

DENİZLİ İLİ MERKEZEFENDİ İLÇESİ KAYAKÖY (BOZBURUN) MAHALLESİ

556 ADA / 11 PARSEL

“68 ADET DÜKKAN”

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



29.12.2025

RAPOR NO: 2025-SPK-025

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.....	13
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	13
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	13
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler	13
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	14
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.....	14
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.....	14
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	15
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler	15
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	23
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler	23
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).....	29
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	35
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	35
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	37
6.c. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	37
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	37
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	37
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	37
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	37
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 Gereklemektedir.)	37
7. SONUÇ	39
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	39
7.b. Nihai Değer Takdiri	39
8. RAPOR EKLERİ.....	40
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler	40
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri	40
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri	40

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, 11 Parselde bulunan 68 adet dükkanın pazar değerinin belirlenmesi.
Değerleme Adresi	Kayalar Mahallesi, Menderes Bulvarı, Aqua Mall AVM No: 185 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-025
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)

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARIÇ)

	TL	USD (*)	EUR (*)
Toplam Pazar Değeri	1.213.852.000,00	28.288.324,00	24.027.158,00
(*) 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-025

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, Gayrimenkul 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

26.12.2025

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-045		--	
Değer	837.794.000,00 TL (68 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 değerleme” 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, Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi (Mevcutta Kayalar Mahallesi), **556 Ada, 11 Parselde** bulunan **68** adet dükkanın **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 bilgilili 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 bilgilili ve basiretli hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.a.1. Gayrimenkulün Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu taşınmazlar; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi (Mevcutta Kayalar Mahallesi), **556 Ada, 11 Parselde** bulunan, **“dükkan”** nitelikli **68** adet bağımsız bölümdür.

Değerlemeye konu taşınmazlar; Denizli merkezin kuzeyinde, Menderes Bulvarı'nın batısında, bulvara cephele konumda, sanayi tesislerinin yoğunlukta olduğu ancak Sinpaş Aqua City ve TOKİ gibi büyük çaplı konut projelerinin de bulunduğu bir bölgede yer almaktadır. Yakın çevrede; Sinpaş Aqua City, Metro Grosmarket, 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.

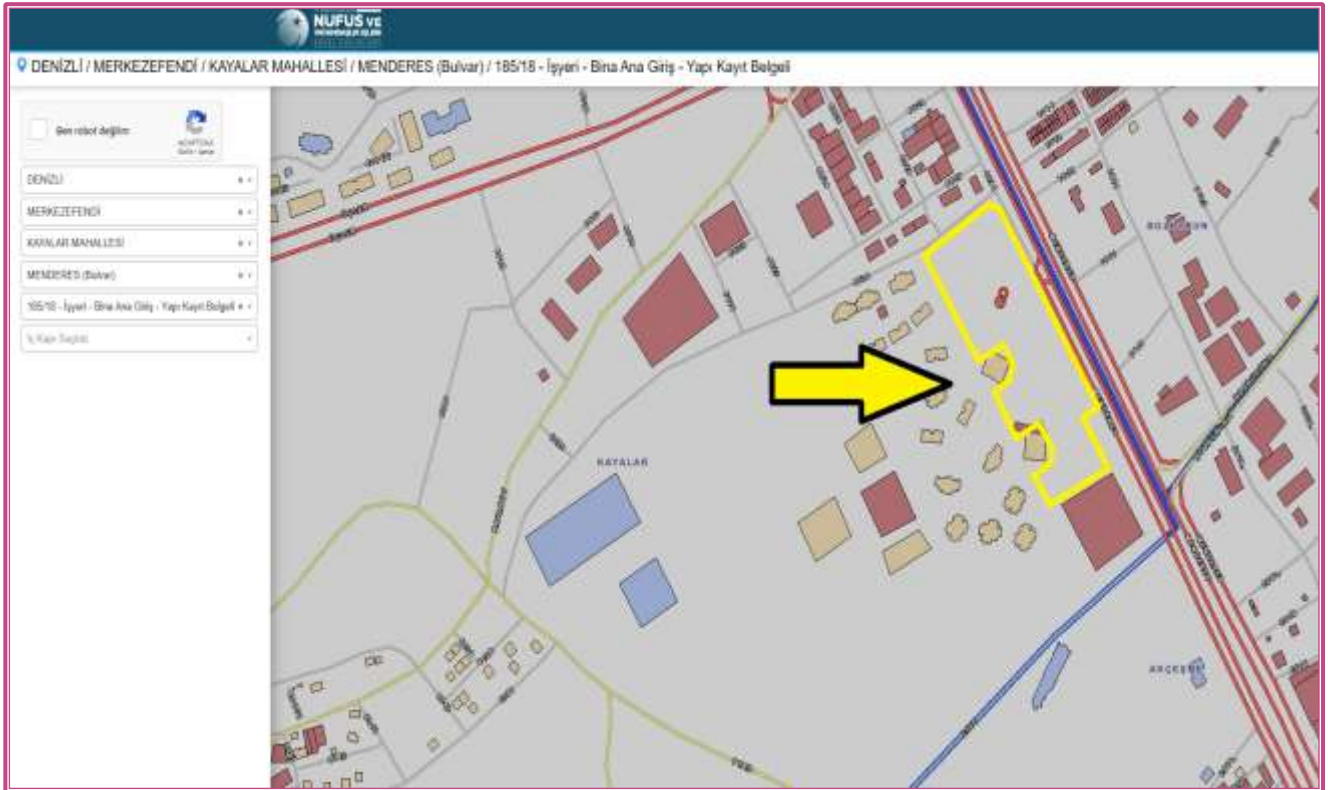
• Taşınmazlara Ulaşım:

Taşınmazların içinde yer aldığı Aquamall AVM; Üçler Bulvarı ile 6031 Sokak kesişim noktasına yaklaşık 400 m mesafede yer almaktadır. Araçla veya yaya olarak bu noktadan itibaren 6031 Sokak üzerinde, güneydoğu yönünde yaklaşık 400 m ilerlenerek taşınmazlara ulaşılır.

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

o Metro Grosmarket	: 100 m
o Sinpaş Aqua City	: 150 m
o Recep Yazıcıoğlu Spor Salonu	: 440 m
o Denizlispor Kulübü ve Tesisleri	: 460 m
o Denizli Kongre ve Kültür Merkezi	: 600 m
o Atatürk Yüzme Havuzu	: 640 m
o Vildan Koleji	: 650 m
o Şehit Bekir Can Kerek Ortaokulu	: 800 m
o TOKİ Kayaköy Konutları	: 1,0 km
o Denizli Devlet Hastanesi	: 4,5 km
o Denizli Valiliği	: 5,0 km
o 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	11
Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti
Ana Taşınmaz Yüzölçümü (m ²)	36.964,72 m ²
Ana Taşınmaz Nitelik	İki Katlı Betonarme 68 Adet İşyeri ve Arsası
Malik / Hisse Oranı	Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

TAKBİS BİLGİLERİ – II							
S.No.	B.B.No.	Blok No.	Kat No.	Nitelik	Kimlik No.	Cilt/Say.No.	Arsa Payı
1	1	--	Zemin + 1	Dükkan	95933947	5/408	373/36965
2	2	--	Zemin + 1	Dükkan	95933948	5/409	359/36965
3	3	--	Zemin + 1	Dükkan	95933949	5/410	359/36965
4	4	--	Zemin + 1	Dükkan	95933950	5/411	358/36965
5	5	--	Zemin + 1	Dükkan	95933951	5/412	358/36965
6	6	--	Zemin + 1	Dükkan	95933952	5/413	371/36965
7	7	--	Zemin + 1	Dükkan	95933953	5/414	339/36965
8	8	--	Zemin	Dükkan	95933954	5/415	313/36965
9	9	--	Zemin	Dükkan	95933955	5/416	305/36965
10	10	--	Zemin	Dükkan	95933956	5/417	193/36965
11	11	--	Zemin	Dükkan	95933957	5/418	300/36965
12	12	--	Zemin + 1	Dükkan	95933958	5/419	2030/36965
13	13	--	Zemin + 1	Dükkan	95933959	5/420	709/36965
14	14	--	Zemin + 1	Dükkan	95933960	5/421	644/36965
15	15	--	Zemin + 1	Dükkan	95933961	5/422	423/36965
16	16	--	Zemin + 1	Dükkan	95933962	5/423	385/36965
17	17	--	Zemin + 1	Dükkan	95933963	5/424	388/36965
18	18	--	Zemin + 1	Dükkan	95933964	5/425	402/36965
19	19	--	Zemin	Dükkan	95933965	5/426	146/36965
20	20	--	Zemin + 1	Dükkan	95933966	5/427	403/36965
21	21	--	Zemin + 1	Dükkan	95933967	5/428	388/36965

