

DENİZLİ İLİ MERKEZEFENDİ İLÇESİ KAYAKÖY (BOZBURUN) MAHALLESİ

ADA	PARSEL
556	5,6,7,8
557	1

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



09.12.2024

RAPOR NO: SPK-2024-044

İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
1.a. Rapor Tarihi	6
1.b. Rapor Numarası	6
1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	6
1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı.....	6
1.e. Değerleme Tarihi	6
1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	6
1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)”in 1’inci Maddesinin 2’nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi	7
2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.c. İşin Kapsamı	7
2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	8
3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi	11
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili 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 İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	12
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	13
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler	13
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler	17

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	19
4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	19
4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	19
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	20
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	20
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	23
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	23
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)	24
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	25
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	25
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	25
6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	25
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	25
6.e. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	25
6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	25
6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	25
6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin ilgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmektedir.)	26
7. SONUÇ	27
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	27
7.b. Nihai Değer Takdiri	27
8. RAPOR EKLERİ	28
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler	28
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri	28
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri	28

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Değerleme Konusu	Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi (Mevcutta Kayalar Mahallesi), 556 Ada, 5,6,7 ve 8 Parseller ile 557 Ada 1 Parselde bulunan "Arsa" nitelikli gayrimenkullerin pazar değerinin belirlenmesi.
Değerleme Adresi	Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, 556 Ada, 5,6,7,8 Parseller, 557 Ada 1 Parsel Merkezefendi – DENİZLİ
Sahibi ve Hisse Oranı	Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – TAM
Değerleme Tarihi	06.12.2024
Rapor Tarih ve Numarası	09.12.2024 / 2024-044
Gayrimenkul Değ. Uzm. Yrd.	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Asım TUNCAY (SPK Lisans No:403359)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUÇLARI

GAYRİMENKUL PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)

S.No.	Ada	Parsel	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER		
			(m ²)	(TL/m ²)	(TL)	(USD)	(EUR)
1	556	5	92.343,00	17.020,00	1.571.678.000,00	45.215.132,00	42.731.865,00
2	556	6	10.123,00	12.405,00	125.576.000,00	3.612.658,00	3.414.246,00
3	556	7	3.374,00	768,82	2.594.000,00	74.626,00	70.527,00
4	556	8	3.384,00	768,82	2.600.000,00	74.798,00	70.690,00
5	557	1	10.108,00	3.177,75	32.120.000,00	924.050,00	873.300,00
GENEL TOPLAM					1.734.568.000,00	49.901.265,00	47.160.630,00

(*) 06.12.2024 Tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 34,76 TL, 1,-EUR = 36,78 TL

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu Değerleme Raporu; aşağıda beyan edilen ilkeler çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) uygun olarak hazırlanmıştır.

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile değerlendirme hizmeti dışında bir ilişkimizin olmadığını ve gelecekte de bulunmayacağını;
- Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.a. Rapor Tarihi

09.12.2024

1.b. Rapor Numarası

2024-044

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerleme raporu, ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ulaşılan sonuçların bir arada yorumlanması suretiyle, Değerleme Uzman Yardımcısı Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)'un katkılarıyla, Değerleme Uzmanı Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383) tarafından hazırlanmıştır.

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 23 – (1)'de "Değerleme çalışmasına ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerleme raporunun, EK-1'de yer alan asgari unsurları içerecek şekilde, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerleme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda hazırlanan rapor; Sorumlu Değerleme Uzmanları Asım TUNCAY (SPK Lisans No: 403359) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

1.e. Değerleme Tarihi

06.12.2024

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 15.10.2024 tarihli gayrimenkul değerlemesi hizmet alım sözleşmesi bulunmaktadır.

1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci Maddesinin 2'nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 1 – (2)'de "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." hükmü yer almaktadır.

Bu raporun ilgili tebliğ hükmüne uygun olarak bağımsız ve tarafsız olarak hazırlandığını beyan ederiz.

1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Kuruluşumuz tarafından değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak daha önceki tarihlerde SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

Ünvanı : **Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**
Adresi : Bağcılar Mahallesi Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121/1-16
Bağcılar - Diyarbakır
İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (412) 502 22 42 Faks : +90 (412) 502 22 42
E-mail : info@focusglobal.info Web : <https://focusglobal.info>
Kuruluş Tarihi : 21.04.2020
Kuruluş Sermayesi : 1.000.000,00 TL
Ödenmiş Sermayesi : 1.750.000,00 TL
SPK Lisansı : Şirketimiz; 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı karar ile “gayrimenkul değerlendirme” hizmeti vermek üzere SPK listesine alınmıştır.
BDDK Lisansı : Şirketimiz; 25.12.2020 tarih ve 9350 sayılı karar ile “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti vermek üzere BDDK listesine alınmıştır.

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı : **Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Adresi : Kayalar Mah. 6030 Sk. Sinpaş AquaCity F1 Blok No: 3/13 – 19 Merkezefendi - Denizli
İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (258) 371 99 00
E-mail : info@batiegegyo.com.tr Web : <https://batiegegyo.com.tr/>
Kuruluş Tarihi : 08.07.2011
Ödenmiş Sermayesi : 815.000.000 TL

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor, **Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi (mevcutta Kayalar Mahallesi), 556 Ada, 5,6,7 ve 8 Parsel ile 557 Ada 1 Parselde yer alan “Arsa” nitelikli taşınmazların pazar değerinin belirlenmesi için **Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**’nin talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve UDS’ye uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; 2017 UDS’nin 104 no.lu Standardında tanımlanan “Pazar değeri” dir. Bu tanıma göre “**Pazar Değeri**”; bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı bilgili ve basiretli hareket etmektedir.
- 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.

Müşterinin sözleşmede açıkça belirlemesi doğrultusunda; elde edilen tüm bilgi ve belgeler rapora doğrudan yansıtılmıştır. Bu raporun hazırlanması esnasında; piyasada benzer nitelikte satılmış/kiralanmış taşınmazlar ile piyasaya sunulmuş satışta/kirada bulunan taşınmazların piyasa araştırmaları yapılmıştır. Bu rapor, bu amaç dışında ve 3. kişilere farklı amaçlar ve kapsamlarda kullanılamaz.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.a.1. Gayrimenkulün Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu taşınmazlar; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, (mevcutta Kayalar Mahallesi) **556 Ada, 5,6,7 ve 8 Parsel ile 557 Ada 1 Parselde** yer alan **Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; “**Arsa**” nitelikli taşınmazlardır.

Değerlemeye konu taşınmazlar; Denizli merkezin kuzeyinde, Menderes Bulvarı’nın batısında, sanayi tesislerinin yoğunlukta olduğu ancak Sinpaş Aqua City ve TOKİ gibi büyük çaplı konut projelerinin de bulunduğu bir bölgede yer almaktadır. Yakın çevrede; Aquamall AVM, Atatürk Yüzme Havuzu, Vali Recep Yazıcıoğlu Spor Salonu, Vildan Koleji, Denizlispor Kulübü ve tesisleri, Denizli Kongre ve Kültür Merkezi ve Şehit Bekir Can Kerek Ortaokulu bulunmaktadır.

