

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

240	F2	179	18.Kat	Mesken	41	/	40000	28.07.2017	18313
241	F2	180	19.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
242	F2	181	19.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
243	F2	182	19.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
244	F2	183	19.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
245	F2	184	19.Kat	Mesken	38	/	40000	28.07.2017	18313
246	F2	185	19.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
247	F2	186	19.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
248	F2	187	19.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
249	F2	188	19.Kat	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313
250	F2	189	19.Kat	Mesken	42	/	40000	28.07.2017	18313
251	F2	190	20.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
252	F2	191	20.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
253	F2	192	20.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
254	F2	193	20.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
255	F2	194	20.Kat	Mesken	38	/	40000	28.07.2017	18313
256	F2	195	20.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
257	F2	196	20.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
258	F2	197	20.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
259	F2	198	20.Kat	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313
260	F2	199	20.Kat	Mesken	42	/	40000	28.07.2017	18313
261	F2	200	21.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
262	F2	201	21.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
263	F2	202	21.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
264	F2	203	21.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
265	F2	204	21.Kat	Mesken	38	/	40000	28.07.2017	18313
266	F2	205	21.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
267	F2	206	21.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
268	F2	207	21.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
269	F2	208	21.Kat	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313
270	F2	209	21.Kat	Mesken	42	/	40000	28.07.2017	18313
271	F2	210	22.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
272	F2	211	22.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
273	F2	212	22.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
274	F2	213	22.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
275	F2	214	22.Kat	Mesken	38	/	40000	28.07.2017	18313
276	F2	215	22.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
277	F2	216	22.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
278	F2	217	22.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
279	F2	218	22.Kat	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313
280	F2	219	22.Kat	Mesken	42	/	40000	28.07.2017	18313
281	F2	220	23.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
282	F2	221	23.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
283	F2	222	23.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
284	F2	223	23.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
285	F2	224	23.Kat	Mesken	38	/	40000	28.07.2017	18313

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

286	F2	225	23.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
287	F2	226	23.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
288	F2	227	23.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
289	F2	228	23.Kat	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313
290	F2	229	23.Kat	Mesken	42	/	40000	28.07.2017	18313
291	F2	230	24.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
292	F2	231	24.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
293	F2	232	24.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
294	F2	233	24.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
295	F2	234	24.Kat	Mesken	38	/	40000	28.07.2017	18313
296	F2	235	24.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
297	F2	236	24.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
298	F2	237	24.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
299	F2	238	24.Kat	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313
300	F2	239	24.Kat	Mesken	42	/	40000	28.07.2017	18313
301	F2	240	25.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
302	F2	241	25.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
303	F2	242	25.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
304	F2	243	25.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
305	F2	244	25.Kat	Mesken	38	/	40000	28.07.2017	18313
306	F2	245	25.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
307	F2	246	25.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
308	F2	247	25.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
309	F2	248	25.Kat	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313
310	F2	249	25.Kat	Mesken	42	/	40000	28.07.2017	18313
311	F2	250	26.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
312	F2	251	26.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
313	F2	252	26.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
314	F2	253	26.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
315	F2	254	26.Kat	Mesken	38	/	40000	28.07.2017	18313
316	F2	255	26.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
317	F2	256	26.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
318	F2	257	26.Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
319	F2	258	26.Kat	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313
320	F2	259	26. Kat	Mesken	42	/	40000	28.07.2017	18313
321	F2	260	26. Kat	Meksen	23	/	40000	28.07.2017	18313
322	F2	261	26. Kat	Meksen	23	/	40000	28.07.2017	18313
323	F2	262	27. Kat	Meksen	23	/	40000	28.07.2017	18313
324	F2	263	27. Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
325	F2	264	27. Kat	Mesken	38	/	40000	28.07.2017	18313
326	F2	265	27. Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
327	F2	266	27. Kat	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313
328	F2	267	27. Kat	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313
329	F2	268	27. Kat	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313
330	F2	269	27. Kat	Mesken	42	/	40000	28.07.2017	18313
331	F2	270	28. Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313

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

332	F2	271	28. Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
333	F2	272	28. Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
334	F2	273	28. Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
335	F2	274	28. Kat	Mesken	38	/	40000	28.07.2017	18313
336	F2	275	28. Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
337	F2	276	28. Kat	Mesken	28	/	40000	28.07.2017	18313
338	F2	277	28. Kat	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313
339	F2	278	28. Kat	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313
340	F2	279	28. Kat	Mesken	42	/	40000	28.07.2017	18313
341	F2	280	29. Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
342	F2	281	29. Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
343	F2	282	29. Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
344	F2	283	29. Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
345	F2	284	29. Kat	Mesken	38	/	40000	28.07.2017	18313
346	F2	285	29. Kat	Mesken	23	/	40000	28.07.2017	18313
347	F2	286	29. Kat	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313
348	F2	287	29. Kat	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313
349	F2	288	29. Kat	Mesken	24	/	40000	28.07.2017	18313
350	F2	289	29. Kat	Mesken	43	/	40000	28.07.2017	18313
351	KE	1	Zemin	Dükkan	25	/	40000	28.07.2017	18313
352	KE	2	Zemin	Dükkan	116	/	40000	28.07.2017	18313

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

10.2. Tapu kayıtları

Tapu Devri Yapılmış Ancak Henüz Teslim Edilmemiş 3 Adet Bağımsız Bölüm

SAHİBİ	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (*)
İLİ – İLÇESİ	Denizli – Merkezefendi
MAHALLESİ	Kayaköy (Bozburun)
PAFTA NO	-
ANA GAYRİMENKUL NİTELİK	A-1, B1-A, B1-B NOLU BLOKLAR 17 KATLI B2, B3, D1, D2 NOLU BLOKLAR 12 KATLI D3 NOLU BLOK 11 KATLI, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7 NOLU BLOKLAR 7 KATLI F1, NOLU BLOK 31 KATLI BETONARME APARTMAN VE KE NOLU BLOK 1 KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
ADA NO	556
PARSEL NO	10
ARSA ALANI (m²)	64.531,91
KAT NO	*Bkz: Tapu Bilgileri Tablosu*
BLOK NO	*Bkz: Tapu Bilgileri Tablosu*
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	*Bkz: Tapu Bilgileri Tablosu*
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	*Bkz: Tapu Bilgileri Tablosu*
ARSA PAYI	*Bkz: Tapu Bilgileri Tablosu*

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

SIRA	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİK	ARSA PAYI			TARİH	YEVMİYE
					Pay	/	Payda		
1	F1	52	5.Kat	Mesken	40	/	40000	27.12.2018	30742
2	F1	55	6.Kat	Mesken	22	/	40000	27.12.2018	30742
3	F1	99	10.Kat	Mesken	23	/	40000	27.12.2018	30742

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

10.3. 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 yer alan notlar ve ana taşınmazdan gelen takyidatlar özetlenmiştir.

***Beyan*:** Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir. [27.12.2019 – 34260 yev.]

***Beyan*:** Yönetim Planı [28.07.2017 – 18313 yev.]

***Beyan*:** 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. [12.03.2014 – 8516 yev.]

***İrtifak*:** Kayaköy 556 ada 10 parsel lehine Kayaköy 556 ada 4 parsel aleyhine 299 m^2 geçit hakkı vardır. [28.03.2017 – 7678 yev.]

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

Rehin: Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine 106.650.000 TL bedelle 11.03.2019 tarih ve 5733 yevmiye no ile 1. Dereceden ipotek şerhi.(A1-1, A1-4, A1-6, A1-8, A1-10, C1-3, C1-5, C4-4, C4-6, C4-7, C4-8, C4-10, C4-11, C4-12, C4-14, C7-1, C7-3, C7-9, C7-11, C7-14, D2-12, D2-16, D2-20, D4-1, D5-1, F1-18, F1-19 nolu taşınmazlar üzerinde)

10.4. Takyidat Açıklamaları

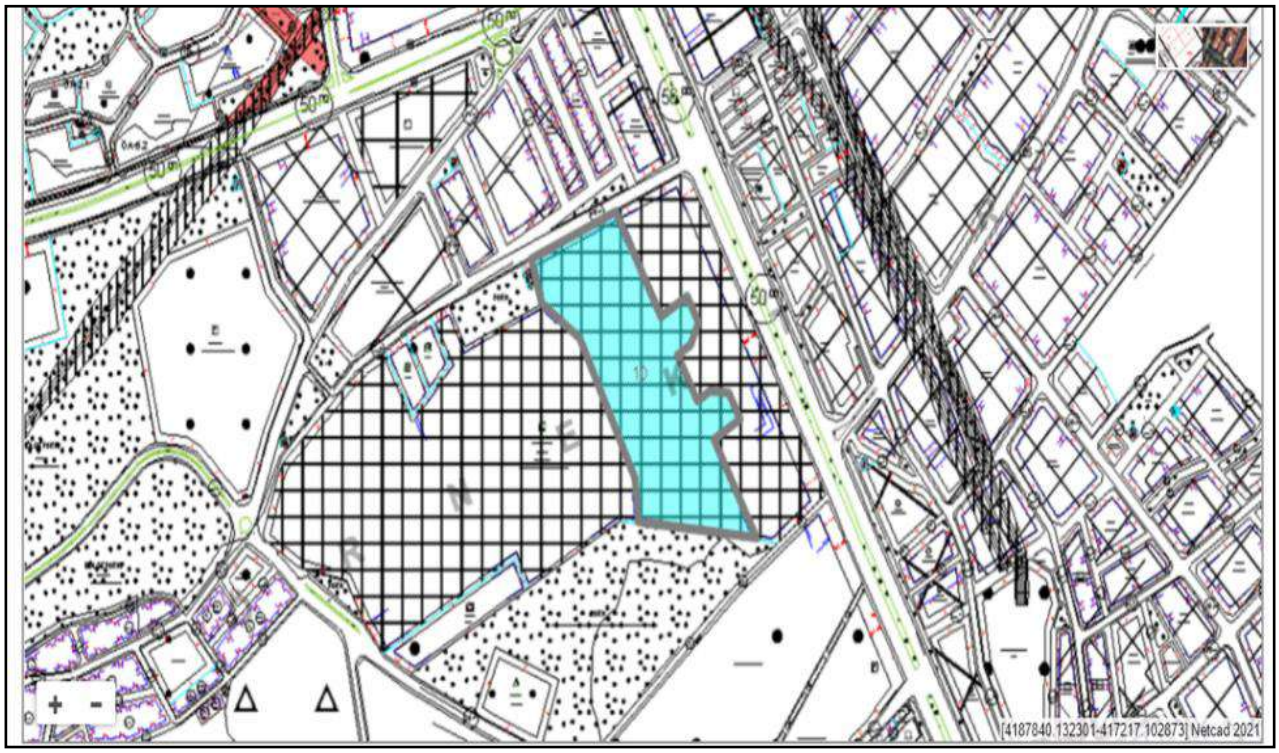
Kat mülkiyetine ilişkin not ve yönetim planı yasal gereklilik olarak düşülen notlardır. TEDAŞ lehine olan kira sözleşmesi elektrik kablosu, trafo alanı gibi sebeplerle koyulmuş olup satış kabiliyetini etkilememektedir. Riskli yapı şerhi parsel üzerindeki yıkılmış olan eski yapıya aittir. Geçit hakkı taşınmazların satış kabiliyetine etki etmemektedir. Rapor konusu taşınmazlardan A1-1, A1-4, A1-6, A1-8, A1-10, C1-3, C1-5, C4-4, C4-6, C4-7, C4-8, C4-10, C4-11, C4-12, C4-14, C7-1, C7-3, C7-9, C7-11, C7-14, D2-12, D2-16, D2-20, D4-1, D5-1, F1-18, F1-19 nolu taşınmazlar üzerinde ipotek bulunmaktadır. Söz konusu ipotekler Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 30. Maddesine istinaden koyulmuş olduğundan taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir. Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Ticaret A.Ş.'den alınmış beyan yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

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

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 556 ada 10 no'lu parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Turizm + Ticaret + Konut Alanı" içerisinde kaldığı ve yapılaşma koşulları "Ayrık Nizam | Hmax: 29 Kat | TAKS / KAKS: 0,50 / 1,80 m." şeklindedir.



