

DENİZLİ İLİ MERKEZEFENDİ İLÇESİ KAYAKÖY (BOZBURUN) MAHALLESİ

556 ADA / 10 PARSEL

“Aqua City - 72 Adet Bağımsız Bölüm”

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



29.12.2025

RAPOR NO: 2025-SPK-024

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	12
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.....	14
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	14
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	14
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler	14
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	15
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.....	15
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.....	16
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	16
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	17
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler	17
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	18
4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	22
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler	22
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	23

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	25
4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçiler Değişiklik Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	25
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.....	25
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	26
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	30
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	30
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçesi Halinde)	31
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	36
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	36
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	38
6.c. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	38
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	38
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	38
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	39
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	39
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 İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmemektedir.)	39
7. SONUÇ	41
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	41
7.b. Nihai Değer Takdiri	41
8. RAPOR EKLERİ.....	42
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler	42
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri	42
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri	42

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, 10 Parselde bulunan 72 adet bağımsız bölümün pazar değerinin belirlenmesi.
Değerleme Adresi	Kayalar Mahallesi, 6030 Sokak, Sinpaş Aqua City Merkezefendi – DENİZLİ
Sahibi ve Hisse Oranı	Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – TAM
Değerleme Tarihi	26.12.2025
Rapor Tarih ve Numarası	29.12.2025 / 2025-SPK-024
Konut Değerleme Uzmanı	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Abdülaziz DALGIÇ (SPK Lisans No:403652)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

TAŞINMAZLARIN YASAL VE MEVCUT DEĞERİ (KDV HARİÇ)

	TL	USD (*)	EUR (*)
69 MESKEN TOPLAM	393.086.000,00	9.160.708,00	7.780.800,00
3 DÜKKAN TOPLAM	15.236.000,00	355.069,00	301.584,00
72 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM	408.322.000,00	9.515.777,00	8.082.383,00

(*) 26.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 42,91 TL, 1,-EUR = 50,52 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**

29.12.2025

1.b. Rapor Numarası

2025-SPK-024

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, Konut Değerleme Uzmanı Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)'un katkılarıyla, Değerleme Uzmanı Abdülaziz DALGIÇ (SPK Lisans No:403652) 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 Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

1.e. Değerleme Tarihi

29.12.2025

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 24.12.2025 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

SPK Mevzuatı Çerçevesinde Hazırlanan Önceki Raporlar				
Tarih	09.12.2024		--	
Rapor No	2024-SPK-047		--	
Değer	1.032.656.000,00 TL (253 Bağımsız Bölüm)		--	
Hazırlayanlar	H. Turan Kasapçopur (SPK Lisans No: 410925)	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)	--	--
	Asım TUNCAY (SPK Lisans No:403359)	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)	--	--

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 değerlemesi” 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 : investor.relations@batiegegyo.com.tr Web: <https://batiegegyo.com.tr/>
Kuruluş Tarihi : 05.07.2011
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, 10 Parselde** bulunan **72** adet bağımsız bölümün **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.

Elde edilen tüm bilgi ve belgeler rapora yansıtılmıştır. Bu raporun hazırlanması esnasında; pazar değerinin takdiri amacıyla, 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; **Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, **556 Ada, 10 Parselde** bulunan **72** adet bağımsız bölümdür.

Değerlemeye konu taşınmazlar; Denizli merkezin kuzeyinde, Menderes Bulvarı'nın batısında, sanayi tesislerinin yoğunlukta olduğu ancak 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.

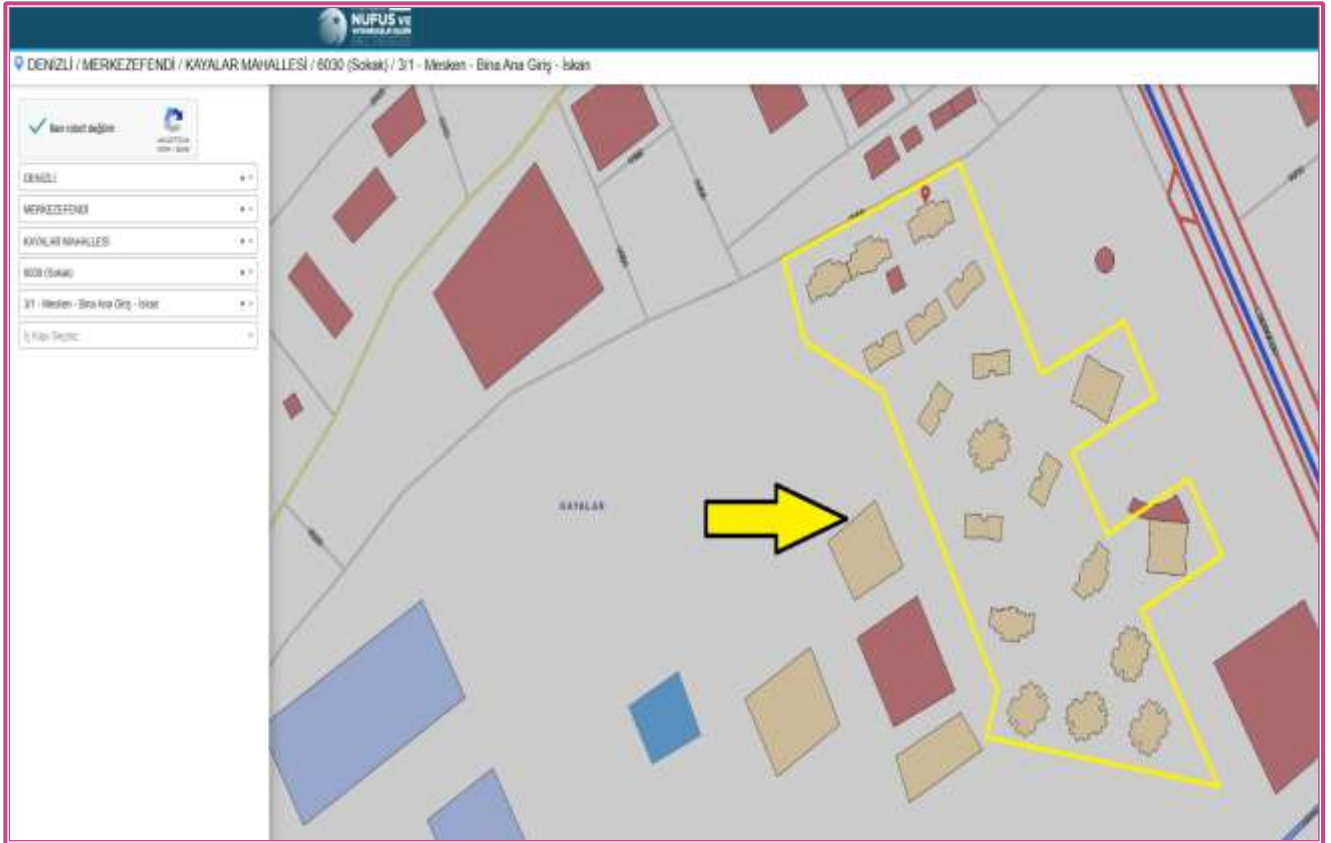
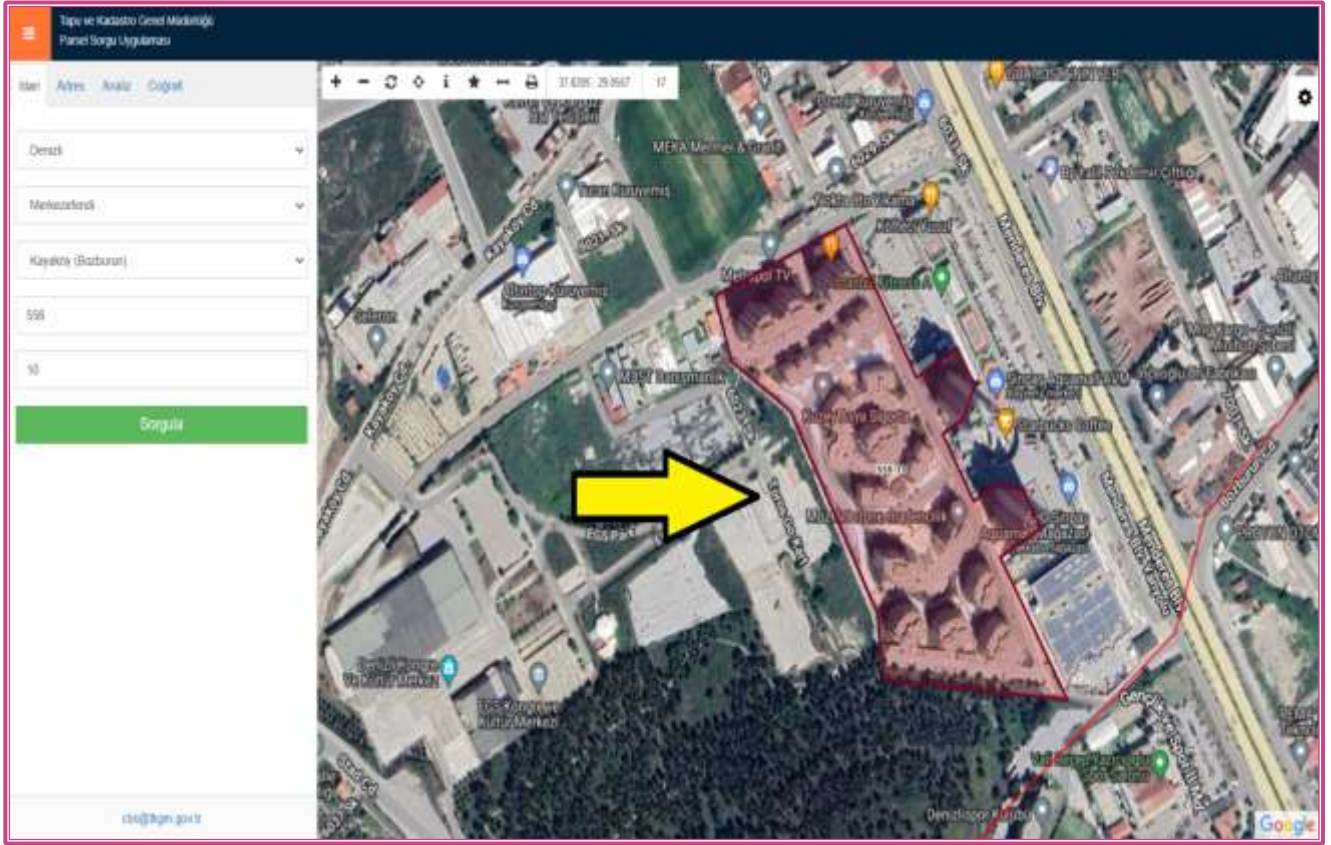
• Taşınmazlara Ulaşım:

Taşınmazların içinde yer aldığı Sinpaş Aqua City Sitesi; Üçler Bulvarı ile 6031 Sokak kesişim noktasına yaklaşık 450 m mesafede yer almaktadır. Araçla veya yaya olarak bu noktadan itibaren 6031 Sokak üzerinde, güneydoğu yönünde yaklaşık 300 m ilerlenerek sağa dönülür. 100 m kadar ilerlendikten sonra hafif sola yönelerek taşınmazlara ulaşılır.

