DENİZLİ İLİ
MERKEZEFENDİ İLÇESİ
KAYAKÖY (BOZBURUN) MAHALLESİ

556 ADA / 10 PARSEL
“Aqua City - 253 Adet Bağımsız Bölüm”

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

09.12.2024
RAPOR NO: SPK-2024-047

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 16

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 18

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 18

3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar 18

3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler 18

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 18

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 20

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 20

3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 20

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 21

4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler 21

4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 22

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 25

4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler 25

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 25

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 27
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 27
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 28
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 29
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 29
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 32
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 33
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde) 33
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 38
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması 38
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 38
6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 38
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş 38
6.e. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 38
6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 38
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 38
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 Gerekmektedir.) 39
7. SONUÇ 40
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 40
7.b. Nihai Değer Takdiri 40
8. RAPOR EKLERİ 41
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler 41
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri 41
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri 41

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ	
Değerlemeyi Talep Eden	**Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Değerleme Konusu	**Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki;** Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi (Mevcutta Kayalar Mahallesi), **556 Ada, 10 Parselde** bulunan **253** adet bağımsız bölümün **pazar değerinin belirlenmesi.**
Değerleme Adresi	Kayalar Mahallesi, 6030 Sokak, Sinpaş Aqua City Merkezefendi – DENİZLİ
Sahibi ve Hisse Oranı	**Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – TAM**
Değerleme Tarihi	06.12.2024
Rapor Tarih ve Numarası	09.12.2024 / 2024-047
Gayrimenkul Değ. Uzm. Yrd.	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Asım TUNCAY (SPK Lisans No:403359)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUÇLARI			
TAŞINMAZLARIN YASAL VE MEVCUT DEĞERİ (KDV HARİÇ)			
	TL	**USD (*)**	**EUR (*)**
250 MESKEN TOPLAM	1.019.356.000,00	29.325.546,00	27.714.953,00
3 DÜKKAN TOPLAM	13.300.000,00	382.624,00	361.610,00
253 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM	**1.032.656.000,00**	**29.708.170,00**	**28.076.563,00**
	(*) 25.10.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 34,76 TL 1,-EUR = 36,78 TL		

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

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

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanları olarak değerleme konusunu oluşturan mülk ile değerleme 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 değerleme uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.a. Rapor Tarihi

09.12.2024

1.b. Rapor Numarası

2024-047

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

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

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

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

1.e. Değerleme Tarihi

06.12.2024

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 15.10.2024 tarihli no.lu gayrimenkul değerlemesi hizmet alım sözleşmesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

Ünvanı : **Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**
Adresi : Bağcılar Mahallesi Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121/1-16 Bağcılar - Diyarbakır
İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (412) 502 22 42 Faks : +90 (412) 502 22 42
E-mail : info@focusglobal.info Web : https://focusglobal.info
Kuruluş Tarihi : 21.04.2020
Kuruluş Sermayesi : 1.000.000,00 TL
Ödenmiş Sermayesi : 1.750.000,00 TL
SPK Lisansı : Şirketimiz; 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı karar ile "gayrimenkul 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 : info@batıegegyo.com.tr Web : https://batiegegyo.com.tr/
Kuruluş Tarihi : 08.07.2011
Ödenmiş Sermayesi : 815.000.000 TL

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor, **Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi (Mevcutta Kayalar Mahallesi), **556 Ada, 10 Parselde** bulunan **253** adet bağımsız bölümün **pazar değerinin belirlenmesi** için **Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve UDS'ye uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı bilgili ve basiretli hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Elde edilen tüm bilgi ve belgeler rapora yansıtılmıştır. Bu raporun hazırlanması esnasında; pazar değerinin takdiri amacıyla, piyasada benzer nitelikte satılmış/kiralanmış taşınmazlar ile piyasaya sunulmuş satışta/kirada bulunan taşınmazların piyasa araştırmaları yapılmıştır. Bu rapor, bu amaç dışında ve 3. kişilere farklı amaçlar ve kapsamlarda kullandırılamaz.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.a.1. Gayrimenkulün Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu taşınmazlar; **Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, **556 Ada, 10 Parselde** bulunan **253** adet bağımsız bölümdür.

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

- **Taşınmazlara Ulaşım:**

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

- **Taşınmazların (Kuzey Noktası) Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:**
  - Aquamall AVM : 190 m
  - Denizli Kongre ve Kültür Merkezi : 500 m
  - Recep Yazıcıoğlu Spor Salonu : 560 m
  - Denizlispor Kulübü ve Tesisleri : 560 m
  - Şehit Bekir Can Kerek Ortaokulu : 640 m
  - Atatürk Yüzme Havuzu : 700 m
  - Vildan Koleji : 700 m
  - TOKİ Kayaköy Konutları : 1,0 km
  - Denizli Devlet Hastanesi : 4,5 km
  - Denizli Valiliği : 5,0 km
  - Pamukkale Üniversitesi : 9,9 km

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu

3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

TAKBİS BİLGİLERİ – I	
İl	Denizli
İlçe	Merkezefendi
Mahalle	Kayaköy (Bozburun)
Mevkii	--
Pafta No	--
Ada No	556
Parsel No	10
Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti (F2 Blok: Kat irtifakı)
Ana Taşınmaz Yüzölçüm (m²)	64.531,91 m²
Ana Taşınmaz Nitelik	A-1, B1-A, B1-B NOLU BLOKLAR 17 KATLI, B2, B3, D1, D2 NOLU BLOKLAR 12 KATLI, D3 NOLU BLOK 11 KATLI, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7 NOLU BLOKLAR 7 KATLI, F1 NOLU BLOK 31 KATLI BETONARME APARTMAN VE KE NOLU BLOK 1 KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
Malik / Hisse Oranı	Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

TAKBİS BİLGİLERİ – II

S.No.	Blok No.	B.B. No.	Kat No.	Nitelik	Kimlik No.	Cilt/Sayfa No.	Arsa Payı
1	A1	1	Zemin	Mesken	96789482	5/476	46/40000
2	A1	4	1	Mesken	96789485	5/479	42/40000
3	A1	6	1	Mesken	96789487	5/481	42/40000
4	A1	8	2	Mesken	96789489	5/483	42/40000
5	A1	10	2	Mesken	96789491	5/485	42/40000
6	B1A	4	1	Mesken	96789551	6/545	38/40000
7	B1A	6	1	Mesken	96789553	6/547	38/40000
8	B1A	8	2	Mesken	96789555	6/549	38/40000
9	B1A	12	3	Mesken	96789559	6/553	38/40000
10	B1A	14	3	Mesken	96789561	6/555	38/40000
11	B1A	18	4	Mesken	96789565	6/559	38/40000
12	B1A	20	5	Mesken	96789567	6/561	39/40000
13	B1A	22	5	Mesken	96789569	6/563	38/40000
14	B1A	24	6	Mesken	96789571	6/565	39/40000
15	B1A	26	6	Mesken	96789573	6/567	39/40000
16	B1A	30	7	Mesken	96789577	6/571	39/40000
17	B1A	38	9	Mesken	96789585	6/579	39/40000
18	B1B	4	1	Mesken	96789617	7/611	38/40000
19	B1B	8	2	Mesken	96789621	7/615	38/40000
20	B1B	12	3	Mesken	96789625	7/619	38/40000

TAKBİS BİLGİLERİ – II							
S.No.	**Blok No.**	**B.B. No.**	**Kat No.**	**Nitelik**	**Kimlik No.**	**Cilt/Sayfa No.**	**Arsa Payı**
21	B1B	20	5	Mesken	96789633	7/627	38/40000
22	B1B	24	6	Mesken	96789637	7/631	39/40000
23	B1B	28	7	Mesken	96789641	7/635	39/40000
24	C1	3	Zemin	Mesken	96789774	8/768	65/40000
25	C4	4	Zemin	Mesken	96789817	9/811	65/40000
26	C4	6	1	Mesken	96789819	9/813	65/40000
27	C4	14	5	Mesken	96789834	9/821	62/40000
28	C7	1	Bodrum	Mesken	96789863	9/850	71/40000
29	C7	3	Zemin	Mesken	96789865	9/852	61/40000
30	C7	11	4	Mesken	96789873	9/860	61/40000
31	D1	7	1	Mesken	96789883	9/870	41/40000
32	D2	12	2	Mesken	96789928	10/915	38/40000
33	D2	13	3	Mesken	96789929	10/916	39/40000
34	D2	16	3	Mesken	96789932	10/919	39/40000
35	D2	17	4	Mesken	96789933	10/920	39/40000
36	D2	20	4	Mesken	96789936	10/923	39/40000
37	D2	21	5	Mesken	96789937	10/924	40/40000
38	D2	24	5	Mesken	96789940	10/927	39/40000
39	D2	25	6	Mesken	96789941	10/928	39/40000
40	D2	29	7	Mesken	96789945	10/932	40/40000
41	D2	33	8	Mesken	96789949	10/936	40/40000
42	D2	37	9	Mesken	96789953	10/940	40/40000
43	D3	12	2	Mesken	96789968	10/955	39/40000
44	D4	1	Bodrum	Mesken	96789997	10/984	36/40000
45	D5	1	Bodrum	Mesken	96790043	11/1024	36/40000
46	F1	5	Zemin	Mesken	96790085	11/1068	33/40000
47	F1	15	2	Mesken	96790095	11/1078	22/40000
48	F1	18	2	Mesken	96790098	11/1081	29/40000
49	F1	19	2	Mesken	96790099	11/1082	30/40000
50	F1	309	29	Mesken	96790413	14/1372	23/40000
51	F1	311	29	Mesken	96790415	14/1374	20/40000
52	F1	312	29	Mesken	96790416	14/1375	23/40000
53	F1	317	Zemin	Dükkan	96790421	14/1380	45/40000
54	F2	1	Zemin+1	Dubleks Mesken	96790422	14/1381	78/40000
55	F2	2	Zemin+1	Dubleks Mesken	96790423	14/1382	78/40000
56	F2	3	Zemin	Mesken	96790424	14/1383	32/40000
57	F2	4	Zemin	Mesken	96790425	14/1384	24/40000
58	F2	5	Zemin	Mesken	96790426	14/1385	23/40000
59	F2	6	Zemin	Mesken	96790427	14/1386	23/40000
60	F2	7	Zemin	Mesken	96790428	15/1387	24/40000