TAKBİS BİLGİLERİ – II

S.No.	B.B.No.	Blok No.	Kat No.	Nitelik	Kimlik No.	Cilt/Say.No.	Arsa Payı
22	22	--	Zemin + 1	Dükkan	95933968	5/429	384/36965
23	23	--	Zemin + 1	Dükkan	95933969	5/430	423/36965
24	24	--	Zemin + 1	Dükkan	95933970	5/431	818/36965
25	25	--	Zemin + 1	Dükkan	95933971	5/432	2345/36965
26	26	--	Zemin	Dükkan	95933972	5/433	301/36965
27	27	--	Zemin	Dükkan	95933973	5/434	193/36965
28	28	--	Zemin	Dükkan	95933974	5/435	305/36965
29	29	--	Zemin	Dükkan	95933975	5/436	206/36965
30	30	--	Zemin	Dükkan	95933976	5/437	204/36965
31	31	--	Zemin + 1	Dükkan	95933977	5/438	664/36965
32	32	--	Zemin + 1	Dükkan	95933978	5/439	659/36965
33	33	--	Zemin + 1	Dükkan	95933979	5/440	637/36965
34	34	--	Zemin + 1	Dükkan	95933980	5/441	794/36965
35	35	--	Zemin + 1	Dükkan	95933981	5/442	637/36965
36	36	--	Zemin + 1	Dükkan	95933982	5/443	637/36965
37	37	--	Zemin + 1	Dükkan	95933983	5/444	665/36965
38	38	--	Zemin + 1	Dükkan	95933984	5/445	497/36965
39	39	--	Zemin + 1	Dükkan	95933985	5/446	482/36965
40	40	--	Zemin + 1	Dükkan	95933986	5/447	481/36965
41	41	--	Zemin + 1	Dükkan	95933987	5/448	482/36965
42	42	--	Zemin + 1	Dükkan	95933988	5/449	498/36965
43	43	--	Zemin + 1	Dükkan	95933989	5/450	615/36965
44	44	--	Zemin + 1	Dükkan	95933990	5/451	637/36965
45	45	--	Zemin + 1	Dükkan	95933991	5/452	637/36965
46	46	--	Zemin + 1	Dükkan	95933992	5/453	637/36965
47	47	--	Zemin + 1	Dükkan	95933993	5/454	637/36965
48	48	--	Zemin + 1	Dükkan	95933994	5/455	663/36965
49	49	--	Zemin	Dükkan	95933995	5/456	162/36965
50	50	--	Zemin	Dükkan	95933996	5/457	156/36965
51	51	--	Zemin	Dükkan	95933997	5/458	156/36965
52	52	--	Zemin	Dükkan	95933998	5/459	156/36965
53	53	--	Zemin	Dükkan	95933999	5/460	156/36965
54	54	--	Zemin	Dükkan	95934000	5/461	150/36965
55	55	--	Zemin + 1	Dükkan	95934001	5/462	8292/36965
56	56	--	Zemin	Dükkan	95934002	5/463	162/36965
57	57	--	Zemin	Dükkan	95934003	5/464	156/36965
58	58	--	Zemin	Dükkan	95934004	5/465	156/36965
59	59	--	Zemin	Dükkan	95934005	5/466	156/36965
60	60	--	Zemin	Dükkan	95934006	5/467	161/36965

TAKBİS BİLGİLERİ – II

S.No.	B.B.No.	Blok No.	Kat No.	Nitelik	Kimlik No.	Cilt/Say.No.	Arsa Payı
61	61	--	Zemin	Dükkan	95934014	5/468	162/36965
62	62	--	Zemin	Dükkan	95934007	5/469	147/36965
63	63	--	Zemin	Dükkan	95934008	5/470	162/36965
64	64	--	Zemin	Dükkan	95934009	5/471	157/36965
65	65	--	Zemin	Dükkan	95934010	5/472	157/36965
66	66	--	Zemin	Dükkan	95934011	5/473	157/36965
67	67	--	Zemin	Dükkan	95934012	5/474	157/36965
68	68	--	Zemin	Dükkan	95934013	5/475	163/36965

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 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:** Yönetim Planı: 19/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
Tarih / Yevmiye: 27-04-2017 / 10724
- Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)
Tarih / Yevmiye: 02-04-2014 / 8516
- Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)
Tarih / Yevmiye: 12-03-2014 / 6589
- Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)
Tarih / Yevmiye: 12-03-2014 / 6568
- Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)
Tarih / Yevmiye: 12-03-2014 / 6567
- Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)
Tarih / Yevmiye: 12-03-2014 / 6566
- Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)
Tarih / Yevmiye: 12-03-2014 / 6563

MÜLKİYET BİLGİLERİ

- Malik:** (SN:8477115) Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V, **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;
 - o “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.
 - o “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır” beyanı proje öncesinde 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, Merkezefendi Belediyesi 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;
 - o Yapıların otopark ihtiyacı; kendi parseli içinde vaziyet planında çözümlenecektir.
 - o Bu alanda hazırlanacak vaziyet planının Belediye tarafından uygun görülmesi halinde vaziyet planına uygun olarak yapılaşmaya izin verilecektir. Hazırlanacak vaziyet planında yapılar; ayırık, blok ve bitişik nizamda düzenlenebilir.
 - o 05.03.2012 tarih ve 189 sayılı meclis kararıyla kabul edilen blok boyu tanımlanmamış emsalli yapı adalarında plan şartı aynı kalmak kaydıyla blok boyu serbesttir. Plan hükmü bu alan içinde geçerlidir.

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

--

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

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

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

TAŞINMAZ İÇİN ALINAN İZİN BELGELERİ	
YAPI RUHSATI	• 27.03.2014 tarih ve 1031/90 no.lu “Yeni” Yapı Ruhsatı • 19.06.2015 tarih ve 1386 no.lu “İsim Değişikliği” Yapı Ruhsatı: 4-A yapı sınıfı, 68 adet ofis ve işyeri, yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 2 kat olmak üzere toplam 3 kat, ortak alanlar dahil toplam 37.218,64 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	• 10.06.2016 tarih ve 450 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi
AÇIKLAMA	Yerinde yapılan incelemede mevcut durumun mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi 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

Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak, 10.05.2016 tarihli, 11.05.2026 tarihine kadar geçerli, Enerji Performansı: (B), Sera Gazı Emisyonu: (C) olan enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır. Belge örnekleri “RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulmuştur.

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 ni kıyısında olduğu Ege Denizi'nden alır. Ege (Asıl Ege, Kıyı Ege) ve İç Batı Anadolu (İç Ege) olmak üzere iki bölüme ayrılır. Kuzeyde Marmara, doğuda İç Anadolu, güneyde Akdeniz bölgeleriyle ve son olarak batıda Ege Deniziyle çevrilidir. Türkiye'nin en uzun kıyı şeridine sahip bölgesidir. Bölgenin Sınırları Kuzeyde; Kaz Dağı, Madra Dağı, Simav Dağları ve Dominiç Dağı, Doğuda; Türkmen Dağı ve Emir Dağları, Güneyde; Karakuş Dağı ve Görel i 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 kadar ı Ege Bölgesi'nde yaşamaktadır. Bu nüfusun yarıdan fazlası (%62,2) kentlerdedir. Ege Bölgesi'nin ortalama nüfus yoğunluğu ise Türkiye ortalamasının üzerindedir. Nüfus yoğunluğu açısından Marmara Bölgesi'nden sonra ikinci sırada bulunur. Ege Bölümü'ndeki ovalar üzerinde fazla olan nüfus yoğunluğu, İç Batı Anadolu Bölümü'nde ve Menteşe Yöresi'nde azalır.

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

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

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

4.a.2. Denizli İli

Anadolu Yarımadası'nın güneybatısında yer alan Denizli; Uşak, Manisa, Aydın, Muğla, Burdur ve Afyonkarahisar şehirleri ile komşudur. Yüzölçümü² 12.134 km², 2024 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 Korfı 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 düşünölen 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 görölmektedir. 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;

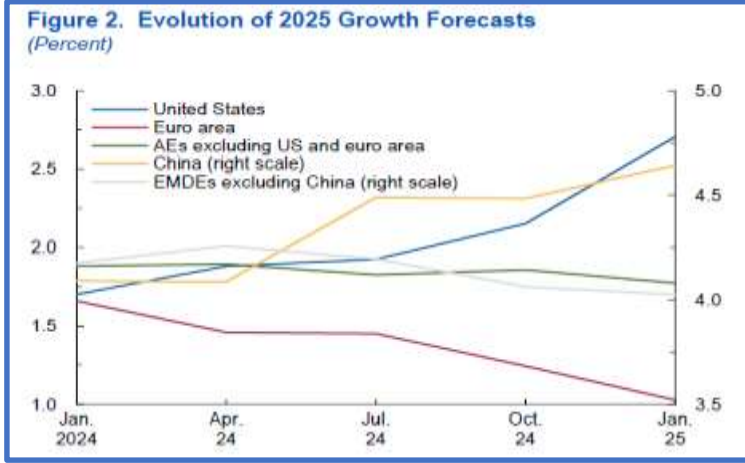
- Küresel ekonominin, ölkeler arasında önemli farklılıklar bulunmasına rağmen istikrarlı bir görünüm arz ettiğini belirterek, küresel büyüme tahminini; 2025 ve 2026 yılları için; %3,3 olarak açıklanmış, Ekim 2024 yılında %3,2 olarak açıklanan 2025 yılı tahmininde, Amerika Birleşik Devletleri'ne ilişkin 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

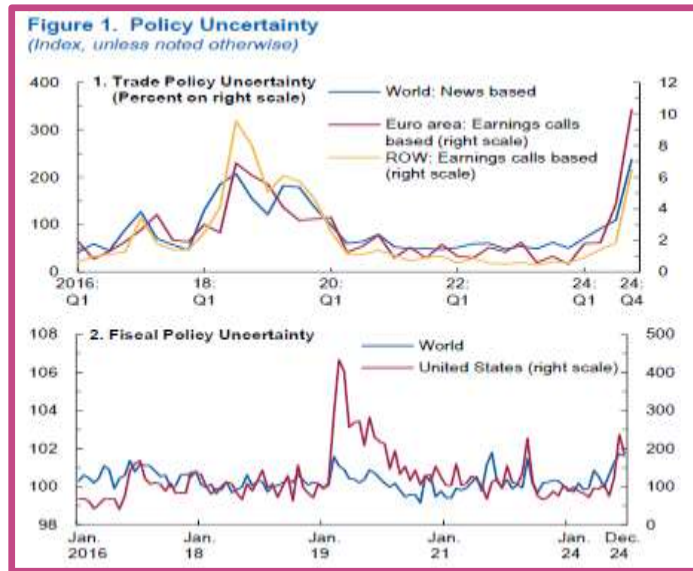
¹⁰ World Economic Outlook Update - Global Growth: Divergent and Uncertain, January 2025: https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2025/01/17/world-economic-outlook-update-january-2025?cid=ca-com-compd-pubs_rotator



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.