İmar Plan Örneği

11.2. İmar dosyası incelemesi

Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlara ait aşağıdaki evraklar incelenmiştir.

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

YAPI RUHSATLARI			
BLOK NO	**YENİ YAPI RUHSATI**	**İLAVE RUHSAT (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ/TADİLAT)**	**SON TARİHLİ YAPI RUHSATI**
A1	27.03.2014 - 1031/85	-	31.08.2015 - 1693
B1A	27.03.2014 - 1031/85	-	31.08.2015 - 1694
B1B	27.03.2014 - 1031/85	-	31.08.2015 - 1694
C1	27.03.2014 - 1031/81	31.08.2015 - 1686	03.05.2016 - 621
C4	27.03.2014 - 1031/81	31.08.2015 - 1687	03.05.2016 - 624
C7	27.03.2014 - 1031/81	31.08.2015 - 1692	03.05.2016 - 627
D1	27.03.2014 - 1031/85	-	31.08.2015 - 1698
D2	27.03.2014 - 1031/85	-	31.08.2015 - 1699
D3	27.03.2014 - 1031/85	-	31.08.2015 - 1700
D4	27.03.2014 - 1031/85	-	31.08.2015 - 1701
D5	27.03.2014 - 1031/85	-	31.08.2015 - 1702
F1	27.03.2014 - 1031/89	-	13.07.2017 - 1255
F2	27.03.2014 - 1031/89	-	28.03.2023 - 310
KE	27.03.2014 - 1031/8204	-	01.12.2015 - 1982

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ					
BLOK NO	**TARİH - NO**	**TOPLAM KAT SAYISI**	**BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ**	**YAPI SINIFI VE GRUBU**	**TOPLAM İNŞA ALANI (m2)**
A1	14.09.2017 - 773	17	66	V-A	10278,32
B1A	14.09.2017 - 774	17	66	V-A	9774,51
B1B	14.09.2017 - 775	17	66	V-A	9774,51
C1	03.08.2017 - 622	7	14	III-B	3183,52
C4	03.08.2017 - 623	7	14	III-B	3183,52
C7	03.08.2017 - 628	7	14	III-B	3183,52
D1	03.08.2017 - 629	12	40	IV-A	8223,84
D2	03.08.2017 - 630	12	40	IV-A	8223,24
D3	03.08.2017 - 631	11	40	IV-A	7256,71
D4	03.08.2017 - 632	10	40	IV-A	6866,36
D5	03.08.2017 - 633	10	40	IV-A	6866,36
F1	22.01.2018 - 115	31	317	IV-A	6866,36
KE	03.08.2017 - 636	1	2	III-B	176,27

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

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 bulunduğu Sinpaş Aqua City Projesi'nin 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

Rapora konu taşınmazlar için 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.

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

Taşınmazların 10.05.2016 tarihli enerji kimlik belgeleri bulunmakta olup enerji kimlik belgeleri ekte sunulmuştur. Enerji performansı (B) grubu, Sera gazı emisyonu (C) grubu olarak belirlenmiştir.

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

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 ruhsat alınmış olup yapı kullanma izin belgesi alınarak (F2 Blok hariç) Aqua City Denizli projesinde oturum başlamıştır. Yapılan incelemede proje genelinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir değişiklik/uygulama tespit edilmemiştir.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

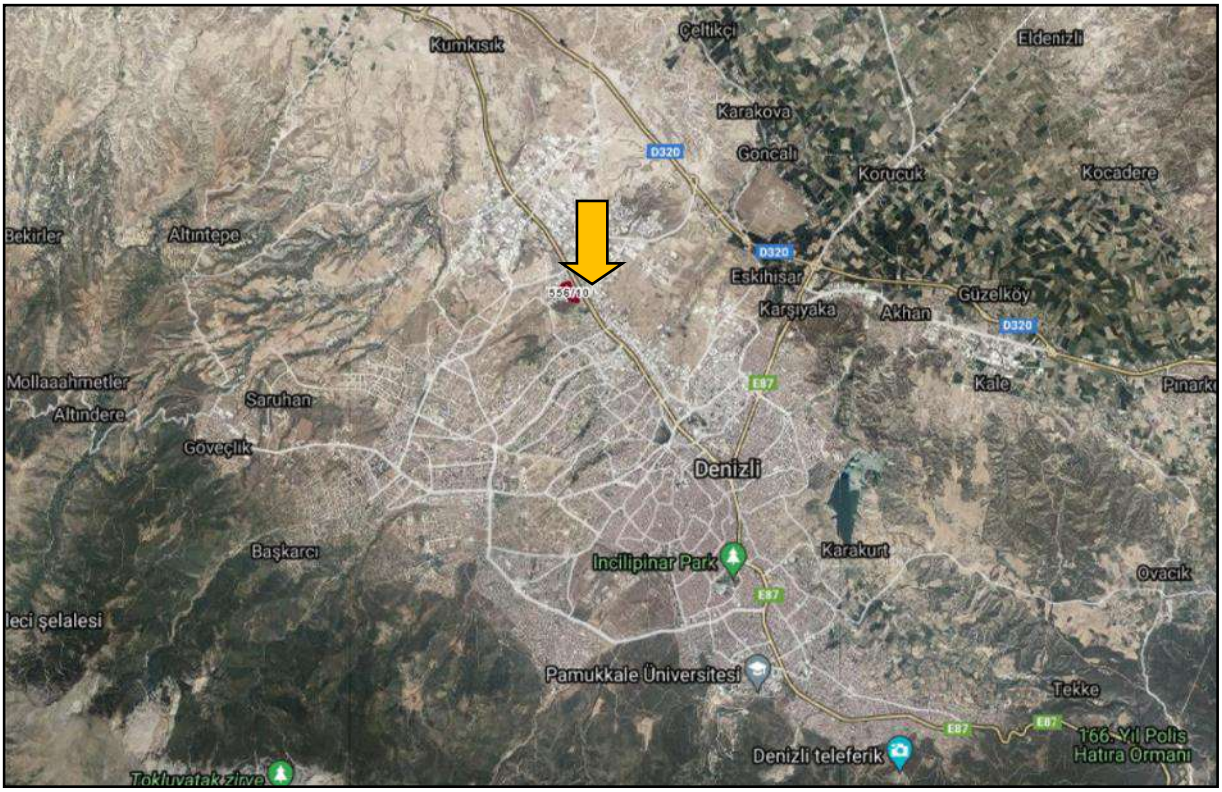
Değerlemeye konusu taşınmazlar; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayalar Mahallesi, 6030.Sokak üzerinde yer alan Sinpaş Aqua City projesinde konumlu 355 adet bağımsız bölümdür.

Merkezefendi Mahallesi, Denizli merkez ilçesinin kuzey kısmında sanayi yapıların yoğun olduğu bölgede yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Aquamall AVM, 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.

Taşınmazların bazı referans noktalarına olan kuş uçuşu yaklaşık uzaklıkları aşağıda verildiği şekildedir.

- Menderes Bulvarı : 100 m.
- Atatürk Yüzme Havuzu : 550 m.
- Kayaköy TOKİ Konutları : 1,15 km.
- Şehirlerarası Otobüs Terminali : 4,75 km.
- Merkezefendi İlçe Belediyesi : 5,05 km.
- Pamukkale Üniversitesi Kampüsü : 9,15 km.
- Pamukkale Travertenleri : 13,00 km.

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



Uydu Fotoğrafları

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,

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

Uygar Motor, Kocabaş Motor Parçaları Dökümü, Emek Elektronik Sanâyii ve Ticâret, Emsan, Has Akümülatör, Buzsan Buzdolabı Sanâyiidir.

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 bütünleşmesidolayısıyla 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. 2022 yılı nüfus sayımlarına göre Denizli ili nüfusu1.056.332 dır.

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. 2022 yılı nüfus sayımlarına göre Merkezefendi İlçe nüfusu 336.818 'dir.

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 %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

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 dahil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden, Rusya-Ukrayna arasında yaşanan savaşın yaratmış olduğu enerji krizinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

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

Bazı Ülkelerin 2022 ve 2023 yılların 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

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.

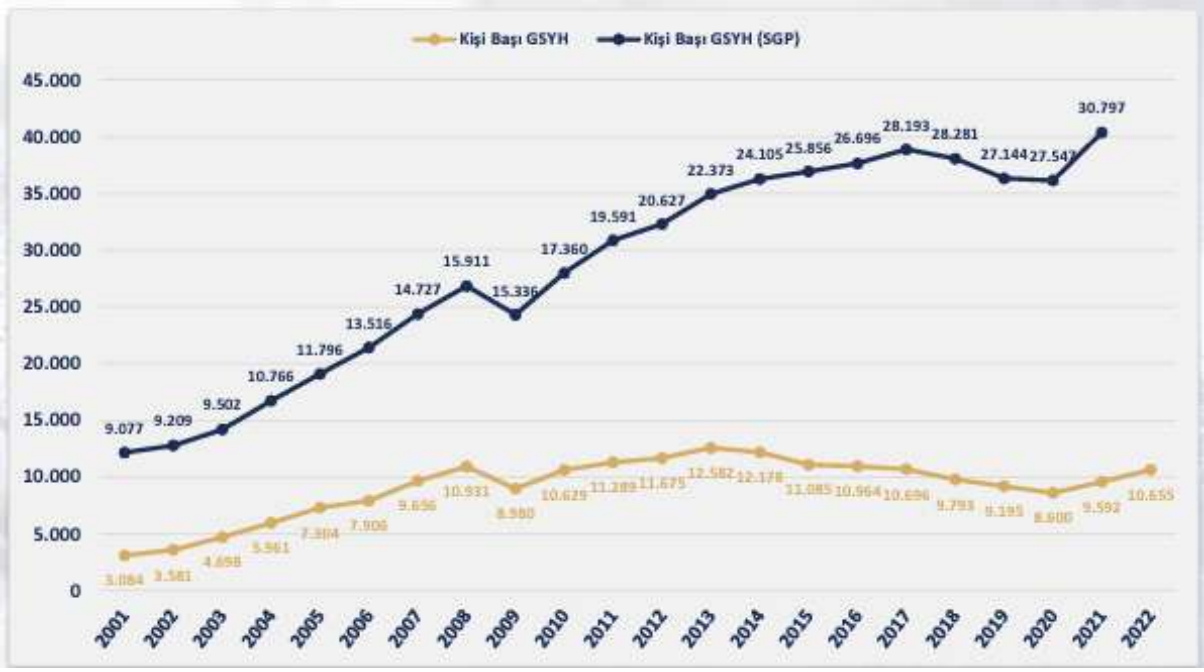
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27 oranında gerçekleşmiştir. 2023 yılı Mayıs ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre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