• Taşınmazların (Kuzey Noktası) Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:

- | | |
|------------------------------------|----------|
| ○ Aquamall AVM | : 190 m |
| ○ Denizli Kongre ve Kültür Merkezi | : 500 m |
| ○ Recep Yazıcıoğlu Spor Salonu | : 560 m |
| ○ Denizlispor Kulübü ve Tesisleri | : 560 m |
| ○ Şehit Bekir Can Kerek Ortaokulu | : 640 m |
| ○ Atatürk Yüzme Havuzu | : 700 m |
| ○ Vildan Koleji | : 700 m |
| ○ TOKİ Kayaköy Konutları | : 1,0 km |
| ○ Denizli Devlet Hastanesi | : 4,5 km |
| ○ Denizli Valiliği | : 5,0 km |
| ○ Pamukkale Üniversitesi | : 9,9 km |

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu



3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

TAKBİS BİLGİLERİ – I	
İl	Denizli
İlçe	Merkezefendi
Mahalle	Kayaköy (Bozburun)
Mevkii	--
Pafta No	--
Ada No	556
Parsel No	10
Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti A1, B1A, B1B, C1, C4, C7, F1, F2, KLÜP EVİ
Ana Taşınmaz Yüzölçümü (m ²)	64.531,91 m ²
Ana Taşınmaz Nitelik	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
Malik / Hisse Oranı	Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

TAKBİS BİLGİLERİ – II							
S.No.	Blok No.	B.B. No.	Kat No.	Nitelik	Kimlik No.	Cilt/Sayfa No.	Arsa Payı
1	A1	4	1	Mesken	96789485	5/479	42/40000
2	A1	6	1	Mesken	96789487	5/481	42/40000
3	B1A	4	1	Mesken	96789551	6/545	38/40000
4	B1A	6	1	Mesken	96789553	6/547	38/40000
5	B1A	8	2	Mesken	96789555	6/549	38/40000
6	B1A	38	9	Mesken	96789585	6/579	39/40000
7	B1B	4	1	Mesken	96789617	7/611	38/40000
8	B1B	8	2	Mesken	96789621	7/615	38/40000
9	B1B	12	3	Mesken	96789625	7/619	38/40000
10	C1	3	Zemin	Mesken	96789774	8/768	65/40000
11	C4	4	Zemin	Mesken	96789817	9/811	65/40000
12	C4	6	1	Mesken	96789819	9/813	65/40000
13	C7	3	Zemin	Mesken	96789865	9/852	61/40000
14	C7	11	4	Mesken	96789873	9/860	61/40000
15	F1	5	Zemin	Mesken	96790085	11/1068	33/40000
16	F1	15	2	Mesken	96790095	11/1078	22/40000
17	F1	18	2	Mesken	96790098	11/1081	29/40000
18	F1	19	2	Mesken	96790099	11/1082	30/40000

TAKBİS BİLGİLERİ – II

S.No.	Blok No.	B.B. No.	Kat No.	Nitelik	Kimlik No.	Cilt/Sayfa No.	Arsa Payı
19	F2	1	Zemin+1	Dub.Mesken	96790422	14/1381	78/40000
20	F2	2	Zemin+1	Dub.Mesken	96790423	14/1382	78/40000
21	F2	8	1	Mesken	96790429	15/1388	41/40000
22	F2	9	1	Mesken	96790430	15/1389	22/40000
23	F2	12	1	Mesken	96790433	15/1392	23/40000
24	F2	13	2	Mesken	96790434	15/1393	44/40000
25	F2	14	2	Mesken	96790435	15/1394	42/40000
26	F2	15	2	Mesken	96790436	15/1395	41/40000
27	F2	16	2	Mesken	96790437	15/1396	22/40000
28	F2	19	2	Mesken	96790440	15/1399	23/40000
29	F2	20	3	Mesken	96790441	15/1400	23/40000
30	F2	21	3	Mesken	96790442	15/1401	22/40000
31	F2	22	3	Mesken	96790443	15/1402	22/40000
32	F2	23	3	Mesken	96790444	15/1403	22/40000
33	F2	24	3	Mesken	96790445	15/1404	36/40000
34	F2	25	3	Mesken	96790446	15/1405	22/40000
35	F2	28	3	Mesken	96790449	15/1408	23/40000
36	F2	29	3	Mesken	96790450	15/1409	40/40000
37	F2	104	11	Mesken	96790533	15/1484	37/40000
38	F2	108	11	Mesken	96790537	16/1488	24/40000
39	F2	109	11	Mesken	96790538	16/1489	41/40000
40	F2	114	12	Mesken	96790543	16/1494	37/40000
41	F2	118	12	Mesken	96790547	16/1498	24/40000
42	F2	119	12	Mesken	96790548	16/1499	41/40000
43	F2	124	13	Mesken	96790553	16/1504	37/40000
44	F2	128	13	Mesken	96790557	16/1508	24/40000
45	F2	129	13	Mesken	96790558	16/1509	41/40000
46	F2	134	14	Mesken	96790563	16/1514	37/40000
47	F2	139	14	Mesken	96790568	16/1519	41/40000
48	F2	144	15	Mesken	96790573	16/1524	37/40000
49	F2	149	15	Mesken	96790578	16/1529	41/40000
50	F2	154	16	Mesken	96790583	16/1534	37/40000
51	F2	159	16	Mesken	96790588	16/1539	41/40000
52	F2	173	18	Mesken	96790602	16/1553	23/40000
53	F2	179	18	Mesken	96790608	16/1559	41/40000
54	F2	180	19	Mesken	96790609	16/1560	23/40000
55	F2	183	19	Mesken	96790612	16/1563	23/40000
56	F2	184	19	Mesken	96790613	16/1564	38/40000

TAKBİS BİLGİLERİ – II

S.No.	Blok No.	B.B. No.	Kat No.	Nitelik	Kimlik No.	Cilt/Sayfa No.	Arsa Payı
57	F2	185	19	Mesken	96790614	16/1565	23/40000
58	F2	187	19	Mesken	96790616	16/1567	23/40000
59	F2	188	19	Mesken	96790617	16/1568	24/40000
60	F2	189	19	Mesken	96790618	16/1569	42/40000
61	F2	193	20	Mesken	96790622	16/1573	23/40000
62	F2	194	20	Mesken	96790623	16/1574	38/40000
63	F2	199	20	Mesken	96790628	16/1579	42/40000
64	F2	204	21	Mesken	96790633	16/1584	38/40000
65	F2	209	21	Mesken	96790638	17/1589	42/40000
66	F2	214	22	Mesken	96790643	17/1594	38/40000
67	F2	219	22	Mesken	96790653	17/1599	42/40000
68	F2	229	23	Mesken	96790663	17/1609	42/40000
69	F2	234	24	Mesken	96790668	17/1614	38/40000
70	F1	317	Zemin	Dükkân	96790421	14/1380	45/40000
71	Klüp Evi	1	Zemin	Dükkân	96790739	17/1670	25/40000
72	Klüp Evi	2	Zemin	Dükkân	96790740	17/1671	116/40000

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ

- Beyan:** KM ne Çevrilmiştir. (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)
Tarih / Yevmiye: 11.11.2024 / 38103
- Beyan:** KM ne Çevrilmiştir. (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)
Tarih / Yevmiye: 27.12.2019 / 34260
- Beyan:** Yönetim Planı: 20/07/2017 (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)
Tarih / Yevmiye: 20/07/2017; 28.07.2017 / 18313
- Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)
Tarih / Yevmiye: 02.04.2014 / 8516
- Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)
Tarih / Yevmiye: 12.03.2014 / 6589
- Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)
Tarih / Yevmiye: 12.03.2014 / 6568

- **Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

Tarih / Yevmiye: 12.03.2014 / 6567

- **Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

Tarih / Yevmiye: 12.03.2014 / 6566

- **Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

Tarih / Yevmiye: 12.03.2014 / 6563

- **Beyan:** KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

Tarih / Yevmiye: Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.

- **Beyan:** Yönetim Planı: 20/07/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

Tarih / Yevmiye: Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.

- **Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

Tarih / Yevmiye: Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.

- **Şerh:** 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Ana taşınmazda krokisinde görüldüğü şekilde Kira Şerhi) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

Tarih / Yevmiye: 28.06.2017 / 15879

- **Hak ve Mükellefiyet:** KAYAKÖY 556 ADA 10 PARSEL LEHİNE KAYAKÖY 556 ADA 4 PARSEL ALEYHİNE 299m2 GEÇİT HAKKI VARDIR. (Şablon: Geçit Hakkı) (Tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek)

Tarih / Yevmiye: Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

- **Malik:** (SN:8477115) Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., **Hisse Pay/Payda:** 1/1, **Edinme Sebebi:** Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

Tarih / Yevmiye: 12-09-2023 / 32906

MÜLKİYETE AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ

- **Şerh:** 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Ana taşınmazda krokisinde görüldüğü şekilde Kira Şerhi), **Lehtar:** (SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397

Tarih / Yevmiye: 28-06-2017 / 15879

- Tapu kayıtlarında bulunan;

- “....KM ne Çevrilmiştir” beyanı söz konusu gayrimenkule ilişkin olarak kat mülkiyetinin tesis edildiğini gösteren belirtme niteliğinde bir beyandır.

- Geçit hakkına ilişkin irtifaklar; yol, su kanalı, elektrik vb. hizmet arterlerine lehine konulduğu parselde ulaşım imkanı sağlanması gerektiğini belirtir. Mülkiyet hak ve devrine ilişkin bir kısıtlama getirmez.

- “Yönetim planı belirtmesi” gibi beyanlar ile parsel üzerine konuşlandırılan trafo merkezleri gibi yapılara ilişkin kira şerhleri rutin ve yasal uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.

- “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır” beyanı daha önce yıkılmış yapılara ilişkin olup güncel değildir. Bu nedenle gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.

- 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 alınan TAKBİS belgelerine göre; 12.09.2023 tarih ve 32906 yevmiye numarası ile değerlemeye konu taşınmazların Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tapuya tescili yapılmıştır. Son üç yıl içerisinde alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

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

- TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgeleri ve müşteriden alınan bilgilere göre; değerlemeye konu taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

- Merkezefendi Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından gönderilen ve örneği “Rapor Ekleri” bölümünde sunulan “E-63898658-115.02.01-104768” sayılı ve “İmar Durum Bilgisi Hk.” konulu yazıya göre; değerlemeye konu taşınmazların üzerinde yer aldığı parsel; 1/1000 ölçekli “Merkezefendi Uygulama İmar Planı”na göre “Ticaret + Turizm + Konut” alanında kalmakta olup, TAKS: 0,50, KAKS: 1,80, Yençok: 29 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

- Plan notlarına göre;
 - Bağımsız bölüm net alanının %20’sini geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdiven evi, zemin terası, açık yüzme havuzu katlar alanına dahil edilemez.
 - Yapıların otopark ihtiyacı; kendi parseli içinde vaziyet planında çözümlenecektir.
 - Bu alanda hazırlanacak vaziyet planının Belediye tarafından uygun görülmesi halinde vaziyet planına uygun olarak yapılaşmaya izin verilecektir. Hazırlanacak vaziyet planında yapılar; ayrıık, blok ve bitişik nizamda düzenlenebilir.