○ 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 stagfasyonist 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.

○ 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 sınama ile karşı karşıya olduğuna işaret edilmiştir.

¹¹ Global Economic Prospects, January 2025:

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

- 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.

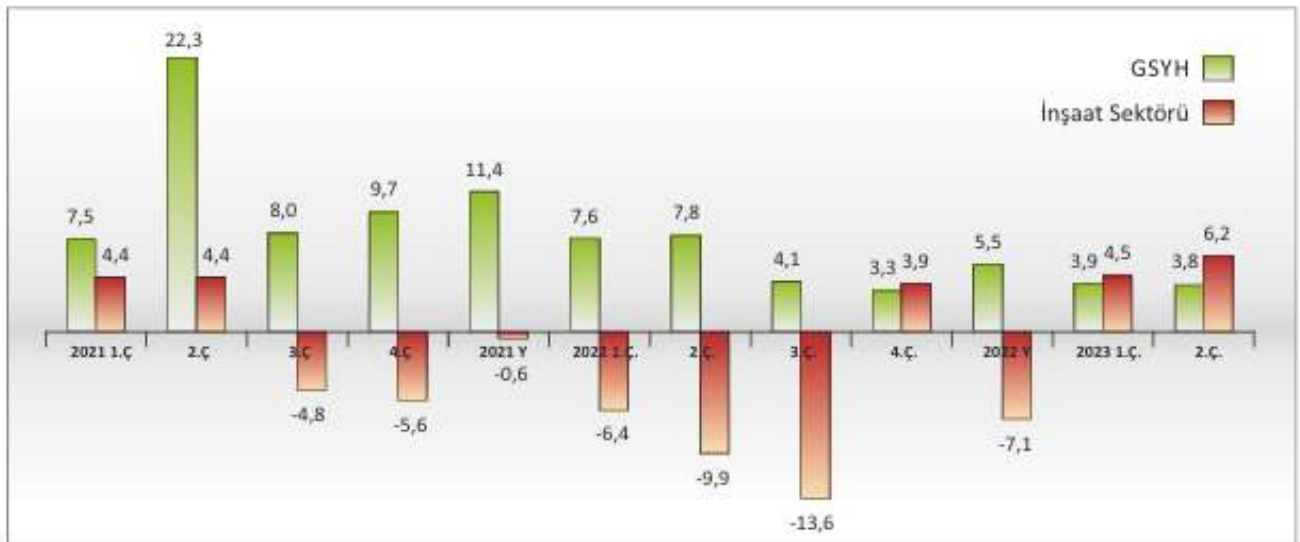
2024 yılı ikinci yarısından itibaren enflasyon eğiliminde kısmi azalma görülmekle birlikte 2025 ve sonrası için T.C. Merkez Bankası tarafından öngörülen hedeflerin tutturulmasının zor olacağı değerlendirilmektedir. Nitekim TCMB tarafından Kasım 2024’te yayımlanan Enflasyon Raporu’nda 2025 yılsonu tahmini %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 (TMB) tarafından Ekim 2023 tarihinde yayımlanan “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girenken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”¹³ başlıklı rapora göre Türkiye inşaat sektörü ekonomik güçlüklerle rağmen 2023 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyüme kaydetmiş, diğer sektörlerden daha fazla büyüyen inşaat sektörünün milli gelirdeki payı da %6,2’ye çıkmıştır.

GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (%)



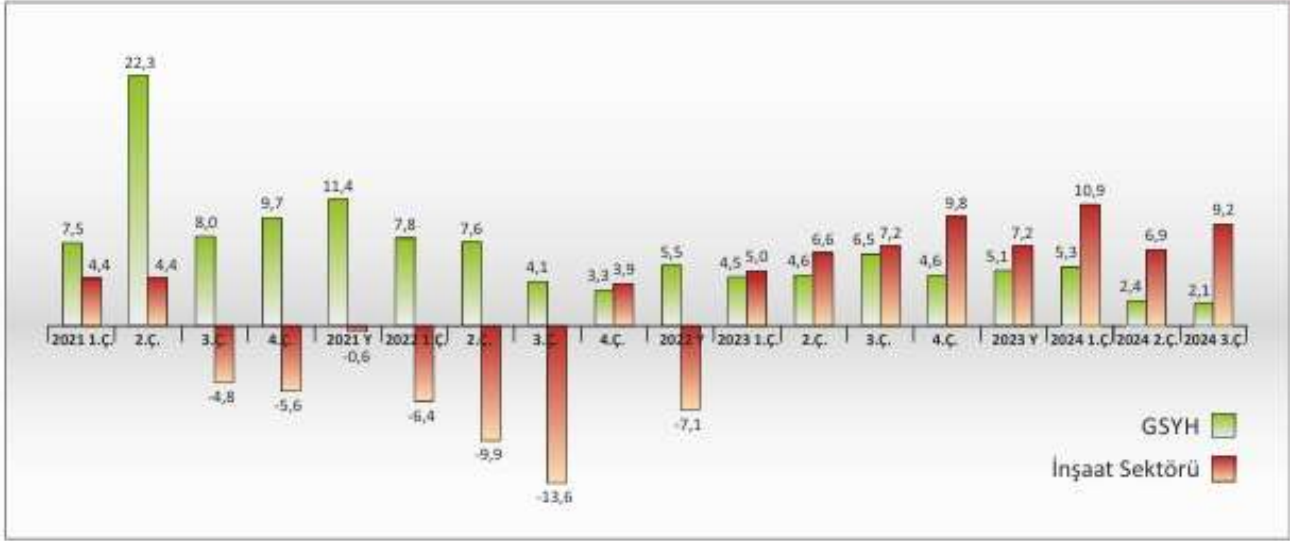
Kaynak: TÜİK

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 Girenken 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 %6,5’ten %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.

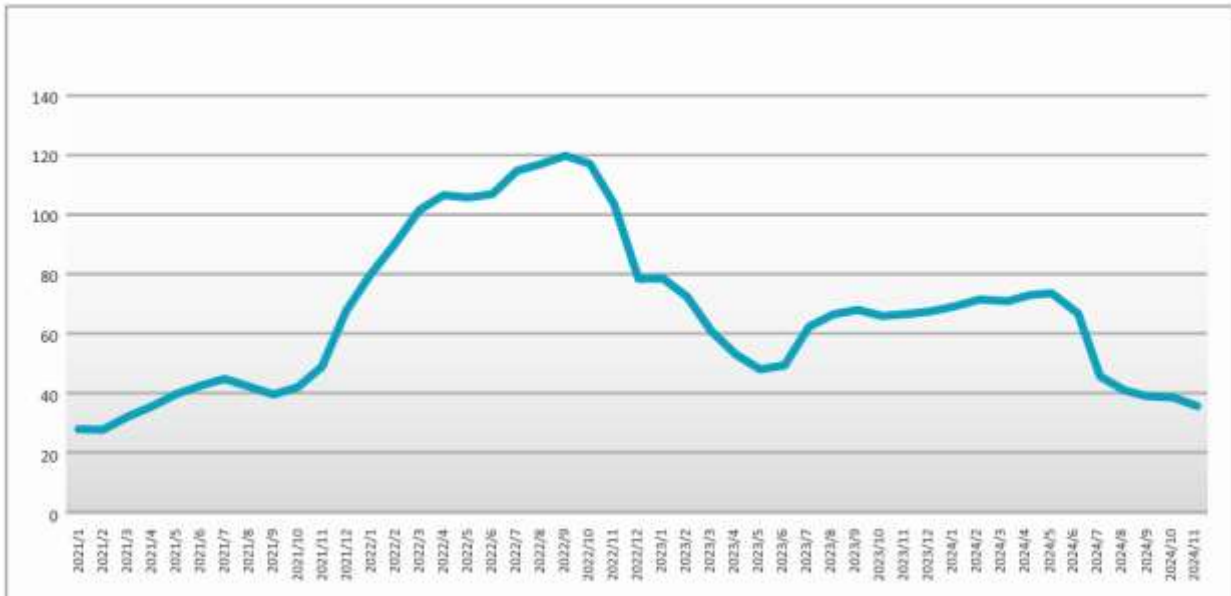
GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



Kaynak: TÜİK

TÜİK tarafından açıklanan ve aşağıda sunulan grafikte görüldüğü gibi, son dönemde inşaat maliyetlerindeki artış hızı ise 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.