TAKBİS BİLGİLERİ – II							
S.No.	Blok No.	B.B. No.	Kat No.	Nitelik	Kimlik No.	Cilt/Sayfa No.	Arsa Payı
61	F2	8	1	Mesken	96790429	15/1388	41/40000
62	F2	9	1	Mesken	96790430	15/1389	22/40000
63	F2	10	1	Mesken	96790431	15/1390	22/40000
64	F2	11	1	Mesken	96790432	15/1391	22/40000
65	F2	12	1	Mesken	96790433	15/1392	23/40000
66	F2	13	2	Mesken	96790434	15/1393	44/40000
67	F2	14	2	Mesken	96790435	15/1394	42/40000
68	F2	15	2	Mesken	96790436	15/1395	41/40000
69	F2	16	2	Mesken	96790437	15/1396	22/40000
70	F2	17	2	Mesken	96790438	15/1397	22/40000
71	F2	18	2	Mesken	96790439	15/1398	22/40000
72	F2	19	2	Mesken	96790440	15/1399	23/40000
73	F2	20	3	Mesken	96790441	15/1400	23/40000
74	F2	21	3	Mesken	96790442	15/1401	22/40000
75	F2	22	3	Mesken	96790443	15/1402	22/40000
76	F2	23	3	Mesken	96790444	15/1403	22/40000
77	F2	24	3	Mesken	96790445	15/1404	36/40000
78	F2	25	3	Mesken	96790446	15/1405	22/40000
79	F2	26	3	Mesken	96790447	15/1406	22/40000
80	F2	27	3	Mesken	96790448	15/1407	22/40000
81	F2	28	3	Mesken	96790449	15/1408	23/40000
82	F2	29	3	Mesken	96790450	15/1409	40/40000
83	F2	30	4	Mesken	96790451	15/1410	22/40000
84	F2	31	4	Mesken	96790454	15/1411	22/40000
85	F2	32	4	Mesken	96790458	15/1412	22/40000
86	F2	33	4	Mesken	96790462	15/1413	22/40000
87	F2	34	4	Mesken	96790463	15/1414	36/40000
88	F2	35	4	Mesken	96790464	15/1415	22/40000
89	F2	36	4	Mesken	96790465	15/1416	22/40000
90	F2	37	4	Mesken	96790466	15/1417	22/40000
91	F2	38	4	Mesken	96790467	15/1418	23/40000
92	F2	39	4	Mesken	96790468	15/1419	40/40000
93	F2	40	5	Mesken	96790469	15/1420	22/40000
94	F2	41	5	Mesken	96790470	15/1421	22/40000
95	F2	42	5	Mesken	96790471	15/1422	22/40000
96	F2	43	5	Mesken	96790472	15/1423	22/40000
97	F2	44	5	Mesken	96790473	15/1424	36/40000
98	F2	45	5	Mesken	96790474	15/1425	22/40000
99	F2	46	5	Mesken	96790475	15/1426	22/40000
100	F2	47	5	Mesken	96790476	15/1427	22/40000
101	F2	48	5	Mesken	96790477	15/1428	23/40000

TAKBİS BİLGİLERİ – II							
S.No.	**Blok No.**	**B.B. No.**	**Kat No.**	**Nitelik**	**Kimlik No.**	**Cilt/Sayfa No.**	**Arsa Payı**
102	F2	49	5	Mesken	96790478	15/1429	40/40000
103	F2	50	6	Mesken	96790479	15/1430	22/40000
104	F2	51	6	Mesken	96790480	15/1431	22/40000
105	F2	52	6	Mesken	96790481	15/1432	22/40000
106	F2	53	6	Mesken	96790482	15/1433	22/40000
107	F2	54	6	Mesken	96790483	15/1434	36/40000
108	F2	55	6	Mesken	96790484	15/1435	22/40000
109	F2	56	6	Mesken	96790485	15/1436	22/40000
110	F2	57	6	Mesken	96790486	15/1437	22/40000
111	F2	58	6	Mesken	96790487	15/1438	23/40000
112	F2	59	6	Mesken	96790488	15/1439	40/40000
113	F2	60	7	Mesken	96790489	15/1440	22/40000
114	F2	61	7	Mesken	96790490	15/1441	22/40000
115	F2	62	7	Mesken	96790491	15/1442	22/40000
116	F2	63	7	Mesken	96790492	15/1443	22/40000
117	F2	64	7	Mesken	96790493	15/1444	36/40000
118	F2	65	7	Mesken	96790494	15/1445	22/40000
119	F2	66	7	Mesken	96790495	15/1446	22/40000
120	F2	67	7	Mesken	96790496	15/1447	22/40000
121	F2	68	7	Mesken	96790497	15/1448	23/40000
122	F2	69	7	Mesken	96790498	15/1449	40/40000
123	F2	70	8	Mesken	96790499	15/1450	22/40000
124	F2	71	8	Mesken	96790500	15/1451	22/40000
125	F2	72	8	Mesken	96790501	15/1452	22/40000
126	F2	73	8	Mesken	96790502	15/1453	22/40000
127	F2	74	8	Mesken	96790503	15/1454	36/40000
128	F2	75	8	Mesken	96790504	15/1455	22/40000
129	F2	76	8	Mesken	96790505	15/1456	22/40000
130	F2	77	8	Mesken	96790506	15/1457	22/40000
131	F2	78	8	Mesken	96790507	15/1458	23/40000
132	F2	79	8	Mesken	96790508	15/1459	40/40000
133	F2	80	9	Mesken	96790509	15/1460	22/40000
134	F2	81	9	Mesken	96790510	15/1461	22/40000
135	F2	82	9	Mesken	96790511	15/1462	22/40000
136	F2	83	9	Mesken	96790512	15/1463	22/40000
137	F2	84	9	Mesken	96790513	15/1464	36/40000
138	F2	85	9	Mesken	96790514	15/1465	22/40000
139	F2	86	9	Mesken	96790515	15/1466	22/40000
140	F2	87	9	Mesken	96790516	15/1467	22/40000
141	F2	88	9	Mesken	96790517	15/1468	23/40000
142	F2	89	9	Mesken	96790518	15/1469	40/40000

TAKBİS BİLGİLERİ – II							
S.No.	Blok No.	B.B. No.	Kat No.	Nitelik	Kimlik No.	Cilt/Sayfa No.	Arsa Payı
143	F2	90	10	Mesken	96790519	15/1470	22/40000
144	F2	91	10	Mesken	96790520	15/1471	22/40000
145	F2	92	10	Mesken	96790521	15/1472	22/40000
146	F2	93	10	Mesken	96790522	15/1473	22/40000
147	F2	94	10	Mesken	96790523	15/1474	36/40000
148	F2	95	10	Mesken	96790524	15/1475	22/40000
149	F2	96	10	Mesken	96790525	15/1476	22/40000
150	F2	97	10	Mesken	96790526	15/1477	22/40000
151	F2	98	10	Mesken	96790527	15/1478	23/40000
152	F2	99	10	Mesken	96790528	15/1479	40/40000
153	F2	102	11	Mesken	96790531	15/1482	23/40000
154	F2	104	11	Mesken	96790533	15/1484	37/40000
155	F2	106	11	Mesken	96790535	16/1486	23/40000
156	F2	107	11	Mesken	96790536	16/1487	23/40000
157	F2	108	11	Mesken	96790537	16/1488	24/40000
158	F2	109	11	Mesken	96790538	16/1489	41/40000
159	F2	111	12	Mesken	96790540	16/1491	22/40000
160	F2	112	12	Mesken	96790541	16/1492	22/40000
161	F2	114	12	Mesken	96790543	16/1494	37/40000
162	F2	116	12	Mesken	96790545	16/1496	23/40000
163	F2	117	12	Mesken	96790546	16/1497	23/40000
164	F2	118	12	Mesken	96790547	16/1498	24/40000
165	F2	119	12	Mesken	96790548	16/1499	41/40000
166	F2	120	13	Mesken	96790549	16/1500	23/40000
167	F2	121	13	Mesken	96790550	16/1501	23/40000
168	F2	122	13	Mesken	96790551	16/1502	23/40000
169	F2	124	13	Mesken	96790553	16/1504	37/40000
170	F2	126	13	Mesken	96790555	16/1506	23/40000
171	F2	128	13	Mesken	96790557	16/1508	24/40000
172	F2	129	13	Mesken	96790558	16/1509	41/40000
173	F2	130	14	Mesken	96790559	16/1510	23/40000
174	F2	131	14	Mesken	96790560	16/1511	23/40000
175	F2	132	14	Mesken	96790561	16/1512	23/40000
176	F2	134	14	Mesken	96790563	16/1514	37/40000
177	F2	138	14	Mesken	96790567	16/1518	24/40000
178	F2	139	14	Mesken	96790568	16/1519	41/40000
179	F2	144	15	Mesken	96790573	16/1524	37/40000
180	F2	148	15	Mesken	96790577	16/1528	24/40000
181	F2	149	15	Mesken	96790578	16/1529	41/40000
182	F2	150	16	Mesken	96790579	16/1530	23/40000
183	F2	152	16	Mesken	96790581	16/1532	23/40000

TAKBİS BİLGİLERİ – II							
S.No.	Blok No.	B.B. No.	Kat No.	Nitelik	Kimlik No.	Cilt/Sayfa No.	Arsa Payı
184	F2	153	16	Mesken	96790582	16/1533	23/40000
185	F2	154	16	Mesken	96790583	16/1534	37/40000
186	F2	158	16	Mesken	96790587	16/1538	24/40000
187	F2	159	16	Mesken	96790588	16/1539	41/40000
188	F2	160	17	Mesken	96790589	16/1540	23/40000
189	F2	161	17	Mesken	96790590	16/1541	23/40000
190	F2	162	17	Mesken	96790591	16/1542	23/40000
191	F2	163	17	Mesken	96790592	16/1543	23/40000
192	F2	164	17	Mesken	96790593	16/1544	37/40000
193	F2	165	17	Mesken	96790594	16/1545	23/40000
194	F2	166	17	Mesken	96790595	16/1546	23/40000
195	F2	167	17	Mesken	96790596	16/1547	23/40000
196	F2	168	17	Mesken	96790597	16/1548	24/40000
197	F2	169	17	Mesken	96790598	16/1549	41/40000
198	F2	170	18	Mesken	96790599	16/1550	23/40000
199	F2	173	18	Mesken	96790602	16/1553	23/40000
200	F2	178	18	Mesken	96790607	16/1558	24/40000
201	F2	179	18	Mesken	96790608	16/1559	41/40000
202	F2	180	19	Mesken	96790609	16/1560	23/40000
203	F2	181	19	Mesken	96790610	16/1561	23/40000
204	F2	182	19	Mesken	96790611	16/1562	23/40000
205	F2	183	19	Mesken	96790612	16/1563	23/40000
206	F2	184	19	Mesken	96790613	16/1564	38/40000
207	F2	185	19	Mesken	96790614	16/1565	23/40000
208	F2	186	19	Mesken	96790615	16/1566	23/40000
209	F2	187	19	Mesken	96790616	16/1567	23/40000
210	F2	188	19	Mesken	96790617	16/1568	24/40000
211	F2	189	19	Mesken	96790618	16/1569	42/40000
212	F2	190	20	Mesken	96790619	16/1570	23/40000
213	F2	193	20	Mesken	96790622	16/1573	23/40000
214	F2	194	20	Mesken	96790623	16/1574	38/40000
215	F2	196	20	Mesken	96790625	16/1576	23/40000
216	F2	198	20	Mesken	96790627	16/1578	24/40000
217	F2	199	20	Mesken	96790628	16/1579	42/40000
218	F2	200	21	Mesken	96790629	16/1580	23/40000
219	F2	203	21	Mesken	96790632	16/1583	23/40000
220	F2	204	21	Mesken	96790633	16/1584	38/40000
221	F2	205	21	Mesken	96790634	17/1585	23/40000
222	F2	208	21	Mesken	96790637	17/1588	24/40000
223	F2	209	21	Mesken	96790638	17/1589	42/40000
224	F2	210	22	Mesken	96790639	17/1590	23/40000