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

Merkezefendi Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgiler ile tapu kayıtlarına göre, değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin durdurma/yıkım kararı ve riskli yapı tespit raporu vb. olumsuz herhangi bir durum bulunmamaktadır. Tapu kayıtlarında bulunan “riskli yapıdır” beyanları daha önce parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin olup güncel değildir.

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 Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

YAPI RUHSATLARI			
Blok	Yeni Yapı Ruhsatı	Diğer Yapı Ruhsatı	Son Yapı Ruhsatı
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 - 1695
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
F1	27.03.2014 - 1031/89	12.07.2016 - 856	13.07.2017 - 1255
F2	27.03.2014 - 1031/89	28.03.2023 - 310	28.03.2023 - 310
Klüp Evi	27.03.2014 - 1031/82	-	01.12.2015 - 1982

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ					
Blok	Tarih - No	Yapı Sınıfı - Grubu	Bağımsız Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı
A1	14.09.2017 - 773	V-A	66	17	10.278,32
B1A	14.09.2017 - 774	V-A	66	17	9.774,51
B1B	14.09.2017 - 775	V-A	66	17	9.774,51
C1	03.08.2017 - 622	III-B	14	7	3.183,52
C4	03.08.2017 - 625	III-B	14	7	3.183,52
C7	03.08.2017 - 628	III-B	14	7	3.183,52
F1	22.01.2018 - 115	V-A	317	31	28.968,94
F2	30.05.2024 - 472	V-A	289	31	30.551,38
Klüp Evi	03.08.2017 - 636	III-B	2	1	176,27

○ C1 Blok için düzenlenen Yapı kullanma İzin Belgesinde atıf yapılan son yapı ruhsatının tarih ve numarası 03.05.2017 – 621 olarak yazılmıştır. Yapı ruhsatının tarih ve numarası 03.05.2016 – 621’dir. Belge muhteviyatı ve takip eden belge numaraları incelendiğinde tarihin sehven yanlış yazıldığı anlaşılmıştır.

○ F1 Blok için düzenlenen 13.07.2017 tarih ve 1255 numaralı tadilat ruhsatı ile işyeri sayısı ikiden bire, dolayısıyla toplam bağımsız bölüm sayısı 318’den 317’ye düşürülmüş yapı kullanma izin belgesi yapılan değişikliğe uygun olarak düzenlenmiştir.

○ Yerinde yapılan incelemede mevcut durumun imar koşulları, mimari projeler, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri ile uyumlu olduğu görülmüş, belge örnekleri “RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulmuştur.

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

Değerlemeye konu taşınmazların yapı denetimi; Kayalar Mah., Menderes Bul., Sinpaş-17 Kat Sitesi, 1 No.lu (A1) Blok, No: 185/1A – 1 Merkezefendi/Denizli adresinde bulunan, 2920624647 vergi kimlik, 2181 izin belge no.lu Denizli Ülke Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

--

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

Blok bazında enerji kimlik belgesi bilgileri aşağıda, belge örnekleri “RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulmuştur.

ENERJİ KİMLİK BELGELERİ				
Blok	Veriliş Tarihi	Geçerli Olduğu Tarih	Enerji Performansı	Sera Gazı Emisyonu
A1	04.06.2017	05.06.2027	B	C
B1A	05.06.2017	06.06.2027	B	C
B1B	05.06.2017	06.06.2027	B	C
C1	27.05.2017	28.05.2027	B	C
C4	27.05.2017	28.05.2027	B	C
C7	27.05.2017	28.05.2027	B	C
F1	11.01.2018	11.01.2028	C	C
F2	19.12.2023	19.12.2033	C	C

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 şeridinde 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 yarısından 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 turunçgiller 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 1.061.371'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, Eskihisar 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.

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 "İl" olmuştur⁶.

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>

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

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 destinasyonlarıdır. 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. 2024 rakamlarıyla nüfusu 345.933'tür.⁹



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) Ocak 2025'te "Global Growth: Divergent and Uncertain – Küresel Büyüme: Değişken ve Belirsiz" başlığıyla yayımladığı "World Economic Outlook Update - Dünya Ekonomik Görünümü Güncelleme" raporunda¹⁰;
 - Küresel ekonominin, ülkeler arasında önemli farklılıklar bulunmasına rağmen istikrarlı bir görünüm arz ettiğini belirterek, küresel büyüme tahminini; 2025 ve 2026 yılları için; %3,3 olarak açıklanmış, Ekim 2024 yılında %3,2 olarak açıklanan 2025 yılı tahmininde, Amerika Birleşik Devletleri'ne ilişkin yukarı yönlü revizyonun diğer başlıca ekonomilere ilişkin aşağı yönlü revizyonları dengelemesiyle büyük çaplı değişiklik olmadığını belirtmiştir.

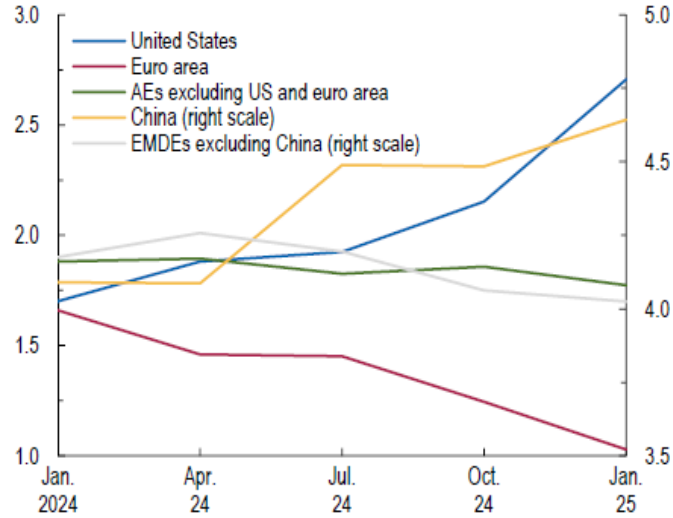
⁷ Denizli İli: [https://tr.wikipedia.org/wiki/Denizli_\(il\)#cite_note-HGK-3](https://tr.wikipedia.org/wiki/Denizli_(il)#cite_note-HGK-3)

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

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

¹⁰ World Economic Outlook Update - Global Growth: Divergent and Uncertain, January 2025: https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2025/01/17/world-economic-outlook-update-january-2025?cid=ca-com-compd-pubs_rotator

Figure 2. Evolution of 2025 Growth Forecasts
(Percent)

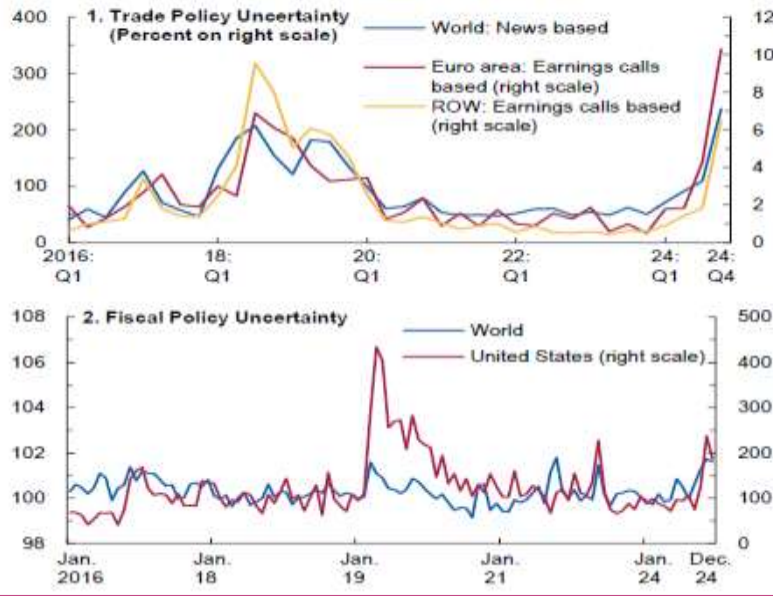


Söz konusu tahminler toparlanma sürecinin devam etmekte olduğuna işaret etmekle birlikte %3,7'lik uzun dönemli ortalamanın (2000-2019) altında seyretmeye devam etmektedir. Ayrıca soldaki grafikte görüleceği gibi, Avrupa bölgesine ilişkin tahminlerdeki düşüş trendi göze çarpmaktadır.

○ Raporun ülke bazında büyüme öngörülerinin paylaşıldığı bölümünde Türkiye için öngörülen büyüme oranı 2025 yılı için; %2,6, 2026 yılı için; 3,2 olarak açıklanmıştır.

○ Raporda küresel enflasyonun; 2025 yılında %4,2'ye, 2026 yılında ise %3,5'e gerileyeceği öngörülerek, dezenflasyon sürecinin devam etmekle birlikte bazı ülkelerde yavaşladığı bazı ülkelerde ise inatçı bir görünüm arz ettiği vurgulanmıştır.

Figure 1. Policy Uncertainty
(Index, unless noted otherwise)



○ Ekonomik politikalara ilişkin belirsizliğin belirgin şekilde arttığına işaret edilen raporda (solda sunulan grafikler) buna ilave olarak;

- Artan jeopolitik gerilimlerin emtia fiyatlarında yeni zirvelere yol açabileceği,
- Ukrayna ve Orta Doğu'daki çatışmaların artarak, ticaret yolları ile gıda ve enerji fiyatlarını doğrudan etkileyebileceği,
- Özellikle emtia ithal eden ülkelerin, artan dolar ve yüksek emtia fiyatlarının stagflasyonist etkilerine maruz kalabileceği belirtilmiştir.

• Dünya Bankası (The World Bank), Ocak 2025 tarihinde yayımlanan “Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler”¹¹ raporunda; küresel büyümenin, hedeflere yakınsayan enflasyon ve ekonomik faaliyetleri destekleyen parasal genişlemeyle birlikte dengeye kavuşmakta olduğu ve bunun küresel ölçekte büyümenin; 2025 ve 2026 yıllarında yıllık %2,7'ye yükselmesine yol açacağı öngörüsünde bulunmuş, ancak küresel büyümeye ilişkin söz konusu dengenin hala pandemi öncesi seviyenin altında olduğuna vurgu yapmıştır.

¹¹ Global Economic Prospects, January 2025:

<https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/e463cf9f-a07e-4848-bf7b-316515429b5d/content>

○ Kurum; aralarında Türkiye'nin de bulunduğu gelişmekte olan pazarlar ve gelişmekte olan ekonomiler (Emerging Market and Developing Economies – EMDEs) için 2025 ve 2026 yılları büyüme tahminini ise yıllık %4 olarak açıklamıştır.

○ IMF raporuna benzer risklere yer verilen Dünya Bankası raporunda, özellikle gelişmekte olan ekonomilerin ayrıca iklim değişikliği ve doğal afetler gibi iki önemli sına ile karşı karşıya olduğuna işaret edilmiştir.

• Kızıldeniz'de ticari gemilere yapılan saldırılar 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.

• Filistin, Lübnan ve Suriye'de yaşanan gelişmeler de yakından takip edilmekte son dönemde ülkemizin de bulunduğu bölgede gerilim ve çatışmaların artmakta olduğu gözlemlenmektedir.