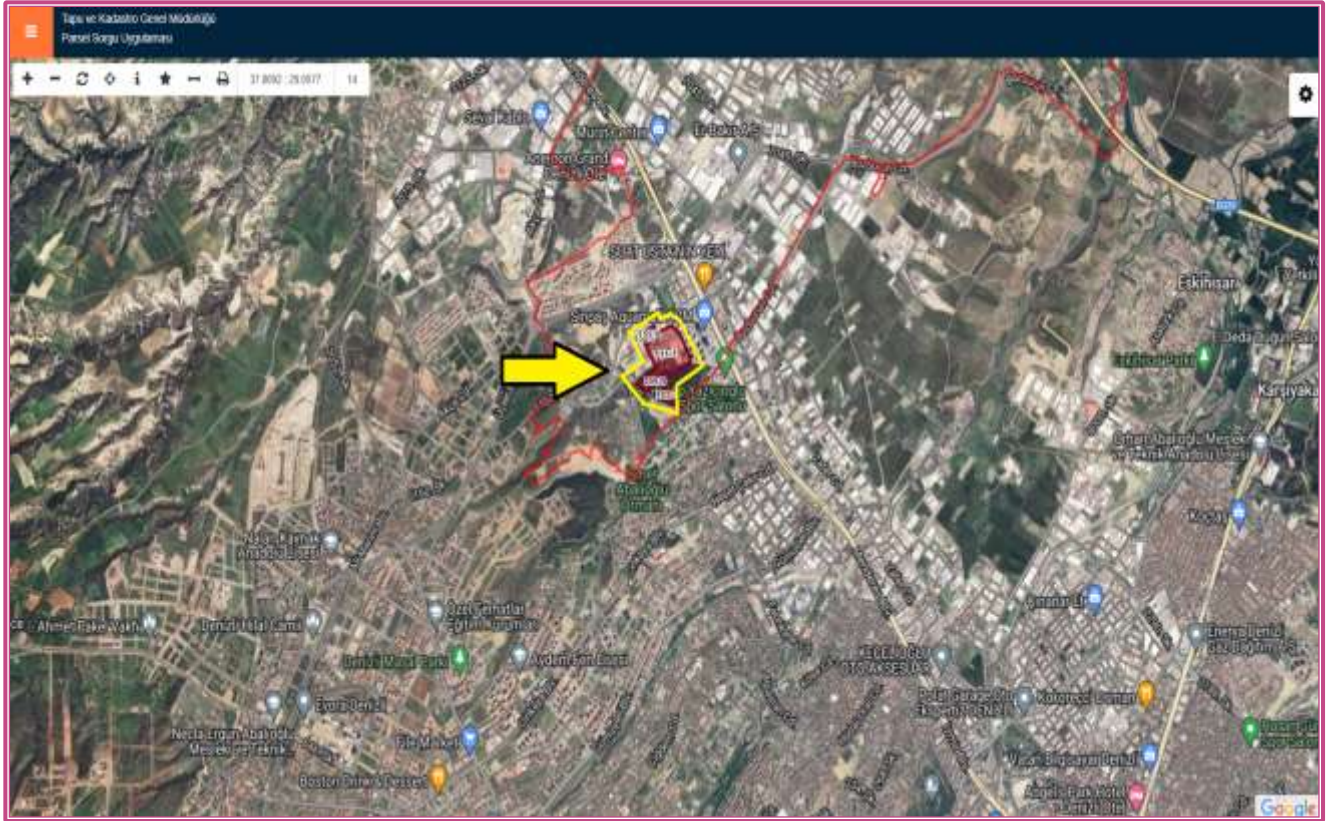
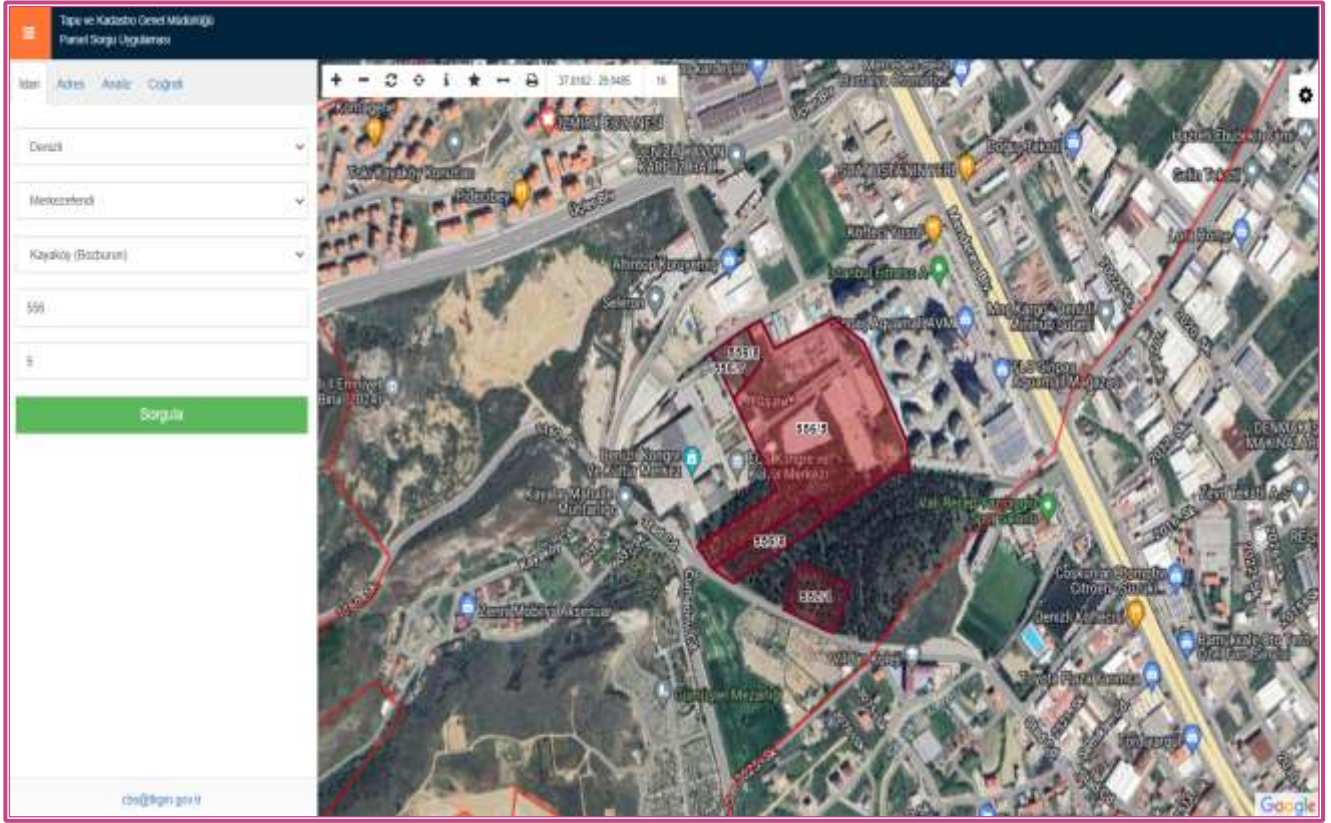
• Taşınmazlara Ulaşım:

Değerlemeye konu taşınmazlar; Menderes Bulvarı ile Üçler Bulvarı’nın kesişim noktasına yaklaşık 1,3 km mesafede yer almaktadır. Araçla veya yaya olarak bu kesişim noktasından batı istikametinde Üçler Bulvarı üzerinde 450 m ilerlendikten sonra sola dönülerek yaklaşık 200 m sonra Kayaköy Caddesi’ne, Kayaköy Caddesi üzerinde güneybatı istikametinde yaklaşık 450 m ilerlenerek Stad Caddesi’ne ulaşılır. Sola dönülerek Stad Caddesi üzerinde güneydoğu istikametinde yaklaşık 220 m ilerlenerek taşınmazlara ulaşılır.

• Taşınmazların Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:

- Sinpaş Aqua City Sitesi : 50 m
- Denizli Kongre ve Kültür Merkezi : 50 m
- Menderes Bulvarı : 330 m
- Denizlispor Kulübü ve Tesisleri : 370 m
- Vildan Koleji : 400 m
- Recep Yazıcıoğlu Spor Salonu : 520 m
- Atatürk Yüzme Havuzu : 600 m
- Şehit Bekir Can Kerek Ortaokulu : 640 m
- TOKİ Kayaköy Konutları : 1,0 km
- Denizli Devlet Hastanesi : 4,3 km
- Denizli Valiliği : 4,8 km
- Pamukkale Üniversitesi : 9,8 km

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu



3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından 16.10.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

TAKBİS BİLGİLERİ					
İl / İlçe	Denizli / Merkezefendi				
Mahalle	Kayaköy (Bozburun)				
Mevkii	--				
Pafta No	--				
Ada No	556	556	556	556	557
Parsel No	5	6	7	8	1
Nitelik	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Eğitim Tesis Alanı
Yüzölçüm (m ²)	92.343,00	10.123,00	3.374,00	3.384,00	10.108,00
Cilt/Sayfa No	42/4062	42/4063	42/4064	42/4065	36/3488
Kimlik No	88362163	88362164	88362165	88362166	82894284

3.a.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

“RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulmuştur.