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

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



T.C. TİCARET BAKANLIĞI

Temel Ekonomik Göstergeler

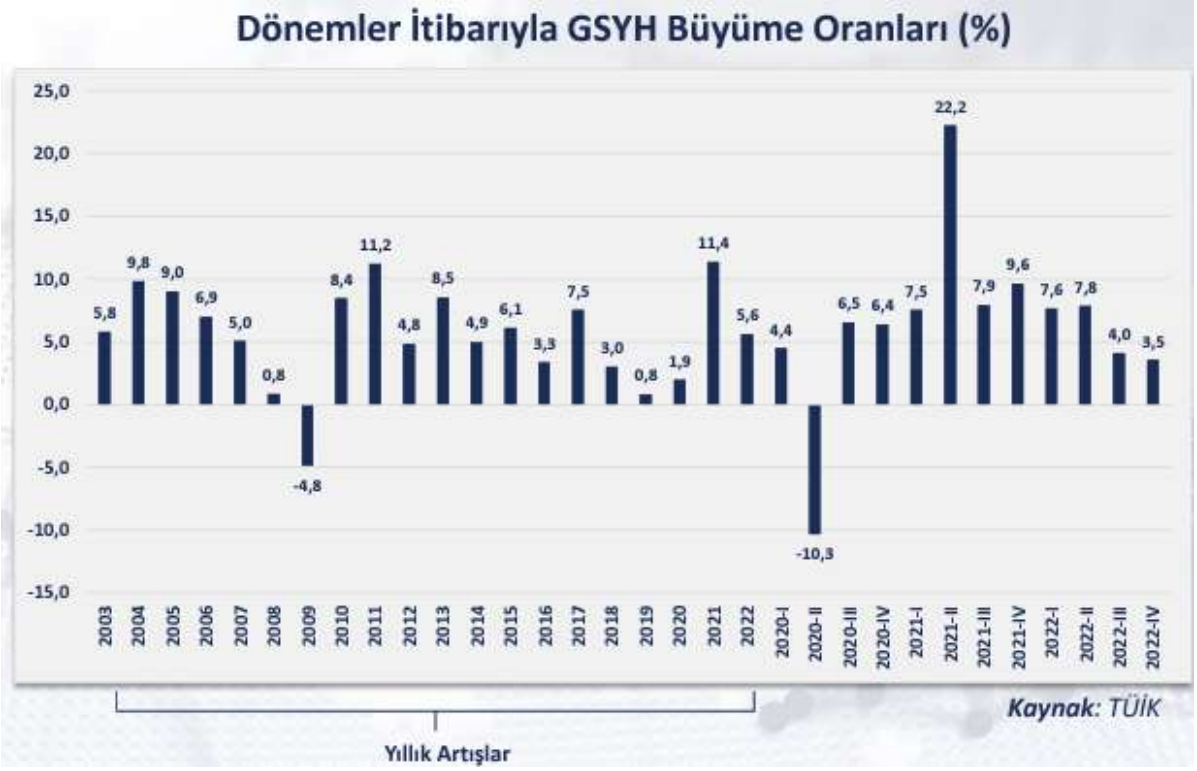
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GSYH ARTIŞI, Zincirlenmiş Hacim Endeksi , %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,6
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.312	5.048	7.249	15.007
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar $	273	777.5	867	869	859	797	759.3	717.1	807.1	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)*

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	Avro 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

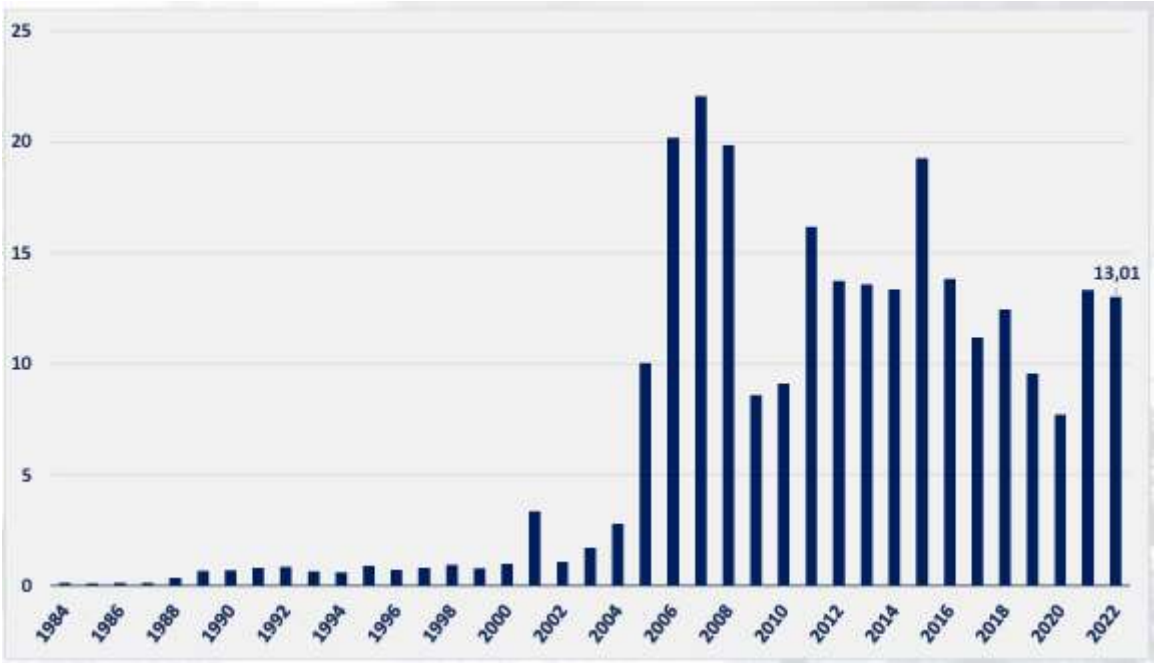
Kaynak: *T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Nisan 2023)*

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)*

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.

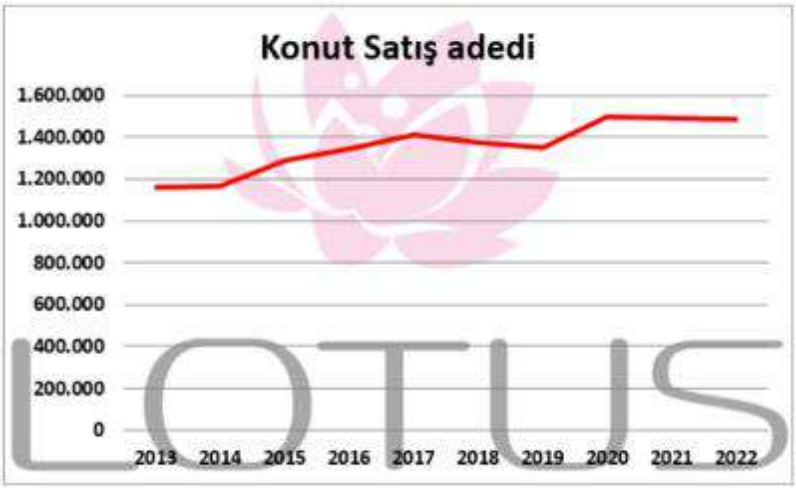
Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara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

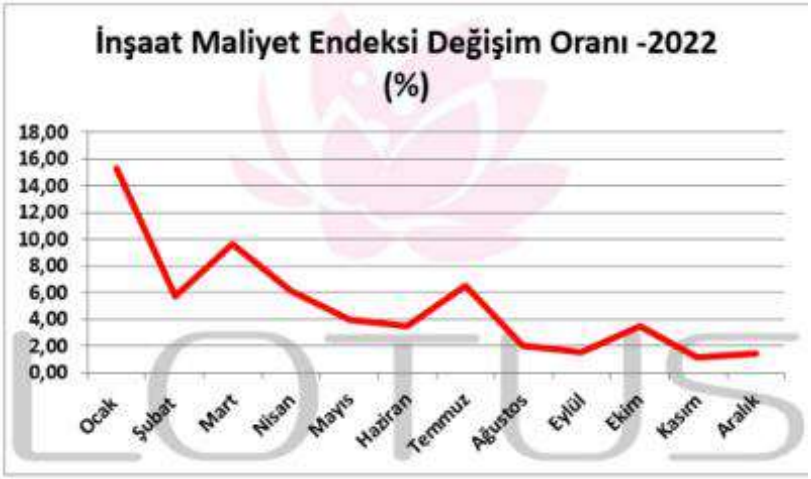
2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her 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.

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

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	988,5 (%94,7)	1067,6 (%97,6)	975,5 (%94,6)	26537,3 ₺
İSTANBUL	860,1 (%82,7)	980,7 (%91,7)	850,5 (%80,5)	39589,2 ₺
ANKARA	1006,4 (%105,2)	1204,0 (%98,2)	987,7 (%104,8)	19804,5 ₺
İZMİR	1016,3 (%97,1)	1151,2 (%111,9)	998,5 (%96,9)	30670,9 ₺

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

12.6. 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.

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

13. AÇIKLAMALAR

- Ana taşınmaz olan 64.531,91 m^2 yüzölçümüne sahip 556 ada 10 nolu parsel üzerine betonarme karkas tarzda ayrık nizamda **Sinpaş Aqua City Denizli** Projesi inşa edilmiştir.
- Site; A1, B1A, B1B, B2, B3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, D1, D2, D3, D4, D5, F1 ve F2 olmak üzere toplam 19 adet konut bloğu ve bir adet kulüp evinden oluşmaktadır.
- Proje bünyesinde çocuk plajı, göletler, açık ve kapalı otopark, 7/24 güvenlik hizmeti, kontrollü giriş, jeneratör, çok amaçlı spor sahası, çocuk oyun alanları vb. yer almaktadır. Proje kapsamında toplam 1193 adet konut ve 3 adet dükkân mevcuttur.
- Projede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tertibinde daireler mevcut olup kiler bulunan daireler 3,5+1 ve 4,5+1 olarak pazarlanmaktadır.
- Proje kapsamındaki dairelerin zeminleri seramik ve laminat parke kaplı, duvarları saten alçı sıva üzeri plastik boyalı, tavanlar plastik boyalıdır. Islak hacimlerinde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfaklar ankastre olup, pencere doğramaları PVC'den mamuldür. İç kapılar lake boyalı MDF kapı, dış kapılar çelik kapıdır. Banyolarda Hilton tipi lavabo, gömme rezervuarlı ankastre klozet ve kabinli flat duş tekneleri mevcuttur. F2 Blok hariç diğer tüm bloklarda oturum başlanmıştır.
- F2 Blokta son kalan ince imalatlar yapılmakta olup tamamlanma seviyesi %94,5 dir. Tamamlanma tablosu ekte sunulmuştur.

