

DENİZLİ İLİ MERKEZEFENDİ İLÇESİ KAYAKÖY (BOZBURUN) MAHALLESİ

556 ADA / 4 PARSEL

“Metro Grosmarket”

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



09.12.2024

RAPOR NO: SPK-2024-046

İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
1.a. Rapor Tarihi	6
1.b. Rapor Numarası	6
1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	6
1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı.....	6
1.e. Değerleme Tarihi	6
1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	6
1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)”in 1’inci Maddesinin 2’nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi.....	7
2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	7
2.c. İşin Kapsamı.....	7
2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	8
3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi.....	11
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	11
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	12
3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	12
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	13
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler	13
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler	17
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	19
4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçeler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	19
4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	19
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	20
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	20
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	20
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	23
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçeleri Halinde)	25
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	28
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	28
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28
6.c. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	28
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	28
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	28
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	28
6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)	29
7. SONUÇ	30
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
7.b. Nihai Değer Takdiri	30
8. RAPOR EKLERİ.....	31
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler	31
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri	31
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri	31

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, 4 Parselde bulunan gayrimenkulün (Metro Grosmarket) pazar değerinin belirlenmesi.
Değerleme Adresi	Kayalar Mahallesi, Menderes Bulvarı, Metro Grosmarket No: 185 / 17 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 / 2024-046
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

TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)

	TL	USD (*)	EUR (*)
Yasal ve Mevcut Değeri (KDV Hariç)	548.422.000,00 TL	15.777.387,00 USD	14.910.875,00 EUR
(*) 06.12.2024 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile değerlendirme hizmeti dışında bir ilişkimizin olmadığını ve gelecekte de bulunmayacağını;
- Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.a. Rapor Tarihi

09.12.2024

1.b. Rapor Numarası

2024-046

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@batiegegyo.com.tr Web : <https://batiegegyo.com.tr/>
Kuruluş Tarihi : 08.07.2011
Ödenmiş Sermayesi : 815.000.000 TL

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor, **Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi (Mevcutta Kayalar Mahallesi), **556 Ada, 4 Parselde** bulunan **gayrimenkulün (Metro Grosmarket) 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 değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

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

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.a.1. Gayrimenkulün Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu gayrimenkul; **Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi (Mevcutta Kayalar Mahallesi), **556 Ada, 4 Parselde** bulunan, halihazırda **Metro Grosmarket** olarak hizmet veren **“İki Katlı Betonarme Bina”** nitelikli taşınmazdır.

Değerlemeye konu taşınmaz; Denizli merkezin kuzeyinde, Menderes Bulvarı’nın batısında, bulvara cepheli konumda, sanayi tesislerinin yoğunlukta olduğu ancak Sinpaş Aqua City ve TOKİ gibi büyük çaplı konut projelerinin de bulunduğu bir bölgede yer almaktadır. Yakın çevrede; Aquamall AVM, Sinpaş Aqua City, 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.