3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TKGM Web Tapu portalından 16.10.2024 tarihinde alınan ve örnekleri “RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulan TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

TAKYİDAT BİLGİLERİ	
ADA/PARSEL	TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
556/5,6,7,8	Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapı beyanı) Tarih / Yevmiye: 12-03-2014 / 6596
ADA/PARSEL	MÜLKİYET BİLGİLERİ
556/5,6,7,8 557/1	Malik: (SN:8477115) Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hisse Pay/Payda: 1/1, Edinme Sebebi: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Tarih / Yevmiye: 12-09-2023 / 32906

- Tapu kayıtlarında bulunan;
 - “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır” beyanı daha önce parsel üzerinde bulunan yıkılmış yapılara ilişkin olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez. Taşınmazların satış fiyatı ve satış kabiliyetine etkisi bulunmadığı değerlendirilen bu kalıntılar değerlendirme işleminde dikkate alınmamıştır.
- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; **taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.**
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.’de ayrıca yapılmıştır.

3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi

3.c.1. Tapu Kayıtlarına Göre Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

TKGM Web Tapu portalından 16.10.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre; değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak son üç yıl içerisinde gerçekleşen alım-satım işlemi bulunmamaktadır.

3.c.2. Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Son Üç Yıllık Dönemde Meydana Gelen Değişiklikler

o TKGM Web Tapu portalından 16.10.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre; değerlemeye konu taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU	
556 Ada, 5 no.lu Parsel	"Ticaret + Turizm + Konut Alanı", Ayırık Nizam, Hmax: 29 Kat, TAKS: 0,50, KAKS: 1,80
556 Ada, 6 no.lu Parsel	"Özel Sağlık Tesis Alanı", Ayırık Nizam, Emsal: 0,70
556 Ada, 7 no.lu Parsel	"İbadet Yeri", Ayırık Nizam, Emsal: 0,70
556 Ada, 8 no.lu Parsel	"Sosyal Tesis Alanı", Ayırık Nizam, Emsal: 0,70
557 Ada, 1 no.lu Parsel	"Ortaöğretim Tesis Alanı", Ayırık Nizam, Emsal: 0,70

3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

--

3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgeleri ve müşteriden edinilen bilgilere göre, değerlemeye konu taşınmazlar için düzenlenmiş bir satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

556 ADA, 5 PARSEL İÇİN ALINAN İZİN BELGELERİ	
YAPI RUHSATLARI	C8 Blok: 28.03.2023 tarih ve 306 no.lu "Yeniden" Yapı Ruhsatı 3-B yapı sınıfı, 14 adet mesken ve ortak alan, toplam 3.183,52 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir. C9 Blok: 28.03.2023 tarih ve 307 no.lu "Yeniden" Yapı Ruhsatı 3-B yapı sınıfı, 14 adet mesken ve ortak alan, toplam 3.183,52 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir. KE2 Blok: 28.03.2023 tarih ve 308 no.lu "Yeniden" Yapı Ruhsatı 3-B yapı sınıfı, 1 adet ofis ve işyeri, toplam 170,45 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir. Ortak Alan: 28.03.2023 tarih ve 309 no.lu "Yeniden" Yapı Ruhsatı Su deposu ve tankları, toplam 581,00 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir. D8 Blok: 28.03.2023 tarih ve 311 no.lu "Yeniden" Yapı Ruhsatı 4-A yapı sınıfı, 40 adet mesken ve ortak alan, toplam 7.526,71 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.

3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili 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 İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

--

3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Gerçekleştirilmesi planlanan projeye ilişkin tüm yapı ruhsatları alınmamış, örnekleri “RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulan yapı ruhsatları kapsamında inşaat faaliyeti başlamamıştır. Bu nedenle değer takdiri “arsa” niteliği üzerinden yapılmıştır.

3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

--

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler

4.a.1. Ege Bölgesi

Ege Bölgesi, Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biridir. İsmi kıyısında olduğu Ege Denizi'nden alır. Ege (Asıl Ege, Kıyı Ege) ve İç Batı Anadolu (İç Ege) olmak üzere iki bölüme ayrılır. Kuzeyde Marmara, doğuda İç Anadolu, güneyde Akdeniz bölgeleriyle ve son olarak batıda Ege Deniziyle çevrilidir. Türkiye'nin en uzun kıyı şeridine sahip bölgesidir. Bölgenin Sınırları Kuzeyde; Kaz Dağı, Madra Dağı, Simav Dağları ve Dominiç Dağı, Doğuda; Türkmen Dağı ve Emir Dağları, Güneyde; Karakuş Dağı ve Görelî Dağı'dır. Deniz kıyıları; Çanakkale'ye bağlı Bababurun'dan başlayarak tüm Edremit Körfezi, İzmir ve Aydın illerinin tüm kıyı şeritleri ve Muğla'da, Köyceğiz kıyılarına kadar uzanan (Köyceğiz hariç) sahil şeridini kapsar. Ovalar: Orta Çağ Ege Bölümü'nde horstlar arasında kalan grabenler birer alüvyon ovasıdır. Bunlar Bakırçay, Gediz, Büyük ve Küçük Menderes grabenleridir. Bu grabenler fiziksel bir haritada yeşil renk ile gösterilir. Gediz ağzında Menemen Delta ovası, Büyük Menderes ağzında Balat Delta ovasından oluşmuştur.

Kentleşmenin en yoğun yaşandığı bölge konumundadır. Türkiye nüfusunun 1/8 kadarı Ege Bölgesi'nde yaşamaktadır. Bu nüfusun yarıdan fazlası (%62,2) kentlerdedir. Ege Bölgesi'nin ortalama nüfus yoğunluğu ise Türkiye ortalamasının üzerindedir. Nüfus yoğunluğu açısından Marmara Bölgesi'nden sonra ikinci sırada bulunur. Ege Bölümü'ndeki ovalar üzerinde fazla olan nüfus yoğunluğu, İç Batı Anadolu Bölümü'nde ve Menteşe Yöresi'nde azalır.

Ege Bölgesi'nde nüfusun çoğunluğu iklim toprak koşulları ve ulaşım kolaylıklarının da elverişliliğiyle geçimini tarımdan sağlar. Ege bölümünde Akdeniz iklimine uygun zeytin, üzüm ve bazı turuncgiller ön plana çıkarken; Ege bölümünden, İçbatı Anadolu bölümüne geçildikçe, tarımın niteliği değişir; tahıl ekimi artar ve hayvancılık geçimde daha önemli yer tutar.

Bölgede sanayi ve turizm gelişmiştir. Sanayi bakımından Marmara Bölgesi'nden sonra ikinci sırada gelir. Asıl Ege Bölümü sanayi bakımından daha gelişmiştir. Zaten bölgenin en büyük ve gelişmiş kenti İzmir de bu bölümde yer alır. İzmir ve Manisa'da çok farklı sanayi kollarında üretim yapılırken; Denizli'de tekstil, Uşak'ta tekstil ve seramik, Afyon'da çimento ve mermer ön plana çıkar. İzmir, Manisa ve Denizli en çok ihracat yapan ilk on il içerisinde yer alır.

Turizm potansiyeli olarak da Akdeniz Bölgesi'nden sonra ikinci sırada yer alır. Efes, Didim, Pamukkale, Hierapolis, Laodikeia gibi tarihi yerleri, Fethiye, Bodrum, Marmaris, Didim, Kuşadası, Çeşme gibi doğa harikası sahilleri ve mavi bayraklı plajları ile yerli ve yabancı turistlerin ilgi odağı konumundadır¹.