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

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

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı, - Ana Cadde yakınında yer almaları, - Denizli ilindeki en prestijli projelerden birinde konumlu olmaları, - Merkezi konum, - Sitenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması, - Reklam kabiliyeti, - Proje bünyesindeki ticari alanların mevcudiyeti, - F2 Blok hariç iskân belgelerinin alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olması, - İnşai kalitesinin yüksek olması, - Tamamlanmış altyapı.	- F2 Blokta kalan eksik imalatlar (geçici etken)
Fırsatlar	**Tehditler**
- Denizli'nin sanayisi bulunan ve gelişmekte olan bir kent olması, - Proje bünyesindeki ticari alanların yarattığı sinerji.	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi.

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

16. 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.

16.1. 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.

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 ağırlıklandırılıp ağırlıklıklandırılamayacağı 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.

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

16.2. 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,

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.

16.3. 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:

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

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

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.

17. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerlerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerleme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

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

17.1. 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.)

Aqua City Denizli Sitesi bünyesinde yer alan 355 adet bağımsız bölüm rapora konu edilmektedir. Karma nitelikte olan bu projenin tamamı ekspertize konu edilmediğinden ikame maliyet yönteminin uygulanmasında zorluklar ortaya çıkmaktadır.

17.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar sürekli ve istikrarlı bir ekonomiye dayalı olup arz ve talepte meydana gelebilecek değişimlerden, piyasa koşullarından etkilenebilecektir. Bu sebeple gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmamıştır.

17.3. 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 rapor konusu taşınmazlar için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu 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.

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 Konut Emsalleri:

- **Emsal-1 (Redstone: 532 252 17 45):** Taşınmazlarla aynı sitede F1 Blokta, 1+1, 90 m^2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen ancak yaklaşık 80 m^2 brüt kullanım alanı olduğu bilinen, 19. katta konumlu daire 2.718.000 TL bedelle satılıktır. (**33.975 TL/m^2**)
- **Emsal-2 (Mal Sahibi):** Aynı sitede, 1+1, 85 m^2 brüt kulanım alanlı olduğu belirtilen ancak yaklaşık 70 m^2 brüt kullanım alanı olduğu tahmin edilen 17. katta konumlu daire 2.575.000 TL bedelle satılıktır. (**36.786 TL/m^2**)
- **Emsal-3 (Net Gayrimenkul Yatırım: 258 212 14 14):** Aynı sitedeki F1 blokta 29. Katta konumlu, 1+1, 90 m^2 brüt olduğu belirtilen ancak yaklaşık 75 m^2 brüt kullanım alanı olduğu tahmin edilen daire 2.925.000 TL bedelle satılıktır. **(39.000 TL/m^2)**
- **Emsal-4 (Mal sahibi):** Aynı sitede F1 Blokta, 1+1, 90 m^2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen ancak yaklaşık 70 m^2 brüt kullanım alanı olduğu tahmin edilen, 4.katta konumlu daire 2.850.000 TL bedelle satılıktır. (**40.714 TL/m^2**)
- **Emsal-5 (Mal Sahibi):** Aynı sitede F1 Blokta, 2,5+1, 150 m^2 brüt olduğu belirtilen ancak yaklaşık 125 m^2 brüt kullanım alanı olduğu tahmin edilen, 10. Katta konumlu daire 4.750.000 TL bedelle satışa çıkmıştır. (**38.000 TL/m^2)**
- **Emsal-6 (Atlas Gayrimenkul: 538 286 67 46):** Aynı sitede konumlu, 4+1, 230 m^2 brüt olduğu belirtilen ancak yaklaşık 200 m^2 brüt kullanım alanı olduğu tahmin edilen, 3. katta konumlu daire 7.500.000 TL bedelle satışa çıkmıştır. **(37.500 TL/m^2)**

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

- **Emsal-7 (Ertuğrul Gayrimenkul: 507 950 64 94):** Aynı sitede konumlu, 4+1, 196 m^2 brüt olduğu belirtilen ancak yaklaşık 170 m^2 brüt kullanım alanı olduğu tahmin edilen, 3. katta konumlu daire 6.100.000 TL bedelle satılıktır. **(35.882 TL/m^2)**
- **Emsal-8 (Reform Gayrimenkul: 532 350 63 13):** Evora Denizli Sitesinde konumlu, 4+1, 198 m^2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen ancak yaklaşık 170 m^2 brüt kullanım alanı olduğu tahmin edilen, 8. katta konumlu daire 5.500.000 TL bedelle satışa çıkmıştır. **(32.352 TL/m^2)**
- **Emsal-9 (Blok Yapı Gayrimenkul: 544 811 95 90):** Evora Denizli Sitesinde konumlu, 2+1, 110 m^2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen ancak yaklaşık 90 m^2 brüt kullanım alanı olduğu tahmin edilen, 8. katta konumlu daire 3.100.000 TL bedelle satışa çıkmıştır. **(34.444 TL/m^2)**

<u>Kiralık Konut Emsalleri:</u>

- **Emsal-10 (Volkan Gayrimenkul: 256 813 28 28):** Aynı sitede konumlu, 4+1, 210 m^2 brüt olduğu belirtilen ancak yaklaşık 195 m^2 brüt kullanım alanı olduğu tahmin edilen 3. katta konumlu daire 25.000 TL/ay bedelle kiralıktır. (119 TL/m^2)
- **Emsal-11 (Hantürk Gayrimenkul: 532 304 19 17)** Aynı sitede konumlu, 2+1, 115 m^2 brüt olduğu belirtilen ancak yaklaşık 100 m^2 brüt kullanım alanı olduğu tahmin edilen 7. katta konumlu daire için 16.000 TL/ay kira talep edilmektedir. (145 TL/m^2)
- **Emsal-12 (Atayapı Gayr.: 532 430 26 70):** Aynı sitede konumlu, 4+1, 210 m^2 brüt olduğu belirtilen ancak yaklaşık 180 m^2 brüt kullanım alanı olduğu tahmin edilen 11. katta konumlu daire için 25.500 TL/ay kira talep edilmektedir. (142 TL/m^2)
- **Emsal-13 (Mal Sahibi: 543 856 16 39):** Aynı sitede konumlu, 2+1,130 m^2 brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 110 m^2 alanlı olduğu tahmin edilen 15. katta konumlu daire için 15.500 TL/ay kira talep edilmektedir. (119 TL/m^2)
- **Emsal-14 (Mal sahibi: 507 884 44 45):** Evora Denizli Sitesinde, 2,5+1, 130 m^2 brüt olduğu belirtilen ancak yaklaşık 110 m^2 brüt kullanım alanı olduğu tahmin edilen, 1. katta konumlu daire 14.000 TL/ay bedelle kiralıktır. (127 TL/m^2)

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

Emsal Analizi (Satılık Konut):

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			34.700
		Düzeltme Oranı	Alan	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	33.975	-10%	80	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Daha Kötü	5%	-5%	32.276
Emsal 2	36.786	-10%	80	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Daha Kötü	5%	-5%	34.947
Emsal 3	39.000	-10%	75	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Daha Kötü	5%	-5%	37.050
Emsal 4	40.714	-10%	70	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Daha Kötü	5%	-5%	38.678
Emsal 5	38.000	-10%	125	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Daha Kötü	5%	-5%	36.100
Emsal 6	37.500	-10%	200	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Daha Kötü	5%	-5%	35.625
Emsal 7	35.882	-10%	170	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Daha Kötü	5%	-5%	34.088
Emsal 8	32.352	-10%	170	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Daha Kötü	5%	-5%	30.734
Emsal 9	34.444	-10%	90	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Daha Kötü	5%	-5%	32.722

Emsal Analizi (Kiralık Konut):

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			115
		Düzeltme Oranı	Alan	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	119	-10%	195	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	107
Emsal 2	145	-10%	100	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	131
Emsal 3	142	-10%	180	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	128
Emsal 4	119	-10%	110	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	107
Emsal 5	127	-10%	110	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	114

Emsaller taşınmazlar değerleme konusu taşınmazlar ile aynı site ve çevredeki benzer projelerden seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır. Emsal daireler ikinci el niteliğinde olduğundan satılık dairelerde %5 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Emsal analizi C7 Blok 1 nolu bağımsız bölüm dikkate alınarak yapılmıştır. Bağımsız bölüm bazında takdir edilen değerler rapor ekinde sunulmuştur.

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

Emsal Kroki Tablosu (Satılık – Kiralık Konut Emsaller):

<u>Satılık Ticari Emsaller</u>

- **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. (**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. (**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. (**34.090,-TL/m^2**)

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

- **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. (**32.500,-TL/m^2**)

<u>Kiralık Ticari Emsaller</u>

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

- Merkezefendi İlçesi Selçukbey Mahallesi'nde yer alan yen butik konut sitesindeki cadde cepheli 600 m2 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)**

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

Emsal Analizi (Satılık Ticari):

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		Site İçi Dükkanlar			40.255
		Düzeltme Oranı	Alan	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	64.705	-10%	85	0%	Benzer	0%	Orta İyi	-15%	Benzer	0%	-25%	48.529
Emsal 2	61.538	-10%	130	0%	Benzer	0%	Az İyi	-10%	Benzer	0%	-20%	49.230
Emsal 3	34.090	-10%	44	0%	Az Kötü	10%	Az İyi	-5%	Benzer	0%	-5%	32.386
Emsal 4	32.500	-10%	60	0%	Az Kötü	10%	Az İyi	-5%	Benzer	0%	-5%	30.875

Emsal Analizi (Kiralık Ticari):

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		Site İçi Dükkanlar			142
		Düzeltme Oranı	Alan	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	200	-10%	600	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Orta İyi	-20%	-30%	140
Emsal 2	188	-10%	180	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Orta İyi	-20%	-30%	132
Emsal 3	183	-10%	45	0%	Az Kötü	10%	Az İyi	-5%	Orta İyi	-15%	-20%	140
Emsal 4	186	-10%	59	0%	Az Kötü	10%	Az İyi	-5%	Orta İyi	-15%	-20%	149

Emsal analizi örnek olarak F1 Blok 317 nolu bağımsız bölüm dikkate alınarak yapılmıştır. Emsaller taşınmazlar değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeden seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır.