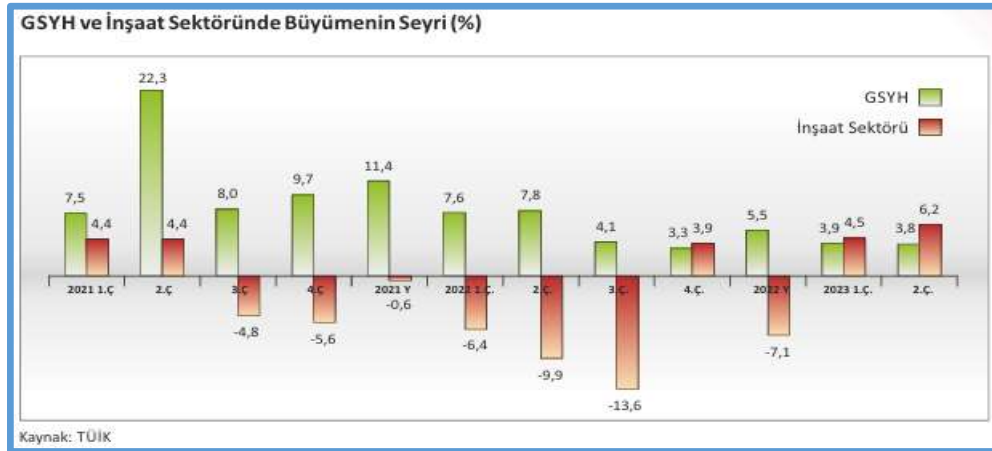
• IMF ve Dünya Bankası raporlarında belirtilen risklerin tamamının Türkiye ekonomisi için de geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Özellikle yüksek enflasyon, yüksek borç seviyesi ve yüksek fonlama maliyetleri ülke ekonomisinin kırılganlığını arttırmakta, büyüme beklentilerini ise azaltmaktadır. Bu nedenle ülkemize yönelik büyüme beklentileri bölge ortalamalarının altında, enflasyon beklentileri ise gerek bölge gerekse dünya ortalamasının üstünde seyretmektedir.

• 2024 yılı ikinci yarısından itibaren enflasyon eğiliminde kısmi azalma görülmekle birlikte 2025 ve sonrası için T.C. Merkez Bankası tarafından öngörülen hedeflerin tutturulmasının zor olacağı değerlendirilmektedir. Nitekim TCMB tarafından Kasım 2024'te yayımlanan Enflasyon Raporu'nda 2025 yılsonu tahmini %14'ten %21'e, 2026 yılsonu tahmini ise %9'dan %12'ye revize edilmiştir.¹² Mevcut siyasal ve ekonomik konjonktür koşulları altında tarafımızca müteakip dönemde yine yukarı yönlü revizyonların yapılabileceği değerlendirilmektedir.

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.

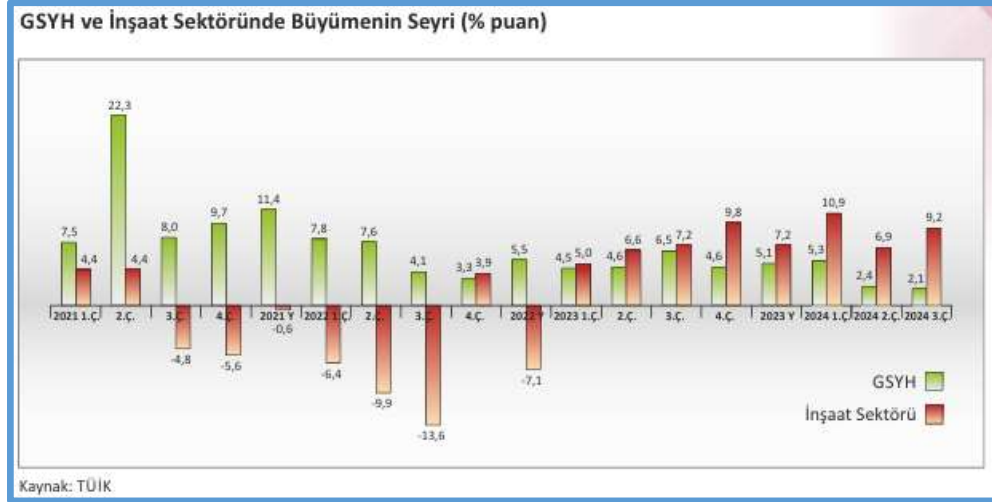
Türkiye Müteahhitler Birliği tarafından Ekim 2023 tarihinde yayımlanan "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü"¹³ başlıklı rapora göre Türkiye inşaat sektörü ekonomik güçlüklerdesine rağmen 2023 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyüme kaydetmiş, diğer sektörlerden daha fazla büyüyen inşaat sektörünün milli gelirdeki payı da %6,2'ye çıkmıştır.



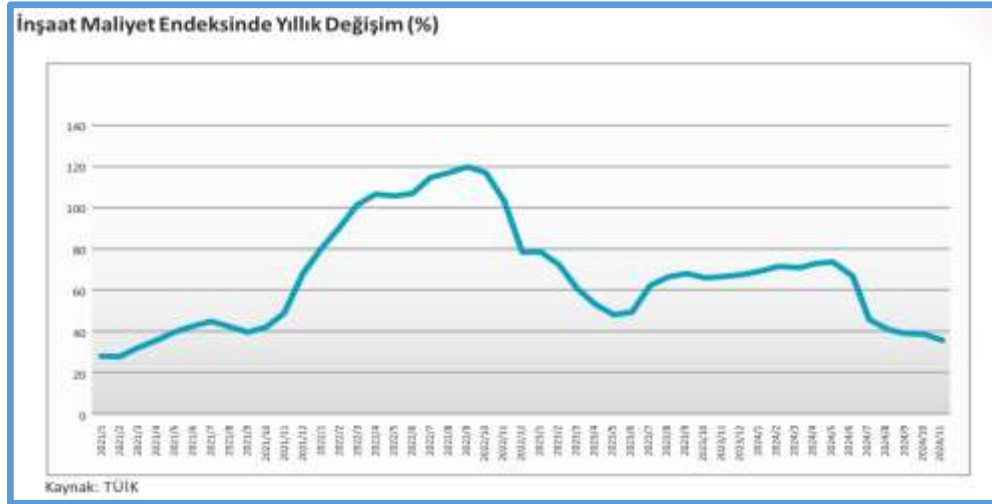
¹² Enflasyon Raporu 2024 – IV, 8 Kasım 2024: https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685/enf24_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685-pha0TIQ

¹³ TMB: "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü", Ekim 2023: <https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf>

TMB tarafından Ocak 2025 tarihinde yayımlanan “2025’te Dünyanın Rotası Belirsiz – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”¹⁴ başlıklı raporu benzer trendin 2024 yılında da devam ettiğini ortaya koymuştur. Rapora göre inşaat sektörü 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 büyümeye kaydetmiş, ikinci çeyrek rakamı da %6,9’a revize edilmiştir. Dolayısıyla sektör üst üste sekiz çeyrek boyunca kesintisiz olarak büyümeye devam etmiş ve büyüme oranları her seferinde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH)’nın üzerinde olmuştur. Özellikle 2024 yılında GSYH – İnşaat sektörü arasındaki makasın inşaat sektörü lehine daha da açılmış olması dikkat çekicidir.



TÜİK tarafından açıklanan ve aşağıda sunulan grafikte görüldüğü gibi, son dönemde inşaat maliyetlerindeki artış hızı önemli ölçüde hız kesmiş, 2021 yılbaşı seviyelerine yaklaşmıştır. Bu durum sektörün reel büyüme trendi ile birlikte değerlendirildiğinde inşaat sektöründe bir süre daha genel ortalamanın üzerinde kar marjı artışı görüleceğine işaret etmektedir.



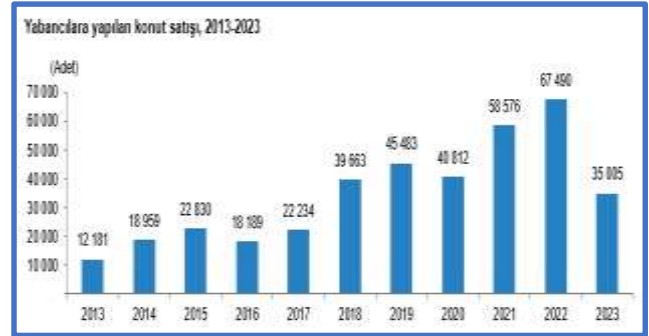
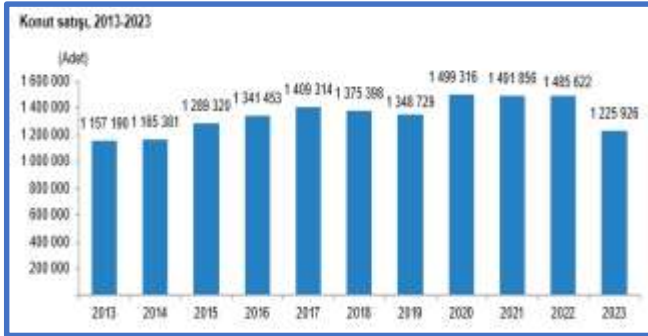
Ülkemizde “konut satış” rakamları inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olarak kabul edilmektedir. Son beş yılın ortalamalarına bakıldığında Türkiye’de her yıl 1.400.000 adet civarında konut satışı gerçekleşmektedir. Ancak TÜİK tarafından yayınlanan ve aşağıda sunulan¹⁵ grafikte de görüleceği üzere; 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.

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 <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2024-54146>



14 Mart 2024 tarihinde Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından yayımlanan “GYODER Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu”¹⁶nda 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, yabancılara konut satış sayısının ise %48,1 oranında sert bir düşüşle 35 bin adede gerilediğine dikkat çekilmiştir.



2022 son çeyreğinden itibaren yaşanan, konut ve işyeri fiyatlarının nominal olarak artmaya devam etmesine rağmen, satış adetlerinin düştüğü, fiyat artışlarının maliyetlerin gerisinde kaldığı bir dönemin ardından son dönemde satış adetlerinin tekrar artmaya, satış fiyatı artışlarının da maliyetlerin üzerine çıkmaya başladığı gözlemlenmektedir. Bunda piyasa arz edilen yeni konut/işyeri sayısındaki azalmanın önemli etkisinin olduğu değerlendirilmektedir. 2024 yılı satış rakamlarının 1 milyon 500 bin adete yaklaşması yaşanan gelişmeleri teyit eder niteliktedir.

Küresel ve ulusal ekonomik koşullar ile inşaat ve gayrimenkul sektöründe yaşanan bu gelişmelerin sonucunda kısa vadede düşen konut/işyeri arzına bağlı olarak satış fiyatlarının maliyetlerin üzerinde artacağı, uygulanmakta olan dezenflasyon programının başarısına bağlı olarak özellikle 2026 yılında önce maliyet artış hızının yavaşlayacağı, ardından gecikmeli olarak satış fiyatı artışlarının yavaşlayarak maliyet artışlarına yakınsayacağı 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

- Merkezi bir konumda bulunması,
- Ana ulaşım akslarına yakın olması,

¹⁶ GYODER, Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 4. Çeyrek Raporu: [73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf](https://gyoder.org.tr/73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf) (gyoder.org.tr)

- Şehrin önemli bulvarına cepheli olmaları,
- Açık ve kapalı otopark bulunması,
- Kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması,
- Prestij ve reklam değeri yüksek bir projede yer almaları,
- Yüksek inşaat kalitesi,

● **Olumsuz Faktörler:**

- Gayrimenkul sektöründe görülen yavaşlama,
- 1. Derece deprem bölgesinde bulunması..