TAKBİS BİLGİLERİ – II							
S.No.	Blok No.	B.B. No.	Kat No.	Nitelik	Kimlik No.	Cilt/Sayfa No.	Arsa Payı
225	F2	214	22	Mesken	96790643	17/1594	38/40000
226	F2	218	22	Mesken	96790652	17/1598	24/40000
227	F2	219	22	Mesken	96790653	17/1599	42/40000
228	F2	220	23	Mesken	96790654	17/1600	23/40000
229	F2	223	23	Mesken	96790657	17/1603	23/40000
230	F2	225	23	Mesken	96790659	17/1605	23/40000
231	F2	228	23	Mesken	96790662	17/1608	24/40000
232	F2	229	23	Mesken	96790663	17/1609	42/40000
233	F2	230	24	Mesken	96790664	17/1610	23/40000
234	F2	233	24	Mesken	96790667	17/1613	23/40000
235	F2	234	24	Mesken	96790668	17/1614	38/40000
236	F2	235	24	Mesken	96790669	17/1615	23/40000
237	F2	238	24	Mesken	96790672	17/1618	24/40000
238	F2	239	24	Mesken	96790673	17/1619	42/40000
239	F2	240	25	Mesken	96790674	17/1620	23/40000
240	F2	243	25	Mesken	96790677	17/1623	23/40000
241	F2	244	25	Mesken	96790678	17/1624	38/40000
242	F2	245	25	Mesken	96790679	17/1625	23/40000
243	F2	248	25	Mesken	96790682	17/1628	24/40000
244	F2	249	25	Mesken	96790683	17/1629	42/40000
245	F2	253	26	Mesken	96790687	17/1633	23/40000
246	F2	254	26	Mesken	96790688	17/1634	38/40000
247	F2	255	26	Mesken	96790689	17/1635	23/40000
248	F2	259	26	Mesken	96790693	17/1639	42/40000
249	F2	263	27	Mesken	96790697	17/1643	23/40000
250	F2	264	27	Mesken	96790698	17/1644	38/40000
251	F2	269	27	Mesken	96790703	17/1649	42/40000
252	Klüp Evi	1	Zemin	Dükkan	96790739	17/1670	25/40000
253	Klüp Evi	2	Zemin	Dükkan	96790740	17/1671	116/40000

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

"RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

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

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

TAKYİDAT BİLGİLERİ
TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
• **Beyan:** ....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) • **Tarih / Yevmiye:** 27-12-2019 / 34260
• **Beyan:** Yönetim Planı: 20/07/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) • **Tarih / Yevmiye:** 28-07-2017 / 18313
• **İrtifak:** Kayaköy 556 Ada 10 parsel lehine Kayaköy 556 Ada 4 Parsel aleyhine 299 m^2 geçit hakkı vardır. (Şablon: Geçit Hakkı) • **Tarih / Yevmiye:** 28-03-2017 / 7678
• **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., **Hisse Pay/Payda:** 1/1, **Edinme Sebebi:** Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği • **Tarih / Yevmiye:** 12-09-2023 / 32906
MÜLKİYETE AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
• **Şerh:** 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Ana taşınmazda krokisinde görüldüğü şekilde Kira Şerhi), **Lehtar:** (SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397 • **Tarih / Yevmiye:** 28-06-2017 / 15879

- Tapu kayıtlarında bulunan;
  - "....KM ne Çevrilmiştir" beyanı söz konusu gayrimenkule ilişkin olarak kat mülkiyetinin tesis edildiğini gösteren belirtme niteliğinde bir beyandır.
  - Geçit hakkına ilişkin irtifaklar; yol, su kanalı, elektrik vb. hizmet arterlerine lehine konulduğu parsele ulaşım imkanı sağlanması gerektiğini belirtir. Mülkiyet hak ve devrine ilişkin bir kısıtlama getirmez.
  - "Yönetim planı belirtmesi" gibi beyanlar ile parsel üzerine konuşlandırılan trafo merkezleri gibi yapılara ilişkin kira şerhleri rutin ve yasal uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
  - "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı daha önce yıkılmış yapılara ilişkin olup güncel değildir. Bu nedenle gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; **taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.**
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.'de ayrıca yapılmıştır.

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

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

TKGM Web Tapu portalından 16.10.2024 tarihinde 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 16.10.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgeleri ve müşteriden alınan bilgilere göre; değerlemeye konu taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

- Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde yer aldığı parsel; 1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"na göre "Turizm + Ticaret + Konut" alanında kalmakta olup, TAKS: 0,50, KAKS: 1,80 yapılaşma koşullarına sahiptir.
- Plan notlarına göre;
  - Yükseklik en çok 29 kattır. Projede belirtilen bina yüksekliğini arttırmamak kaydıyla ilk ruhsat aldığı tarihteki imar durumuna göre değerlendirilecektir.
  - Bağımsız bölüm net alanının %20'sini geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdiven evi, zemin terası, açık yüzme havuzu katlar alanına dahil edilemez.
  - Yapıların otopark ihtiyacı; kendi parseli içinde vaziyet planında çözümlenecektir.
  - Bu alanda hazırlanacak vaziyet planının Belediye tarafından uygun görülmesi halinde vaziyet planına uygun olarak yapılaşmaya izin verilecektir. Hazırlanacak vaziyet planında yapılar; ayrık, blok ve bitişik nizamda düzenlenebilir.

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

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

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

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

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

YAPI RUHSATLARI			
Blok	**Yeni Yapı Ruhsatı**	**Diğer Yapı Ruhsatı**	**Son Yapı Ruhsatı**
A1	27.03.2014 - 1031/85	-	31.08.2015 - 1693
B1A	27.03.2014 - 1031/85	-	31.08.2015 - 1694
B1B	27.03.2014 - 1031/85	-	31.08.2015 - 1695
C1	27.03.2014 - 1031/81	31.08.2015 - 1686	03.05.2016 - 621
C4	27.03.2014 - 1031/81	31.08.2015 - 1687	03.05.2016 - 624

YAPI RUHSATLARI			
Blok	**Yeni Yapı Ruhsatı**	**Diğer Yapı Ruhsatı**	**Son Yapı Ruhsatı**
C7	27.03.2014 - 1031/81	31.08.2015 - 1692	03.05.2016 - 627
D1	27.03.2014 - 1031/85	-	31.08.2015 - 1698
D2	27.03.2014 - 1031/85	-	31.08.2015 - 1699
D3	27.03.2014 - 1031/85	-	31.08.2015 - 1700
D4	27.03.2014 - 1031/85	-	31.08.2015 - 1701
D5	27.03.2014 - 1031/85	-	31.08.2015 - 1702
F1	27.03.2014 - 1031/89	12.07.2016 - 856	13.07.2017 - 1255
F2	27.03.2014 - 1031/89	28.03.2023 - 310	28.03.2023 - 310
Klüp Evi	27.03.2014 - 1031/82	-	01.12.2015 - 1982

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ					
Blok	**Tarih - No**	**Yapı Sınıfı - Grubu**	**Bağımsız Böl. Sayısı**	**Kat Sayısı**	**İnşaat Alanı**
A1	14.09.2017 - 773	V-A	66	17	10.278,32
B1A	14.09.2017 - 774	V-A	66	17	9.774,51
B1B	14.09.2017 - 775	V-A	66	17	9.774,51
C1	03.08.2017 - 622	III-B	14	7	3.183,52
C4	03.08.2017 - 625	III-B	14	7	3.183,52
C7	03.08.2017 - 628	III-B	14	7	3.183,52
D1	03.08.2017 - 629	IV-A	40	12	8.223,84
D2	03.08.2017 - 630	IV-A	40	12	8.223,84
D3	03.08.2017 - 631	IV-A	40	11	7.526,71
D4	03.08.2017 - 632	IV-A	40	10	6.866,36
D5	03.08.2017 - 633	IV-A	40	10	6.866,36
F1	22.01.2018 - 115	V-A	317	31	28.968,94
F2	30.05.2024 - 472	V-A	289	31	30.551,38
Klüp Evi	03.08.2017 - 636	III-B	2	1	176,27

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

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

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

3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

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

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

--

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

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

ENERJİ KİMLİK BELGELERİ				
Blok	**Veriliş Tarihi**	**Geçerli Olduğu Tarih**	**Enerji Performansı**	**Sera Gazı Emisyonu**
A1	04.06.2017	05.06.2027	B	C
B1A	05.06.2017	06.06.2027	B	C
B1B	05.06.2017	06.06.2027	B	C
C1	27.05.2017	28.05.2027	B	C
C4	27.05.2017	28.05.2027	B	C
C7	27.05.2017	28.05.2027	B	C
D1	30.05.2017	31.05.2027	B	C
D2	30.05.2017	31.05.2027	B	C
D3	30.05.2017	31.05.2027	B	C
D4	04.06.2017	05.06.2027	B	C
D5	04.06.2017	05.06.2027	B	C
F1	11.01.2018	11.01.2028	C	C
F2	19.12.2023	19.12.2033	C	C

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

4.a.1. Ege Bölgesi

Ege Bölgesi, Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biridir. İsmini 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 Göreli Dağı'dır. Deniz kıyıları; Çanakkale'ye bağlı Bababurun'dan başlayarak tüm Edremit Körfezi, İzmir ve Aydın illerinin tüm kıyı şeritleri ve Muğla'da, Köyceğiz kıyılarına kadar uzanan (Köyceğiz hariç) sahil şeridini kapsar. Ovalar: Orta Çağ Ege Bölümü'nde horstlar arasında kalan grabenler birer alüvyon ovasıdır. Bunlar Bakırçay, Gediz, Büyük ve Küçük Menderes grabenleridir. Bu grabenler fiziksel bir haritada yeşil renk ile gösterilir. Gediz ağzında Menemen Delta ovası, Büyük Menderes ağzında Balat Delta ovasından oluşmuştur.

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

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

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

Turizm potansiyeli olarak da Akdeniz Bölgesi'nden sonra ikinci sırada yer alır. Efes, Didim, Pamukkale, Hiearpolis, 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 konumundadır[1].

4.a.2. Denizli İli

Anadolu Yarımadası'nın güneybatısında yer alan Denizli; Uşak, Manisa, Aydın, Muğla, Burdur ve Afyonkarahisar şehirleri ile komşudur. Yüzölçümü[2] 12.134 km^2, 2023 rakamlarıyla nüfusu 1.059.082'dir[3].

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 oluşmaktadır[4].

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 kullanmıştır[5].

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" olmuştur[6].

---

[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
[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 Karahayıt önemli turizm destinasyonlarındandır. Hierapolis ve Laodikeia antik şehirleri il sınırları içerisinde yer alır.[7]

4.a.3. Merkezefendi İlçesi

Denizli'nin; Pamukkale, Sarayköy, Babadağ ve Tavas ile çevrili ilçesidir. 6360 sayılı "14 İlde Büyükşehir Belediyesi ve 27 İlçe Kurulması ile Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Denizli İli Büyükşehir, Merkezefendi ise İlçe Belediyesi olmuştur[8]. 2023 rakamlarıyla nüfusu 340.400'dür[9]

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

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

4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

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

Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF)'nin Ekim 2023 tarihli "World Economic Outlook - Dünya Ekonomik Görünümü" raporunda[10] küresel ekonomideki toparlamanın yavaş bir şekilde devam ettiğine vurgu yapılarak bu durumun 2024 yılında da devam edeceği öngörüsüne yer verilmiştir. Rapor; 2022'de %3,5 büyüyen küresel ekonominin 2023'te %3, 2024'te ise %2,9 büyüyeceği tahmininde bulunurken bu rakamların uzun dönem tarihi ortalamaların oldukça altında olduğuna dikkat çekmiştir. Kurum, önümüzdeki dönemde küresel ekonomiyi bekleyen başlıca riskleri; Çin'de yaşanan gayrimenkul krizinin derinleşmesi, emtia fiyatlarındaki volatilitenin artması, enflasyondaki yüksek seyrin devamı ve yüksek borç seviyeleri ile artan fonlama maliyetlerinin ekonomilerin krizlere karşı dayanıklılığını aşındırması olarak sıralamıştır.