İnşaat Maliyet Endeksinde Yıllık Değişim (%)



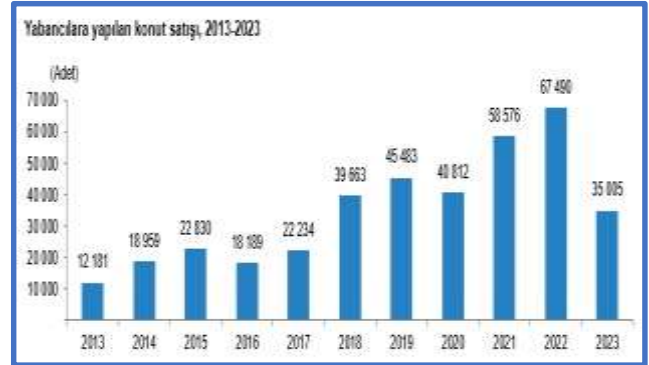
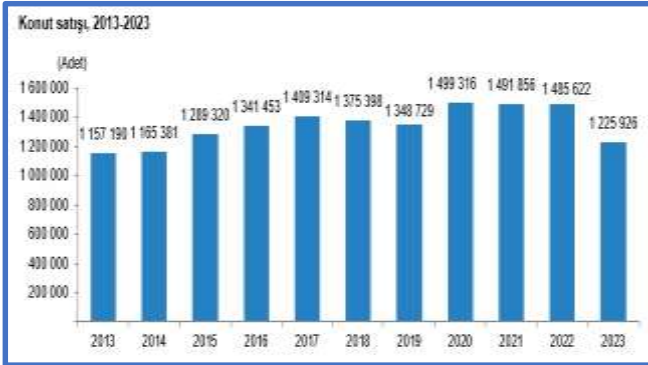
Kaynak: TÜİK

¹⁴ 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>

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



14 Mart 2024 tarihinde Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından yayımlanan “GYODER Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu”¹⁵’nde 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.b.3. AVM Sektörüne Bakış

AVM sektörü; 1998 yılında açılan ilk AVM’nin ardından 2000’li yıllar boyunca hızlı bir gelişme göstererek 2025 Ekim ayı itibarıyla 441 AVM sayısına ulaşmıştır.

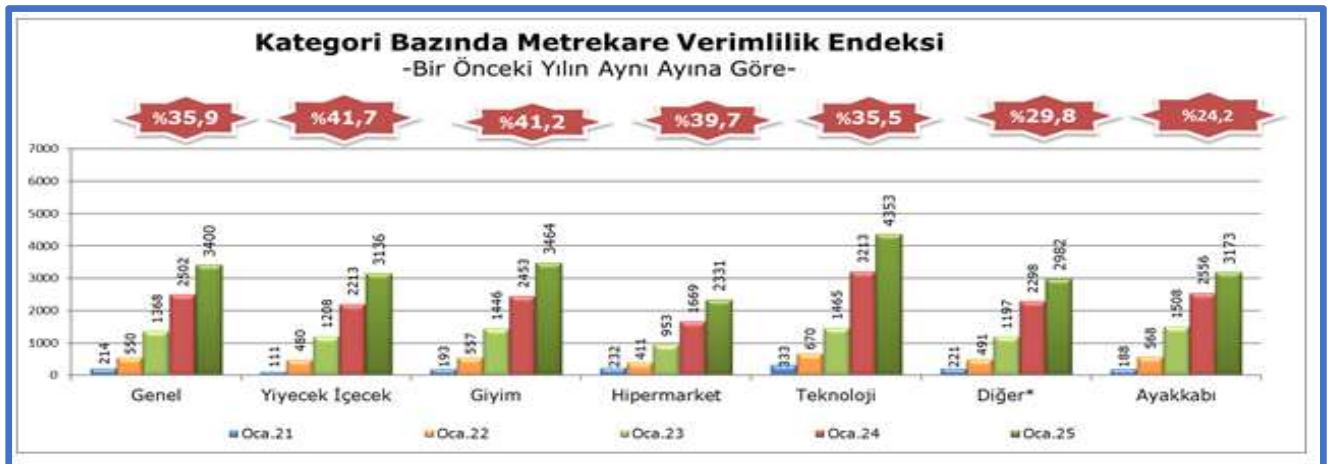
¹⁵ GYODER, Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 4. Çeyrek Raporu: [73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf](https://gyoder.org.tr/73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf) (gyoder.org.tr)

2026 yılsonu itibarıyla
AVM sayısının 447'ye
toplam kiralanabilir alanın
13,9 milyon m²'ye ulaşması
beklenmektedir.¹⁶

Nis'25 - Mevcut Durum				
		Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İSTANBUL	Birim	126	3	129
	TKA (m ²)	4.965.520	135.000	5.100.520
ANKARA	Birim	41	1	42
	TKA (m ²)	1.624.602	27.000	1.651.602
DİĞER ŞEHİRLER	Birim	274	2	276
	TKA (m ²)	7.074.903	42.500	7.117.403
TÜRKİYE	Birim	441	6	447
	TKA (m ²)	13.665.025	204.500	13.869.525

Kaynak: AYD

Covid – 19 salgın sürecinde yaşanan durgunluğun ardından hızla toparlanan sektör bu tarihten itibaren ciro, ziyaret sayısı ve verimlilik açısından yükselen bir trend izlemiştir. Kış sezonunda yaşanan mevsimsel dalgalanmalar dışında bu trendin devam etmekte olduğu gözlenmektedir. Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcılar Derneği (AYD) tarafından yayımlanan “AVM Endeksi Ocak 2025” raporunda yer alan ciro, verimlilik ve ziyaret sayısı grafikleri aşağıda sunulmuştur.¹⁷

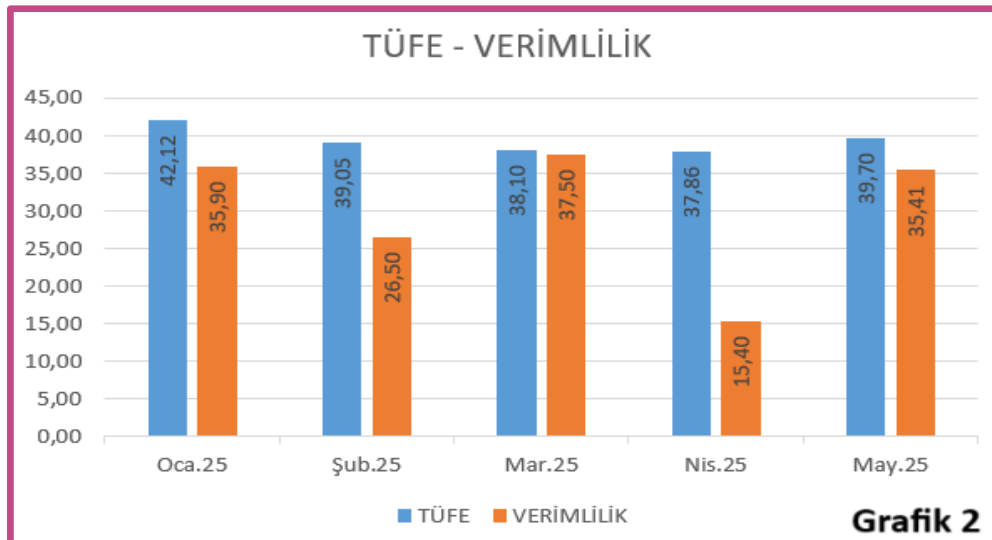
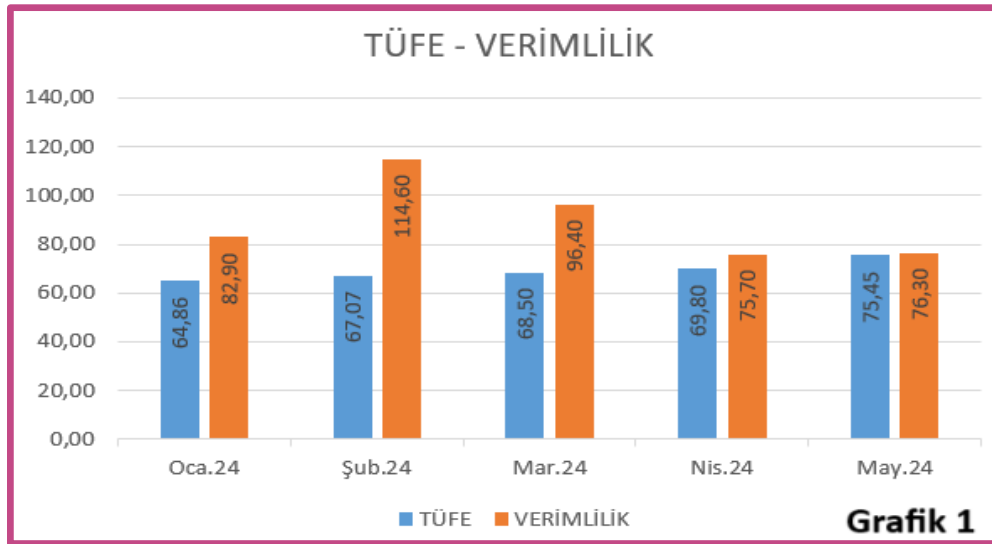


¹⁶ GYODER, Gösterge, 2025/3, Sayı: 41: [https://portal.gyoder.org.tr/lib/file/doc/GYODER%20G%C3%B6sterge%20say%C4%B1%2041-%20WEB\(1\).pdf](https://portal.gyoder.org.tr/lib/file/doc/GYODER%20G%C3%B6sterge%20say%C4%B1%2041-%20WEB(1).pdf)

¹⁷ <https://ayd.org.tr/ocak-2025-ciro-endeksi>



Reel (enflasyondan arındırılmış) verimlilik artışına gelince; sektörün son dönemde ekonomide yaşanan durgunluktan diğer sektörlerle nazaran daha az etkilendiği, ancak aşağıdaki grafiklerde görüleceği gibi, 2024 yılının ilk beş ayı boyunca enflasyonun üzerinde verimlilik artışı sağlanırken, 2025 yılında verimlilik artışının enflasyonun gerisinde kaldığı gözlenmiştir. Diğer bir ifadeyle reel olarak verimlilikte gerileme söz konusudur. (Grafikler; AYD tarafından aylık olarak yayımlanan “AVM Endeksleri” ve TÜİK tarafından yayımlanan TÜFE verilerinden istifade edilerek tarafımızca hazırlanmıştır.)