4.a.2. Denizli İli

Anadolu Yarımadası'nın güneybatısında yer alan Denizli; Uşak, Manisa, Aydın, Muğla, Burdur ve Afyonkarahisar şehirleri ile komşudur. Yüzölçümü² 12.134 km², 2023 rakamlarıyla nüfusu 1.059.082'dir³.

İlin kuzey kısmı Ege, güney kısmı Akdeniz Bölgesine dahildir. Bitki örtüsü genel olarak makilerden oluşur. Yaklaşık %59'u ormanlarla kaplı olup, %43'ü ekili ve dikili arazilerden, %10'u meralardan oluşmaktadır⁴.

Bölgedeki ilk yerleşim bugünkü şehrin kuzeyinde, Eskişehir bölgesinde, M.Ö. 261 – 245 yılları arasında, Seleukos Kralı II. Antiokhos tarafından kurulmuş ve şehre karısının adı Laodikeia ismi verilmiştir. 1071 Malazgirt Savaşı'nın ardından Laodikeia'nın güneyine bugünkü şehir bölgesine yerleşmeye başlayan Türkler bu ismi Ladik olarak kısaltarak kullanmıştır⁵.

¹ Ege Bölgesi: https://tr.wikipedia.org/wiki/Ege_B%C3%B6lgesi

² Harita Genel Müdürlüğü, İl ve İlçe Yüzölçümleri: <https://www.harita.gov.tr/il-ve-ilce-yuzolcumleri>

³ Nüfusu.com, Denizli Nüfusu: <https://www.nufusu.com/il/denizli-nufusu>

⁴ Denizli İli: [https://tr.wikipedia.org/wiki/Denizli_\(il\)#cite_note-HGK-3](https://tr.wikipedia.org/wiki/Denizli_(il)#cite_note-HGK-3)

⁵ Denizli: <https://tr.wikipedia.org/wiki/Denizli>

Osmanlı idaresi altında Denizli’de, 1876 yılında Aydın Livasına bağlı bir kaza merkezi olarak ilk belediye teşkilatı kurulmuş, 1883 yılında Sarayköy, Buldan ve Tavas ilçeleri bağlanarak “Sancak” haline gelmiş ve Türkiye Cumhuriyeti’nin kurulmasıyla birlikte “il” olmuştur⁶.

Denizli ilinin ekonomisi öncelikle sanayi ve ticaret, ardından turizm ve tarıma dayalıdır. Dokuma, enerji, otomotiv yan sanayi, maden ve metal sanayi oldukça gelişmiştir. Tekstil, mermer ve doğal taş başlıca ihraç ürünleridir. Buğday, arpa, ceviz, mısır, nohut, tütün, kekik, haşhaş, ay çekirdeği, üzüm, incir ve pancar başlıca tarım ürünleridir. Travertenleri ile ünlü Pamukkale ve uluslararası bir termal merkez olan Karahayit önemli turizm destinasyonlarındandır. Hierapolis ve Laodikeia antik şehirleri il sınırları içerisinde yer alır.⁷

4.a.3. Merkezefendi İlçesi

Denizli’nin; Pamukkale, Sarayköy, Babadağ ve Tavas ile çevrili ilçesidir. 6360 sayılı “14 İlde Büyükşehir Belediyesi ve 27 İlçe Kurulması ile Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile Denizli İli Büyükşehir, Merkezefendi ise İlçe Belediyesi olmuştur⁸. 2023 rakamlarıyla nüfusu 340.400’dür⁹



Merkezefendi ilçesi ismini Kanuni Sultan Süleyman tarafından 1537 yılında Korfu seferine çıkarken bir hatt-ı hümayun ile “Ordu Şeyhi” olarak tayin edilen Merkez Efendi’den almıştır. Denizli’nin Sarı Mahmudlu (bugünkü Buldan kazasına bağlı Akçaköy) köyünde doğduğu düşünülen Merkez Efendi’nin ilçenin bulunduğu bölgede şifalı olduğuna inanılan bir su kaynağı bulunduğu, ardından buraya bir hamam yapıldığı ve bölgenin bu tarihten sonra “Merkez Vilayeti” diye anılmaya başlandığı rivayet edilmektedir.

4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

Dünya ekonomisi Covid – 19 salgın sürecinin ardından toparlanmaya başlamış olsa da bunun yavaş ve dengesiz bir şekilde devam ettiği görülmektedir. Kronikleşen enflasyonla mücadele maksadıyla başta FED olmak üzere büyük merkez bankalarının attığı parasal sıkılaştırma adımlarının büyüme üzerindeki olumsuz etkileri hissedilmeye devam etmektedir.

Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF)’nin Ekim 2023 tarihli “World Economic Outlook - Dünya Ekonomik Görünümü” raporunda¹⁰ küresel ekonomideki toparlamanın yavaş bir şekilde devam ettiğine vurgu yapılarak bu durumun 2024 yılında da devam edeceği öngörüsüne yer verilmiştir. Rapor; 2022’de %3,5 büyüyen küresel ekonominin 2023’te %3, 2024’te ise %2,9 büyüyeceği tahmininde bulunurken bu rakamların uzun dönem tarihi ortalamaların oldukça altında olduğuna dikkat çekmiştir. Kurum, önümüzdeki dönemde küresel ekonomiyi bekleyen başlıca riskleri; Çin’de yaşanan gayrimenkul krizinin derinleşmesi, emtia fiyatlarındaki volatilitenin artması, enflasyondaki yüksek seyrin devamı ve yüksek borç seviyeleri ile artan fonlama maliyetlerinin ekonomilerin krizlere karşı dayanıklılığını aşındırması olarak sıralamıştır.

⁶ Denizli Büyükşehir Belediyesi, Tarihçe: <https://www.denizli.bel.tr/Default.aspx?k=tarihce>

⁷ Denizli İli: [https://tr.wikipedia.org/wiki/Denizli_\(il\)#cite_note-HGK-3](https://tr.wikipedia.org/wiki/Denizli_(il)#cite_note-HGK-3)

⁸ T.C. Merkezefendi Kaymakamlığı: <http://www.merkezefendi.gov.tr/hukumet-konagi-tarihcesi>

⁹ Nufusu.com, Merkezefendi Nüfusu – Denizli: https://www.nufusu.com/ilce/merkezefendi_denizli-nufusu

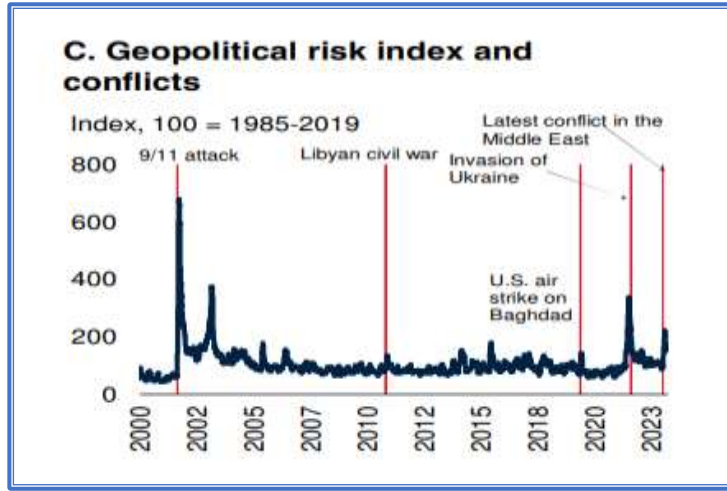
¹⁰ World Economic Outlook - Navigating Global Divergences, October 2023: <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/10/10/world-economic-outlook-october-2023>

2024 Ocak ayında Ekim 2023 raporuna ilişkin bir güncelleme (update)¹¹ yayımlayan IMF; ABD ve çeşitli gelişmekte olan ekonomilerde gözlenen beklenenden daha fazla toparlanmaya bağlı olarak 2024 küresel ekonomik büyüme tahminini %3,1 olarak revize etmiş, ancak yine bu oranın da %3,8 olan tarihi (2000-2019) ortalamasının altında kaldığını vurgulamıştır.

Gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ekonomilerin büyüme hızlarının 2023 ve 2024 yıllarında da yavaş devam edeceği belirtilen raporda, 2022 yılında %4,1 büyüyen, aralarında Türkiye'nin de bulunduğu gelişmekte olan ekonomilerin 2023 ve 2024 yıllarında da %4 civarında büyüyeceği öngörüsünde bulunmuştur.

Dünya Bankası (The World Bank) tarafından yayımlanan Ocak 2024 tarihli "Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler"¹² raporu da son dört yıl boyunca küresel ekonominin ekonomik şoklara karşı sürpriz bir şekilde dirençli olduğunu kanıtlamasına rağmen önümüzdeki iki yıla ilişkin beklentilerin olumsuz olduğunu belirtmiş, IMF'ye paralel bir şekilde, büyümenin tarihi ortalamalardan (Covid -19 öncesi 10 yıl) daha yavaş olacağı öngörüsünde bulunmuştur. Kurum raporunda; 2023 Haziran ayından bu yana bir miktar dengelenmiş olmasına rağmen ekonomik risklerin aşağı yönlü kalmaya devam ettiğini vurgulamıştır.

Dünya Bankası'na göre Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin üzerine gelen Ortadoğu'daki çatışmalar jeopolitik riskleri keskin bir şekilde yukarı çıkarmaktadır.



Raporda sunulan "Geopolitical Risk Index and Conflicts - Jeopolitik Risk Endeksi ve Çatışmalar" grafiğinde Ukrayna işgali ve Ortadoğu'daki çatışmaların Küresel jeopolitik risk endeksinin keskin bir şekilde yükseldiği görülmektedir.

Kızıldeniz'de ticari gemilere yapılan saldırılar da enflasyona ilişkin açmaz olasılığını arttırmaktadır. Bu durum, önce enerji fiyatlarında zirvelerin görülmesine, ardından artışların diğer emtia fiyatlarına yayılmasına, jeopolitik ve ekonomik belirsizliklerin yükselmesine ve sonuç olarak da büyümenin daha da zayıflamasına yol açabilecektir.

Dünya Bankası; Haziran 2024 tarihli raporunda da Ocak 2024 raporuna benzer öngörülerini tekrarlamış, gelişmekte olan ülkeler için 2024 yılı ortalama büyüme oranını %4 olarak beklediğini belirtmiştir.¹³

IMF ve Dünya Bankası raporlarında belirtilen risklerin tamamının Türkiye ekonomisi için de geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Özellikle yüksek enflasyon, yüksek borç seviyesi ve yüksek fonlama maliyetleri ülke ekonomisinin kırılganlığını arttırmakta, büyüme beklentilerini ise azaltmaktadır.

4.b.2. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmiş, diğer tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Salgın sonrası canlanmaya başlayan sektör 2022 üçüncü çeyrekte itibaren bu kez de gerek yüksek maliyetler gerekse yüksek enflasyon ve düşük tasarruf seviyesi nedeniyle yeniden yavaşlama sürecine girmiştir.

¹¹ World Economic Outlook Update – Moderating Inflation and Steady Growth Open Path To Soft Landing, January 2024:

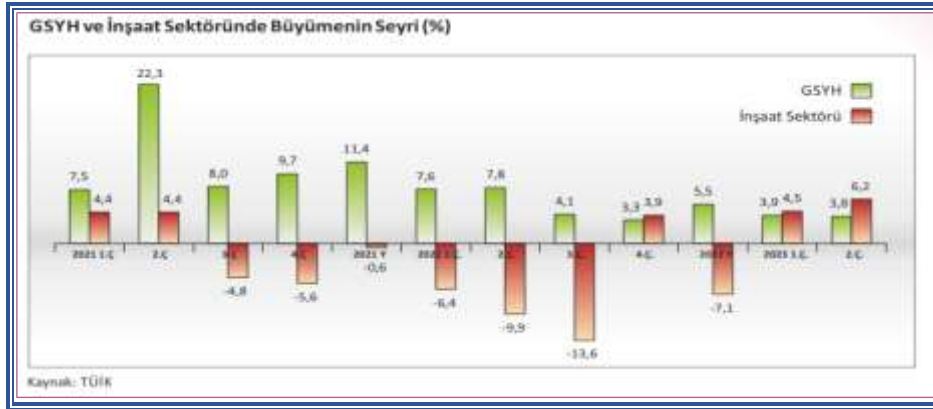
<https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/01/30/world-economic-outlook-update-january-2024>

¹² Global Economic Prospects, January 2024: [Global Economic Prospects -- January 2024 \(worldbank.org\)](https://documents1.worldbank.org/curated/en/099003106112426991/pdf/IDU1bc56b5c41f04914acb194181b46ce62466fe.pdf)

¹³ Global Economic Prospects, June 2024:

<https://documents1.worldbank.org/curated/en/099003106112426991/pdf/IDU1bc56b5c41f04914acb194181b46ce62466fe.pdf>

Türkiye Mühendisler Birliği tarafından Ekim 2023 tarihinde yayımlanan “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girenken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”¹⁴ başlıklı rapora göre Türkiye inşaat sektörü ekonomik güçlüklerle rağmen 2023 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyüme kaydetmiş, diğer sektörlerden daha fazla büyüyen inşaat sektörünün milli gelirdeki payı da %6,2’ye çıkmıştır.



Ülkemizde “konut satış” rakamları inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olarak kabul edilmektedir. Son beş yılın ortalamalarına bakıldığında Türkiye’de her yıl 1.400.000 adet civarında konut satışı gerçekleşmektedir. Ancak 2023 yılında sektörde belirgin bir soğuma dikkat çekmektedir. Bir yandan yüksek arsa ve inşaat maliyetleri nedeniyle konut arzı gerilerken öte yandan yüksek enflasyon ve buna bağlı yüksek kredi faizleri nedeniyle talep tarafının da zayıfladığı gözlenmektedir.

TÜİK’in verilerine göre; Ocak-Temmuz 2023 döneminde konut satışları önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 düşerek 675 bin 327 olmuştur. 2023 Haziran ayındaki uzun bayram tatiliyle yavaşlayan konut piyasasının mevsimsel etkiyle birlikte Temmuz’da canlandığı izlenmiş, söz konusu ayda satışlarda bir önceki yılın aynı ayına göre %16,7 artış yaşanmıştır.

Konut Satışları (Adet)	Ağustos			Ocak-Ağustos		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	122.091	123.491	-1,1	797.418	943.791	-15,5
İpotekli satış	16.375	22.168	-26,1	12.438	211.631	-28,0
Diğer satış	105.716	101.323	4,3	644.980	732.160	-11,9
Satış durumuna göre toplam satış	122.091	123.491	-1,1	797.418	943.791	-15,5
İlk el satış	35.310	39.025	-9,5	238.109	276.164	-13,8
İkinci el satış	86.781	84.466	2,7	559.309	667.627	-16,2
Yabancılar satış	3.058	5.273	-42,0	25.134	44.595	-43,6

Kaynak: TÜİK

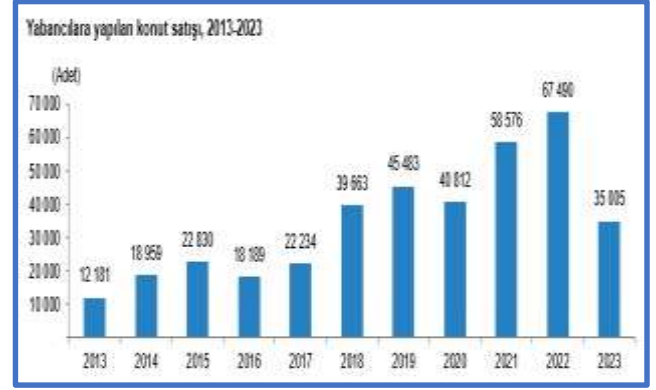
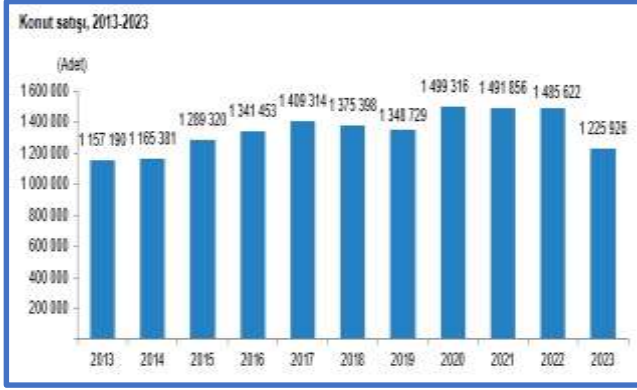
Ağustos ayına gelindiğinde, bu yılın en yüksek aylık satış adedi yakalanmış olsa da satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 azalarak 122 bin 91’e gerilemiştir. Faiz oranlarındaki artışla birlikte ipotekli konut satışları Ağustos’ta %26,1 düşmüş, böylece toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşmiştir.