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

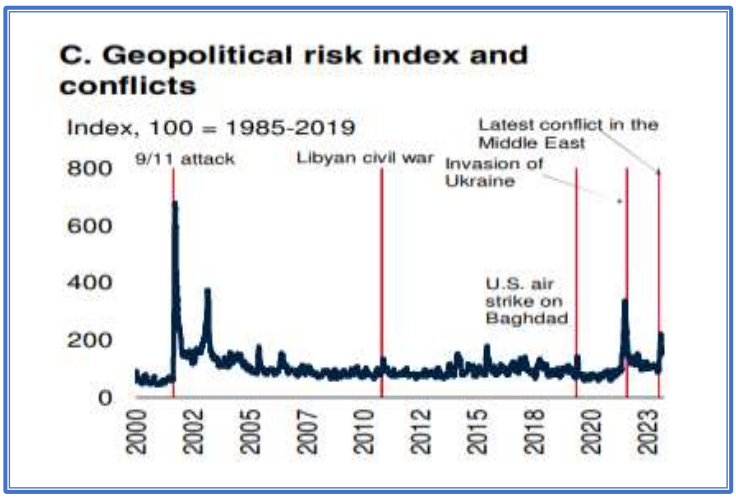
---

[7] Denizli İli: 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 - Navigating Global Divergences, October 2023: https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/10/10/world-economic-outlook-october-2023
[11] World Economic Outlook Update – Moderating Inflation and Steady Growth Open Path To Soft Landing, January 2024: https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/01/30/world-economic-outlook-update-january-2024

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

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

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



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

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

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

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

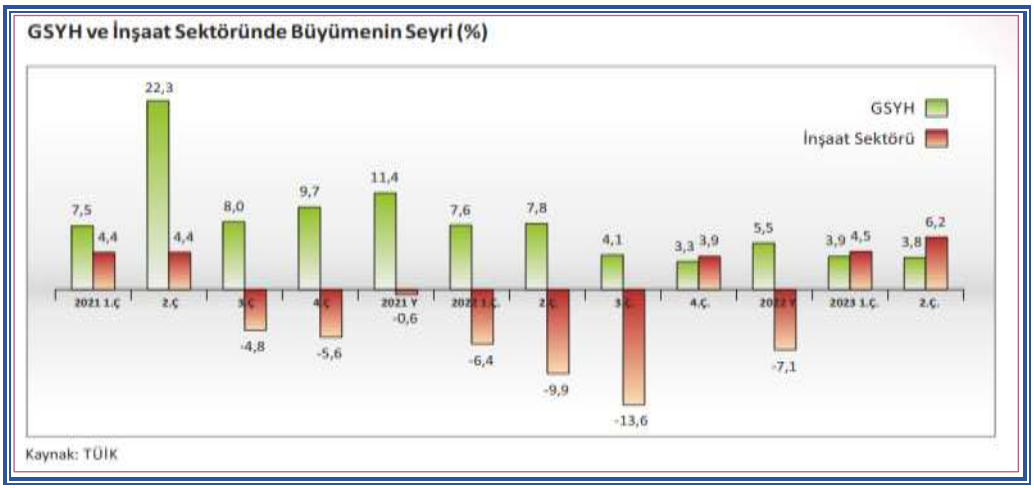
4.b.2. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

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

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

---

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

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

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

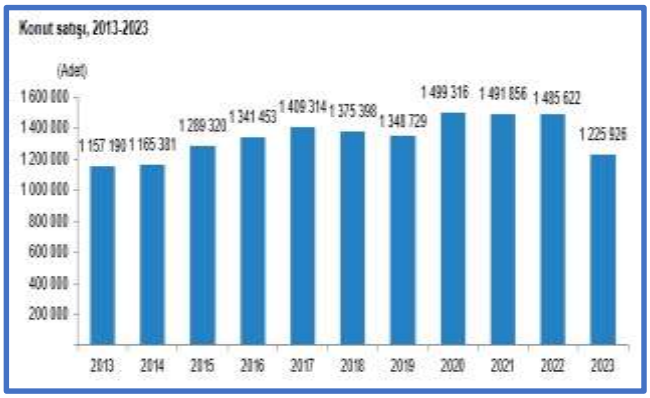
Kaynak: TÜİK

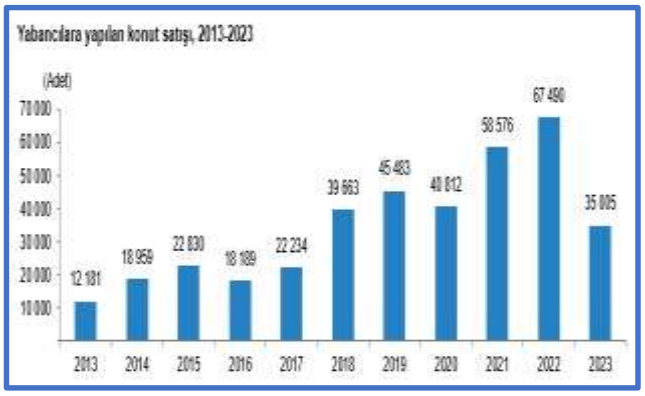
Ağustos ayına gelindiğinde, bu yılın en yüksek aylık satış adedi yakalanmış olsa da satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 azalarak 122 bin 91'e gerilemiştir. Faiz oranlarındaki artışla birlikte ipotekli konut satışları Ağustos'ta %26,1 düşmüş, böylece toplam konut satışları içinde ipotekli satışların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

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

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

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





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 fiyatı artışlarının maliyetlerin üzerine çıkmaya başladığı gözlemlenmektedir. Bunda piyasa arz edilen yeni konut/işyeri sayısındaki azalmanın etkisi olduğu değerlendirilmektedir. 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 başarıya ulaşması durumunda ise özellikle 2025 yılının ikinci yarısından itibaren önce maliyet artış hızının yavaşlayacağı, ardından gecikmeli olarak satış fiyatı artışlarının yavaşlayarak maliyet artışlarına yakınsayacağı öngörülmektedir.

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

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

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

- **Olumlu Faktörler**
  - Merkezi bir konumda bulunması,
  - Ana ulaşım akslarına yakın olması,
  - Şehrin önemli bulvarına cepheli olmaları,
  - Açık ve kapalı otopark bulunması,
  - Kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması,
  - Prestij ve reklam değeri yüksek bir projede yer almaları,
  - Yüksek inşaat kalitesi,
- **Olumsuz Faktörler:**
  - Gayrimenkul sektöründe görülen yavaşlama,
  - 1. Derece deprem bölgesinde bulunması..

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

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

- Değerlemeye konu taşınmazlar; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi (Mevcutta Kayalar Mahallesi), **556 Ada, 10 Parsel** üzerinde, Sinpaş Aqua City projesinde yer almaktadır.

- Proje; 64.531,91 m2 yüzölçümlü parsel üzerinde betonarme çerçeveli sistemde inşa edilmiş 19 blok ve 1 Klüp Evi halinde inşa edilen 1.193 adet konut ile 3 adet dükkandan oluşmaktadır. Konut tipleri; 1+1, 2+1, 2,5+1, 3+1, 3,5+1, 4+1 ve 4,5+1 şeklinde tasarlanmıştır.

- Proje alanında spor ve oyun alanları, plaj, çocuk ve süs havuzları, peyzaj alanları, açık ve kapalı otoparklar gibi çeşitli donatı alanları bulunmaktadır.
- Bağımsız bölüm zeminleri seramik ve laminant parke, ıslak hacim zemin ve duvarları seramik kaplıdır. Pencereler PVC, iç kapılar MDF, dış kapı çeliktir. Tüm konutlarda bulaşık makinesi, fırın, ocak ve davlumbazdan oluşan ankastre set bulunmaktadır.
- Güvenlik hizmeti sağlanmakta olup, site girişi kontrollü olarak yapılmaktadır.
- Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer aldığı arsa, düz bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak çokgen formundadır. Parsel kuzey cephesinde imar yolu, diğer cephelerinde komşu parseller ile çevrilidir.
- Ana taşınmazların genel olarak bakımlı ve iyi durumda olduğu görülmüştür.
- Merkezefendi İlçesi 1. derece deprem kuşağında yer almaktadır.[16] 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, 10 no.lu parselin koordinatları (N:37°.8184 E:29°.0565**)'tir.

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
KONUM	Kent içi
ULAŞIM	Yaya – Toplu Taşıma – Özel Araç
ARZ-TALEP	Dengeli
MÜLK DEĞERİ	Artıyor
PAZARLAMA SÜRESİ	3 Ay – 6 Ay
BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA ORANI	% 70
BİNADAKİ DOLULUK ORANI	% 100
GENEL KULLANIM DURUMU	Konut, Dükkan
Malzeme	İyi
İşçilik	İyi
Genel İnşaat Seviyesi	%100
Taşınmaza ilişkin kısıtlılık durumu var mı? Varsa açıklayıcı Bilgiler (Sit alanı, İstimlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)	Merkezefendi Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgiler ile tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüş, gözle yapılan inceleme neticesinde deprem hasarına rastlanmamıştır.

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

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
YAPI TARZI	Betonarme – Çerçeveli Sistem
YAPI NİZAMI	Ayrık, Bitişik

[16] https://www.e-sehir.com/turkiye-haritasi/denizli-deprem-fay-hatti-riskharitasi.html

YAPI SINIFI VE GRUBU	3-B, 4-A, 5-A
KAT ADEDİ	Maks: 31
TESİSİN YAŞI	~8
ELEKTRİK	Var
SU	Var
KANALİZASYON	Var
ARITMA	Yok
PARATONER	Var
JENERATÖR	Var
SU DEPOSU	Var
HİDROFOR	Var
DOĞALGAZ	Var
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz
SICAK SU	Doğalgaz
ASANSÖR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Var
YANGIN TESİSATI	Var (C Bloklar hariç)
AÇIK OTOPARK	Var
KAPALI OTOPARK	Var
YÜZME HAVUZU	Yok
SIĞINAK	Var

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

--

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

- **Söz konusu kanun maddesinde;**

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26'ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...)[19] yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

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

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

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

Değerleme tarihi itibarıyla, söz konusu taşınmazlar; mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine uygun olarak “konut” ve “dükkan” niteliğinde kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

- Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilen üç temel değerlendirme yaklaşımından biridir. Gayrimenkullerin değerlemesinde uygun ve yeterli veri mevcut olduğunda en sağlıklı sonucu veren sistematik bir yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir. Aşağıdaki varsayımlara dayanır:
  - Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
  - Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
  - Gayrimenkulün piyasada makul bir fiyat ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
  - Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
  - Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir 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 tespitinde **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** kullanılmış, ulaşılan sonucun teyidi maksadıyla ayrıca kira değeri analizi yapılmıştır.