Ülke ekonomisindeki genel yavaşlama ve özellikle toplumun geniş bir kesiminin alım gücünde görülen düşüşün bir sonucu olduğu değerlendirilen trendin kısa vadede devam edeceği, ancak AVM sektörünün görece başarılı performansının süreceği ve genel ekonomideki toparlanmayla birlikte tekrar reel verimlilik artışı sağlanacağı öngörülmektedir.

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

Yerinde yapılan keşif ve belediyede yapılan incelemeler sırasında herhangi bir güçlkle karşılaşılması, 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,
- Şehrin önemli bulvarına cepheli olması,
- 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 taşınmazların içinde yer aldığı ana taşınmaz; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi (Mevcutta Kayalar Mahallesi), **556 Ada, 11 Parsel** üzerinde bulunmakta olup, bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kat ve teras alanı şeklinde, betonarme yapı tarzında, ayrıık nizamda inşa edilmiştir. Toplam inşaat alanı **37.218,64 m²**dir.
- Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer aldığı arsa, düz bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak çokgen formundadır. Parsel kuzey ve doğu cephelerinde imar yolları, diğer cephelerinde komşu parseller ile çevrilidir.
- “Dükkan” nitelikli 68 bağımsız bölümden oluşmakta;
 - Bodrum katta; kapalı otopark, sığınak, depo, trafo odası, mescit,
 - Zemin katta; dükkanlar, geçiş holleri, açık meydan,
 - 1. Katta; zemin kat dükkanlara ait eklentiler
 - Teras alanında; çok amaçlı spor sahaları ve tenis kortları bulunmaktadır.
- Ana taşınmazın genel olarak bakımlı ve iyi durumda olduğu görülmüştür.
- Merkezefendi İlçesi 1. derece deprem kuşağında yer almaktadır.¹⁸ Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde depremle ilgili bir hasar görülememiştir. 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, 11 no.lu parselin koordinatları (N:37°.8193 E:29°.0575)**tir.

¹⁸ <https://www.e-sehir.com/turkiye-haritasi/denizli-deprem-fay-hatti-riskharitasi.html>

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

KONUM	Kent içi
ULAŞIM	Toplu Taşıma – Özel Araç
ARZ-TALEP	Dengeli
MÜLK DEĞERİ	Artıyor
PAZARLAMA SÜRESİ	6 Ay – 12 Ay
BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA ORANI	% 70
BİNADAKİ DOLULUK ORANI	% 100
GENEL KULLANIM DURUMU	Mağaza, Kafe, Restoran
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 – Çerçevesiz Sistem
YAPI NİZAMI	Ayrık
YAPI SINIFI VE GRUBU	4-A
KAT ADEDİ	3
TESİSİN YAŞI	~9
TESİSİN TOPLAM İNŞAAT ALANI	37.218,64
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
AÇIK OTOPARK	Var
KAPALI OTOPARK	Var
YÜZME HAVUZU	Var
SİĞİNAK	Var

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye 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 ruhsatı alması 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 taşınmazların mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygun olarak "dükkan" niteliğinde, çoğunlukla mağaza, kafe ve restoran olarak 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.
- Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:
 - Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- 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 örneklere) 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

- Emsal değeri 50 no.lu bağımsız bölüm için takdir edilmiş, diğer bağımsız bölümler için konum, alan ve cephe gibi özellikleri dikkate alınarak ayrıca şerefiye uygulanmıştır.
- Gerek emsal gerekse değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin hesaplamalarda; bodrum ve 1. katlar %50, çatı katı ve diğer eklentiler %25 katsayı ile zemine indirgenmiş, bina dışı diğer açık alanlar dikkate alınmamıştır.
- Gayrimenkul Değeri İçin Emsaller:**
 - Emsal 1: ARK GAYRİMENKUL VE DANIŞMANLIK – 0 (538) 727 29 91**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Yenışafak Mahallesi'nde yüksek girişte bulunan, 160,00 m² alanlı dükkan, 9.750.000,00 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~8 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran inşaat kalitesi ve konum açısından dezavantajlı durumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1271237810)

○ **Emsal 2: Gülem Gayrimenkul – 0 (541) 255 20 53**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Yenişafak Mahallesi'nde, zemin katta bulunan, 175,00 m² (zemin: 150,00 m², bodrum: 50,00 m²) alanlı dükkan, 15.500.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~0 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1264640161)

○ **Emsal 3: ANADOLU KARTALI GAYRİMENKUL – 0 (542) 831 13 02**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Selçuk Bey Mahallesi'nde, zemin katta bulunan, 100,50 m² (zemin: 95,00 m², bodrum: 11,00 m²) alanlı dükkan, 12.150.000,00 TL bedelle satılıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~13 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1273462512)

○ **Emsal 4: SAYGIN EMLAK DENİZLİ TEMSİLCİLİĞİ – 0 (543) 914 11 10**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Adalet Mahallesi'nde, zemin katta bulunan, anayola cepheli, 125,00 m² alanlı dükkan, 15.500.000,00 TL bedelle satılıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~0 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza dezavantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1258210458)

○ **Emsal 5: ANAYURT EMLAK – 0 (532) 230 35 06**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Kayalar Mahallesi'nde, zemin katta bulunan, 58,00 m² alanlı dükkan, 4.190.000,00 TL bedelle satılıktır. %4 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~6 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran inşaat kalitesi ve konum açısından dezavantajlı durumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1245344786)

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 tespiti yöntemlerinden biri olarak “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							
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5	-	-
Fiyat (TL)	9.750.000,00	15.500.000,00	12.150.000,00	15.500.000,00	4.190.000,00	-	-
Alan (m ²)	160,00	175,00	100,50	125,00	58,00	-	-
Pazarlık Payı %	-3%	-5%	-15%	-15%	-4%	-	-
İnşaat/Yapı %	10%	-10%	3%	-10%	10%	-	-
Alan %	10%	10%	2%	5%	-2%	-	-
Konum %	15%	20%	10%	15%	10%	-	-
Bulunduğu Kat %	5%	0%	0%	0%	0%	-	-
Marka Değeri %	10%	10%	10%	10%	10%	-	-
Emsal Değer (TL/m ²)	89.578,00	110.714,00	132.985,00	130.200,00	89.579,00	-	-
Ortalama (TL/m ²)	~110.610,00						

- Yapılan inceleme neticesinde; **50 no.lu bağımsız bölüm için birim m² pazar değeri 110.610,00 TL/m² olarak takdir edilmiş, pazar yaklaşımı ile ulaşılan şerefiye uygulanmış sonuçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.**

AQUA MALL PAZAR DEĞERİ								
B.B.	KAT	BRÜT ALAN (m ²)	ZEMİN KAT (m ²)	1. KAT (m ²)	ÇATI/EKL. (m ²)	İNDİR. ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TAŞINMAZ DEĞERİ - I (TL)
1	Z + 1	167,12	69,72	97,40	0,00	118,42	114.000,00	13.500.000,00
2	Z + 1	160,64	67,03	93,61	0,00	113,84	114.000,00	12.977.000,00
3	Z + 1	160,64	67,03	93,61	0,00	113,84	114.000,00	12.977.000,00
4	Z + 1	160,48	67,03	93,45	0,00	113,76	114.000,00	12.968.000,00
5	Z + 1	160,48	67,03	93,45	0,00	113,76	114.000,00	12.968.000,00
6	Z + 1	166,02	69,14	96,88	0,00	117,58	114.000,00	13.404.000,00
7	Z + 1	151,58	62,80	88,78	0,00	107,19	114.000,00	12.220.000,00
8	Z	140,22	140,22	0,00	0,00	140,22	114.000,00	15.985.000,00
9	Z	136,50	136,50	0,00	0,00	136,50	114.000,00	15.561.000,00
10	Z	86,47	86,47	0,00	0,00	86,47	123.000,00	10.636.000,00
11	Z	134,48	134,48	0,00	0,00	134,48	120.000,00	16.138.000,00
12	Z + 1	908,95	197,18	695,12	16,65	548,07	90.000,00	49.326.000,00
13	Z + 1	317,66	174,28	143,38	0,00	245,97	106.000,00	26.073.000,00
14	Z + 1	288,40	159,69	128,71	0,00	224,05	106.000,00	23.749.000,00
15	Z + 1	189,53	109,36	80,17	0,00	149,45	115.000,00	17.186.000,00
16	Z + 1	172,18	101,23	70,95	0,00	136,71	115.000,00	15.721.000,00
17	Z + 1	173,74	102,11	71,63	0,00	137,93	115.000,00	15.861.000,00
18	Z + 1	180,19	105,80	74,39	0,00	143,00	115.000,00	16.444.000,00
19	Z	65,55	65,55	0,00	0,00	65,55	106.000,00	6.948.000,00
20	Z + 1	180,57	105,80	74,77	0,00	143,19	115.000,00	16.466.000,00
21	Z + 1	173,87	102,12	71,75	0,00	138,00	115.000,00	15.869.000,00
22	Z + 1	172,07	101,23	70,84	0,00	136,65	115.000,00	15.715.000,00
23	Z + 1	189,50	109,36	80,14	0,00	149,43	115.000,00	17.184.000,00
24	Z + 1	366,46	199,02	167,44	0,00	282,74	106.000,00	29.970.000,00
25	Z + 1	1.049,87	245,81	787,41	16,65	642,85	90.000,00	57.856.000,00
26	Z	134,65	134,65	0,00	0,00	134,65	116.000,00	15.619.000,00
27	Z	86,51	86,51	0,00	0,00	86,51	123.000,00	10.641.000,00
28	Z	136,49	136,49	0,00	0,00	136,49	114.000,00	15.560.000,00
29	Z	92,23	92,23	0,00	0,00	92,23	112.000,00	10.330.000,00
30	Z	91,37	91,37	0,00	0,00	91,37	106.000,00	9.685.000,00
31	Z + 1	297,55	138,42	159,13	0,00	217,99	106.000,00	23.106.000,00
32	Z + 1	295,04	137,62	157,42	0,00	216,33	106.000,00	22.931.000,00
33	Z + 1	285,42	133,47	151,95	0,00	209,45	106.000,00	22.201.000,00
34	Z + 1	355,57	203,35	152,22	0,00	279,46	106.000,00	29.623.000,00
35	Z + 1	285,38	133,43	151,95	0,00	209,41	106.000,00	22.197.000,00
36	Z + 1	285,42	133,47	151,95	0,00	209,45	106.000,00	22.201.000,00
37	Z + 1	297,86	138,48	159,38	0,00	218,17	106.000,00	23.126.000,00
38	Z + 1	222,67	137,57	85,10	0,00	180,12	114.000,00	20.534.000,00
39	Z + 1	215,65	133,61	82,04	0,00	174,63	114.000,00	19.908.000,00
40	Z + 1	215,20	133,37	81,83	0,00	174,29	114.000,00	19.868.000,00