Kredilere erişimde sınırlamaların artmasının yanı sıra son aylarda mevduat faizlerinde yaşanan yükseliş de bu satışlar üzerinde baskı yaratmaktadır. Ekonomiye ve sektöre etkileri bakımından esasen incelenen ilk el konut satış sayısı da %9,5 azalmıştır. Satışlar içinde ilk el konut satışının payı %28,9 olmuştur.

14 Mart 2024 tarihinde Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından yayımlanan “GYODER Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu”¹⁵’nda da; konut piyasasında özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısında oldukça güçlü olan talebin 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlamaya başladığına vurgu yapılmış, 2023 yılında toplam konut satış sayısının %17,5 düşüşle 1 milyon 225 bin adede, yabancılar konut satış sayısının ise %48,1 oranında sert bir düşüşle 35 bin adede gerilediğine dikkat çekilmiştir.

¹⁴ TMB: “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girenken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”, Ekim 2023: <https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf>

¹⁵ GYODER, Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 4. Çeyrek Raporu: [3c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf](https://gyoder.org.tr/3c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf) (gyoder.org.tr)



2022 son çeyreğinden itibaren Gayrimenkul fiyatları nominal olarak artmaya devam etmesine rağmen, fiyat artış hızı ve satış adetleri düşmeye devam etmektedir. Gerek küresel ve ulusal genel ekonomik koşullarda gerek inşaat ve gayrimenkul sektörü özelinde yaşanan bu gelişme ve trendlerin, dolayısıyla da nispeten zayıf konut talebinin bir süre daha devam edeceği öngörülmektedir.

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Yerinde yapılan keşif ve belediyede yapılan incelemeler sırasında herhangi bir güçlükle karşılaşılmamış, değerlendirme işlemi elde edilebilen tüm bilgi, belge ve inceleme sonuçlarına göre tarafsız ve bağımsız bir şekilde yapılmıştır.

4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler

• Olumlu Faktörler

- Gelişmekte olan bir bölgede bulunmaları,
- Ana ulaşım akslarına yakın olmaları,
- Marka değeri yüksek Sinpaş Aquacity projesine komşu/yakın konumda bulunmaları,
- Birlikte değerlendirildiğinde büyük çaplı proje geliştirmeye elverişli olmaları,

• Olumsuz Faktörler:

- Gayrimenkul sektöründe görülen yavaşlama,
- 556-7,556-8 ve 557-1 numaralı parsellerin kısıtlı imar koşulları,
- 1. Derece deprem bölgesinde bulunmaları.

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

• 556 Ada 5 Nolu Parsel:

- Yüzölçümü 92.343,00 m²'dir.
- Topoğrafik olarak düz sayılabilecek bir yapıya (güney-güneybatı bölümü hafif eğimli), geometrik olarak düzensiz çokgen forma sahiptir.
- Batı ve kuzey cephesinde kısmen imar yolları, diğer cephelerde komşu parseller ile sınırlıdır.
- Üzerinde şantiye binası olarak kullanılmış prefabrik yapı, bazı bölümlerinde eski beton zemin ve çam ağaçları bulunmaktadır.

• 556 Ada 6 Nolu Parsel:

- Yüzölçümü 10.123,00 m²'dir.
- Topoğrafik olarak hafif eğimli bir yapıya, geometrik olarak dikdörtgene yakın yamuk forma sahiptir.
- Batı cephesinde imar yolu diğer cephelerde komşu parseller ile sınırlıdır.
- Üzerinde çam ağaçları bulunmaktadır.

• 556 Ada 7 Nolu Parsel:

- Yüzölçümü 3.374,00 m²'dir.
- Topoğrafik olarak düz bir yapıya, geometrik olarak dikdörtgene yakın yamuk forma sahiptir.
- Kuzey cephesinde imar yolu diğer cephelerde komşu parseller ile sınırlıdır.
- Üzerinde herhangi bir yapı yoktur.

• 556 Ada 8 Nolu Parsel:

- Yüzölçümü 3.384,00 m²'dir.
- Topoğrafik olarak düz bir yapıya, geometrik olarak dikdörtgene yakın yamuk forma sahiptir.
- Kuzey cephesinde imar yolu diğer cephelerde komşu parseller ile sınırlıdır.
- Üzerinde herhangi bir yapı yoktur.

• 557 Ada 1 Nolu Parsel:

- Yüzölçümü 10.108,00 m²'dir.
- Topoğrafik olarak eğimli bir yapıya, geometrik olarak dikdörtgene yakın forma sahiptir.
- Güneybatı cephesinde imar yolu, diğer cephelerde komşu parseller ile sınırlıdır.
- Üzerinde çam ağaçları bulunmaktadır.

• TKGM Parsel Sorgu Uygulaması üzerinden ve mahallinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkullerin ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup;

- 556 ada, 5 no.lu parselin koordinatları; **N:37°.8175 E:29°.0541,**
- 556 ada, 6 no.lu parselin koordinatları; **N:37°.8157 E:29°.0530,**
- 556 ada, 7 no.lu parselin koordinatları; **N:37°.8184 E:29°.0520,**
- 556 ada, 8 no.lu parselin koordinatları; **N:37°.8187 E:29°.0524,**
- 557 ada, 1 no.lu parselin koordinatları; **N:37°.8149 E:29°.0541'dir.**

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
KONUM	Kent içi
ULAŞIM	Yaya – Toplu Taşıma – Özel Araç
ARZ-TALEP	Dengeli
MÜLK DEĞERİ	Artıyor
PAZARLAMA SÜRESİ	6 Ay – 12 Ay
BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA ORANI	% 60
Taşınmaza ilişkin kısıtlılık durumu var mı? Varsa açıklayıcı Bilgiler (Sit alanı, İstimlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)	Merkezefendi Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgiler ile tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin, imar koşulları dışında herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüştür. İmar durumuna ilişkin bilgiler Madde 3.d.'de sunulmuştur.

4.e.2. Gayrimenkulün Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

--

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

--

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

--

4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla, söz konusu taşınmazların bir bölümünün üzerinde; daha önce şantiye binası olarak kullanılmış prefabrik yapı ile eski beton zemin bulunmaktadır. Bunların; gayrimenkul değerine olumlu/olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmiştir.

,

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.a.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

• Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilen üç temel değerlendirme yaklaşımından biridir. Gayrimenkullerin değerlemesinde uygun ve yeterli veri mevcut olduğunda en sağlıklı sonucu veren sistematik bir yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir. Aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir fiyat ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
- Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklerle) ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

• Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğundan gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** kullanılmıştır.