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

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

- Değerlemeye konu taşınmazlar; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi (Mevcutta Kayalar Mahallesi), **556 Ada, 10 Parsel** üzerinde, Sinpaş Aqua City projesinde yer almaktadır.
- Proje; 64.531,91 m2 yüzölçümlü parsel üzerinde betonarme çerçeveli sistemde inşa edilmiş 19 blok ve 1 Klüp Evi halinde inşa edilen 1.193 adet konut ile 3 adet dükkandan oluşmaktadır. Konut tipleri; 1+1, 2+1, 2,5+1, 3+1, 3,5+1, 4+1 ve 4,5+1 şeklinde tasarlanmıştır.
- Proje alanında spor ve oyun alanları, plaj, çocuk ve süs havuzları, peyzaj alanları, açık ve kapalı otoparklar gibi çeşitli donatı alanları bulunmaktadır.
- Bağımsız bölüm zeminleri seramik ve laminant parke, ıslak hacim zemin ve duvarları seramik kaplıdır. Pencere PVC, iç kapılar MDF, dış kapı çeliktir. Tüm konutlarda bulaşık makinesi, fırın, ocak ve davlumbazdan oluşan ankastre set bulunmaktadır.
- Güvenlik hizmeti sağlanmakta olup, site girişi kontrollü olarak yapılmaktadır.
- Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer aldığı arsa, düz bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak çokgen formundadır. Parsel kuzey cephesinde imar yolu, diğer cephelerinde komşu parseller ile çevrilidir.
- Ana taşınmazların genel olarak bakımlı ve iyi durumda olduğu görülmüştür.
- Merkezefendi İlçesi 1. derece deprem kuşağında yer almaktadır.¹⁷ Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde depremle ilgili bir hasar görülemediği. Herhangi bir deprem hasarı olup olmadığının veya yeni yönetmeliklere göre yeterliliğinin, konunun uzmanları tarafından yapılacak tetkik ve deneylerle kesinlik kazanacağı muhakkaktır.
 - TKGM Parsel Sorgu Uygulaması üzerinden ve mahallinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup, **556 ada, 10 no.lu parselin koordinatları (N:37°.8184 E:29°.0565)**'tir.

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
KONUM	Kent içi
ULAŞIM	Yaya – Toplu Taşıma – Özel Araç
ARZ-TALEP	Dengeli
MÜLK DEĞERİ	Artıyor
PAZARLAMA SÜRESİ	3 Ay – 6 Ay
BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA ORANI	% 70

¹⁷ <https://www.e-sehir.com/turkiye-haritasi/denizli-deprem-fay-hatti-riskharitasi.html>

BİNADAKİ DOLULUK ORANI	% 100
GENEL KULLANIM DURUMU	Konut, Dükkan
Malzeme	İyi
İşçilik	İyi
Genel İnşaat Seviyesi	%100
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 herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüş, gözle yapılan inceleme neticesinde deprem hasarına rastlanmamıştır.

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

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
YAPI TARZI	Betonarme – Çerçeve Sistem
YAPI NİZAMI	Ayrık, Bitişik
YAPI SINIFI VE GRUBU	3-B, 4-A, 5-A
KAT ADEDİ	Maks: 31
TESİSİN YAŞI	~9
ELEKTRİK	Var
SU	Var
KANALİZASYON	Var
ARITMA	Yok
PARATONER	Var
JENERATÖR	Var
SU DEPOSU	Var
HİDROFOR	Var
DOĞALGAZ	Var
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz
SICAK SU	Doğalgaz
ASANSÖR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Var
YANGIN TESİSATI	Var (C Bloklar hariç)
AÇIK OTO PARK	Var
KAPALI OTO PARK	Var
YÜZME HAVUZU	Yok
SİĞİNAK	Var

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

- **Söz konusu kanun maddesinde;**

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26'ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) ^[19] yapı ruhsatıyesi 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." hükümleri yer almaktadır.

Yerinde yapılan inceleme neticesinde değerlemeye konu taşınmazların **mevcut durumunun** mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri ile uyumlu olduğu, yeniden yapı ruhsatı alınmasını gerektiren bir değişiklik bulunmadığı değerlendirilmektedir.

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 taşınmazlar; mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine uygun olarak "konut" ve "dükkan" niteliğinde kullanılmaktadır.

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 tespiti yöntemlerinden biri olarak **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

• Çok sayıda uygun emsal bulunduğundan satılık ve kiralık mesken emsalleri aynı projeden seçilmiş, değerlendirme çalışmasında tutarlılık sağlamak amacıyla emsal değerlerin tespitinde proje yasal brüt alanları esas alınmıştır.

• Değerlemeye konu meskenlerin büyük bölümü F1/F2 Blokta ve 1+1 odalı olduğu için mümkün olduğunca çok F1/F2 Blokta bulunan 1+1 odalı emsal kullanılmış, **mesken emsal değeri F2 Blok 13 no.lu daire, dükkan emsal değeri F1 Blok 317 no.lu dükkan için takdir edilmiş**, diğer bağımsız bölümler için oda sayısı, konum, cephe ve kat gibi özellikleri dikkate alınarak ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

• Gayrimenkul (Mesken) Değeri İçin Emsaller:

- **Emsal 1: SAHİBİNDEN – 0 (537) 430 38 92**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı projede, 3. Katta bulunan, 150,00 m² alanlı, 3+1 odalı daire 6.500.000,00 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1265885395)

- **Emsal 2: RE/MAX MODEL 2– 0 (530) 812 16 16**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı projede, 2. katta bulunan, 151,00 m² alanlı, 3+1 odalı daire 8.900.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1271689603)

- **Emsal 3: DENİZLİ RETÜRK GAYRİMENKUL– 0 (541) 856 27 25**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı projede, 10. katta bulunan, 60,00 m² alanlı, 1+1 odalı daire 3.575.000,00 TL bedelle satılıktır. %4 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1276841200)

- **Emsal 4: SAHİBİNDEN – 0 (533) 254 03 83**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı projede, 8. katta bulunan, 82 m² alanlı, 1+1 odalı daire 4.300.000,00 TL bedelle satılıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1267253182)

○ **Emsal 5: Turyap Denizli Selçukbey Temsilciliği– 0 (554) 626 20 47**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı projede, 4. katta bulunan, 110 m² alanlı, 2,5+1 odalı daire 5.900.000,00 TL bedelle satılıktır. %4 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1278474161)

● **Gayrimenkul (Dükkan) Değeri İçin Emsaller:**

○ **Emsal 1: Century 21 Loft Gayrimenkul– 0 (532) 514 85 01**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Şemikler Mahallesi'nde bulunan, 150,00 m² alanlı dükkan 6.050.000,00 TL bedelle satılıktır. %1 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz konum itibari ile dezavantajlı durumdadır. (İlan No: 1256486544)

○ **Emsal 2: SAHİBİNDEN – 0 (532) 281 19 62**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Şemikler Mahallesi'nde bulunan, 214,00 m² alanlı dükkan 12.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1281220120)

○ **Emsal 3: AVORA GAYRİMENKUL – 0 (552) 332 92 54**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Şemikler Mahallesi, TOKİ bloklarında bulunan, 300,00 m² alanlı dükkan 15.300.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1256672497)

○ **Emsal 4: COLDWELL BANKER PLATINUM GAYRİMENKUL – 0 (532) 710 79 25**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Kayalar Mahallesi, TOKİ bloklarında bulunan, anayola cepheli, 135,00 m² alanlı dükkan 9.250.000,00 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1116141855)

○ **Emsal 5: SAHİBİNDEN – 0 (542) 424 09 16**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Şemikler Mahallesi'nde bulunan, 400,00 m² alanlı dükkan 23.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1249162983)

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 UYUMLAŞTIRMA TABLOSU – SATILIK MESKEN					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	6.500.000,00	8.900.000,00	3.575.000,00	4.300.000,00	5.900.000,00
Alan (m ²)	150,00	151,00	60,00	82,00	110,00
Pazarlık Payı %	-3%	-5%	-4%	-2%	-4%
Yapı/İnşaat	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	2%	2%	-5%	-4%	0%
Konum Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Bulunduğu Kat	0%	0%	-5%	-5%	0%
Emsal Değ. (TL/m ²)	42.900,00	57.172,00	51.242,00	46.671,00	51.491,00
Ortalama	~49.900,00				

● **F2 Blok, 13 no.lu dairenin;**

○ **Yasal ve mevcut durum birim m² pazar değeri; 49.900,00 TL/m² olarak takdir edilmiş, pazar yaklaşımı ile ulaşılan şerefiye uygulanmış sonuçlar aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.**

PAZAR YAKLAŞIMI TABLOSU - MESKEN

S.No.	Blok	Kat	B.B.No.	Tip	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Taşınmaz Değeri - 1 (TL)
1	A1	1	4	4+1	151,26	44.000,00	6.655.000,00
2	A1	1	6	4+1	151,26	44.400,00	6.716.000,00
3	B1A	1	4	3+1	135,70	43.700,00	5.930.000,00
4	B1A	1	6	3+1	139,13	43.900,00	6.108.000,00
5	B1A	2	8	3+1	135,70	43.900,00	5.957.000,00
6	B1A	9	38	3+1	139,13	43.900,00	6.108.000,00
7	B1B	1	4	3+1	139,93	43.700,00	6.115.000,00
8	B1B	2	8	3+1	139,93	43.700,00	6.115.000,00
9	B1B	3	12	3+1	139,93	43.700,00	6.115.000,00
10	C1	Z	3	4+1	196,45	43.000,00	8.447.000,00
11	C4	Z	4	4+1	196,45	43.000,00	8.447.000,00
12	C4	1	6	4+1	196,97	43.700,00	8.608.000,00
13	C7	Z	3	4+1	196,45	43.000,00	8.447.000,00
14	C7	4	11	4+1	197,54	43.700,00	8.632.000,00
15	F1	Z	5	2+1	93,45	48.000,00	4.486.000,00
16	F1	2	15	1+1	64,23	50.400,00	3.237.000,00
17	F1	2	18	2+1	87,76	50.200,00	4.406.000,00
18	F1	2	19	2+1	87,76	50.200,00	4.406.000,00
19	F2	Z+1	1	4,5+1	253,35	56.500,00	14.314.000,00
20	F2	Z+1	2	4,5+1	253,35	56.500,00	14.314.000,00
21	F2	1	8	2+1	124,29	49.700,00	6.177.000,00
22	F2	1	9	1+1	64,22	50.200,00	3.224.000,00
23	F2	1	12	1+1	64,22	50.200,00	3.224.000,00
24	F2	2	13	2+1	125,81	49.900,00	6.278.000,00
25	F2	2	14	2+1	125,81	49.900,00	6.278.000,00
26	F2	2	15	2+1	125,21	49.900,00	6.248.000,00
27	F2	2	16	1+1	64,22	50.400,00	3.237.000,00
28	F2	2	19	1+1	64,22	50.400,00	3.237.000,00
29	F2	3	20	1+1	64,22	50.400,00	3.237.000,00
30	F2	3	21	1+1	69,05	50.400,00	3.480.000,00
31	F2	3	22	1+1	69,05	50.400,00	3.480.000,00
32	F2	3	23	1+1	64,22	50.400,00	3.237.000,00
33	F2	3	24	2+1	124,29	50.000,00	6.215.000,00
34	F2	3	25	1+1	64,22	50.500,00	3.243.000,00
35	F2	3	28	1+1	64,22	50.500,00	3.243.000,00
36	F2	3	29	2+1	124,29	50.000,00	6.215.000,00
37	F2	11	104	2+1	125,21	50.800,00	6.361.000,00
38	F2	11	108	1+1	64,22	51.000,00	3.275.000,00
39	F2	11	109	2+1	125,48	50.800,00	6.374.000,00
40	F2	12	114	2+1	124,29	50.800,00	6.314.000,00
41	F2	12	118	1+1	64,22	51.000,00	3.275.000,00
42	F2	12	119	2+1	124,29	50.800,00	6.314.000,00
43	F2	13	124	2+1	124,29	50.800,00	6.314.000,00
44	F2	13	128	1+1	64,22	51.000,00	3.275.000,00