AQUA MALL PAZAR DEĞERİ								
B.B.	KAT	BRÜT ALAN (m²)	ZEMİN KAT (m²)	1. KAT (m²)	ÇATI/EKL. (m²)	İNDİR. ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAŞINMAZ DEĞERİ - I (TL)
41	Z + 1	215,66	133,61	82,05	0,00	174,64	114.000,00	19.908.000,00
42	Z + 1	222,80	137,62	85,18	0,00	180,21	114.000,00	20.544.000,00
43	Z + 1	275,47	128,42	147,05	0,00	201,95	106.000,00	21.406.000,00
44	Z + 1	285,42	133,47	151,95	0,00	209,45	106.000,00	22.201.000,00
45	Z + 1	285,42	133,47	151,95	0,00	209,45	106.000,00	22.201.000,00
46	Z + 1	285,42	133,47	151,95	0,00	209,45	106.000,00	22.201.000,00
47	Z + 1	285,42	133,47	151,95	0,00	209,45	106.000,00	22.201.000,00
48	Z + 1	296,86	138,48	158,38	0,00	217,67	106.000,00	23.073.000,00
49	Zemin	72,65	72,65	0,00	0,00	72,65	110.610,00	8.036.000,00
50	Z	70,00	70,00	0,00	0,00	70,00	110.610,00	7.743.000,00
51	Z	70,00	70,00	0,00	0,00	70,00	110.610,00	7.743.000,00
52	Z	70,00	70,00	0,00	0,00	70,00	110.610,00	7.743.000,00
53	Z	70,00	70,00	0,00	0,00	70,00	110.610,00	7.743.000,00
54	Z	67,37	67,37	0,00	0,00	67,37	110.610,00	7.452.000,00
55	Z + 1	3.709,52	1.026,80	324,53	2.358,19	1.660,70	80.000,00	132.856.000,00
56	Z	72,65	72,65	0,00	0,00	72,65	110.610,00	8.036.000,00
57	Z	70,00	70,00	0,00	0,00	70,00	110.610,00	7.743.000,00
58	Z	70,00	70,00	0,00	0,00	70,00	110.610,00	7.743.000,00
59	Z	70,00	70,00	0,00	0,00	70,00	110.610,00	7.743.000,00
60	Z	72,21	72,21	0,00	0,00	72,21	110.610,00	7.987.000,00
61	Z	72,65	72,65	0,00	0,00	72,65	110.610,00	8.036.000,00
62	Z	65,99	65,99	0,00	0,00	65,99	106.000,00	6.995.000,00
63	Z	72,60	72,60	0,00	0,00	72,60	106.000,00	7.696.000,00
64	Z	70,40	70,40	0,00	0,00	70,40	106.000,00	7.462.000,00
65	Z	70,40	70,40	0,00	0,00	70,40	106.000,00	7.462.000,00
66	Z	70,40	70,40	0,00	0,00	70,40	106.000,00	7.462.000,00
67	Z	70,40	70,40	0,00	0,00	70,40	106.000,00	7.462.000,00
68	Z	73,04	73,04	0,00	0,00	73,04	106.000,00	7.742.000,00
68 Taşınmaz Toplam		16.552,93	8.249,60	5.911,84	2.391,49	11.683,82	103.891,72	~1.213.852.000,00

- Sonuç olarak pazar yaklaşımı ile; 68 adet dükkanın toplam pazar değeri; 1.213.852.000,00 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 cetvelden 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; değerlendirme 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 fiyatlama modelleri.
- Pazar(Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile ulaşılan sonuçların teyidi maksadıyla madde 5.d.1’de direkt kapitalizasyon yöntemi ile Kira Değeri Analizi yapılmıştır.

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

--

5.c.3. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Diğer Varsayımlar

--

5.c.4. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

--

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.

• Kira Değeri İçin Emsaller:

• Emsal değeri 50 no.lu bağımsız bölüm için takdir edilmiş, diğer bağımsız bölümler için konum, alan ve cephe gibi özellikleri dikkate alınarak ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

• Gerek emsal gerekse değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin hesaplamalarda; bodrum ve 1. katlar %50, çatı katı ve diğer eklentiler %25 katsayı ile zemine indirgenmiş, bina dışı diğer açık alanlar dikkate alınmamıştır.

◦ Emsal 1: DENİZLİ GAYRİMENKUL MERKEZİ – 0 (506) 507 20 13

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Selçukbey Mahallesi'nde bulunan, 250,00 m² alanlı dükkan, aylık 170.000,00 TL bedelle kiralıktır. %20 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~0 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1284354897)

◦ Emsal 2: DENİZLİ GAYRİMENKUL MERKEZİ – 0 (506) 507 20 13

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Selçukbey Mahallesi'nde bulunan, 120,00 m² alanlı dükkan, 65.000,00 TL bedelle kiralıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~8 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1288401685)

◦ Emsal 3: ERPA GAYRİMENKUL – 0 (532) 394 76 69

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Karahasanlı Mahallesi'nde bulunan, 285,00 m² (zemin: 270,00 m², bodrum: 30,00 m²) alanlı dükkan, aylık 152.500,00 TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~0 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1264736850)

◦ Emsal 4: KR YATIRIM GAYRİMENKUL – 0 (544) 480 21 22

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Selçukbey Mahallesi'nde bulunan, 182,50 m² (zemin: 135,00 m², bodrum: 95,00 m²) alanlı dükkan, aylık 125.000,00 TL bedelle kiralıktır. %20 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~0 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1286904988)

◦ Emsal 5: DENİZLİ REFERANS GAYRİMENKUL– 0 (537) 212 04 07

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Adalet Mahallesi'nde bulunan, 72,00 m² alanlı dükkan, aylık 45.000,00 TL bedelle kiralıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1281020608)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU						
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5	-
Fiyat (TL)	170.000,00	65.000,00	152.500,00	125.000,00	45.000,00	-
Alan (m ²)	250,00	120,00	285,00	182,50	72,00	-
Pazarlık Payı %	-20%	-15%	-10%	-20%	-15%	-
İnşaat/Yapı %	-10%	0%	-10%	-10%	-10%	-
Alan %	12%	4%	12%	10%	0%	-
Konum %	10%	15%	15%	10%	15%	-
Bulunduğu Kat %	0%	0%	0%	0%	0%	-
Marka Değeri %	10%	10%	10%	10%	10%	-
Emsal Değer (TL/m ²)	694,00	618,00	626,00	685,00	625,00	-
Ortalama (TL/m ²)	~650,00					

- Yapılan inceleme neticesinde; **50 no.lu dükkan için birim m² pazar kirası; ~650,00 TL/m² hesaplanmış;** sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **620,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.**
- Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda benzer nitelikteki yatırımlar için kira çarpanlarının 14-18 yıl (168-216 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazların toplam değer tespitinde **kira çarpanı 16 yıl (192 ay)** olarak esas alınmıştır.
(Kapitalizasyon oranı: 1 / 16 = ~%6,25).
- Kira değeri analizi ile ulaşılan şerefiye uygulamış sonuçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