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

- Çok sayıda uygun emsal bulunduğundan satılık ve kiralık mesken emsalleri aynı projeden seçilmiş, değerleme çalışmasında tutarlılık sağlamak amacıyla emsal değerlerin tespitinde proje yasal brüt alanları esas alınmıştır.
- Değerlemeye konu meskenlerin büyük bölümü F1/F2 Blokta ve 1+1 odalı olduğu için mümkün olduğunca çok F1/F2 Blokta bulunan 1+1 odalı emsal kullanılmış, **mesken emsal değeri F2 Blok 120 no.lu daire, dükkan emsal değeri F1 Blok 317 no.lu dükkan için takdir edilmiş,** diğer bağımsız bölümler için oda sayısı, konum, cephe ve kat gibi özellikleri dikkate alınarak ayrıca şerefiye uygulanmıştır.
- Bina yaşına ilişkin düzeltmeler "inşaat", eşyalı dairelere ilişkin düzeltmeler "diğer" başlığı altında gösterilmiştir.
- **Gayrimenkul (Mesken) Değeri İçin Emsaller:**
  - **Emsal 1: COLDWELL BANKER PLATINUM GAYRİMENKUL – 0 (535) 925 62 22**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı projede, F1 Blok 24. katta bulunan, 69,05 m^2 alanlı, eşyalı, 1+1 odalı daire 3.050.000,00 TL bedelle satılıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmazın bina yaşı değerlemeye konu taşınmaza nazaran daha yüksektir. (İlan No: 1164709441)

Değerlemeye Esas Değer: 3.050.000,00 TL x [1 + (-%2)(Pazarlık) + (%5)(İnşaat) + (-%2)(Diğer)]] / 69,05 m^2 = **~44.613,00 TL/m^2**

  - **Emsal 2: SRS REAL ESTATE – 0 (533) 591 83 94**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı projede, F1 Blok 13. katta bulunan, 69,05 m^2 alanlı, eşyalı, 1+1 odalı daire 3.150.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmazın bina yaşı değerlemeye konu taşınmaza nazaran daha yüksektir. (İlan No: 1205150686)

Değerlemeye Esas Değer: 3.150.000,00 TL x [1 + [(-%5)(Pazarlık) + (%5) (İnşaat) + (-%2)(Diğer)]] / 69,05 m^2 = **~44.707,00 TL/m^2**

- **Emsal 3: BORDO LOCA GAYRİMENKUL – 0 (530) 100 34 21**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı projede, F1 Blok 20. katta bulunan, 64,23 m² alanlı, eşyalı, 1+1 odalı daire 2.980.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmazın bina yaşı değerlemeye konu taşınmaza nazaran daha yüksektir. (İlan No: 1203128363)

Değerlemeye Esas Değer: 2.980.000,00 TL x [1 + [(-%5)(Pazarlık) + (%5)(İnşaat) + (-%2)(Diğer)]] / 64,23 m² = **~45.468,00 TL/m²**

- **Emsal 4: İNFORA YATIRIM GAYRİMENKUL – 0 (530) 086 89 92**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı projede, F2 Blok 22. katta bulunan, 70,66 m² alanlı, 1+1 odalı daire 3.350.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1205150686)

Değerlemeye Esas Değer: 3.350.000,00 TL x [1 + [(-%5)(Pazarlık)]] / 70,66 m² = **~45.040,00 TL/m²**

- **Emsal 5: REDSTONE MYRA GAYRİMENKUL – 0 (553) 331 21 69**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı projede, B1B Blok 13. katta bulunan, 104,71 m² alanlı, 2,5+1 odalı daire 3.874.000,00 TL bedelle satılıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz değerlemeye konu taşınmaza nazaran büyük alanlı ve dezavantajlı konumda olup, bina yaşı daha yüksektir. (İlan No: 1197394975)

Değerlemeye Esas Değer: 3.874.000,00 TL x [1 + [(-%2)(Pazarlık) + (%5)(İnşaat) + (%5)(Alan) + (%5)(Konum)]] / 104,71 m² = **~41.807,00 TL/m²**

- **Emsal 6: : COLDWELL BANKER PLATINUM GAYRİMENKUL – 0 (532) 063 85 27**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı projede, B1B Blok 4. katta bulunan, 139,93 m² alanlı, 3+1 odalı daire 5.500.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz değerlemeye konu taşınmaza nazaran büyük alanlı ve dezavantajlı konumda olup, bina yaşı daha yüksektir. (İlan No: 1182048747)

Değerlemeye Esas Değer: 5.500.000,00 TL x [1 + [(-%5)(Pazarlık) + (%5)(İnşaat) + (%10)(Alan) + (%6)(Konum)]] / 139,93 m² = **~45.594,00 TL/m²**

- **Gayrimenkul (Dükkan) Değeri İçin Emsaller:**
  - **Emsal 1: GÜRCAN GAYRİMENKUL – 0 (555) 744 47 24**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Şemikler Mahallesinde bulunan, 130,00 m² alanlı dükkan 5.500.000,00 TL bedelle satılıktır. Bodrum katında bulunan 30 m²'lik depo alanı %50 katsayı ile "15,00 m²", dolayısıyla toplam alan 115,00 m² olarak dikkate alınmıştır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1186635710)

Değerlemeye Esas Değer: 5.500.000,00 TL x [1 + [(-%5)(Pazarlık) + (%5)(İnşaat)]] / 115,00 m² = **~ 47.826,00 TL/m²**

- **Emsal 2: COLDWELL BANKER PLATINUM GAYRİMENKUL – 0 (532) 710 79 25**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Gümüşçay Mahallesinde bulunan, 105,00 m² alanlı dükkan 4.750.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmazın bina yaşı değerlemeye konu taşınmaza nazaran düşük olup, dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1181452800)

Değerlemeye Esas Değer: 4.750.000,00 TL x [1 + [(-%5)(Pazarlık) + (-%2)(İnşaat) + (%10)(Konum)]] /105,00 m²= **~46.595,00 TL/m²**

- **Emsal 3: BAŞKENT GAYRİMENKUL – 0 (532) 744 78 07**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Kayalar Mahallesi, TOKİ bloklarında bulunan, 44,00 m² alanlı dükkan 1.900.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; değerlemeye konu taşınmaza nazaran küçük alanlı olup, inşaat kalitesi ve konum açısından dezavantajlı durumdadır. (İlan No: 1156113817)

Değerlemeye Esas Değer: 1.900.000,00 TL x [1 + [(-%5)(Pazarlık) + (%6)(İnşaat) + (-%2)(Alan) + (%15)(Konum)]] / 44,00 m² = **~49.227,00 TL/m²**

- **Emsal 4: BAŞKENT GAYRİMENKUL – 0 (532) 744 78 07**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Kayalar Mahallesi, TOKİ bloklarında bulunan, anayola cepheli, 58,00 m² alanlı dükkan 2.500.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; değerlemeye konu taşınmaza nazaran küçük alanlı olup, inşaat kalitesi ve konum açısından dezavantajlı durumdadır. (İlan No: 1134175297)

Değerlemeye Esas Değer: 2.500.000,00 TL x [1 + [(-%5)(Pazarlık) + (%6)(İnşaat) + (-%2)(Alan) + (%10)(Konum)]] / 58,00 m² = **~46.983,00 TL/m²**

- **Emsal 5: GÜLEM GAYRİMENKUL – 0 (541) 255 20 53**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Şemikler Mahallesinde bulunan, anayola cepheli, 65,00 m² alanlı dükkan 2.750.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; değerlemeye konu taşınmaza nazaran küçük alanlı olup, inşaat kalitesi ve konum açısından dezavantajlı durumdadır. (İlan No: 1164420783)

Değerlemeye Esas Değer: 2.750.000,00 TL x [1 + [(-%5)(Pazarlık) + (%3)(İnşaat) + (-%2)(Alan) + (%10)(Konum)]] / 65,00 m² = **~44.846,00 TL/m²**

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

"RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

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

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

- Satılık mesken ve dükkan emsal uyumlaştırma tabloları ile ulaşılan sonuçlar aşağıda sunulmuştur.

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU – SATILIK MESKEN						
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**	**E: 6**
Fiyat (TL)	**3.050.000,00**	**3.150.000,00**	**2.980.000,00**	**3.350.000,00**	**3.874.000,00**	**5.500.000,00**
Alan (m²)	**69,05**	**69,05**	**64,23**	**70,66**	**104,71**	**139,93**
Pazarlık Payı %	-2%	-5%	-5%	-5%	-2%	-5%
İnşaat Düzeltmesi %	5%	5%	5%	0%	5%	5%
Alan Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	5%	10%
Konum/Şerefiye %	0%	0%	0%	0%	5%	6%
Diğer %	-2%	-2%	-2%	0%	0%	0%
Emsal Değer (TL)	**44.613,00**	**44.707,00**	**45.468,00**	**45.040,00**	**41.807,00**	**45.594,00**
ORTALAMA	**~44.540,00**					

- **Sonuç olarak;**
  - F2 Blok, 120 no.lu dairenin; **yasal ve mevcut durum birim m² pazar değeri; 44.540,00 TL/m²,**
  - **Gayrimenkul pazar değeri;** 64,22 m² x 44.540,00 TL/m²= **~2.860.000,00 TL,**
- **250 adet meskenin toplam pazar değeri; 1.019.356.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU – SATILIK DÜKKAN					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	**5.500.000,00**	**4.750.000,00**	**1.900.000,00**	**2.500.000,00**	**2.750.000,00**
Alan (m²)	**115,00**	**105,00**	**44,00**	**58,00**	**65,00**
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
İnşaat Düzeltmesi %	5%	-2%	6%	6%	3%
Alan Düzeltmesi %	0%	0%	-2%	-2%	-2%
Konum/Şerefiye %	0%	10%	15%	10%	10%
Emsal Değer (TL)	**47.826,00**	**46.595,00**	**49.227,00**	**46.983,00**	**44.846,00**
ORTALAMA	**~47.100,00**				

- **Sonuç olarak;**
  - F1 Blok 317 no.lu dükkanın; **yasal ve mevcut durum birim m² pazar değeri; 47.100,00 TL/m²,**
  - **Gayrimenkul pazar değeri;** 115,46 m² x 47.100,00 TL/m² = **~5.440.000,00 TL,**
- **3 adet dükkanın toplam pazar değeri; 13.300.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**
- Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar değerlerini gösteren tablolar "RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

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

--

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

--

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

--

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

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

- Kira Değeri Analizi ile; direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak gayrimenkulün kira geliri ile gayrimenkul değeri arasında ilişki kurmak mümkündür.
- Raporumuzun bu aşamasında;
  - Öncelikle emsal karşılaştırma yaklaşımı ile değerlemeye konu gayrimenkullerin birim m^2, aylık ve yıllık kira değerleri takdir edilmiş, sektör ortalamaları ve piyasa araştırması sonuçları dikkate alınarak belirlenen kira çarpanı ve kapitalizasyon oranları kullanılarak gayrimenkul değerleri hesaplanmış,
  - Ardından Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile ulaşılan pazar değerleri ve pazar kiraları üzerinden kira çarpanı ve kapitalizasyon değerleri hesaplanmış,

- 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 (Mesken) İçin Emsaller:**
  - **Emsal 1: LANDEX OFFICE GAYRİMENKUL – 0 (535) 411 13 13**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı projede, F1 Blok 24. katta bulunan, 69,05 m² alanlı, 1+1 odalı daire aylık 17.000,00 TL bedelle kiralıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmazın bina yaşı değerlemeye konu taşınmaza nazaran daha yüksektir. (İlan No: 1205124915)

Değerlemeye Esas Değer: 17.000,00 TL x [1 + (-%3)(Pazarlık) + (%5)(İnşaat)]] / 69,05 m² = **~251,00 TL/m²**

  - **Emsal 2: ARSEN GAYRİMENKUL – 0 (534) 843 30 37**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı projede, F1 Blok 6. katta bulunan, 69,05 m² alanlı, 1+1 odalı daire aylık 18.000,00 TL bedelle kiralıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmazın bina yaşı değerlemeye konu taşınmaza nazaran daha yüksektir. (İlan No: 1187089520)

Değerlemeye Esas Değer: 18.000,00 TL x [1 + (-%3)(Pazarlık) + (%5)(İnşaat)]] / 69,05 m² = **~266,00 TL/m²**