S.No.	Blok	Kat	B.B.No.	Tip	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri - 1 (TL)
45	F2	13	129	2+1	124,29	50.800,00	6.314.000,00
46	F2	14	134	2+1	125,21	50.800,00	6.361.000,00
47	F2	14	139	2+1	125,48	50.800,00	6.374.000,00
48	F2	15	144	2+1	124,29	50.800,00	6.314.000,00
49	F2	15	149	2+1	124,29	50.800,00	6.314.000,00
50	F2	16	154	2+1	124,29	50.800,00	6.314.000,00
51	F2	16	159	2+1	124,29	50.800,00	6.314.000,00
52	F2	18	173	1+1	64,22	51.200,00	3.288.000,00
53	F2	18	179	2+1	124,29	51.000,00	6.339.000,00
54	F2	19	180	1+1	64,22	51.200,00	3.288.000,00
55	F2	19	183	1+1	64,22	51.200,00	3.288.000,00
56	F2	19	184	2+1	124,29	51.000,00	6.339.000,00
57	F2	19	185	1+1	64,22	51.200,00	3.288.000,00
58	F2	19	187	1+1	70,66	51.200,00	3.618.000,00
59	F2	19	188	1+1	64,22	51.200,00	3.288.000,00
60	F2	19	189	2+1	124,29	51.000,00	6.339.000,00
61	F2	20	193	1+1	64,22	51.500,00	3.307.000,00
62	F2	20	194	2+1	125,21	51.200,00	6.411.000,00
63	F2	20	199	2+1	125,48	51.200,00	6.425.000,00
64	F2	21	204	2+1	124,29	51.200,00	6.364.000,00
65	F2	21	209	2+1	124,29	51.200,00	6.364.000,00
66	F2	22	214	2+1	124,29	51.200,00	6.364.000,00
67	F2	22	219	2+1	124,29	51.200,00	6.364.000,00
68	F2	23	229	2+1	125,48	51.200,00	6.425.000,00
69	F2	24	234	2+1	124,29	51.200,00	6.364.000,00
69 MESKEN TOPLAM					8.012,12	49.061,42	393.086.000,00

- Sonuç olarak pazar yaklaşımı ile; 69 adet meskenin toplam pazar değeri; **393.086.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU – SATILIK DÜKKAN					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	6.050.000,00	12.000.000,00	15.300.000,00	9.250.000,00	23.000.000,00
Alan (m²)	150,00	214,00	300,00	135,00	400,00
Pazarlık Payı %	-1%	-5%	-5%	-3%	-5%
Yapı/İnşaat	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	2%	5%	5%	0%	8%
Konum Düzeltmesi %	10%	0%	0%	-10%	0%
Site/Müstakil	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m²)	44.770,00	56.075,00	51.000,00	59.611,00	59.225,00
Ortalama	~54.100,00				

- **F1 Blok 317 no.lu dükkanın;**
 - **Yasal ve mevcut durum birim m² pazar değeri; 54.100,00 TL/m² olarak takdir edilmiş,** pazar yaklaşımı ile ulaşılan şerefiye uygulanmış sonuçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR YAKLAŞIMI TABLOSU - DÜKKAN

S.No.	Blok	Kat	B.B.No.	Tip	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri - 1 (TL)
1	F1	Z	317	Dükkan	115,46	54.100,00	6.246.000,00
2	KE	Z	1	Dükkan	27,00	51.000,00	1.377.000,00
3	KE	Z	2	Dükkan	149,27	51.000,00	7.613.000,00
3 DÜKKAN TOPLAM					291,73	52.226,37	15.236.000,00

- Sonuç olarak pazar yaklaşımı ile; 3 adet dükkanın toplam pazar değeri; 15.236.000,00 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 cetveldен 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 indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı (Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi),
 - Çeşitli opsiyonel fiyatlandırma modelleri.
- Raporumuzda gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak direkt kapitalizasyon yöntemi ile **kira değeri analizi** yapılmıştır (Madde 5.d.1).

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

--

5.c.3. İndirgeme / 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

- Kira Değeri Analizi ile; gayrimenkulün pazar kirasının tespitinin yanı sıra, direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak kira değeri ve gayrimenkul değeri arasında ilişki kurmak mümkündür. Raporumuzun bu aşamasında;
 - Öncelikle Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile değerlemeye konu gayrimenkulün birim, aylık ve yıllık pazar kirası takdir edilmiş,
 - Ardından sektör ortalamaları ve piyasa araştırması sonuçları dikkate alınarak belirlenen kira çarpanı ve kapitalizasyon oranları kullanılarak toplam taşınmaz değeri tespit edilmiş,
 - Son olarak ulaşılan sonuçlar piyasa koşullarını da göz önüne alarak mukayese edilmiştir. Bulunan değerler gayrimenkul değerinin gerçekçi ve piyasa koşullarına uyumlu olup olmadığının teyidi için önemli bir dayanak sağlamıştır.
- **Mesken emsal değeri F2 Blok 13 no.lu daire, dükkan emsal değeri F1 Blok 317 no.lu dükkan için takdir edilmiş**, diğer bağımsız bölümler için oda sayısı, konum, cephe ve kat gibi özellikleri dikkate alınarak ayrıca şerefiye uygulanmıştır.
- **Kira Değeri (Mesken) İçin Emsaller:**

- **Emsal 1: RE/MAX MODEL 2 – 0 (530) 812 16 16**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı projede, F1 Blok 2. katta bulunan, 135 m² alanlı, 4+1 odalı daire aylık 48.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1242215716)

- **Emsal 2: REDSTONE MYRA GAYRİMENKUL – 0 (530) 068 14 41**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı projede, F1 Blok zemin katta bulunan, 130 m² alanlı, 2+1 odalı daire aylık 38.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1271782874)

○ **Emsal 3: RE/MAX MODEL 2 – 0 (530) 812 16 16**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı projede, F2 Blok 23. katta bulunan, 125 m² alanlı, 2,5+1 odalı daire aylık 38.400,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1242207698)

○ **Emsal 4: LOBBY FORTİS GOLD 20 GAYRİMENKUL– 0 (532) 456 31 20**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı projede, F2 Blok 14. katta bulunan, 65 m² alanlı, 1+1 odalı daire aylık 18.500,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. Emsal taşınmaz kat konumundan dezavantajlı durumdadır. (İlan No: 1272003355)

○ **Emsal 5: Turyap Denizli Selçukbey Temsilciliği– 0 (554) 626 20 47**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı projede, F1 Blok 4. katta bulunan, 100 m² alanlı, 2+1 odalı daire aylık 34.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1257516630)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - KİRALIK MESKEN					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	48.000,00	38.000,00	38.400,00	18.500,00	34.000,00
Alan (m ²)	135,00	130,00	125,00	65,00	100,00
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Yapı/İnşaat	0%	5%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	0%	0%	0%	-2%	0%
Konum Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Bulunduğu Kat	0%	0%	-5%	-3%	0%
Emsal Değ. (TL/m ²)	338,00	292,00	276,00	256,00	323,00
Ortalama	~300,00				

- Yapılan inceleme neticesinde; F2 Blok, 13 no.lu daire için **birim m² pazar kirası; ~300,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **280,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.**
- Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda meskenler için kira çarpanlarının 14-18 yıl (168-216 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazların değer tespitinde **kira çarpanı 16 yıl (192 ay)** olarak esas alınmıştır (**Kapitalizasyon oranı: 1 / 16 = ~%6,25**).
- Kira değeri analizi ile **F2. Blok 13 no.lu bağımsız bölümün birim m² pazar kirası; 280,00 TL/m² olarak takdir edilmiş,** ulaşılan şerefiye uygulamış sonuçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KİRA DEĞERİ ANALİZİ TABLOSU - MESKEN									
S.NO.	BLOK	KAT	B.B.NO.	TİP	Brüt Al. (m ²)	Bir.Kira (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri - 2 (TL)
1	A1	1	4	4+1	151,26	245,00	37.058,70	444.704,40	7.115.000,00
2	A1	1	6	4+1	151,26	250,00	37.815,00	453.780,00	7.260.000,00
3	B1A	1	4	3+1	135,70	245,00	33.246,50	398.958,00	6.383.000,00
4	B1A	1	6	3+1	139,13	245,00	34.086,85	409.042,20	6.545.000,00
5	B1A	2	8	3+1	135,70	245,00	33.246,50	398.958,00	6.383.000,00
6	B1A	9	38	3+1	139,13	245,00	34.086,85	409.042,20	6.545.000,00
7	B1B	1	4	3+1	139,93	245,00	34.282,85	411.394,20	6.582.000,00
8	B1B	2	8	3+1	139,93	245,00	34.282,85	411.394,20	6.582.000,00
9	B1B	3	12	3+1	139,93	245,00	34.282,85	411.394,20	6.582.000,00
10	C1	Z	3	4+1	196,45	240,00	47.148,00	565.776,00	9.052.000,00
11	C4	Z	4	4+1	196,45	240,00	47.148,00	565.776,00	9.052.000,00
12	C4	1	6	4+1	196,97	245,00	48.257,65	579.091,80	9.265.000,00
13	C7	Z	3	4+1	196,45	240,00	47.148,00	565.776,00	9.052.000,00