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

Emsal Kroki Tablosu (Satılık – Kiralık Ticari Emsaller):

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 satış değerleri nitelik bazında aşağıdaki özet tabloda sunulmuştur. Taşınmazların bağımsız bölüm bazında takdir olunan değerleri ise rapor ekindedir.

Ön Satış yapılmış ancak rapor tarihi itibariyle henüz teslimi gerçekleşmemiş olan 3 adedi F1 Blokta, 79 adedi F2 Blokta olmak üzere toplam 82 adet daire bulunmaktadır. Bu daireler ön satışın yapıldığı tarihteki satış bedelleri üzerinden değer tablolarına eklenmiştir. Ön satış bedelleri taşınmazların tamamlanmış durum değeri olarak kabul edilmiştir. F2 Blokta bulunan ön satışı yapılmış dairelerin halihazır durum değeri ise ilgili ön satış bedellerinden F2 Blokta yapılacak imalatların değeri düşülerek bulunmuştur.

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

Aqua City Projesindeki 355 Adet Bağımsız Bölüm	*Mevcut Durum Değeri (TL)*	*Tamamlanması Durumundaki Değeri (TL)*
İnşaatı tamamlanmış 63 Adet Konut	***259.281.929 (*)***	***259.281.929 (*)***
İnşaatı Tamamlanmış 3 Adet Dükkan Toplam Değeri	***11.245.000***	***11.245.000***
İnşaatı %94,5 Oranında Tamamlanmış 289 Adet Konut	***790.397.000***	***818.887.455***
TOPLAM	***1.060.923.929***	***1.089.414.384***

Not: Değerleme konusu bağımsız bölümlerden üçüncü kişilere satış vaadi yapılmış olanların değeri Müşteri'nin talebi üzerine ilgili sözleşmede yer alan KDV Hariç satış bedeli olarak kabul edilmiştir.

(*) F1 Blokta yer alan inşaatı tamamlanmış ve ön satışı yapılmış 52, 55, 99 nolu bağımsız bölümlerin toplam bedeli 701.929 TL dir.

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Rapora konu 355 adet bağımsız bölümün toplam değeri (F2 Blok %94,5 seviyesinde) **1.060.923.929,-TL** olarak belirlenmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler:

Rapor konusu bağımsız bölümler için takdir olunan kira değerleri rapor ekinde tablolar halinde sunulmuştur. Özet Tablo Aşağıdaki gibidir.

Aqua City Projesindeki – 355 Adet Bağımsız Bölüm	*KDV ve Stopaj Hariç Kira Değeri (TL)*
352 Adet Dairenin Toplam Kira Değeri	***3.922.100***
3 Adet Dükkan Toplam Kira Değeri	***39.000***
355 Adet Bağımsız Bölüm Toplam Kira Bedeli	***3.961.100***

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

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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.

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

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 Yatırım A.Ş. yetkililerinden alınan bilgiye göre taşınmazlar üzerinde yer alan ipoteğin ise yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu öğrenilmiştir. İlgili beyan yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

18.5. 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.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

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

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

18.10. 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 sitenin (F2 Blok Hariç) inşaatı tamamlanmış olup oturum başlamıştır. Belediye dosyası üzerinden yapılan incelemede değerleme tarihine kadar olan süreçte herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

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

Parsel üzerinde yer alan projede oturum başlamıştır.

18.12. 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.

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

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.

Taşınmazların tapu kayıtlarında, değerlerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmazlar için (F2 Blok Hariç) Yapı Kullanma İzin belgeleri alınmış olup kat mülkiyetine geçmiştir.

Rapora konu taşınmazlar üzerindeki beyan ve şerh notları taşınmazın satış kabiliyetini etkilememektedir.

Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Yatırım A.Ş. yetkililerinden alınan bilgiye göre(A1-1, A1-4, A1-6, A1-8, A1-10, C1-3, C1-5, C4-4, C4-6, C4-7, C4-8, C4-10, C4-11, C4-12, C4-14, C7-3, C7-9, C7-11, C7-14, D2-12, D2-16, D2-20, D4-1, D5-1, F1-18, F1-19 nolu taşınmazlar üzerinde yer alan Ziraat Katılım Bankası Bank lehine 106.650.000 TL bedelli ipotek ise yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu öğrenilmiştir. İlgili beyan yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

Rapora konu taşınmazlardan A1, B1, C1, C4, C7, D1, D2, D3, D4, D5 VE F1 blokta yer alan bağımsız bölümlerin, GYO portföyünde "Bina" başlığı altında; F2 Blokta yer alan meskenlerin ise "Proje" başlığı altında yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır.

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

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Aqua City Denizli Sitesi bünyesindeki 355 adet bağımsız bölümün** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşaî özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer projeler üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre;

A. Mevcut tamamlanma seviyesine göre (F2 Blok %94,5 seviyede) arsa payları dâhil toplam değeri,

1.060.923.929,-TL (Birmilyaraltmışmilyondokuzyüzyirmiüçbindokuzyüzyirmidokuz Türk Lirası);

(1.060.923.929,-TL ÷ 27,3767 TL/USD (*) ≅ **38.753.000,-USD**)

(1.060.923.929,-TL ÷ 29,0305 TL/Euro (*) ≅ **36.545.000-Euro**)

B. F2 Bloktaki imalatların tamamlanması halinde arsa payları dâhil toplam değeri,

1.089.414.384,-TL (Birmilyarseksendokuzmilyondörtyüzondörtbinüçyüzseksendört Türk Lirası);

(1.089.414.384,-TL ÷ 27,3767 TL/USD (*) ≅ **39.793.000,-USD**)

(1.089.414.384,-TL ÷ 29,0305 TL/Euro (*) ≅ **37.527.000-Euro**)

C. Aylık Kira Değerleri Toplamı İçin ise,

3.961.100,-TL (Üçmilyondokuzyüzaltmışbirbinyüz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(3.961.100,-TL ÷ 27,3767 TL/USD (*) ≅ **144.689.000,-USD**)

(3.961.100,-TL ÷ 29,0305 TL/Euro (*) ≅ **136.446.000,-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.

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

Taşınmazların KDV dâhil toplam değeri 1.097.724.299,-TL; KDV dâhil aylık toplam kira değeri ise 4.753.320,-TL'dir.

Rapora konu taşınmazlardan A1, B1, C1, C4, C7, D1, D2, D3, D4, D5 VE F1 blokta yer alan bağımsız bölümlerin, GYO portföyünde "Bina" başlığı altında; F2 Blokta yer alan meskenlerin ise "Proje" başlığı altında yer almasında 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
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Vaziyet Planı
- Tapu Kayıtları
- Tapu Suretleri
- Enerji Kimlik Belgeleri
- İpotek Yazısı
- F2 Blok İnşaat Seviye Tablosu
- Değer Tabloları
- 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmıla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının İnşaen Kullanılması mümkün olan kısımlarına İzaat Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şartır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar vahreye bağlanmış bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü boruları kalan, yapının kapısı dışında kalan ortak alanlar ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikmasetgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kondisitik, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Makaneli ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) kısmen bağımsız hizmetlerden faydalanır.

Yapının Bitan Kısmıan İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Konut İle İlgili Özellikler

LOTUS 2023/762

BATI EGE GAYRİMENKUL

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

148429517

1.Belgeyi veren kurum: MERKEZEFENDİ BELEDİYESİ

2.Belge verilen yapının adresi
İl: DENİZLİ İlçe: MERKEZEFENDİ
Bucak: ..... Köy: .....
Belediye: MERKEZEFENDİ BELEDİYESİ
Mahalle: KAYALAR Mahalle tanıtım kodu: 130
Meydan,bulvar,cadde,sokak,köme adı: 6030 SK.
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 30 Dış kapı no: 3/2
Site adı: ..... Mevki adı: .....

3.Parsel No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:
M22A17D1A	556	10	B1-A BLOK

7.Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm: 8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no:

9. Belgenin verliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici
10. Belgenin onay tarihi: 14 Eylül 2017
11. Belge no: 774
12. Belgeye esas ruhsat: ☐ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 13.Fosseptik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ■ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19. .....

13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 27.03.2014	14. İlk yapı ruhsatı no: 1051/85	15. Son yapı ruhsatı tarihi: 31.08.2015	16. Son yapı ruhsatı no: 1094	17. Yenileme ruhsatı tarihi: ...../...../.....
18. Yeniden ruhsat tarihi: ...../...../.....	19. Tadilat ruhsatı tarihi: ...../...../.....	20. İmar planı onay tarihi: ...../...../.....	21. İmar durumu tarihi: 24.08.2015	22. İmar durumu no: 13670
23. Zemin etüdü onay tarihi: 24.03.2014	24. CED raporu onay tarihi: ...../...../.....	25. Tapu tescil belgesi tarihi: 24.08.2015	26. Tapu tescil belgesi no: 39/3403	
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): 59500	

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SELMAN ÇELİK, BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 2022523794
■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: HONAZ
33.Vergi kimlik no: 2920609842
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: SELMAN ÇELİK, BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 2022523794
37.Oda sicil no: 38970
38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: HONAZ
39.Vergi kimlik no: 2920609842
40.Sigorta sicil no: .
41.Sözleşme tarihi: 20.08.2015
42.Sözleşme no: .
43.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0020212420000321
44. Skile 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: ENES ORDÜ, İNŞ.MÜH.
47.T.C kimlik no: 18031200318
48.Oda sicil no: 79874
49.Sigorta sicil no: .
50.Sözleşme tarihi: 20.08.2015
51.Sözleşme no: -
52.Adres: KAYALAR MAH. MENDERES BUL. BATI EGE GAYR.METRO MARKET SİTESİ NO: 185A İÇ KAPI NO: 1 MERKEZEFENDİ / DENİZLİ
53.İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskan	66	8043,85
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		1729,66
Toplam: 1110 - Meskan	66	9774,51

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Bağımsız yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
	66	66	556,96	9774,51
62.Toplam yapı sayısı	63.Toplam bağımsız bölüm sayısı	64.Toplam konut birimi(daire) sayısı	65.Toplam taban alanı(m2)	66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	66	66	556,96	9774,51

67.Yapının yol kotu altı kat sayısı	68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.İlave kat sayısı
	17	17	

71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73.Yapının toplam yüksekliği(m)	74.İlave kat yüksekliği(m)
	51	51	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	1230	12022647,3	31258887,52	43281534,82	12022647,3

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: ■ 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler ☐ 2.Bina içi kaloriferler ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Sobe ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7. .....

83.Isınma 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.Sıfbon ☐ 3.Güneş kolektörü ■ 4.Kombi ☐ 5.Mobiterek ☐ 6. .....

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

86.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu

87.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik

88.Tesisatlar: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Baz istasyonu ■ 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.Bekçi kulübesi ■ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ■ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ■ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ■ 12. KOR.MERD.MAK.DAİ

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) → ☐ 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 ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6. .....