  - **Emsal 3: KR YATIRIM GAYRİMENKUL – 0 (533) 600 37 79**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı projede, F2 Blok 23. katta bulunan, 70,65 m² alanlı, 1+1 odalı daire aylık 17.000,00 TL bedelle kiralıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1202768377)

Değerlemeye Esas Değer: 17.000,00 TL x [1 + (-%3)(Pazarlık)]] / 70,65 m² = **~233,00 TL/m²**

  - **Emsal 4: COLDWELL BANKER PLATINUM GAYRİMENKUL – 0 (535) 925 62 22**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı projede, F2 Blok 22. katta bulunan, 64,22 m² alanlı, 1+1 odalı daire aylık 18.000,00 TL bedelle kiralıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1205124915)

Değerlemeye Esas Değer: 18.000,00 TL x [1 + (-%3)(Pazarlık)]] / 64,22 m² = **~272,00 TL/m²**

  - **Emsal 5: ESKIDJI GAYRİMENKUL DENİZLİ BÖLGE ORTAKLIĞI – 0 (507) 143 00 35**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı projede, F1 Blok 10. katta bulunan, 64,23 m² alanlı, 1+1 odalı daire aylık 17.000,00 TL bedelle kiralıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmazın bina yaşı değerlemeye konu taşınmaza nazaran daha yüksektir. (İlan No: 1202241484)

Değerlemeye Esas Değer: 17.000,00 TL x [1 + (-%3)(Pazarlık) + (%5)(İnşaat)]] / 64,23 m² = **~270,00 TL/m²**

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU – KİRALIK MESKEN					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	**17.000,00**	**18.000,00**	**17.000,00**	**18.000,00**	**17.000,00**
Alan (m²)	**69,05**	**69,05**	**70,65**	**64,22**	**64,23**
Pazarlık Payı %	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
İnşaat Düzeltmesi %	5%	5%	0%	0%	5%
Alan Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Konum/Şerefiye %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değer (TL)	**251,00**	**266,00**	**233,00**	**272,00**	**270,00**
ORTALAMA	**~260,00**				

- Sonuç olarak; F2 Blok, 120 no.lu daire için **birim m² pazar kirası; ~260,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **240,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.**

- Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda meskenler için kira çarpanlarının 12-18 yıl (144-216 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazların değer tespitinde **kira çarpanı 15 yıl (180 ay)** olarak esas alınmıştır **(Kapitalizasyon oranı: 1 / 15 = ~%6,67).**

Taşınmaz	Alan (m^2)	Birim Kira Değeri (TL/m^2)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (15 yıl toplamı TL)
F2 Blok No: 120	64,22	240	15.412,80	**184.593,60**	**2.774.000,00**

- Kira değeri analizi ile **F2 Blok 120 no.lu dairenin pazar değeri; 2.774.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**
- 5.a. maddesinde analizi yapılan Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile takdir edilen gayrimenkul değeri ile yukarıda bulunan yıllık kira değeri dikkate alınarak F2 Blok 120 no.lu bağımsız bölüm için;
  - **Kira Çarpanı** : 2.860.000,00 TL / 184.593,60 TL = **~15,46 yıl = ~186 ay,**
  - **Kapitalizasyon Oranı** : 184.593,60 TL / 2.860.000,00 TL = **~%6,47 olarak tespit edilmiştir.**
- Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile tespit edilen kira çarpanı ve kapitalizasyon oranı ile kira değer analizinde veri olarak kullanılan kira çarpanı ve kapitalizasyon oranlarının birbirleriyle uyumlu ve yakın değerler olduğu, takdir edilen taşınmaz değeri ile getiri potansiyeli arasında piyasa koşullarına uygun bir korelasyon olduğu görülmektedir.
- **Kira Değeri (Dükkan) İçin Emsaller:**
  - **Emsal 1: SOYTÜRK GAYRİMENKUL – 0 (544) 285 20 98**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Kayalar Mahallesi, TOKİ bloklarında bulunan, anayola cepheli, 44,00 m^2 alanlı dükkan 15.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; değerlemeye konu taşınmaza nazaran küçük alanlı olup, inşaat kalitesi ve konum açısından dezavantajlı durumdadır. (İlan No: 1196769829)

Değerlemeye Esas Değer: 15.000,00 TL x [1 + [(-%5)(Pazarlık) + (%6)(İnşaat) + (-%2)(Alan) + (%10)(Konum)]] / 44,00 m^2 = **~ 372,00,00 TL/m^2**

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Üçler Bulvarında bulunan, 260,00 m^2 alanlı dükkan 70.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; değerlemeye konu taşınmaza nazaran büyük alanlı olup, konum açısından dezavantajlı durumdadır. (İlan No: 1152590342)

Değerlemeye Esas Değer: 70.000,00 TL x [1 + (-%5)(Pazarlık) + (%2)(Alan) + (%15)(Konum)]] / 260,00 m^2 = **~302,00 TL/m^2**

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

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Şemikler Mahallesinde, 2. katta bulunan, 55,00 m^2 alanlı işyeri aylık 16.500,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; değerlemeye konu taşınmaza nazaran küçük alanlı olup, inşaat kalitesi açısından avantajlı, konum açısından dezavantajlı durumdadır. (İlan No: 1203348033)

Değerlemeye Esas Değer: 16.500,00 TL x [1 + (-%5)(Pazarlık) + (-%2)(İnşaat) + (-%2)(Alan) + (%15)(Konum)]] / 55,00 m^2 = **~318,00 TL/m^2**

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

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Karahasanlı Mahallesinde bulunan, 115,00 m^2 alanlı dükkan aylık 35.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; tadilat gerektirmekte olup, değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1183785307)

Değerlemeye Esas Değer: 35.000,00 TL x [1 + (-%5)(Pazarlık) + (%5)(İnşaat) + (%20)(Konum)]] / 115,00 m^2 = **~365,00 TL/m^2**

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

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Karahasanlı Mahallesinde bulunan, 85,00 m² alanlı dükkan aylık 25.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen ve değerlemeye konu taşınmaza nazaran bina yaşı yüksek olan taşınmaz; tadilat gerektirmekte olup, konum açısından dezavantajlı durumdadır. (İlan No: 1143457408)

Değerlemeye Esas Değer: 25.000,00 TL x [1 + (-%5)(Pazarlık) + (%10)(İnşaat) + (%25)(Konum)]] / 85,00 m² = **~382,00 TL/m²**

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU – KİRALIK DÜKKAN					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	**15.000,00**	**70.000,00**	**16.500,00**	**35.000,00**	**25.000,00**
Alan (m²)	**44,00**	**260,00**	**55,00**	**115,00**	**85,00**
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
İnşaat Düzeltmesi %	6%	0%	-2%	5%	10%
Alan Düzeltmesi %	-2%	2%	-2%	0%	0%
Konum/Şerefiye %	10%	15%	15%	20%	25%
Emsal Değer (TL)	**372,00**	**302,00**	**318,00**	**365,00**	**382,00**
ORTALAMA	**~350,00**				

- Sonuç olarak; F1 Blok 317 no.lu dükkan için **birim m² pazar kirası; ~350,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **320,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.** Değerlemeye konu dükkanların pazar kiralarını gösteren tablo "RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur

- Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda dükkanlar için kira çarpanlarının 12-14 yıl (144-168 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazların değer tespitinde **kira çarpanı 13 yıl (156 ay)** olarak esas alınmıştır **(Kapitalizasyon oranı: 1 / 13 = ~%7,69).**

Taşınmaz	Alan (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (13 yıl toplamı TL)
F1 Blok No: 317	115,46	320	~37.000,00	**~444.000,00**	**~5.772.000,00**

- Kira değeri analizi ile **F1 Blok 317 no.lu dükkanın pazar değeri; 5.772.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**
- 5.a. maddesinde analizi yapılan Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile takdir edilen gayrimenkul değeri ile yukarıda bulunan yıllık kira değeri dikkate alınarak F1 Blok 317 no.lu bağımsız bölüm için;
  - **Kira Çarpanı** : 5.440.000,00 TL / 444.000,00 TL = **~12,25 yıl = ~147 ay,**
  - **Kapitalizasyon Oranı** : 444.000,00 TL / 5. 440.000,00 TL = **~%8,16 olarak tespit edilmiştir.**
- Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile tespit edilen kira çarpanı ve kapitalizasyon oranı ile kira değer analizinde veri olarak kullanılan kira çarpanı ve kapitalizasyon oranlarının birbirleriyle uyumlu ve yakın değerler olduğu, takdir edilen taşınmaz değeri ile getiri potansiyeli arasında piyasa koşullarına uygun bir korelasyon olduğu görülmektedir.
- Kira değeri analizi; dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin pazar kirasının tespit edilmesinin yanı sıra, mesken ve dükkanlar için pazar yaklaşımı ile takdir edilen gayrimenkul pazar değerlerinin piyasa koşulları ile uyumlu olmadığının teyidi maksadıyla hesaplanmış, değer takdirinde pazar yaklaşımı sonuçları esas alınmıştır.

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 gayrimenkullerin pazar değerinin tespiti için "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" uygulanmıştır. Ayrıca "Kira Değeri Analizi" yapılarak ulaşılan değerlerin birbirleri ve mevcut piyasa koşullarıyla uyumlu olup olmadığının kontrolü sağlanmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ulaşılan pazar değerleri esas alınarak tespit edilen **"kira çarpanları"** ile kira değeri analizinde varsayım/veri olarak kullanılan **"kira çarpanları"** yakın değerler olup, ulaşılan sonuçların birbirleri ve piyasa koşulları ile uyumlu olduğunu teyit eder niteliktedir.

- Kira değeri analizi; emsal karşılaştırma yaklaşımında kullanılanlara ilave olarak kira çarpanı değeri ve yaklaşık giderler gibi daha fazla varsayım içerdiğinden; **taşınmazların nihai yasal ve mevcut değerleri emsal karşılaştırma yaklaşımı ile elden edilen;**

  - **F2 Blok 120 no.lu mesken için 2.860.000,00 TL, F1 Blok 317 no.lu dükkan için 5.440.000,00 TL olarak takdir edilmiş, toplam pazar değerinin takdirinde bu değerler esas alınmıştır.**

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

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

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

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

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

- TKGM Web Tapu portalından 16.10.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre; değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin ipotek şerhi bulunmamaktadır.

- "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 daha önce yıkılmış yapılara ilişkin olup güncel değildir.

- Sonuç olarak; **taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.**

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.'de ayrıca yapılmıştır.

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

Taşınmazların devredilmesi konusunda bir sınırlama olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

--

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

--

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

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

- **"Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar"** başlıklı "**Madde 22";**

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

  - **"1-ç"**de "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, **gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler.**" hükümleri yer almaktadır.

  - Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yapı kullanma izin belgesi alınmış, F2 blok hariç kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu nedenle; "**Madde 22-1-b,ç kapsamında";** F2 bloğun "proje", diğer blokların "bina" başlığı altında **GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

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

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

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

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

  - Söz konusu hüküm GYO'lara ilişkin tebliğin "Madde 22-1-b"si ile aynı nitelikte olduğundan, **değerlemeye konu taşınmazların bu madde kapsamında GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

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

  - Tebliğin portföye alma konusunda GYF'lere; GYO'larda bulunmayan bir esneklik sağladığı, ancak **"Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar"** başlıklı **"Madde 19–1–c**"ye atıf yaparak; **"söz konusu gayrimenkuller ile bunlara dayalı hakların değerinin fon toplam değerinin %30'unu aşamayacağı"** sınırlamasını getirdiği görülmektedir. Bu kapsamda; **değerlemeye konu taşınmazların GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

- **Sonuç olarak;** değerlemeye konu taşınmazların **GYO ve GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

7. SONUÇ

7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

- Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerine; SPK kuralları ve UDS çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda, Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile ulaşılmış, ulaşılan sonuçların teyidi maksadıyla Kira Değeri Analizi yapılmıştır.
- 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 değerleme tarihi itibarı ile kıymet takdiri yapılmıştır.