S.NO.	BLOK	KAT	B.B.NO.	TİP	Brüt Al. (m²)	Bir.Kira (TL/Ay/m²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri - 2 (TL)
14	C7	4	11	4+1	197,54	245,00	48.397,30	580.767,60	9.292.000,00
15	F1	Z	5	2+1	93,45	270,00	25.231,50	302.778,00	4.844.000,00
16	F1	2	15	1+1	64,23	285,00	18.305,55	219.666,60	3.515.000,00
17	F1	2	18	2+1	87,76	280,00	24.572,80	294.873,60	4.718.000,00
18	F1	2	19	2+1	87,76	280,00	24.572,80	294.873,60	4.718.000,00
19	F2	Z+1	1	4,5+1	253,35	315,00	79.805,25	957.663,00	15.323.000,00
20	F2	Z+1	2	4,5+1	253,35	315,00	79.805,25	957.663,00	15.323.000,00
21	F2	1	8	2+1	124,29	280,00	34.801,20	417.614,40	6.682.000,00
22	F2	1	9	1+1	64,22	280,00	17.981,60	215.779,20	3.452.000,00
23	F2	1	12	1+1	64,22	280,00	17.981,60	215.779,20	3.452.000,00
24	F2	2	13	2+1	125,81	280,00	35.226,80	422.721,60	6.764.000,00
25	F2	2	14	2+1	125,81	280,00	35.226,80	422.721,60	6.764.000,00
26	F2	2	15	2+1	125,21	280,00	35.058,80	420.705,60	6.731.000,00
27	F2	2	16	1+1	64,22	285,00	18.302,70	219.632,40	3.514.000,00
28	F2	2	19	1+1	64,22	285,00	18.302,70	219.632,40	3.514.000,00
29	F2	3	20	1+1	64,22	285,00	18.302,70	219.632,40	3.514.000,00
30	F2	3	21	1+1	69,05	285,00	19.679,25	236.151,00	3.778.000,00
31	F2	3	22	1+1	69,05	285,00	19.679,25	236.151,00	3.778.000,00
32	F2	3	23	1+1	64,22	285,00	18.302,70	219.632,40	3.514.000,00
33	F2	3	24	2+1	124,29	280,00	34.801,20	417.614,40	6.682.000,00
34	F2	3	25	1+1	64,22	285,00	18.302,70	219.632,40	3.514.000,00
35	F2	3	28	1+1	64,22	285,00	18.302,70	219.632,40	3.514.000,00
36	F2	3	29	2+1	124,29	280,00	34.801,20	417.614,40	6.682.000,00
37	F2	11	104	2+1	125,21	285,00	35.684,85	428.218,20	6.851.000,00
38	F2	11	108	1+1	64,22	285,00	18.302,70	219.632,40	3.514.000,00
39	F2	11	109	2+1	125,48	285,00	35.761,80	429.141,60	6.866.000,00
40	F2	12	114	2+1	124,29	285,00	35.422,65	425.071,80	6.801.000,00
41	F2	12	118	1+1	64,22	285,00	18.302,70	219.632,40	3.514.000,00
42	F2	12	119	2+1	124,29	285,00	35.422,65	425.071,80	6.801.000,00
43	F2	13	124	2+1	124,29	285,00	35.422,65	425.071,80	6.801.000,00
44	F2	13	128	1+1	64,22	285,00	18.302,70	219.632,40	3.514.000,00
45	F2	13	129	2+1	124,29	285,00	35.422,65	425.071,80	6.801.000,00
46	F2	14	134	2+1	125,21	285,00	35.684,85	428.218,20	6.851.000,00
47	F2	14	139	2+1	125,48	285,00	35.761,80	429.141,60	6.866.000,00
48	F2	15	144	2+1	124,29	285,00	35.422,65	425.071,80	6.801.000,00
49	F2	15	149	2+1	124,29	285,00	35.422,65	425.071,80	6.801.000,00
50	F2	16	154	2+1	124,29	285,00	35.422,65	425.071,80	6.801.000,00
51	F2	16	159	2+1	124,29	285,00	35.422,65	425.071,80	6.801.000,00
52	F2	18	173	1+1	64,22	290,00	18.623,80	223.485,60	3.576.000,00
53	F2	18	179	2+1	124,29	285,00	35.422,65	425.071,80	6.801.000,00
54	F2	19	180	1+1	64,22	290,00	18.623,80	223.485,60	3.576.000,00
55	F2	19	183	1+1	64,22	290,00	18.623,80	223.485,60	3.576.000,00

S.NO.	BLOK	KAT	B.B.NO.	TİP	Brüt Al. (m ²)	Bir.Kira (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri - 2 (TL)
56	F2	19	184	2+1	124,29	285,00	35.422,65	425.071,80	6.801.000,00
57	F2	19	185	1+1	64,22	290,00	18.623,80	223.485,60	3.576.000,00
58	F2	19	187	1+1	70,66	290,00	20.491,40	245.896,80	3.934.000,00
59	F2	19	188	1+1	64,22	290,00	18.623,80	223.485,60	3.576.000,00
60	F2	19	189	2+1	124,29	285,00	35.422,65	425.071,80	6.801.000,00
61	F2	20	193	1+1	64,22	290,00	18.623,80	223.485,60	3.576.000,00
62	F2	20	194	2+1	125,21	290,00	36.310,90	435.730,80	6.972.000,00
63	F2	20	199	2+1	125,48	290,00	36.389,20	436.670,40	6.987.000,00
64	F2	21	204	2+1	124,29	290,00	36.044,10	432.529,20	6.920.000,00
65	F2	21	209	2+1	124,29	290,00	36.044,10	432.529,20	6.920.000,00
66	F2	22	214	2+1	124,29	290,00	36.044,10	432.529,20	6.920.000,00
67	F2	22	219	2+1	124,29	290,00	36.044,10	432.529,20	6.920.000,00
68	F2	23	229	2+1	125,48	290,00	36.389,20	436.670,40	6.987.000,00
69	F2	24	234	2+1	124,29	290,00	36.044,10	432.529,20	6.920.000,00
69 MESKEN TOPLAM					8.012,12	275,44	2.206.829,50	26.481.954,00	423.703.000,00

• Sonuç olarak, kira değeri analizi ile; 69 adet meskenin toplam pazar değeri; **423.703.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

• Kira Değeri (Dükkan) İçin Emsaller:

○ Emsal 1: SOYTÜRK GAYRİMENKUL – 0 (544) 285 20 98

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Kayalar Mahallesi, TOKİ bloklarında bulunan, anayola cepheli, 44,00 m² alanlı dükkan 15.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; değerlemeye konu taşınmaza nazaran küçük alanlı olup, inşaat kalitesi ve konum açısından dezavantajlı durumdadır. (İlan No: 1196769829)

○ Emsal 2: GÜRLESİN İNŞAAT GAYRİMENKUL – 0 (532) 171 62 25

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Üçler Bulvarında bulunan, 260,00 m² alanlı dükkan 70.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; değerlemeye konu taşınmaza nazaran büyük alanlı olup, konum açısından dezavantajlı durumdadır. (İlan No: 1152590342)

○ Emsal 3: KR YATIRIM GAYRİMENKUL – 0 (537) 585 44 44

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Şemikler Mahallesinde, 2. katta bulunan, 55,00 m² alanlı işyeri aylık 16.500,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; değerlemeye konu taşınmaza nazaran küçük alanlı olup, inşaat kalitesi açısından avantajlı, konum açısından dezavantajlı durumdadır.

(İlan No: 1203348033)

○ Emsal 4: AYBARS GAYRİMENKUL – 0 (530) 502 24 43

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Karahasanlı Mahallesinde bulunan, 115,00 m² alanlı dükkan aylık 35.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; tadilat gerektirmekte olup, değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1183785307)

○ Emsal 5: KOCABIYIK GAYRİMENKUL – 0 (505) 980 25 58

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Karahasanlı Mahallesinde bulunan, 85,00 m² alanlı dükkan aylık 25.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen ve değerlemeye konu taşınmaza nazaran bina yaşı yüksek olan taşınmaz; tadilat gerektirmekte olup, konum açısından dezavantajlı durumdadır.

(İlan No: 1143457408)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU – KİRALIK DÜKKAN					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	15.000,00	70.000,00	16.500,00	35.000,00	25.000,00
Alan (m ²)	44,00	260,00	55,00	115,00	85,00
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
İnşaat Düzeltmesi %	6%	0%	-2%	5%	10%
Alan Düzeltmesi %	-2%	5%	-5%	0%	0%
Konum/Şerefiye %	-10%	15%	15%	20%	25%
Emsal Değer (TL)	303,00	310,00	309,00	365,00	382,00
ORTALAMA	~330,00				

- Yapılan inceleme neticesinde; F1 Blok 317 no.lu dükkan için **birim m² pazar kirası; ~330,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **310,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.**
- Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda meskenler için kira çarpanlarının 14-18 yıl (168-216 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazların değer tespitinde **kira çarpanı 16 yıl (192 ay)** olarak esas alınmıştır (**Kapitalizasyon oranı: 1 / 16 = ~%6,25**).
- Kira değeri analizi ile **F1. Blok 317 no.lu bağımsız bölümün birim m² pazar kirası; 310,00 TL/m² olarak takdir edilmiş,** ulaşılan şerefiye uygulamış sonuçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KİRA DEĞERİ ANALİZİ TABLOSU - DÜKKAN									
S.NO.	BLOK	KAT	B.B.NO.	TİP	Brüt Al. (m ²)	Bir.Kira (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri - 2 (TL)
1	F1	Z	317	Dükkan	115,46	310,00	35.792,60	429.511,20	6.872.000,00
2	KE	Z	1	Dükkan	27,00	290,00	7.830,00	93.960,00	1.503.000,00
3	KE	Z	2	Dükkan	149,27	290,00	43.288,30	519.459,60	8.311.000,00
3 DÜKKAN TOPLAM					291,73	297,92	86.910,90	1.042.930,80	16.686.000,00

- Sonuç olarak, kira değeri analizi ile; 3 adet dükkanın toplam pazar değeri; 16.686.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

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; AVM bünyesinde “dükkan” şeklindeki mevcut kullanım şeklinin uygun olduğu değerlendirilmektedir. Bu değerlendirme mutlak olmayıp ayrıca detaylı bir fizibilite etüdü ile teyit edilmesi gerekmektedir.

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 pazar değerinin tespiti için “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı” ve “Kira Değeri Analizi” olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanmıştır.
- Kira değeri analizi ile ulaşılan gayrimenkul değeri; pazar yaklaşımı ile ulaşılan gayrimenkul değerinden meskenler için; ~%7,79, dükkanlar için; ~%9,52 yüksek bulunmuştur. Ulaşılan sonuçların birbirleri ve piyasa koşulları ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.
- Gayrimenkulün nihai pazar değerinin takdirinde; kira değeri analizinin pazar yaklaşımına nazaran çok daha fazla varsayım içerdiği ve son dönemde kira değeri artışlarının gayrimenkul değeri artışlarının üzerinde seyrettiği dikkate alınarak pazar yaklaşımı ile ulaşılan değerler esas alınmıştır (%100 ağırlık verilmiştir). Ulaşılan nihai gayrimenkul pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