AQUA MALL PAZAR KİRASİ TABLOSU										
B.B.	KAT	BRÜT ALAN (m ²)	ZEMİN KAT (m ²)	1. KAT (m ²)	ÇATI/EKL. (m ²)	İNDİR. ALAN (m ²)	BİRİM KİRA (TL/Ay/m ²)	AYLIK KİRA (TL)	YILLIK KİRA (TL)	TAŞINMAZ DEĞERİ - II (TL)
1	Z + 1	167,12	69,72	97,40	0,00	118,42	525,00	640,00	75.788,80	909.465,60
2	Z + 1	160,64	67,03	93,61	0,00	113,84	525,00	640,00	72.854,40	874.252,80
3	Z + 1	160,64	67,03	93,61	0,00	113,84	525,00	640,00	72.854,40	874.252,80
4	Z + 1	160,48	67,03	93,45	0,00	113,76	525,00	640,00	72.803,20	873.638,40
5	Z + 1	160,48	67,03	93,45	0,00	113,76	525,00	640,00	72.803,20	873.638,40
6	Z + 1	166,02	69,14	96,88	0,00	117,58	525,00	640,00	75.251,20	903.014,40
7	Z + 1	151,58	62,80	88,78	0,00	107,19	525,00	640,00	68.601,60	823.219,20
8	Z	140,22	140,22	0,00	0,00	140,22	525,00	640,00	89.740,80	1.076.889,60
9	Z	136,50	136,50	0,00	0,00	136,50	525,00	640,00	87.360,00	1.048.320,00
10	Z	86,47	86,47	0,00	0,00	86,47	570,00	690,00	59.664,30	715.971,60
11	Z	134,48	134,48	0,00	0,00	134,48	560,00	675,00	90.774,00	1.089.288,00
12	Z + 1	908,95	197,18	695,12	16,65	548,07	515,00	505,00	276.775,35	3.321.304,20
13	Z + 1	317,66	174,28	143,38	0,00	245,97	490,00	595,00	146.352,15	1.756.225,80
14	Z + 1	288,40	159,69	128,71	0,00	224,05	490,00	595,00	133.306,78	1.599.681,30
15	Z + 1	189,53	109,36	80,17	0,00	149,45	530,00	645,00	96.392,03	1.156.704,30
16	Z + 1	172,18	101,23	70,95	0,00	136,71	530,00	645,00	88.174,73	1.058.096,70
17	Z + 1	173,74	102,11	71,63	0,00	137,93	530,00	645,00	88.961,63	1.067.539,50

AQUA MALL PAZAR KİRAZI TABLOSU

B.B.	KAT	BRÜT ALAN (m²)	ZEMİN KAT (m²)	1. KAT (m²)	ÇATI/EKL. (m²)	İNDİR. ALAN (m²)	BİRİM KİRA (TL/Ay/m²)	AYLIK KİRA (TL)	YILLIK KİRA (TL)	TAŞINMAZ DEĞERİ - II (TL)
18	Z + 1	180,19	105,80	74,39	0,00	143,00	645,00	92.231,78	1.106.781,30	17.709.000,00
19	Z	65,55	65,55	0,00	0,00	65,55	595,00	39.002,25	468.027,00	7.488.000,00
20	Z + 1	180,57	105,80	74,77	0,00	143,19	645,00	92.354,33	1.108.251,90	17.732.000,00
21	Z + 1	173,87	102,12	71,75	0,00	138,00	645,00	89.006,78	1.068.081,30	17.089.000,00
22	Z + 1	172,07	101,23	70,84	0,00	136,65	645,00	88.139,25	1.057.671,00	16.923.000,00
23	Z + 1	189,50	109,36	80,14	0,00	149,43	645,00	96.382,35	1.156.588,20	18.505.000,00
24	Z + 1	366,46	199,02	167,44	0,00	282,74	595,00	168.230,30	2.018.763,60	32.300.000,00
25	Z + 1	1.049,87	245,81	787,41	16,65	642,85	505,00	324.636,73	3.895.640,70	62.330.000,00
26	Z	134,65	134,65	0,00	0,00	134,65	650,00	87.522,50	1.050.270,00	16.804.000,00
27	Z	86,51	86,51	0,00	0,00	86,51	570,00	49.310,70	591.728,40	9.468.000,00
28	Z	136,49	136,49	0,00	0,00	136,49	640,00	87.353,60	1.048.243,20	16.772.000,00
29	Z	92,23	92,23	0,00	0,00	92,23	630,00	58.104,90	697.258,80	11.156.000,00
30	Z	91,37	91,37	0,00	0,00	91,37	595,00	54.365,15	652.381,80	10.438.000,00
31	Z + 1	297,55	138,42	159,13	0,00	217,99	595,00	129.701,08	1.556.412,90	24.903.000,00
32	Z + 1	295,04	137,62	157,42	0,00	216,33	595,00	128.716,35	1.544.596,20	24.714.000,00
33	Z + 1	285,42	133,47	151,95	0,00	209,45	595,00	124.619,78	1.495.437,30	23.927.000,00
34	Z + 1	355,57	203,35	152,22	0,00	279,46	595,00	166.278,70	1.995.344,40	31.926.000,00
35	Z + 1	285,38	133,43	151,95	0,00	209,41	595,00	124.595,98	1.495.151,70	23.922.000,00
36	Z + 1	285,42	133,47	151,95	0,00	209,45	595,00	124.619,78	1.495.437,30	23.927.000,00
37	Z + 1	297,86	138,48	159,38	0,00	218,17	595,00	129.811,15	1.557.733,80	24.924.000,00
38	Z + 1	222,67	137,57	85,10	0,00	180,12	640,00	115.276,80	1.383.321,60	22.133.000,00
39	Z + 1	215,65	133,61	82,04	0,00	174,63	640,00	111.763,20	1.341.158,40	21.459.000,00
40	Z + 1	215,20	133,37	81,83	0,00	174,29	640,00	111.542,40	1.338.508,80	21.416.000,00
41	Z + 1	215,66	133,61	82,05	0,00	174,64	640,00	111.766,40	1.341.196,80	21.459.000,00
42	Z + 1	222,80	137,62	85,18	0,00	180,21	640,00	115.334,40	1.384.012,80	22.144.000,00
43	Z + 1	275,47	128,42	147,05	0,00	201,95	595,00	120.157,28	1.441.887,30	23.070.000,00
44	Z + 1	285,42	133,47	151,95	0,00	209,45	595,00	124.619,78	1.495.437,30	23.927.000,00
45	Z + 1	285,42	133,47	151,95	0,00	209,45	595,00	124.619,78	1.495.437,30	23.927.000,00
46	Z + 1	285,42	133,47	151,95	0,00	209,45	595,00	124.619,78	1.495.437,30	23.927.000,00
47	Z + 1	285,42	133,47	151,95	0,00	209,45	595,00	124.619,78	1.495.437,30	23.927.000,00
48	Z + 1	296,86	138,48	158,38	0,00	217,67	595,00	129.513,65	1.554.163,80	24.867.000,00
49	Zemin	72,65	72,65	0,00	0,00	72,65	620,00	45.043,00	540.516,00	8.648.000,00
50	Z	70,00	70,00	0,00	0,00	70,00	620,00	43.400,00	520.800,00	8.333.000,00
51	Z	70,00	70,00	0,00	0,00	70,00	620,00	43.400,00	520.800,00	8.333.000,00
52	Z	70,00	70,00	0,00	0,00	70,00	620,00	43.400,00	520.800,00	8.333.000,00
53	Z	70,00	70,00	0,00	0,00	70,00	620,00	43.400,00	520.800,00	8.333.000,00
54	Z	67,37	67,37	0,00	0,00	67,37	620,00	41.769,40	501.232,80	8.020.000,00

AQUA MALL PAZAR KİRAŞI TABLOSU

B.B.	KAT	BRÜT ALAN (m²)	ZEMİN KAT (m²)	1. KAT (m²)	ÇATI/EKL. (m²)	İNDİR. ALAN (m²)	BİRİM KİRA (TL/Ay/m²)	AYLIK KİRA (TL)	YILLIK KİRA (TL)	TAŞINMAZ DEĞERİ - II (TL)
55	Z + 1	3.709,52	1.026,80	324,53	2.358,19	1.660,70	450,00	747.316,35	8.967.796,20	143.485.000,00
56	Z	72,65	72,65	0,00	0,00	72,65	620,00	45.043,00	540.516,00	8.648.000,00
57	Z	70,00	70,00	0,00	0,00	70,00	620,00	43.400,00	520.800,00	8.333.000,00
58	Z	70,00	70,00	0,00	0,00	70,00	620,00	43.400,00	520.800,00	8.333.000,00
59	Z	70,00	70,00	0,00	0,00	70,00	620,00	43.400,00	520.800,00	8.333.000,00
60	Z	72,21	72,21	0,00	0,00	72,21	620,00	44.770,20	537.242,40	8.596.000,00
61	Z	72,65	72,65	0,00	0,00	72,65	620,00	45.043,00	540.516,00	8.648.000,00
62	Z	65,99	65,99	0,00	0,00	65,99	595,00	39.264,05	471.168,60	7.539.000,00
63	Z	72,60	72,60	0,00	0,00	72,60	595,00	43.197,00	518.364,00	8.294.000,00
64	Z	70,40	70,40	0,00	0,00	70,40	595,00	41.888,00	502.656,00	8.042.000,00
65	Z	70,40	70,40	0,00	0,00	70,40	595,00	41.888,00	502.656,00	8.042.000,00
66	Z	70,40	70,40	0,00	0,00	70,40	595,00	41.888,00	502.656,00	8.042.000,00
67	Z	70,40	70,40	0,00	0,00	70,40	595,00	41.888,00	502.656,00	8.042.000,00
68	Z	73,04	73,04	0,00	0,00	73,04	595,00	43.458,80	521.505,60	8.344.000,00
68 Taşınmaz Toplam		16.552,93	8.249,60	5.911,84	2.391,49	11.683,82	582,34	6.804.000,00	81.642.380,00	~1.306.279.000,00