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

TAŞINMAZLARIN YASAL VE MEVCUT DEĞERİ (KDV HARİÇ)			
	TL	**USD (*)**	**EUR (*)**
250 MESKEN TOPLAM	1.019.356.000,00	29.325.546,00	27.714.953,00
3 DÜKKAN TOPLAM	13.300.000,00	382.624,00	361.610,00
253 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM	**1.032.656.000,00**	**29.708.170,00**	**28.076.563,00**
	(*) 06.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 34,76 TL 1,-EUR = 36,78 TL		

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

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

*** Ekleriyle birlikte 362 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerleme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla, 09.12.2024

8. RAPOR EKLERİ

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

- Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tabloları
- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokileri
- Tapu Belgeleri
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Mimari Proje / Kat Planları
- Fotoğraflar

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

- --

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

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

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

PAZAR DEĞERİ/PAZAR KİRASI TABLOLARI

PAZAR DEĞERİ TABLOSU - MESKEN

S.NO.	BLOK	KAT	B.B.NO.	TİP	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)
1	A1	Z	1	4+1	163,73	39.700,00	6.500.081,00
2	A1	1	4	4+1	151,26	39.000,00	5.899.140,00
3	A1	1	6	4+1	151,26	39.300,00	5.944.518,00
4	A1	2	8	4+1	151,26	39.300,00	5.944.518,00
5	A1	2	10	4+1	151,26	39.300,00	5.944.518,00
6	B1A	1	4	3+1	135,70	38.300,00	5.197.310,00
7	B1A	1	6	3+1	139,13	38.500,00	5.356.505,00
8	B1A	2	8	3+1	135,70	38.500,00	5.224.450,00
9	B1A	3	12	3+1	135,70	38.500,00	5.224.450,00
10	B1A	3	14	3+1	139,13	38.500,00	5.356.505,00
11	B1A	4	18	3+1	139,13	38.500,00	5.356.505,00
12	B1A	5	20	3+1	144,24	38.500,00	5.553.240,00
13	B1A	5	22	3+1	139,13	38.500,00	5.356.505,00
14	B1A	6	24	3+1	135,70	38.500,00	5.224.450,00
15	B1A	6	26	3+1	139,13	38.500,00	5.356.505,00
16	B1A	7	30	3+1	139,13	38.500,00	5.356.505,00
17	B1A	9	38	3+1	139,13	38.500,00	5.356.505,00
18	B1B	1	4	3+1	139,93	38.300,00	5.359.319,00
19	B1B	2	8	3+1	139,93	38.300,00	5.359.319,00
20	B1B	3	12	3+1	139,93	38.300,00	5.359.319,00
21	B1B	5	20	3+1	139,93	38.300,00	5.359.319,00
22	B1B	6	24	3+1	139,93	38.500,00	5.387.305,00
23	B1B	7	28	3+1	139,93	38.500,00	5.387.305,00
24	C1	Z	3	4+1	196,45	**38.000,00**	7.465.100,00
25	C4	Z	4	4+1	196,45	**38.000,00**	7.465.100,00
26	C4	1	6	4+1	196,97	38.300,00	7.543.951,00
27	C4	5	14	4+1	198,05	38.300,00	7.585.315,00
28	C7	-1	1	4+1	214,48	38.700,00	8.300.376,00
29	**C7**	**Z**	**3**	**4+1**	**196,45**	**38.000,00**	**7.465.100,00**
30	C7	4	11	4+1	197,54	38.300,00	7.565.782,00
31	D1	1	7	3,5+1	143,41	34.200,00	4.904.622,00
32	D2	2	12	3+1	140,73	34.000,00	4.784.820,00
33	D2	3	13	3+1	140,73	34.000,00	4.784.820,00
34	D2	3	16	3+1	142,83	34.000,00	4.856.220,00
35	D2	4	17	3+1	140,73	34.000,00	4.784.820,00
36	D2	4	20	3+1	140,73	34.000,00	4.784.820,00

PAZAR DEĞERİ TABLOSU - MESKEN

S.NO.	BLOK	KAT	B.B.NO.	TİP	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)
37	D2	5	21	3+1	142,83	34.000,00	4.856.220,00
38	D2	5	24	3+1	140,73	34.000,00	4.784.820,00
39	D2	6	25	3+1	140,73	34.200,00	4.812.966,00
40	D2	7	29	3+1	140,73	34.200,00	4.812.966,00
41	D2	8	33	3+1	140,73	34.200,00	4.812.966,00
42	D2	9	37	3+1	142,83	34.200,00	4.884.786,00
43	D3	2	12	3+1	140,73	34.000,00	4.784.820,00
44	D4	-1	1	2+1	136,73	40.000,00	5.469.200,00
45	D5	-1	1	2+1	136,73	40.000,00	5.469.200,00
46	F1	Z	5	2+1	93,45	42.500,00	3.971.625,00
47	F1	2	15	1+1	64,23	42.400,00	2.723.352,00
48	F1	2	18	2+1	87,76	42.500,00	3.729.800,00
49	F1	2	19	2+1	87,76	42.500,00	3.729.800,00
50	F1	29	309	1+1	64,23	42.400,00	2.723.352,00
51	F1	29	311	1+1	60,49	42.400,00	2.564.776,00
52	F1	29	312	1+1	64,23	42.400,00	2.723.352,00
53	F2	Z+1	1	4,5+1	253,35	50.000,00	12.667.500,00
54	F2	Z+1	2	4,5+1	253,35	50.000,00	12.667.500,00
55	F2	Z	3	2+1	95,03	44.650,00	4.243.089,50
56	F2	Z	4	1+1	64,22	44.400,00	2.851.368,00
57	F2	Z	5	1+1	61,99	44.400,00	2.752.356,00
58	F2	Z	6	1+1	61,99	44.400,00	2.752.356,00
59	F2	Z	7	1+1	64,22	44.400,00	2.851.368,00
60	F2	1	8	2+1	124,29	44.600,00	5.543.334,00
61	F2	1	9	1+1	64,22	44.450,00	2.854.579,00
62	F2	1	10	1+1	70,66	44.700,00	3.158.502,00
63	F2	1	11	1+1	70,66	44.700,00	3.158.502,00
64	F2	1	12	1+1	64,22	44.450,00	2.854.579,00
65	F2	2	13	2+1	125,81	44.600,00	5.611.126,00
66	F2	2	14	2+1	125,81	44.600,00	5.611.126,00
67	F2	2	15	2+1	125,21	44.600,00	5.584.366,00
68	F2	2	16	1+1	64,22	44.450,00	2.854.579,00
69	F2	2	17	1+1	69,62	44.700,00	3.112.014,00
70	F2	2	18	1+1	69,62	44.700,00	3.112.014,00
71	F2	2	19	1+1	64,22	44.450,00	2.854.579,00
72	F2	3	20	1+1	64,22	44.450,00	2.854.579,00
73	F2	3	21	1+1	69,05	44.700,00	3.086.535,00

PAZAR DEĞERİ TABLOSU - MESKEN

S.NO.	BLOK	KAT	B.B.NO.	TİP	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)
74	F2	3	22	1+1	69,05	44.700,00	3.086.535,00
75	F2	3	23	1+1	64,22	44.450,00	2.854.579,00
76	F2	3	24	2+1	124,29	44.600,00	5.543.334,00
77	F2	3	25	1+1	64,22	44.450,00	2.854.579,00
78	F2	3	26	1+1	69,05	44.700,00	3.086.535,00
79	F2	3	27	1+1	69,05	44.700,00	3.086.535,00
80	F2	3	28	1+1	64,22	44.450,00	2.854.579,00
81	F2	3	29	2+1	124,29	44.600,00	5.543.334,00
82	F2	4	30	1+1	64,22	44.450,00	2.854.579,00
83	F2	4	31	1+1	70,66	44.700,00	3.158.502,00
84	F2	4	32	1+1	70,66	44.700,00	3.158.502,00
85	F2	4	33	1+1	64,22	44.450,00	2.854.579,00
86	F2	4	34	2+1	124,29	44.600,00	5.543.334,00
87	F2	4	35	1+1	64,22	44.450,00	2.854.579,00
88	F2	4	36	1+1	70,66	44.700,00	3.158.502,00
89	F2	4	37	1+1	70,66	44.700,00	3.158.502,00
90	F2	4	38	1+1	64,22	44.450,00	2.854.579,00
91	F2	4	39	2+1	124,29	44.600,00	5.543.334,00
92	F2	5	40	1+1	64,22	44.500,00	2.857.790,00
93	F2	5	41	1+1	69,62	44.750,00	3.115.495,00
94	F2	5	42	1+1	69,62	44.750,00	3.115.495,00
95	F2	5	43	1+1	64,22	44.500,00	2.857.790,00
96	F2	5	44	2+1	125,21	44.650,00	5.590.626,50
97	F2	5	45	1+1	64,22	44.500,00	2.857.790,00
98	F2	5	46	1+1	69,62	44.750,00	3.115.495,00
99	F2	5	47	1+1	69,62	44.750,00	3.115.495,00
100	F2	5	48	1+1	64,22	44.500,00	2.857.790,00
101	F2	5	49	2+1	125,48	44.650,00	5.602.682,00
102	F2	6	50	1+1	64,22	44.500,00	2.857.790,00
103	F2	6	51	1+1	69,05	44.750,00	3.089.987,50
104	F2	6	52	1+1	69,05	44.750,00	3.089.987,50
105	F2	6	53	1+1	64,22	44.500,00	2.857.790,00
106	F2	6	54	2+1	124,29	44.650,00	5.549.548,50
107	F2	6	55	1+1	64,22	44.500,00	2.857.790,00
108	F2	6	56	1+1	69,05	44.750,00	3.089.987,50
109	F2	6	57	1+1	69,05	44.750,00	3.089.987,50
110	F2	6	58	1+1	64,22	44.500,00	2.857.790,00