NİHAİ PAZAR DEĞERİ - MESKEN

S.No.	Blok	Kat	B.B.No.	Brüt Al. (m²)	Pazar Yaklaşımı (TL)	Ağırlık (%)	Kira Değ. Analizi (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
1	A1	1	4	151,26	6.655.000,00	100%	7.115.000,00	0%	6.655.000,00
2	A1	1	6	151,26	6.716.000,00	100%	7.260.000,00	0%	6.716.000,00
3	B1A	1	4	135,70	5.930.000,00	100%	6.383.000,00	0%	5.930.000,00
4	B1A	1	6	139,13	6.108.000,00	100%	6.545.000,00	0%	6.108.000,00
5	B1A	2	8	135,70	5.957.000,00	100%	6.383.000,00	0%	5.957.000,00
6	B1A	9	38	139,13	6.108.000,00	100%	6.545.000,00	0%	6.108.000,00
7	B1B	1	4	139,93	6.115.000,00	100%	6.582.000,00	0%	6.115.000,00
8	B1B	2	8	139,93	6.115.000,00	100%	6.582.000,00	0%	6.115.000,00
9	B1B	3	12	139,93	6.115.000,00	100%	6.582.000,00	0%	6.115.000,00
10	C1	Z	3	196,45	8.447.000,00	100%	9.052.000,00	0%	8.447.000,00
11	C4	Z	4	196,45	8.447.000,00	100%	9.052.000,00	0%	8.447.000,00
12	C4	1	6	196,97	8.608.000,00	100%	9.265.000,00	0%	8.608.000,00
13	C7	Z	3	196,45	8.447.000,00	100%	9.052.000,00	0%	8.447.000,00
14	C7	4	11	197,54	8.632.000,00	100%	9.292.000,00	0%	8.632.000,00
15	F1	Z	5	93,45	4.486.000,00	100%	4.844.000,00	0%	4.486.000,00
16	F1	2	15	64,23	3.237.000,00	100%	3.515.000,00	0%	3.237.000,00
17	F1	2	18	87,76	4.406.000,00	100%	4.718.000,00	0%	4.406.000,00
18	F1	2	19	87,76	4.406.000,00	100%	4.718.000,00	0%	4.406.000,00
19	F2	Z+1	1	253,35	14.314.000,00	100%	15.323.000,00	0%	14.314.000,00
20	F2	Z+1	2	253,35	14.314.000,00	100%	15.323.000,00	0%	14.314.000,00
21	F2	1	8	124,29	6.177.000,00	100%	6.682.000,00	0%	6.177.000,00
22	F2	1	9	64,22	3.224.000,00	100%	3.452.000,00	0%	3.224.000,00
23	F2	1	12	64,22	3.224.000,00	100%	3.452.000,00	0%	3.224.000,00
24	F2	2	13	125,81	6.278.000,00	100%	6.764.000,00	0%	6.278.000,00
25	F2	2	14	125,81	6.278.000,00	100%	6.764.000,00	0%	6.278.000,00
26	F2	2	15	125,21	6.248.000,00	100%	6.731.000,00	0%	6.248.000,00

S.No.	Blok	Kat	B.B.No.	Brüt Al. (m²)	Pazar Yaklaşımı (TL)	Ağırlık (%)	Kira Değ. Analizi (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
27	F2	2	16	64,22	3.237.000,00	100%	3.514.000,00	0%	3.237.000,00
28	F2	2	19	64,22	3.237.000,00	100%	3.514.000,00	0%	3.237.000,00
29	F2	3	20	64,22	3.237.000,00	100%	3.514.000,00	0%	3.237.000,00
30	F2	3	21	69,05	3.480.000,00	100%	3.778.000,00	0%	3.480.000,00
31	F2	3	22	69,05	3.480.000,00	100%	3.778.000,00	0%	3.480.000,00
32	F2	3	23	64,22	3.237.000,00	100%	3.514.000,00	0%	3.237.000,00
33	F2	3	24	124,29	6.215.000,00	100%	6.682.000,00	0%	6.215.000,00
34	F2	3	25	64,22	3.243.000,00	100%	3.514.000,00	0%	3.243.000,00
35	F2	3	28	64,22	3.243.000,00	100%	3.514.000,00	0%	3.243.000,00
36	F2	3	29	124,29	6.215.000,00	100%	6.682.000,00	0%	6.215.000,00
37	F2	11	104	125,21	6.361.000,00	100%	6.851.000,00	0%	6.361.000,00
38	F2	11	108	64,22	3.275.000,00	100%	3.514.000,00	0%	3.275.000,00
39	F2	11	109	125,48	6.374.000,00	100%	6.866.000,00	0%	6.374.000,00
40	F2	12	114	124,29	6.314.000,00	100%	6.801.000,00	0%	6.314.000,00
41	F2	12	118	64,22	3.275.000,00	100%	3.514.000,00	0%	3.275.000,00
42	F2	12	119	124,29	6.314.000,00	100%	6.801.000,00	0%	6.314.000,00
43	F2	13	124	124,29	6.314.000,00	100%	6.801.000,00	0%	6.314.000,00
44	F2	13	128	64,22	3.275.000,00	100%	3.514.000,00	0%	3.275.000,00
45	F2	13	129	124,29	6.314.000,00	100%	6.801.000,00	0%	6.314.000,00
46	F2	14	134	125,21	6.361.000,00	100%	6.851.000,00	0%	6.361.000,00
47	F2	14	139	125,48	6.374.000,00	100%	6.866.000,00	0%	6.374.000,00
48	F2	15	144	124,29	6.314.000,00	100%	6.801.000,00	0%	6.314.000,00
49	F2	15	149	124,29	6.314.000,00	100%	6.801.000,00	0%	6.314.000,00
50	F2	16	154	124,29	6.314.000,00	100%	6.801.000,00	0%	6.314.000,00
51	F2	16	159	124,29	6.314.000,00	100%	6.801.000,00	0%	6.314.000,00
52	F2	18	173	64,22	3.288.000,00	100%	3.576.000,00	0%	3.288.000,00
53	F2	18	179	124,29	6.339.000,00	100%	6.801.000,00	0%	6.339.000,00
54	F2	19	180	64,22	3.288.000,00	100%	3.576.000,00	0%	3.288.000,00
55	F2	19	183	64,22	3.288.000,00	100%	3.576.000,00	0%	3.288.000,00
56	F2	19	184	124,29	6.339.000,00	100%	6.801.000,00	0%	6.339.000,00
57	F2	19	185	64,22	3.288.000,00	100%	3.576.000,00	0%	3.288.000,00
58	F2	19	187	70,66	3.618.000,00	100%	3.934.000,00	0%	3.618.000,00
59	F2	19	188	64,22	3.288.000,00	100%	3.576.000,00	0%	3.288.000,00
60	F2	19	189	124,29	6.339.000,00	100%	6.801.000,00	0%	6.339.000,00
61	F2	20	193	64,22	3.307.000,00	100%	3.576.000,00	0%	3.307.000,00
62	F2	20	194	125,21	6.411.000,00	100%	6.972.000,00	0%	6.411.000,00
63	F2	20	199	125,48	6.425.000,00	100%	6.987.000,00	0%	6.425.000,00
64	F2	21	204	124,29	6.364.000,00	100%	6.920.000,00	0%	6.364.000,00
65	F2	21	209	124,29	6.364.000,00	100%	6.920.000,00	0%	6.364.000,00

S.No.	Blok	Kat	B.B.No.	Brüt Al. (m²)	Pazar Yaklaşımı (TL)	Ağırlık (%)	Kira Değ. Analizi (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
66	F2	22	214	124,29	6.364.000,00	100%	6.920.000,00	0%	6.364.000,00
67	F2	22	219	124,29	6.364.000,00	100%	6.920.000,00	0%	6.364.000,00
68	F2	23	229	125,48	6.425.000,00	100%	6.987.000,00	0%	6.425.000,00
69	F2	24	234	124,29	6.364.000,00	100%	6.920.000,00	0%	6.364.000,00
69 MESKEN TOPLAM				8.012,12	393.086.000,00	100%	423.703.000,00	0%	393.086.000,00

NİHAİ PAZAR DEĞERİ - DÜKKAN									
S.NO.	BLOK	KAT	B.B.NO.	Brüt Al. (m²)	Pazar Yaklaşımı (TL)	Ağırlık (%)	Kira Değ. Analizi (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
1	F1	Z	317	115,46	6.246.000,00	100%	6.872.000,00	0%	6.246.000,00
2	KE	Z	1	27,00	1.377.000,00	100%	1.503.000,00	0%	1.377.000,00
3	KE	Z	2	149,27	7.613.000,00	100%	8.311.000,00	0%	7.613.000,00
3 DÜKKAN TOPLAM				291,73	15.236.000,00	100%	16.686.000,00	0%	15.236.000,00

72 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM	408.322.000,00
---------------------------------	-----------------------

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 Gereklere 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 gereklere yerine getirildiği kanaatine ulaşılmıştır.

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

- TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgelerine göre; değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin ipotek şerhi bulunmamaktadır.
- "...KM ne Çevrilmiştir" beyanı söz konusu gayrimenkule ilişkin olarak kat mülkiyetinin tesis edildiğini gösteren belirtme niteliğinde bir beyandır.
- Geçit hakkına ilişkin irtifaklar; yol, su kanalı, elektrik vb. hizmet arterlerine lehine konulduğu parselde ulaşım imkanı sağlanması gerektiğini belirtir. Mülkiyet hak ve devrine ilişkin bir kısıtlama getirmez.
- "Yönetim planı belirtmesi" gibi beyanlar ile parsel üzerine konuşlandırılan trafo merkezleri gibi yapılara ilişkin kira şerhleri rutin ve yasal uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı daha önce yıkılmış yapılara ilişkin olup güncel değildir. Bu nedenle 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

--

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;** “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 fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”,
 - **“1-ç”de** “Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, **gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler.**” hükümleri yer almaktadır.
 - Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yapı kullanma izin belgesi alınmış, F2 blok hariç kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu nedenle; **“Madde 22-1-b,ç kapsamında”;** F2 bloğun “proje”, diğer blokların “bina” başlığı altında **GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**
- **“Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar”** başlıklı **“Madde 22-1-c”de;** “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.
 - 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;** “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.
 - Söz konusu hüküm GYO’lara ilişkin tebliğin “Madde 22-1-b”si ile aynı nitelikte olduğundan, **değerlemeye konu taşınmazların bu madde kapsamında GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

- “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.
 - Tebliğin portföye alma konusunda GYF'lere; GYO'larda bulunmayan bir esneklik sağladığı, ancak “Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar” başlıklı “Madde 19–1–c”ye atıf yaparak; “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 ve GYF portföyünde bulunabileceği,
 - Başka GYO ve GYF 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” ve “Kira Değeri Analizi” olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanarak ulaşılmıştır.
- Söz konusu taşınmazların, satış/kiralama kabiliyeti **“SATILABİLİR/KİRALANABİLİR”** olarak değerlendirilmiştir.

7.b. Nihai Değer Takdiri

Değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin olarak elde edilen bilgi ve belgeler, yerinde yapılan incelemeler ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde; taşınmazların konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonlarına, imar durumuna, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, satış gücüne ve hâlihazırdaki durumuna göre değerlendirme tarihi itibarı ile kıymet takdiri yapılmıştır.

- Değerlemeye konu gayrimenkullerin yasal ve mevcut durum toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

TAŞINMAZLARIN YASAL VE MEVCUT DEĞERİ (KDV HARIÇ)			
	TL	USD (*)	EUR (*)
69 MESKEN TOPLAM	393.086.000,00	9.160.708,00	7.780.800,00
3 DÜKKAN TOPLAM	15.236.000,00	355.069,00	301.584,00
72 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM	408.322.000,00	9.515.777,00	8.082.383,00
(*) 26.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 42,91 TL, 1,-EUR = 50,52 TL			

- Bağımsız bölüm bazında pazar değerleri ile ve dükkân nitelikli bağımsız bölümlerin pazar kirası değerlerini gösteren tablolar “RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulmuştur.

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

*** Ekleriyle birlikte 186 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.

Saygılarımızla,

29.12.2025

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

- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokileri
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Mimari Proje / Kat Planları
- Enerji Kimlik Belgeleri
- 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 Konut Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410925)	Abdülaziz DALGIÇ Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403652)	Fatma KÜPELİ Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405383)	Serek Serhat AKAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405988)