91.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket ☐ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8. Hafif panel ■ 9. BİMS

92.Döşeme: ■ 1.Plak kirişli ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 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 ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 66 adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı							
	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98.Daire sayısı				66				66
99. Parke olan daire sayısı				66				66
100. Bir dairenin yüzölçümü				121,67				8043,42

LOTUS 2023/762

BATI EGE GAYRİMENKUL

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

136352259

1.Belgeyi veren kurum: MERKEZEFENDİ BELEDİYESİ

2.Belge verilen yapının adresi
İl: DENİZLİ İlçe: MERKEZEFENDİ
Bucak: ..... Köy: .....
Belediye: MERKEZEFENDİ BELEDİYESİ
Mahalle: KAYALAR Mahalle tanıtım kodu: 130
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: 6030 SK.
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 30 Dış kapı no: 3/3
Site adı: ..... Mevki adı: .....

3.Pafta No: M22A17D1A | 4.Ada No: 556 | 5.Parsel No: 10 | 6.Blok No: B1-B BLOK

7.Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm | 8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no

9. Belgenin verliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici

10. Belgenin onay tarihi: 14 Eylül 2017

11. Belge no: 775

12. Belgeye esas ruhsat: ☐ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 13.Fosseptik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ■ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19. .....

13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 27.03.2014	14. İlk yapı ruhsatı no: 1051/85	15. Son yapı ruhsatı tarihi: 31.08.2015	16. Son yapı ruhsatı no: 1095
17. Yenileme ruhsatı tarihi: ...../...../.....	18. Yeniden ruhsat tarihi: ...../...../.....	19. Tadilat ruhsatı tarihi: ...../...../.....	20. İmar planı onay tarihi: ...../...../.....
21. İmar durumu tarihi: 24.08.2015	22. İmar durumu no: 13970		
23. Zemin etüdü onay tarihi: 24.03.2014	24. ÇED raporu onay tarihi: ...../...../.....	25. Tapu tescil belgesi tarihi: 24.03.2015	26. Tapu tescil belgesi no: 36/3485
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): 59509

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SELMAN ÇELİK, BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 2022522704
■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: HONAZ

33.Vergi kimlik no: 2920609842

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: SELMAN ÇELİK, BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 2022522704

37.Oda sicil no: 36970

38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: HONAZ

39.Vergi kimlik no: 2920609842

40.Sigorta sicil no: . | 41.Sözleşme tarihi: 20.08.2015 | 42.Sözleşme no: .

43.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0020921458600321

44. Sicile 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: ENES ORDÜ, İNŞ.MÜH.

47.T.C kimlik no: 18831203318

48.Oda sicil no: 70874

49.Sigorta sicil no: . | 50.Sözleşme tarihi: 20.08.2015 | 51.Sözleşme no:

52.Adres: KAYALAR MAH. MENDERES BUL. BATI EGE GAYR.METRO MARKET SİTESİ NO: 185A İÇ KAPI NO: 1 MERKEZEFENDİ / DENİZLİ

53.İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	66	8043,85
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		1730,56
Toplam: 1110 - Mesken	66	9774,51

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Benzer yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
	66	66	556,96	9774,51
62.Toplam yapı sayısı	63.Toplam bağımsız bölüm sayısı	64.Toplam konut birimi(daire) sayısı	65.Toplam taban alanı(m2)	66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	66	66	556,96	9774,51

67.Yapının yol kotu altı kat sayısı	68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.İlave kat sayısı
	17	17	

71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73.Yapının toplam yüksekliği(m)	74.İlave kat yüksekliği(m)
	51	51	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	1230	12022647,3	31258887,52	43281534,82	12022647,3

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: ■ 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler ☐ 2.Bina içi kaloriferler ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7. .....

83.Isınma 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.Müştarek ☐ 6. .....

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

86.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu

87.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik

88.Tesisatlar: ☐ 1.Antena ☐ 2.Baz istasyonu ■ 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.Belgi kulübesi ■ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ■ 8.Sığınak ■ 9.Su deposu ■ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ■ 12. KOR.MERD.MAK.DAİ.

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) → ☐ 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; ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6. .....

91.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket ☐ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8. Hafif panel ■ 9. BİNS

92.Döşeme: ■ 1.Plak kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 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 ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 66 adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98.Daire sayısı				66				66
99. Farklı olan daire sayısı				66				66
100. Bir dairenin yüzölçümü				121,87				8043,42

LOTUS 2023/762

BATI EGE GAYRİMENKUL

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapılan Biten Kısmlar İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerin

Konut İle İlgili Özellikler

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

03 Ağustos 2017

625

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümüne tüzel veya ortak kullanım alanlar ve ana tesisatlarının ve kullanılabilir olması şartı. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar vahaya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Yapıyla görülüp bedeni kalan, yapının kapısı-dışarısı hatlı ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikamete olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Elektrik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak fayda ile aşağıda yazılı 14 adet olanı, ... adet dokman veya ..... adet(ler) kullanılan(lanan belediye hizmetlerden faydalanır.

Yapının Bitmiş Kısmından İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin

Kısmi İle İlgili Özellikler

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

11639048

0 3 Aralık 2017

626

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının İptal Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Konut İle İlgili Özellikler

LOTUS 2023/762

BATI EGE GAYRİMENKUL

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

11747483

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının kısmen kullanılmasına nüfusun olan kısmlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şartır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, kaloriferleme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Temiziğe görülü bodrum katlar, yapının kapıcı daireli kapıcı ortak alanları ile projesinde belirtilmemiştir alanlar ikamegâh olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, sığınaklar, bağlı olmuğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 14 adet daire, ____ adet dükkan veya ____ adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerden faydalanır.

Yapının Bitim Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

LOTUS 2023/762

BATI EGE GAYRİMENKUL

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

103201190

1.Belgeyi veren kurum: MERKEZEFENDİ BELDİYESİ

2.Belge verilen yapının adresi
İl: DENİZLİ İlçe: MERKEZEFENDİ
Bucak: ..... Köy: .....
Belediye: MERKEZEFENDİ BELDİYESİ
Mahalle: KAYALAR Mahalle tanıtım kodu: 130
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: 6030 SK.
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 30 Dış kapı no: 3/9
Site adı: ..... Mevki adı: .....

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:
M22A17D1A	556	10	D1 BLOK

7.Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm | 8. Daha önce kısmi kullanma İzni almışsa bağımsız bölüm no

9. Belgenin verliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici

10. Belgenin onay tarihi: 02 Ağustos 2017

11. Belge no: 629

12. Belgeye esas ruhsat: ☐ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat İlavesi ☐ 6.İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 13.Foseptik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ■ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19. .....

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
27.03.2014	1031/85	31.08.2015	1096	...../...../.....
18. Yeniden ruhsat tarihi	**19. Tadilat ruhsatı tarihi**	**20. İmar planı onay tarihi**	**21. İmar durumu tarihi**	**22. İmar durumu no**
...../...../.....	...../...../.....	...../...../.....	24.08.2015	13070

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. CED raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
24.03.2014	...../...../.....	24.08.2015	36/3485
27. Tapu tescil belgesi veren kurum	**28. Parselasyon planı onay tarihi**	**29. Parselin kullanma amacı**	**30. Parselin alanı(m2)**
MERKEZEFENDİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	...../...../.....	TURİZM TİCARET KONUT	59509

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SELMAN ÇELİK, BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 20225223794
■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: HONAZ

33.Vergi kimlik no: 2920609842

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: SELMAN ÇELİK, BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 20225223794

37.Oda sicil no: 38970

38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: HONAZ

39.Vergi kimlik no: 2920609842

40.Sigorta sicil no: . | 41.Sözleşme tarihi: 20.08.0205 | 42.Sözleşme no: .

43.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0029212455886321

44. Sicile 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: ENES ÖRDÜ, İNŞ.MÜH.

47.T.C kimlik no: 16031203018

48.Oda sicil no:

49.Sigorta sicil no: | 50.Sözleşme tarihi: 20.08.2015 | 51.Sözleşme no:

52.Adres: KAYALAR MAH. MENDERES BUL. BATI EGE GAYR.METRO MARKET SİTESİ NO: 185A İÇ KAPI NO: 1 MERKEZEFENDİ / DENİZLİ

53.İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları:	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	40	5711,12
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		2512,72
Toplam: 1110 - Mesken	40	8223,84

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Benzer yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
	40	40	697,13	8223,84
62.Toplam yapı sayısı	**63.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**64.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**65.Toplam taban alanı(m2)**	**66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
1	40	40	697,13	8223,84

67.Yapının yol kotu altı kat sayısı	68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.İlave kat sayısı
2	10	12	
71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**73.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**74.İlave kat yüksekliği(m)**
6,3	30,1	36,4	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	A	750	6167880	31259887,52	37426767,52	6167880

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: ■ 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2.Bina içi kalorifer ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7. .....

83.Isınma 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.Müştarek ☐ 6. .....

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

86.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu

87.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Foseptik

88.Tesisler: ☐ 1.Antene ☐ 2.Baz istasyonu ☐ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ■ 8.Hidrofor ■ 9.Jenerator ■ 10.Paratoner ■ 11.Yangın tesisatı ☐ 12. .....

89.Ortak Kullanım Alanları: ■ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ■ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ■ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ■ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ■ 12. KOR.MERD.MAK.DAİ

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) → ☐ 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 ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6. .....

91.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket ☐ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Delen blok ☐ 8. Hafif panel ■ 9. BİMS

92.Döşeme: ■ 1.Plak kirişli ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 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 ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 40 adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı							
	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98.Daire sayısı				40				40
99. Park olan daire sayısı				40				40
100. Bir dairenin yüzölçümü				142,77				5710,8

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

03 Haziran 2017

630

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının bazen kullanılmaya elverişli olan kısmlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar varlığına bağlanan bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü borular kalıplar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanlar ile projesinde belirlenmeyen alanlar İskan'a tabi olmaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Makarnik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 40 adet daire, ... adet dükkan veya .... atelye(ler) kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Bitişen Kısmından İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisi

Kısmi İle İlgili Özellikler

LOTUS 2023/762

BATI EGE DAYRIMENKUL

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitan Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Konut İle İlgili Özellikler

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

100915867

1.Belgeyi veren kurum: MERKEZEFENDİ BELEDİYESİ

2.Belge verilen yapının adresi
İl: DENİZLİ İlçe: MERKEZEFENDİ
Bucak: ..... Köy: .....
Belediye: MERKEZEFENDİ BELEDİYESİ
Mahalle: KAYALAR Mahalle tanıtım kodu: 130
Meydan,bulvar,cadde,sokak,köme adı: 6030 SK.
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 30 Dış kapı no: 3/18
Site adı: ..... Mevki adı: .....

3.Parta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:
M22A17D1A	556	10	D4 BLOK

7.Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm

8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm ne

9. Belgenin verliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici

10. Belgenin onay tarihi: 03 Ağustos 2017 / / 20

11. Belge no: 632

12. Belgeye esas ruhsat: ☐ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 13.Foseptik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ■ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19. .....