PAZAR DEĞERİ TABLOSU - MESKEN

S.NO.	BLOK	KAT	B.B.NO.	TİP	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)
111	F2	6	59	2+1	124,29	44.650,00	5.549.548,50
112	F2	7	60	1+1	64,22	44.500,00	2.857.790,00
113	F2	7	61	1+1	70,66	44.750,00	3.162.035,00
114	F2	7	62	1+1	70,66	44.750,00	3.162.035,00
115	F2	7	63	1+1	64,22	44.500,00	2.857.790,00
116	F2	7	64	2+1	124,29	44.650,00	5.549.548,50
117	F2	7	65	1+1	64,22	44.500,00	2.857.790,00
118	F2	7	66	1+1	70,66	44.750,00	3.162.035,00
119	F2	7	67	1+1	70,66	44.750,00	3.162.035,00
120	F2	7	68	1+1	64,22	44.500,00	2.857.790,00
121	F2	7	69	2+1	124,29	44.650,00	5.549.548,50
122	F2	8	70	1+1	64,22	44.500,00	2.857.790,00
123	F2	8	71	1+1	69,62	44.750,00	3.115.495,00
124	F2	8	72	1+1	69,62	44.750,00	3.115.495,00
125	F2	8	73	1+1	64,22	44.500,00	2.857.790,00
126	F2	8	74	2+1	125,21	44.650,00	5.590.626,50
127	F2	8	75	1+1	64,22	44.500,00	2.857.790,00
128	F2	8	76	1+1	69,62	44.750,00	3.115.495,00
129	F2	8	77	1+1	69,62	44.750,00	3.115.495,00
130	F2	8	78	1+1	64,22	44.500,00	2.857.790,00
131	F2	8	79	2+1	125,48	44.650,00	5.602.682,00
132	F2	9	80	1+1	64,22	44.500,00	2.857.790,00
133	F2	9	81	1+1	69,05	44.750,00	3.089.987,50
134	F2	9	82	1+1	69,05	44.750,00	3.089.987,50
135	F2	9	83	1+1	64,22	44.500,00	2.857.790,00
136	F2	9	84	2+1	124,29	44.650,00	5.549.548,50
137	F2	9	85	1+1	64,22	44.500,00	2.857.790,00
138	F2	9	86	1+1	69,05	44.750,00	3.089.987,50
139	F2	9	87	1+1	69,05	44.750,00	3.089.987,50
140	F2	9	88	1+1	64,22	44.500,00	2.857.790,00
141	F2	9	89	2+1	124,29	44.650,00	5.549.548,50
142	F2	10	90	1+1	64,22	44.540,00	2.860.358,80
143	F2	10	91	1+1	70,66	44.800,00	3.165.568,00
144	F2	10	92	1+1	70,66	44.800,00	3.165.568,00
145	F2	10	93	1+1	64,22	44.540,00	2.860.358,80
146	F2	10	94	2+1	124,29	44.700,00	5.555.763,00
147	F2	10	95	1+1	64,22	44.540,00	2.860.358,80

PAZAR DEĞERİ TABLOSU - MESKEN

S.NO.	BLOK	KAT	B.B.NO.	TİP	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)
148	F2	10	96	1+1	70,66	44.800,00	3.165.568,00
149	F2	10	97	1+1	70,66	44.800,00	3.165.568,00
150	F2	10	98	1+1	64,22	44.540,00	2.860.358,80
151	F2	10	99	2+1	124,29	44.700,00	5.555.763,00
152	F2	11	102	1+1	69,62	44.800,00	3.118.976,00
153	F2	11	104	2+1	125,21	44.700,00	5.596.887,00
154	F2	11	106	1+1	69,62	44.800,00	3.118.976,00
155	F2	11	107	1+1	69,62	44.800,00	3.118.976,00
156	F2	11	108	1+1	64,22	44.540,00	2.860.358,80
157	F2	11	109	2+1	125,48	44.700,00	5.608.956,00
158	F2	12	111	1+1	69,05	44.800,00	3.093.440,00
159	F2	12	112	1+1	69,05	44.800,00	3.093.440,00
160	F2	12	114	2+1	124,29	44.700,00	5.555.763,00
161	F2	12	116	1+1	69,05	44.800,00	3.093.440,00
162	F2	12	117	1+1	69,05	44.800,00	3.093.440,00
163	F2	12	118	1+1	64,22	44.540,00	2.860.358,80
164	F2	12	119	2+1	124,29	44.700,00	5.555.763,00
165	F2	13	120	1+1	64,22	44.540,00	2.860.358,80
166	F2	13	121	1+1	70,66	44.800,00	3.165.568,00
167	F2	13	122	1+1	70,66	44.800,00	3.165.568,00
168	F2	13	124	2+1	124,29	44.700,00	5.555.763,00
169	F2	13	126	1+1	70,66	44.800,00	3.165.568,00
170	F2	13	128	1+1	64,22	44.540,00	2.860.358,80
171	F2	13	129	2+1	124,29	44.700,00	5.555.763,00
172	F2	14	130	1+1	64,22	44.540,00	2.860.358,80
173	F2	14	131	1+1	69,62	44.800,00	3.118.976,00
174	F2	14	132	1+1	69,62	44.800,00	3.118.976,00
175	F2	14	134	2+1	125,21	44.700,00	5.596.887,00
176	F2	14	138	1+1	64,22	44.540,00	2.860.358,80
177	F2	14	139	2+1	125,48	44.700,00	5.608.956,00
178	F2	15	144	2+1	124,29	44.700,00	5.555.763,00
179	F2	15	148	1+1	64,22	44.540,00	2.860.358,80
180	F2	15	149	2+1	124,29	44.700,00	5.555.763,00
181	F2	16	150	1+1	64,22	44.600,00	2.864.212,00
182	F2	16	152	1+1	70,66	44.850,00	3.169.101,00
183	F2	16	153	1+1	64,22	44.600,00	2.864.212,00
184	F2	16	154	2+1	124,29	44.750,00	5.561.977,50

PAZAR DEĞERİ TABLOSU - MESKEN

S.NO.	BLOK	KAT	B.B.NO.	TİP	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)
185	F2	16	158	1+1	64,22	44.600,00	2.864.212,00
186	F2	16	159	2+1	124,29	44.750,00	5.561.977,50
187	F2	17	160	1+1	64,22	44.600,00	2.864.212,00
188	F2	17	161	1+1	69,62	44.850,00	3.122.457,00
189	F2	17	162	1+1	69,62	44.850,00	3.122.457,00
190	F2	17	163	1+1	64,22	44.600,00	2.864.212,00
191	F2	17	164	2+1	125,21	44.750,00	5.603.147,50
192	F2	17	165	1+1	64,22	44.600,00	2.864.212,00
193	F2	17	166	1+1	69,62	44.850,00	3.122.457,00
194	F2	17	167	1+1	69,62	44.850,00	3.122.457,00
195	F2	17	168	1+1	64,22	44.600,00	2.864.212,00
196	F2	17	169	2+1	125,48	44.750,00	5.615.230,00
197	F2	18	170	1+1	64,22	44.600,00	2.864.212,00
198	F2	18	173	1+1	64,22	44.600,00	2.864.212,00
199	F2	18	178	1+1	64,22	44.600,00	2.864.212,00
200	F2	18	179	2+1	124,29	44.750,00	5.561.977,50
201	F2	19	180	1+1	64,22	44.600,00	2.864.212,00
202	F2	19	181	1+1	70,66	44.850,00	3.169.101,00
203	F2	19	182	1+1	70,66	44.850,00	3.169.101,00
204	F2	19	183	1+1	64,22	44.600,00	2.864.212,00
205	F2	19	184	2+1	124,29	44.750,00	5.561.977,50
206	F2	19	185	1+1	64,22	44.600,00	2.864.212,00
207	F2	19	186	1+1	70,66	44.850,00	3.169.101,00
208	F2	19	187	1+1	70,66	44.850,00	3.169.101,00
209	F2	19	188	1+1	64,22	44.600,00	2.864.212,00
210	F2	19	189	2+1	124,29	44.750,00	5.561.977,50
211	F2	20	190	1+1	64,22	44.600,00	2.864.212,00
212	F2	20	193	1+1	64,22	44.600,00	2.864.212,00
213	F2	20	194	2+1	125,21	44.750,00	5.603.147,50
214	F2	20	196	1+1	69,62	44.850,00	3.122.457,00
215	F2	20	198	1+1	64,22	44.600,00	2.864.212,00
216	F2	20	199	2+1	125,48	44.750,00	5.615.230,00
217	F2	21	200	1+1	64,22	44.650,00	2.867.423,00
218	F2	21	203	1+1	64,22	44.650,00	2.867.423,00
219	F2	21	204	2+1	124,29	44.800,00	5.568.192,00
220	F2	21	205	1+1	64,22	44.650,00	2.867.423,00
221	F2	21	208	1+1	64,22	44.650,00	2.867.423,00

PAZAR DEĞERİ TABLOSU - MESKEN

S.NO.	BLOK	KAT	B.B.NO.	TİP	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)
222	F2	21	209	2+1	124,29	44.800,00	5.568.192,00
223	F2	22	210	1+1	64,22	44.650,00	2.867.423,00
224	F2	22	214	2+1	124,29	44.800,00	5.568.192,00
225	F2	22	218	1+1	64,22	44.650,00	2.867.423,00
226	F2	22	219	2+1	124,29	44.800,00	5.568.192,00
227	F2	23	220	1+1	64,22	44.650,00	2.867.423,00
228	F2	23	223	1+1	64,22	44.650,00	2.867.423,00
229	F2	23	225	1+1	64,22	44.650,00	2.867.423,00
230	F2	23	228	1+1	64,22	44.650,00	2.867.423,00
231	F2	23	229	2+1	125,48	44.800,00	5.621.504,00
232	F2	24	230	1+1	64,22	44.650,00	2.867.423,00
233	F2	24	233	1+1	64,22	44.650,00	2.867.423,00
234	F2	24	234	2+1	124,29	44.800,00	5.568.192,00
235	F2	24	235	1+1	64,22	44.650,00	2.867.423,00
236	F2	24	238	1+1	64,22	44.650,00	2.867.423,00
237	F2	24	239	2+1	124,29	44.800,00	5.568.192,00
238	F2	25	240	1+1	64,22	44.650,00	2.867.423,00
239	F2	25	243	1+1	64,22	44.650,00	2.867.423,00
240	F2	25	244	2+1	124,29	44.800,00	5.568.192,00
241	F2	25	245	1+1	64,22	44.650,00	2.867.423,00
242	F2	25	248	1+1	64,22	44.650,00	2.867.423,00
243	F2	25	249	2+1	124,29	44.800,00	5.568.192,00
244	F2	26	253	1+1	64,22	44.700,00	2.870.634,00
245	F2	26	254	2+1	125,21	44.850,00	5.615.668,50
246	F2	26	255	1+1	64,22	44.700,00	2.870.634,00
247	F2	26	259	2+1	125,48	44.850,00	5.627.778,00
248	F2	27	263	1+1	64,22	44.700,00	2.870.634,00
249	F2	27	264	2+1	124,29	44.850,00	5.574.406,50
250	F2	27	269	2+1	124,29	44.850,00	5.574.406,50
250 MESKEN TOPLAM					**BRÜT ALAN (m²)**	**ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)**	**TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)**
					23.890,46	**42.668,08**	**~1.019.356.000,00**

PAZAR DEĞERİ / PAZAR KİRASI TABLOSU – DÜKKAN										
S. NO.	BLOK	KAT	B.B. NO.	B.B. NİTELİK	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)	BİRİM KİRA (TL/Ay/m²)	AYLIK KİRA (TL)	YILLIK KİRA (TL)
1	F1	Z	317	Dükkan	115,46	47.100,00	5.440.000,00	320,00	37.000,00	444.000,00
2	KE	Z	1	Dükkan	27,00	44.600,00	1.205.000,00	305,00	8.200,00	98.400,00
3	KE	Z	2	Dükkan	149,27	44.600,00	6.655.000,00	305,00	45.500,00	546.000,00
3 DÜKKAN TOPLAM					**BRÜT ALAN (m²)**	**BİRİM DEĞER (TL/m²)**	**TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)**	**BİRİM KİRA (TL/Ay/m²)**	**AYLIK KİRA (TL)**	**YILLIK KİRA (TL)**
					291,73	**45.590,10**	**~13.300.000,00**	**310,90**	**90.700,00**	**1.088.400,00**

PAZAR DEĞERİ TABLOSU - TÜM BAĞIMSIZ BÖLÜMLER TOPLAMI			
253 TAŞINMAZ GENEL TOPLAM	**TL**	**USD**	**EUR**
	1.032.656.000,00	**29.708.170,00**	**28.076.563,00**