5.a.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

• Gayrimenkul Değeri İçin Emsaller:

- **Emsal 1: TURYAP Denizli Albayrak Temsilciliği – 0 (532) 359 35 98**

Değerlemeye konu taşınmazların çok yakınında (kuş uçuşu mesafe yaklaşık 280 m), Kayaköy Bozburun Mahallesi, 7933 Ada 2 Parselde bulunan, “ticari” imarlı, KAKS: 0,60 olan, 648,78 m² alanlı arsa 12.500.000,00 TL bedelle satılıktır. %4 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran küçük alanlı olup, konum açısından avantajlı, imar koşulları açısından 556 Ada 5 Parsele nazaran dezavantajlı, 556 Ada 6 Parsele nazaran avantajlı durumdadır. (İlan No: 1153606832)

- **Emsal 2: TURPA Gayrimenkul – 0 (533) 035 19 48**

Değerlemeye konu taşınmazların yakınında (kuş uçuşu yaklaşık 840 m), Karahasanlı Mahallesi, 361 Ada, 6 Parselde bulunan, “Turizm + Ticaret + Konut” imarlı, KAKS: 1,80 olan, 16.667,64 m² alanlı arsa 295.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran konum açısından dezavantajlı, imar koşulları açısından 556 Ada 6 parsele nazaran avantajlı olup, 556 Ada 5 parsele nazaran küçük, 556 Ada 6 Parsele nazaran büyük alanlıdır. (İlan No: 1114739156)

- **Emsal 3: TANRIVERDİ EMLAK&GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI – 0 (532) 237 73 75**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Kayaköy Bozburun Mahallesi, 525 Ada 3 Parselde bulunan, “Ticari” imarlı, KAKS: 1,50 olan, 2.057,00 m² alanlı arsa 50.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran küçük alanlı olup konum açısından avantajlı, imar koşulları açısından 556 Ada 5 Parsele nazaran dezavantajlı, 556 Ada 6 Parsele nazaran avantajlı durumdadır. (İlan No: 928646643)

○ Emsal 4: %100 Emlak (YÜZDE YÜZ EMLAK) – 0 (532) 455 74 00

Değerlemeye konu taşınmazların yakınında (kuş uçuşu yaklaşık 1.200 m), Karahasanlı Mahallesi, 346 Ada 2 Parselde bulunan, “Konut” imarlı, KAKS: 1,25 olan, 1.754,00 m² alanlı arsa 27.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %4 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran küçük alanlı olup, konum açısından dezavantajlı, imar koşulları açısından 556 Ada 5 Parsele nazaran dezavantajlı, 556 Ada 6 Parsele nazaran avantajlı durumdadır. (İlan No: 1125240718)

○ Emsal 5: Utku E. – 0 (532) 065 20 35

Değerlemeye konu taşınmazların yakınında, Karahasanlı Mahallesi, 7926 Ada 1 Parselde bulunan, “Ticari” imarlı, KAKS: 0,50 olan, 14.528,89 m² alanlı arsa 285.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; 556 Ada 5 parsele nazaran küçük, 556 Ada 6 Parsele nazaran büyük alanlı olup, konum açısından dezavantajlı, imar koşulları açısından 556 Ada 5 Parsele nazaran dezavantajlı, 556 Ada 6 Parsele nazaran avantajlı durumdadır. (İlan No: 1202697128)

5.a.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

“RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulmuştur.

5.a.4. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar fonksiyonu gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yanı sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsal analizi 556 Ada 5 ve 6 no.lu parseller için yapılmış, diğer üç parsel imar koşullarıyla kamu tesisleri için ayrılmış olduğundan taşınmaz değerleri Merkezefendi Belediyesi tarafından belirlenen 2024 yılı birim m² değerleri üzerinden belirlenmiştir. Belge örnekleri “RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulmuştur. Söz konusu parsellerin imar koşullarında değişiklik olması ya da üzerlerinde proje geliştirilmesi durumunda pazar değerleri artacaktır.

556 ADA 5 PARSEL İÇİN EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	12.500.000,00	295.000.000,00	50.000.000,00	27.000.000,00	285.000.000,00
Alan (m ²)	648,78	16.667,64	2.057,00	1.754,00	14.528,89
Pazarlık Payı %	-4%	-10%	-10%	-4%	-10%
Alan Düzeltmesi %	-15%	-3%	-12%	-12%	-3%
İmar/Emsal Düzeltmesi %	15%	0%	5%	8%	15%
Konum/Şerefiye %	-5%	5%	-10%	15%	-15%
Diğer %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değer (TL/m ²)	17.533,00	16.283,00	17.744,00	16.471,00	17.066,00
Ortalama (TL/m ²)	~17.020,00				

• Yapılan inceleme neticesinde Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, 556 Ada, 5 Parsel için;

- ~17.020,00 TL/m² birim m² pazar değeri,
- 17.020,00 TL/m² x 92.343,00 m² = ~1.571.678.000,00 TL toplam pazar değeri takdir edilmiştir.

556 ADA 6 PARSEL İÇİN EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	12.500.000,00	295.000.000,00	50.000.000,00	27.000.000,00	285.000.000,00
Alan (m ²)	648,78	16.667,64	2.057,00	1.754,00	14.528,89
Pazarlık Payı %	-4%	-10%	-10%	-4%	-10%
Alan Düzeltmesi %	-10%	2%	-7%	-8%	2%
İmar/Emsal Düzeltmesi %	-15%	-25%	-20%	-18%	-12%
Konum/Şerefiye %	-6%	4%	-13%	12%	-18%
Diğer %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değer (TL/m ²)	12.524,00	12.566,00	12.154,00	12.623,00	12.162,00
Ortalama (TL/m ²)	~12.405,00				

- Yapılan inceleme neticesinde Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, 556 Ada, 6 Parsel için;
 - ~12.405,00 TL/m² birim pazar değeri,
 - 12.405,00 TL/m² x 10.123,00 m² = 125.576.000,00 TL toplam pazar değeri takdir edilmiştir.
- TOKİ tarafından Merkezefendi İlçesi, Şemikler Mahallesi;
 - 8637 Ada, 2 Parselde bulunan, 16.671,18 m² alanlı, "Sanayi" imarlı, Emsal (KAKS): 0,60 olan arsa, 7.000,00 TL/m² başlangıç bedeli ile,
 - 8637 Ada, 5 Parselde bulunan, 3.672,99 m² alanlı, "Sanayi" imarlı, Emsal (KAKS): 0,60 olan arsa, 8.000,00 TL/m² başlangıç bedeli ile,
 - 30-31 Ekim 2024 tarihinde açık artırma yöntemiyle satışa sunulmuştur.
 - İmar koşulları ve konum açısından değerlemeye konu 556 Ada 5 Parsele nazaran önemli ölçüde dezavantajlı durumda olan arsalar için belirlenen açık artırma başlangıç bedelleri **raporumuzda takdir edilen değerlerin piyasa koşullarıyla uyumlu olduğunu teyit eder niteliktedir.**
- Yapılan emsal analizi ve Merkezefendi Belediyesi tarafından belirlenen 2024 yılı birim m² arsa değerleri dikkate alınarak takdir edilen gayrimenkul değerlerini gösteren tablo aşağıda sunulmuştur.

GAYRİMENKUL DEĞERİ					
S.NO.	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM m ² DEĞERİ (TL/m ²)	TOPLAM DEĞERİ (TL)
1	556	5	92.343,00	17.020,00	1.571.678.000,00
2	556	6	10.123,00	12.405,00	125.576.000,00
3	556	7	3.374,00	768,82	2.594.000,00
4	556	8	3.384,00	768,82	2.600.000,00
5	557	1	10.108,00	3.177,75	32.120.000,00
GENEL TOPLAM					1.734.568.000,00

*** **Sonuç olarak;** Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'ne bulunan değerlemeye konu 5 adet arsanın toplam değeri; **1.734.568.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.b.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel kabul edilir. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir, Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Bina inşa maliyetlerinden Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetveldan istifade edilmek suretiyle uygun oranda aşınma payı düşülür.
- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgunun toplamından meydana geldiği kabul edilir.
- Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla kullanılabilecek yeterli sayıda ve uygun özellikte emsal bulunamadığı durumlarda yaygın olarak kullanılan bir yaklaşımdır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuçların uygunluğunun teyidi maksadıyla da kullanılabilir. Ancak analizde kullanılan birim maliyetleri Türkiye geneli için ortalama değerler olduğundan, sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için taşınmazların içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve piyasa koşulları da dikkate alınarak analiz yapılmalıdır.
- Raporumuzda herhangi bir Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

5.b.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

--

5.b.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

--

5.b.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.c.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Bu karşılaştırmalı yaklaşım; değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. İndirgeme oranı, algılanan riskin derecesi, gelecekteki enflasyon beklentisi gibi piyasa beklentileri, alternatif yatırımların umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, finansman koşulları, vergi oranları gibi faktörlere bağlıdır. Bu yaklaşım kapsamındaki başlıca yöntemler aşağıdakileri içerir:
 - Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi),

- Bir indirim oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı (Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi),
- Çeşitli opsiyonel fiyatlama modelleri.
- Raporumuzda herhangi bir Gelir Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

5.c.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

--

5.c.3. İndirim / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

--

5.c.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.d.1. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

--

5.d.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

--

5.d.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

--

5.d.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

--

5.d.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve/veya fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Bir başka ifade ile makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup, en yüksek taşınmaz ve arsa değerine ulaştırılan kullanım yüksek ve iyi kullanım olarak kabul edilir.