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
27.03.2014	1031/85	31.08.2015	1701	/ /

18. Yeniden ruhsat tarihi	19. Tadilat ruhsatı tarihi	20. İmar planı onay tarihi	21. İmar durumu tarihi	22. İmar durumu no
/ /	/ /	/ /	24.08.2015	13670

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. ÇED raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
24.03.2014	/ /	24.08.2015	36/3485

27. Tapu tescil belgesi veren kurum	28. Parselasyon planı onay tarihi	29. Parselin kullanma amacı	30. Parselin alanı(m2)
MERKEZEFENDİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	/ /	TURİZM TİCARET KONUT	56509

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SELMAN ÇELİK, BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 20225223794 ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: HONAZ

33.Vergi kimlik no: 2920609842

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: SELMAN ÇELİK, BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 20225223794

37.Oda sicil no: 36970

38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: HONAZ

39.Vergi kimlik no: 2920609842

40.Sigorta sicil no: - 41.Sözleşme tarihi: 20.05.2015 42.Sözleşme no: -

43.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0020212456886321

44. Sicile 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: ENES ÖRDÜ, İNŞ.MÜH.

47.T.C kimlik no: 10931203310

48.Oda sicil no: 79874

49.Sigorta sicil no: - 50.Sözleşme tarihi: 20.08.2015 51.Sözleşme no: -

52.Adres: KAYALAR MAH. MENDERES BUL. BATI EGE GAYRİMETRO MARKET SİTESİ NO: 185A İÇ KAPI NO: 1 MERKEZEFENDİ / DENİZLİ

53.İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	40	5684,98
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		1181,38
Toplam: 1110 - Mesken	40	6866,36

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Bazılar yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
	40	40	751,99	6866,36

62.Toplam yapı sayısı	63.Toplam bağımsız bölüm sayısı	64.Toplam konut birimi(daire) sayısı	65.Toplam taban alanı(m2)	66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	40	40	751,99	6866,36

67.Yapının yol kotu alt kat sayısı	68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.İlave kat sayısı
1	9	10	

71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73.Yapının toplam yüksekliği(m)	74.İlave kat yüksekliği(m)
3	30	33	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	A	750	5149770	31258887,52	36408657,52	5149770

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: ■ 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2.Bina içi kalorifer ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7. .....

83.Isınma 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.Müştarek ☐ 6. .....

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

86.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu

87.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Foseptik

88.Tesisatlar: ☐ 1.Arıtma ☐ 2.Baz istasyonu ■ 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.Sekçi kulübesi ■ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ■ 8.Sığınak ■ 9.Su deposu ■ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12. .....

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) → ☐ 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 ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6. .....

91.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket ☐ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8. Hafif panel ■ 9. BİMS BLOK

92.Döşeme: ■ 1.Plak kılıç ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 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 şartır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 40 adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no
/ /			
/ /			
/ /			
/ /			
/ /			

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98.Daire sayısı				40				40
99. Parke olan daire sayısı				40				40
100. Bir dairenin yüzölçümü				142,12				5684,8

LOTUS 2023/762

BATI EGE GAYRİMENKUL

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

137046769

1.Belgeyi veren kurum: MERKEZEFENDİ BELEDİYESİ

2.Belge verilen yapının adresi
İl: DENİZLİ İlçe: MERKEZEFENDİ
Bucak: ..... Köy: .....
Belediye: MERKEZEFENDİ BELEDİYESİ
Mahalle: KAYALAR Mahalle tanıtım kodu: 130
Meydan,bulvar,cadde,sokak,köme adı: 6036 SK.
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 39 Dış kapı no: 3/17
Site adı: ..... Mevki adı: .....

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:
M22A17D1A	556	10	DS BLOK

7.Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm | 8. Daha önce kısmi kullanma İzni alınan bağımsız bölüm no

9. Belgenin verliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici

10. Belgenin onay tarihi: 03 Temmuz 2017 | 11. Belge no: 633

12. Belgeye esas ruhsat: ☐ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.İlk bina ☐ 5.Kat İlavesi ☐ 6.İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 13.Fosseptik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ■ 16.İskân değişikliği ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19. .....

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
27.03.2014	1031/85	31.08.2015	1702	...../...../.....

18. Yeniden ruhsat tarihi	19. Tadilat ruhsatı tarihi	20. İmar planı onay tarihi	21. İmar durumu tarihi	22. İmar durumu no
...../...../.....	...../...../.....	...../...../.....	24.08.2015	13670

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. ÇED raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
24.03.2014	...../...../.....	24.08.2015	39/3485

27.Tapu tescil belgesi veren kurum	28. Parselasyon planı onay tarihi	29. Parselin kullanma amacı	30. Parselin alanı(m2)
MERKEEFENDİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	...../...../.....	TURİZM TİCARET KONUT	59509

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SELMAN ÇELİK, BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 20225223794
■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: HONAZ

33.Vergi kimlik no: 2920669642

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: SELMAN ÇELİK, BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 20225223794

37.Oda sicil no: 38970

38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: HONAZ

39.Vergi kimlik no: 2920669642

40.Sigorta sicil no: . | 41.Sözleşme tarihi: 20.08.2015 | 42.Sözleşme no: .

43.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0020212456866321

44. Sicile 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: ENES ÖRDÜ, İNŞ.MÜH.

47.T.C kimlik no: 18631203316

48.Oda sicil no: 79574

49.Sigorta sicil no: . | 50.Sözleşme tarihi: 20.08.2015 | 51.Sözleşme no

52.Adres: KAYALAR MAH. MENDERES BUL. BATI EGE GAYR.METRO MARKET SİTESİ NO: 165A İÇ KAPI NO: 1 MERKEZEFENDİ / DENİZLİ

53.İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	40	5884,98
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		1181,38
Toplam: 1110 - Mesken	40	6866,36

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Benzer yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
	40	40	751,99	6866,36

62.Toplam yapı sayısı	63.Toplam bağımsız bölüm sayısı	64.Toplam konut birimi(daire) sayısı	65.Toplam taban alanı(m2)	66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	40	40	751,99	6866,36

67.Yapının yol kotu altı kat sayısı	68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.İlave kat sayısı
1	9	10	

71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73.Yapının toplam yüksekliği(m)	74.İlave kat yüksekliği(m)
3	30	33	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	A	750	5149770	31258887,52	36408657,52	5149770

Yapının Teknik Özellikleri

62.Isıtma Sistemi: ■ 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2.Bina içi kalorifer ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7. .....

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

64.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ■ 4.Kombi ☐ 5.Mişlerek ☐ 6. .....

65.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7. .....

66.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu

67.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik

68.Tesisatlar: ☐ 1.Arıtma ☐ 2.Baz istasyonu ■ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ■ 8.Hidrofor ■ 9.Jenerator ■ 10.Paratoner ■ 11.Yangın tesisatı ☐ 12. .....

69.Ortak Kullanım Alanları: ■ 1.Asansör ☐ 2.Sekiz kulübesi ■ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ■ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ■ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yıkama havuzu ☐ 12. .....

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) → ☐ 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 ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6. .....

91.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket ☐ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8. Hafif panel ■ 9. BİMS BLOK

92.Döşeme: ■ 1.Plak kirişli ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 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 ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 40 adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı							TOPLAM
	1	2	3	4	5	6	7+	
98.Daire sayısı				40				40
99. Parselaplanı daire sayısı				40				40
100. Bir dairenin yüzölçümü				142,12				5684,8

LOTUS 2023/762

BATI EGE GAYRİMENKUL

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin

Konut İle İlgili Özellikler

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

YAPI RUHSATI
Building Licence

109990184

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler | Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