- Sonuç olarak kira değeri analizi ile toplam aylık pazar kirası; 6.804.000,00 TL, gayrimenkul toplam pazar değeri; 1.306.279.000,00 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 ulaştıran 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 ulaştıran 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 ~%7,61 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									
S.No.	Blok	Kat	B.B.No.	İndirgemiş Brüt Al. (m²)	Pazar Yaklaşımı (TL)	Ağırlık (%)	Kira Değ. Analizi (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
1	-	Z + 1	1	118,42	13.500.000,00	100%	14.551.000,00	0%	13.500.000,00
2	-	Z + 1	2	113,84	12.977.000,00	100%	13.988.000,00	0%	12.977.000,00
3	-	Z + 1	3	113,84	12.977.000,00	100%	13.988.000,00	0%	12.977.000,00
4	-	Z + 1	4	113,76	12.968.000,00	100%	13.978.000,00	0%	12.968.000,00
5	-	Z + 1	5	113,76	12.968.000,00	100%	13.978.000,00	0%	12.968.000,00
6	-	Z + 1	6	117,58	13.404.000,00	100%	14.448.000,00	0%	13.404.000,00
7	-	Z + 1	7	107,19	12.220.000,00	100%	13.172.000,00	0%	12.220.000,00
8	-	Z	8	140,22	15.985.000,00	100%	17.230.000,00	0%	15.985.000,00
9	-	Z	9	136,50	15.561.000,00	100%	16.773.000,00	0%	15.561.000,00
10	-	Z	10	86,47	10.636.000,00	100%	11.456.000,00	0%	10.636.000,00
11	-	Z	11	134,48	16.138.000,00	100%	17.429.000,00	0%	16.138.000,00
12	-	Z + 1	12	548,07	49.326.000,00	100%	53.141.000,00	0%	49.326.000,00
13	-	Z + 1	13	245,97	26.073.000,00	100%	28.100.000,00	0%	26.073.000,00
14	-	Z + 1	14	224,05	23.749.000,00	100%	25.595.000,00	0%	23.749.000,00
15	-	Z + 1	15	149,45	17.186.000,00	100%	18.507.000,00	0%	17.186.000,00
16	-	Z + 1	16	136,71	15.721.000,00	100%	16.930.000,00	0%	15.721.000,00
17	-	Z + 1	17	137,93	15.861.000,00	100%	17.081.000,00	0%	15.861.000,00
18	-	Z + 1	18	143,00	16.444.000,00	100%	17.709.000,00	0%	16.444.000,00
19	-	Z	19	65,55	6.948.000,00	100%	7.488.000,00	0%	6.948.000,00
20	-	Z + 1	20	143,19	16.466.000,00	100%	17.732.000,00	0%	16.466.000,00
21	-	Z + 1	21	138,00	15.869.000,00	100%	17.089.000,00	0%	15.869.000,00
22	-	Z + 1	22	136,65	15.715.000,00	100%	16.923.000,00	0%	15.715.000,00
23	-	Z + 1	23	149,43	17.184.000,00	100%	18.505.000,00	0%	17.184.000,00
24	-	Z + 1	24	282,74	29.970.000,00	100%	32.300.000,00	0%	29.970.000,00
25	-	Z + 1	25	642,85	57.856.000,00	100%	62.330.000,00	0%	57.856.000,00
26	-	Z	26	134,65	15.619.000,00	100%	16.804.000,00	0%	15.619.000,00
27	-	Z	27	86,51	10.641.000,00	100%	9.468.000,00	0%	10.641.000,00
28	-	Z	28	136,49	15.560.000,00	100%	16.772.000,00	0%	15.560.000,00
29	-	Z	29	92,23	10.330.000,00	100%	11.156.000,00	0%	10.330.000,00
30	-	Z	30	91,37	9.685.000,00	100%	10.438.000,00	0%	9.685.000,00

NİHAİ PAZAR DEĞERİ

S.No.	Blok	Kat	B.B.No.	İndirilmiş Brüt Al. (m²)	Pazar Yaklaşımı (TL)	Ağırlık (%)	Kira Değ. Analizi (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
31	-	Z + 1	31	217,99	23.106.000,00	100%	24.903.000,00	0%	23.106.000,00
32	-	Z + 1	32	216,33	22.931.000,00	100%	24.714.000,00	0%	22.931.000,00
33	-	Z + 1	33	209,45	22.201.000,00	100%	23.927.000,00	0%	22.201.000,00
34	-	Z + 1	34	279,46	29.623.000,00	100%	31.926.000,00	0%	29.623.000,00
35	-	Z + 1	35	209,41	22.197.000,00	100%	23.922.000,00	0%	22.197.000,00
36	-	Z + 1	36	209,45	22.201.000,00	100%	23.927.000,00	0%	22.201.000,00
37	-	Z + 1	37	218,17	23.126.000,00	100%	24.924.000,00	0%	23.126.000,00
38	-	Z + 1	38	180,12	20.534.000,00	100%	22.133.000,00	0%	20.534.000,00
39	-	Z + 1	39	174,63	19.908.000,00	100%	21.459.000,00	0%	19.908.000,00
40	-	Z + 1	40	174,29	19.868.000,00	100%	21.416.000,00	0%	19.868.000,00
41	-	Z + 1	41	174,64	19.908.000,00	100%	21.459.000,00	0%	19.908.000,00
42	-	Z + 1	42	180,21	20.544.000,00	100%	22.144.000,00	0%	20.544.000,00
43	-	Z + 1	43	201,95	21.406.000,00	100%	23.070.000,00	0%	21.406.000,00
44	-	Z + 1	44	209,45	22.201.000,00	100%	23.927.000,00	0%	22.201.000,00
45	-	Z + 1	45	209,45	22.201.000,00	100%	23.927.000,00	0%	22.201.000,00
46	-	Z + 1	46	209,45	22.201.000,00	100%	23.927.000,00	0%	22.201.000,00
47	-	Z + 1	47	209,45	22.201.000,00	100%	23.927.000,00	0%	22.201.000,00
48	-	Z + 1	48	217,67	23.073.000,00	100%	24.867.000,00	0%	23.073.000,00
49	-	Z	49	72,65	8.036.000,00	100%	8.648.000,00	0%	8.036.000,00
50	-	Z	50	70,00	7.743.000,00	100%	8.333.000,00	0%	7.743.000,00
51	-	Z	51	70,00	7.743.000,00	100%	8.333.000,00	0%	7.743.000,00
52	-	Z	52	70,00	7.743.000,00	100%	8.333.000,00	0%	7.743.000,00
53	-	Z	53	70,00	7.743.000,00	100%	8.333.000,00	0%	7.743.000,00
54	-	Z	54	67,37	7.452.000,00	100%	8.020.000,00	0%	7.452.000,00
55	-	Z + 1	55	1.660,70	132.856.000,00	100%	143.485.000,00	0%	132.856.000,00
56	-	Z	56	72,65	8.036.000,00	100%	8.648.000,00	0%	8.036.000,00
57	-	Z	57	70,00	7.743.000,00	100%	8.333.000,00	0%	7.743.000,00
58	-	Z	58	70,00	7.743.000,00	100%	8.333.000,00	0%	7.743.000,00
59	-	Z	59	70,00	7.743.000,00	100%	8.333.000,00	0%	7.743.000,00
60	-	Z	60	72,21	7.987.000,00	100%	8.596.000,00	0%	7.987.000,00
61	-	Z	61	72,65	8.036.000,00	100%	8.648.000,00	0%	8.036.000,00
62	-	Z	62	65,99	6.995.000,00	100%	7.539.000,00	0%	6.995.000,00
63	-	Z	63	72,60	7.696.000,00	100%	8.294.000,00	0%	7.696.000,00
64	-	Z	64	70,40	7.462.000,00	100%	8.042.000,00	0%	7.462.000,00
65	-	Z	65	70,40	7.462.000,00	100%	8.042.000,00	0%	7.462.000,00
66	-	Z	66	70,40	7.462.000,00	100%	8.042.000,00	0%	7.462.000,00
67	-	Z	67	70,40	7.462.000,00	100%	8.042.000,00	0%	7.462.000,00
68	-	Z	68	73,04	7.742.000,00	100%	8.344.000,00	0%	7.742.000,00
68 TAŞINMAZ TOPLAM				11.683,82	1.213.852.000,00	100%	1.306.279.000,00	0%	1.213.852.000,00

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

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

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

- TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgelerine göre; değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin ipotek şerhi bulunmamaktadır.
- “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.
- Tapu kayıtlarında bulunan; “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır” beyanı halihazırda parsel üzerinde bulunan yıkılmış yapılara ilişkin olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.

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 ilgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmetedir.)

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

- “Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar” başlıklı **Madde 22 – 1 – b’de**; GYO’ların “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, **3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16’ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması**, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” hükmü yer almaktadır.

- Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş olduğundan **bu madde kapsamında**; “bina” başlığı altında **GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

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

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

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

• “Yatırımlara İlişkin Esaslar” başlıklı **Madde 18 – 1 – b’de** yer alan; “Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

○ Söz konusu hüküm GYO’lara ilişkin tebliğin Madde 22 – 1 – b’si ile aynı nitelikte olduğundan, **değerlemeye konu 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. Bu kapsamda Tebliğin;

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

• Sonuç olarak; değerlemeye konu taşınmazların;

- “Bina” başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği,
- Başka GYO ve GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.

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

- Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerine; SPK kuralları ve UDS çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda, “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı” 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.

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARİÇ)			
	TL	USD (*)	EUR (*)
Toplam Pazar Değeri	1.213.852.000,00	28.288.324,00	24.027.158,00
(*) 26.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 42,91 TL, 1,-EUR = 50,52 TL			

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

*** Ekleriyle birlikte 120 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. 29.12.2025

Saygılarımızla,

8. RAPOR EKLERİ

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

- Pazar Değeri / Pazar Kirası Tablosu
- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokileri
- Tapu Belgeleri
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Enerji Kimlik Belgeleri
- Mimari Proje
- 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 Gay. Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403652)	Fatma KÜPELİ Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405383)	Serek Serhat AKAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405988)