- Değerlemeye konu taşınmazların konumu, imar koşulları, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında;
 - 556 ada, 5 parsel üzerinde “turizm + ticaret + konut”,
 - 556 ada, 6 parsel üzerinde imar koşullarına bağlı olarak “özel sağlık tesisi”,
 - 556 ada, 7 parsel üzerinde imar koşullarına bağlı olarak “ibadet yeri”,
 - 556 ada, 8 parsel üzerinde imar koşullarına bağlı olarak “sosyal tesis”,
 - 557 ada, 1 parsel üzerinde imar koşullarına bağlı olarak “ortaöğretim tesisi” projeleri geliştirilmesinin uygun olduğu değerlendirilmektedir.
- Bu değerlendirme mutlak olmayıp, özellikle imar koşullarında değişiklik olması durumunda detaylı bir fizibilite etüdü ile teyit edilmesi gerektiği düşünülmektedir.

5.d.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

• Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede ve çok yakınında yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğundan gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** kullanılmış, maliyet hesabı yapılabilecek inşaat ya da gelir projeksiyonu yapılabilecek kesinleşmiş bir proje bulunmadığından Maliyet ve Gelir yaklaşımlarından istifade edilememiştir. Her ne kadar 556 Ada, 5 Parsel üzerinde inşa edilecek bazı binalar için yapı ruhsatı alınmış olsa da henüz inşaat başlamamıştır. Projede çeşitli değişiklikler olabileceği de dikkate alındığında, bu şartlar altında “Maliyet” ya da “Gelir” yaklaşımı ile yapılacak değerlendirmelerin; çok sayıda ve büyük ölçüde subjektif varsayım kullanılacağından sağlıklı olmayacağı değerlendirilmiştir.

6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmıştır. Talebe bağlı olarak raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Merkezefendi Belediyesi ile müşteriden alınan bilgi / belgeler, yerinde yapılan keşif / ölçümler ve tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde, değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yasal gereklerin yerine getirildiği kanaatine ulaşılmıştır.

6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

- TKGM Web Tapu portalından 16.10.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin ipotek şerhi bulunmamaktadır.
- Tapu kayıtlarında bulunan; “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır” beyanı daha önce parsel üzerinde bulunan yıkılmış yapılara ilişkin olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- Sonuç olarak; **taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.**
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.’de ayrıca yapılmıştır.

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

Taşınmazların devredilmesi konusunda bir sınırlama olmadığı kanaatine varılmıştır.

6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

555 Ada, 5 Parsel üzerinde; gerçekleştirilmesi öngörülen proje kapsamında 2023 yılında yenilenmiş yapı ruhsatları bulunmaktadır.

6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

--

6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmetedir.)

6.h.1. III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”

• **“Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar”** başlıklı **Madde 22 – 1 – b’de**; GYO’ların “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 Kanunu’nun 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.” hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

○ Değerlemeye konu taşınmazlar “arsa” niteliğinde olduğundan; söz konusu madde kapsamında değildir.

• **“Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar”** başlıklı **Madde 22 – 1 – c’de**; GYO’ların “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.” hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

○ Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmadığından **Madde 22 – 1 – c kapsamında; GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

6.h.2. III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”

• **“Yatırımlara İlişkin Esaslar”** başlıklı **Madde 18 – 1 – b’de** yer alan; “Fon portföyüne 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 fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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.” hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

○ Söz konusu hüküm GYO’lara ilişkin tebliğin Madde 22 – 1 – b’si ile aynı nitelikte olduğundan, **değerlemeye konu taşınmazlar bu madde kapsamında değildir.**

• **“Yatırımlara İlişkin Esaslar”** başlıklı **Madde 18 – 1 – c’de** “Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.” hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda Tebliğin;

○ Portföye alma konusunda; GYF’lere, GYO’larda bulunmayan bir esneklik sağladığı ancak, aynı zamanda, **“Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar”** başlıklı **Madde 19 – 1 – c’ye** yaptığı atıf ile; **“söz konusu gayrimenkuller ile bunlara dayalı hakların değerinin fon toplam değerinin %30’unu aşamayacağı”** sınırlamasını getirdiği görülmektedir.

○ Bu kapsamda; **değerlemeye konu taşınmazların GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

• **Sonuç olarak değerlemeye konu taşınmazların;**

○ **GYO portföyünde bulunabileceği,**

○ **Başka GYO ve GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

7. SONUÇ**7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

- Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerine; SPK kuralları ve UDS çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda, Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile ulaşılmıştır.
- Söz konusu taşınmazların, satış/kiralama kabiliyeti **"SATILABİLİR/KİRALANABİLİR"** olarak değerlendirilmiştir.

7.b. Nihai Değer Takdiri

- Değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin olarak elde edilen tüm bilgi ve belgeler, yerinde yapılan incelemeler ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde; taşınmazların konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonlarına, imar durumuna, satış gücüne ve hâlihazırdaki durumuna göre yapılan emsal analizi ve Merkezefendi Belediyesi tarafından belirlenen 2024 yılı birim m² arsa değerleri dikkate alınarak takdir edilen gayrimenkul değerlerini gösteren tablo aşağıda sunulmuştur.

GAYRİMENKUL DEĞERİ					
S.NO.	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM m ² DEĞERİ (TL/m ²)	TOPLAM DEĞERİ (TL)
1	556	5	92.343,00	17.020,00	1.571.678.000,00
2	556	6	10.123,00	12.405,00	125.576.000,00
3	556	7	3.374,00	768,82	2.594.000,00
4	556	8	3.384,00	768,82	2.600.000,00
5	557	1	10.108,00	3.177,75	32.120.000,00
GENEL TOPLAM					1.734.568.000,00

*** **Sonuç olarak;** Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'ne bulunan değerlemeye konu 5 adet arsanın toplam değeri; **1.734.568.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL VE MEVCUT DEĞERİ			
	TL	USD (*)	EUR (*)
Yasal ve Mevcut Değeri	1.734.568.000,00 TL	49.901.265,00 USD	47.160.630 EUR
(*) 06.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,00 USD = 34,76 TL, 1,00 EUR = 36,78 TL			

KDV hariç bu takdimimiz, gayrimenkullerle ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

*** Ekleriyle birlikte 72 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerlendirme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 09.12.2024

Saygılarımızla,

8. RAPOR EKLERİ**8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler**

- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokisi
- Tapu Belgeleri
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Durumları
- Yapı Ruhsatları
- Vergiye Esas Değerler
- Fotoğraflar

8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri

- --

8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

- Şirket Lisansı Örneği
- Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri
- TDUB Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

Katkıda Bulunan	Hazırlayan	Denetleyen	Sorumlu Değ. Uzmanı
Halil Turan KASAPÇOPUR Değ. Uzman Yardımcısı (Lisans No: 410925)	Fatma KÜPELİ Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405383)	Asım TUNCAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 403359)	Serek Serhat AKAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405988)