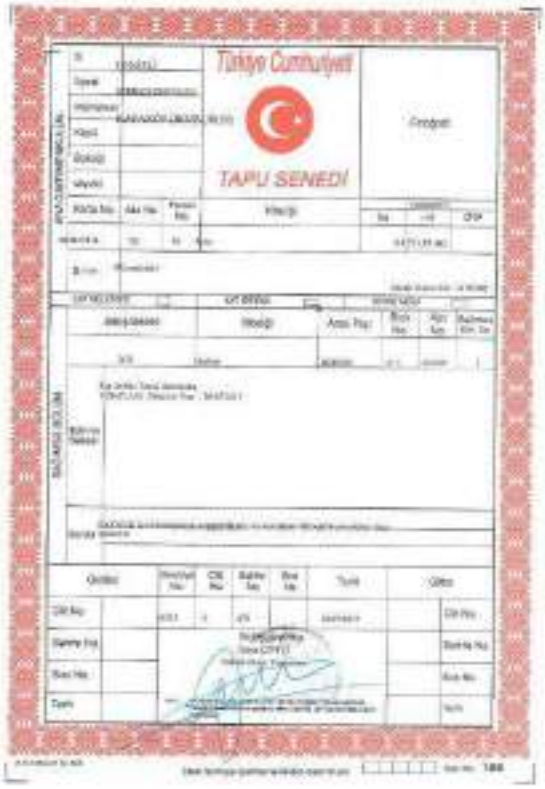
Yapı Projeleri

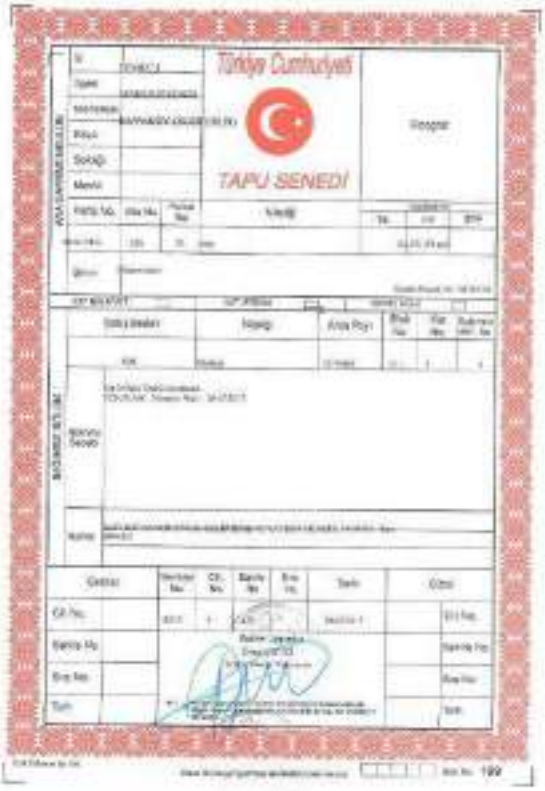
F2 Blok Yapı Ruhsatı

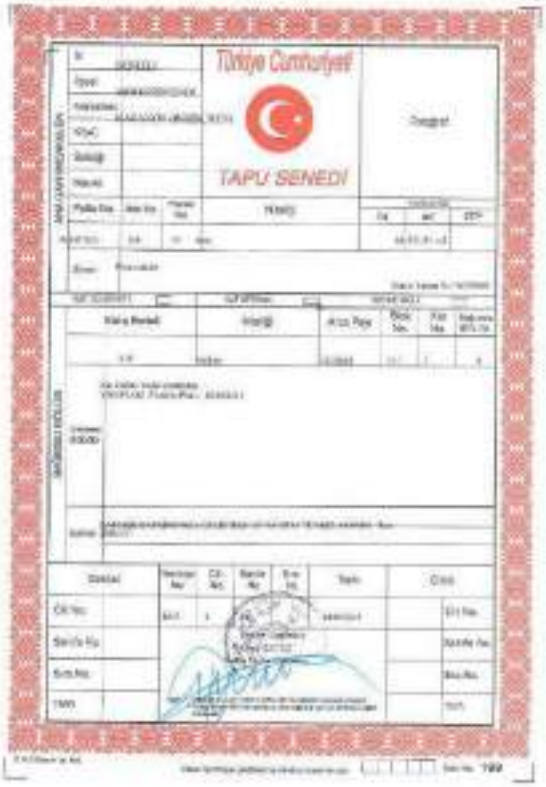
LOTUS 2023/762

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

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

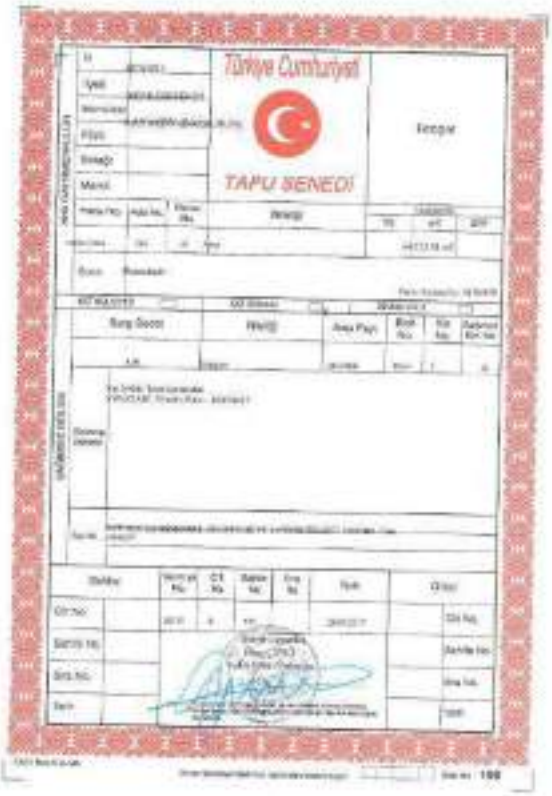




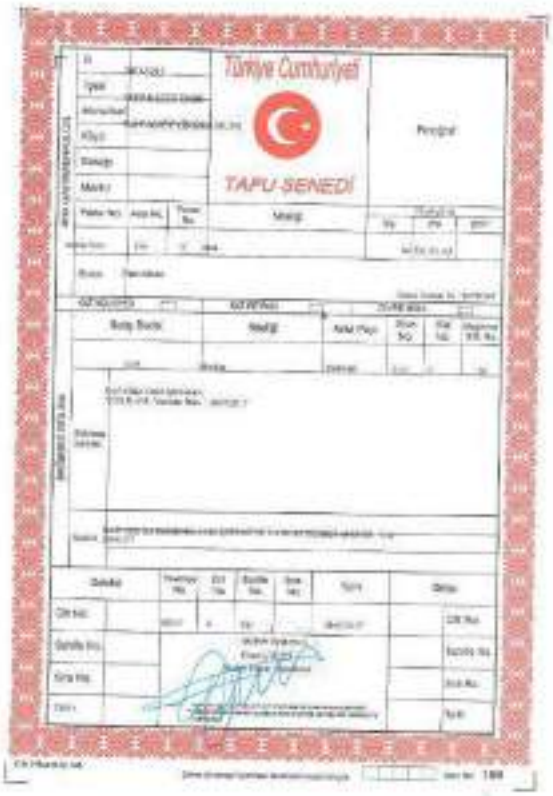


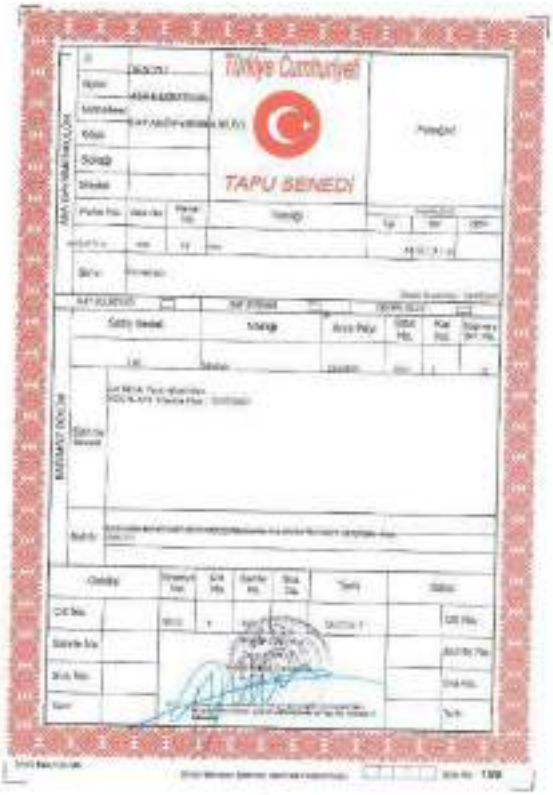
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

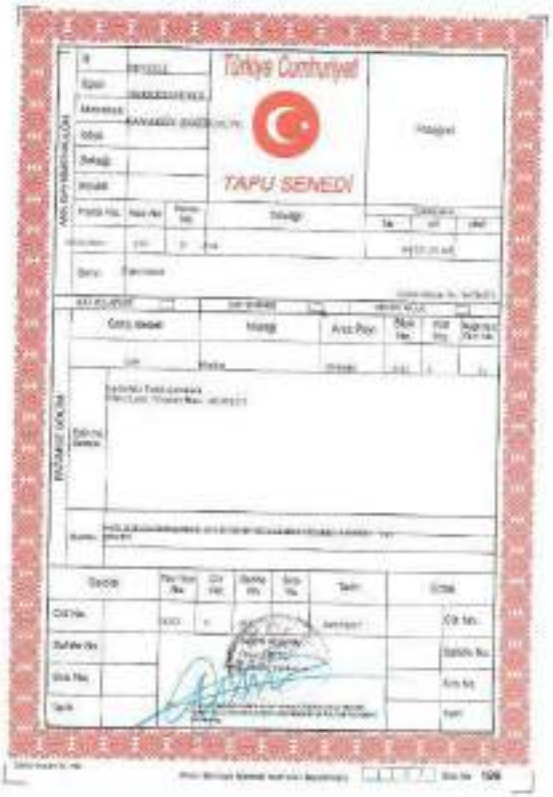
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



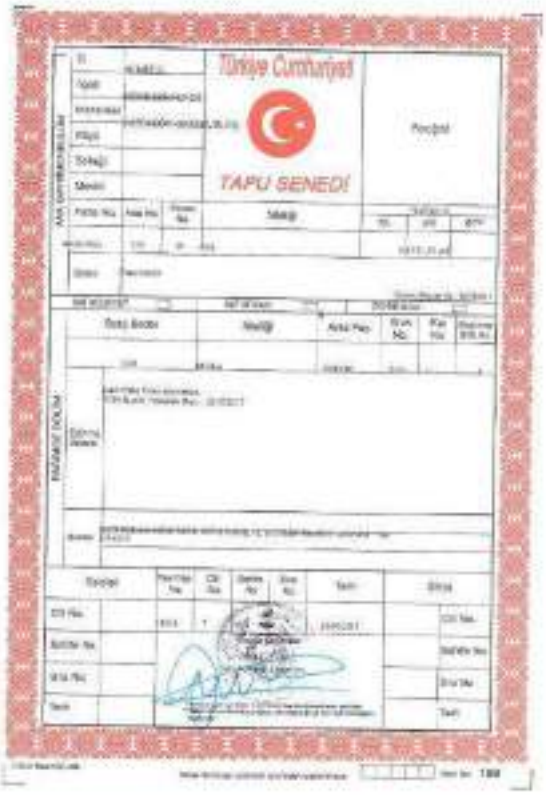
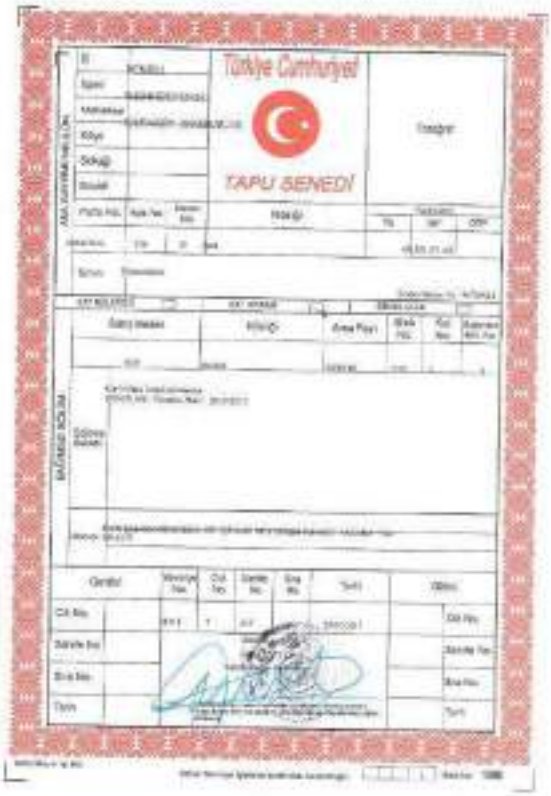
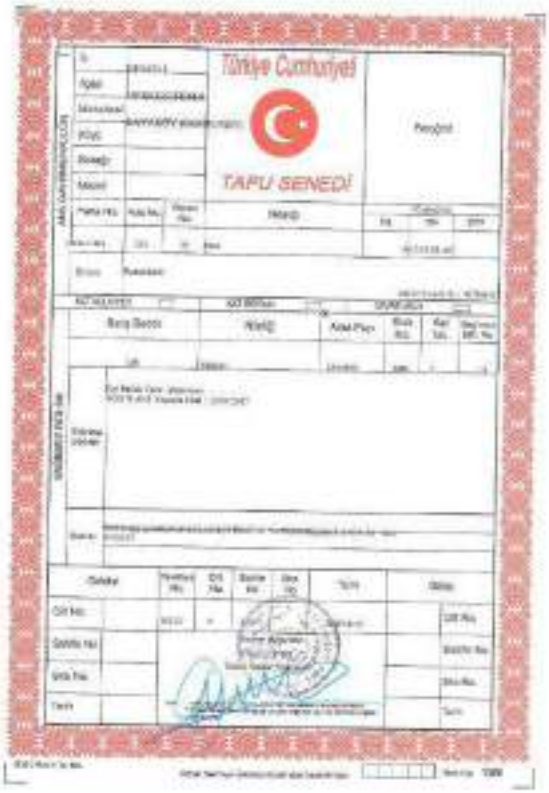
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.







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



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