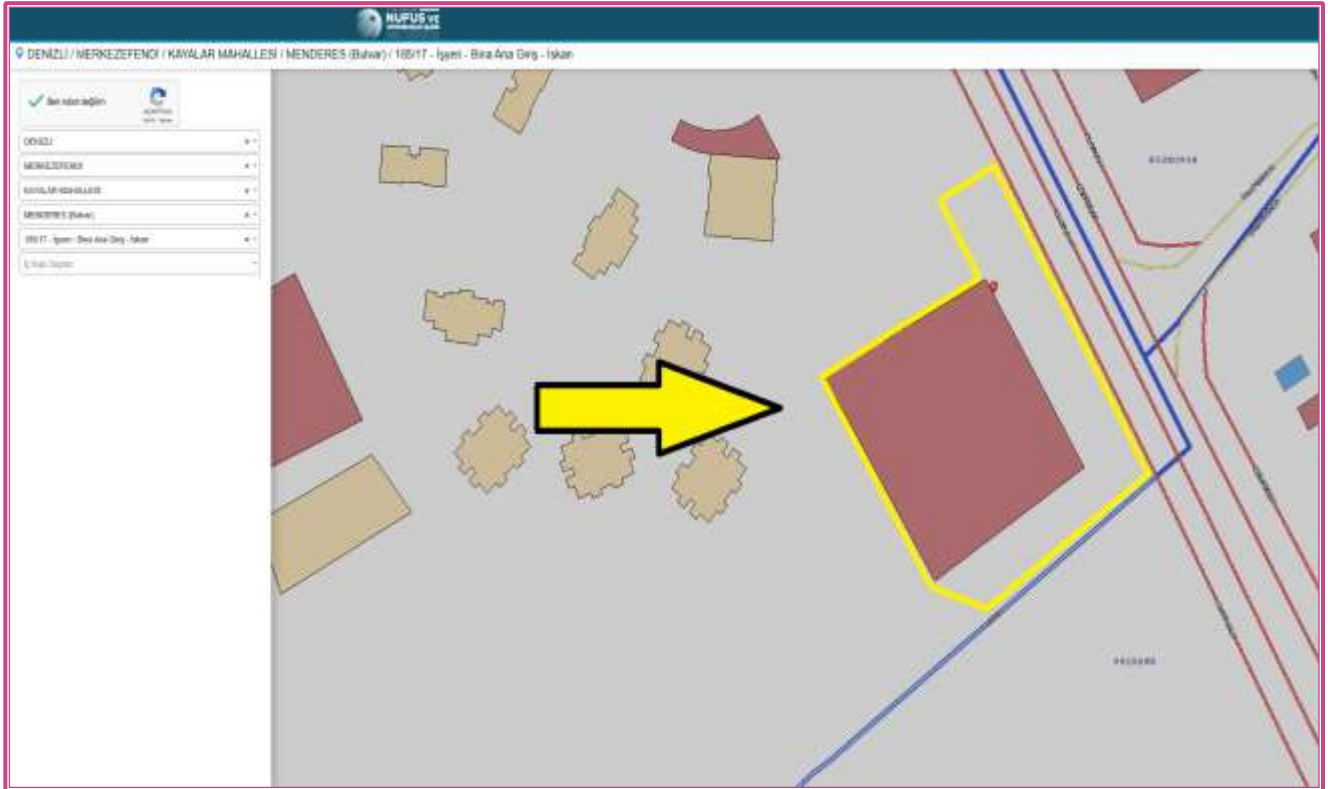
• Taşınmaza Ulaşım:

Halihazırda “Metro Grosmarket” olarak hizmet veren değerlemeye konu taşınmaz; Üçler Bulvarı ile 6031 Sokak kesişim noktasına yaklaşık 700 m mesafede yer almaktadır. Araçla veya yaya olarak bu noktadan itibaren 6031 Sokak üzerinde, güneydoğu yönünde yaklaşık 700 m ilerlenerek taşınmaza ulaşılır.

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

- | | |
|------------------------------------|----------|
| ○ Aquamall AVM | : 100 m |
| ○ Sinpaş Aqua City | : 150 m |
| ○ Recep Yazıcıoğlu Spor Salonu | : 170 m |
| ○ Denizlispor Kulübü ve Tesisleri | : 190 m |
| ○ Atatürk Yüzme Havuzu | : 380 m |
| ○ Vildan Koleji | : 450 m |
| ○ Denizli Kongre ve Kültür Merkezi | : 670 m |
| ○ Şehit Bekir Can Kerek Ortaokulu | : 1,0 km |
| ○ TOKİ Kayaköy Konutları | : 1,3 km |
| ○ Denizli Devlet Hastanesi | : 4,2 km |
| ○ Denizli Valiliği | : 5,6 km |
| ○ Pamukkale Üniversitesi | : 9,6 km |

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu



3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından 16.10.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazın tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

TAKBİS BİLGİLERİ	
İl	Denizli
İlçe	Merkezefendi
Mahalle	Kayaköy (Bozburun)
Mevkii	--
Pafta No	--
Ada No	556
Parsel No	4
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Taşınmaz Kimlik No	82894283
Cilt/Sayfa No	36/3487
Ana Taşınmaz Yüzölçümü (m ²)	17.652,00 m ²
Ana Taşınmaz Nitelik	İki Katlı Betonarme Bina
Malik / Hisse Oranı	Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

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 belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

TAKYİDAT BİLGİLERİ
TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
İrtifak: Kayaköy 556 Ada 10 Parsel lehine Kayaköy 556 Ada 4 Parsel aleyhine 299 m² geçit hakkı vardır. (Şablon: Geçit Hakkı) Tarih / Yevmiye: 28-03-2017 / 7678
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: 22.415.250 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır., Lehtar: (SN:5413185) METRO GROSMARKET BAKIRKÖY ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN:6200031354 Tarih / Yevmiye: 16-01-2014 / 1036

- Tapu kayıtlarında bulunan;
 - Geçit hakkına ilişkin irtifaklar; yol, su kanalı, elektrik vb. hizmet arterlerine lehine konulduğu parselde ulaşım imkanı sağlanması gerektiğini belirtir. Mülkiyet hak ve devrine ilişkin bir kısıtlama getirmez.
 - Üçüncü kişiler lehine imzalanan kira sözleşmeleri mülkiyet hak ve devrine ilişkin bir kısıtlama getirmez.
- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; **taşınmazın 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 belgesine göre; 12.09.2023 tarih ve 32906 yevmiye numarası ile değerlemeye konu taşınmazın 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 belgesi, Merkezefendi Belediyesi ve müşteriden alınan bilgilere göre; değerlemeye konu taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

- Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde yer aldığı parsel; 1/1000 ölçekli “Merkezefendi Uygulama İmar Planı”na göre “Ticaret + Turizm + Konut” alanında kalmakta olup, TAKS: 0,50, KAKS: 1,80 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.
 - Yapıların otopark ihtiyacı; kendi parseli içinde vaziyet planında çözümlenecektir.
 - Bu alanda hazırlanacak vaziyet planının Belediye tarafından uygun görülmesi halinde vaziyet planına uygun olarak yapılaşmaya izin verilecektir. Hazırlanacak vaziyet planında yapılar; ayrıık, blok ve bitişik nizamda düzenlenebilir.
 - 05.03.2012 tarih ve 189 sayılı meclis kararıyla kabul edilen blok boyu tanımlanmamış emsalli yapı adalarında plan şartı aynı kalmak kaydıyla blok boyu serbesttir. Plan hükmü bu alan içinde geçerlidir.

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

--

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

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

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

TAŞINMAZ İÇİN ALINAN İZİN BELGELERİ	
YAPI RUHSATI	13.01.2014 tarih ve 1025/31 no.lu “Yeni” Yapı Ruhsatı: 3-A yapı sınıfı, 1 adet Alışveriş Merkezi, yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 1 kat olmak üzere toplam 2 kat, toplam 8.194,00 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir. 13.01.2014 tarih ve 1025/32 no.lu “İstinat Duvarı” Yapı Ruhsatı: 2-A yapı sınıfı, Ortak alan (diğer ortak alanlar), toplam 148,20 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	25.06.2014 tarih ve 151 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi
AÇIKLAMA	Yerinde yapılan incelemede mevcut durumun mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

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 taşınmazın yapı denetimi; İncilipınar Mahallesi, İncilipınar Caddesi, No: 123, Denizli adresinde bulunan, 98304 vergi kimlik, 2043 izin belge no.lu Yön 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

06.06.2014 tarihli, 06.06.2024 tarihine kadar geçerli, Enerji Performansı: (B), Sera Gazı Emisyonu: (C) olan enerji kimlik belgesi bulunmaktadır. Belgenin yenilenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

4.a.1. Ege Bölgesi

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

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

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

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

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

4.a.2. Denizli İli

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.a.3. Merkezefendi İlçesi

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



Merkezefendi ilçesi ismini Kanuni Sultan Süleyman tarafından 1537 yılında Korfu seferine çıkarken bir hatt-ı hümayun ile "Ordu Şeyhi" olarak tayin edilen Merkez Efendi'den almıştır. Denizli'nin Sarı Mahmudlu (bugünkü Buldan kazasına bağlı Akçaköy) köyünde doğduğu düşünülen Merkez Efendi'nin ilçenin bulunduğu bölgede şifalı olduğuna inanılan bir su kaynağı 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 sıkılaştırma adımlarının büyüme üzerindeki olumsuz etkileri hissedilmeye devam etmektedir.

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

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

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

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

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

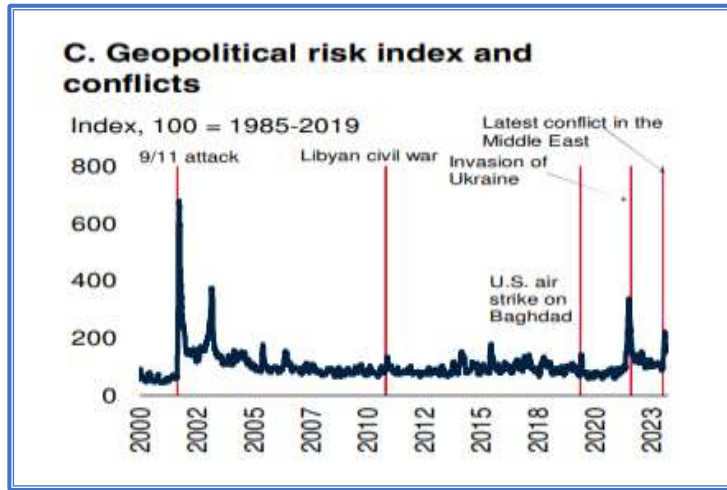
¹⁰ World Economic Outlook - Navigating Global Divergences, October 2023: <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/10/10/world-economic-outlook-october-2023>

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 öngörülerini tekrarlamış, gelişmekte olan ülkeler için 2024 yılı ortalama büyüme oranını %4 olarak beklediğini belirtmiştir.¹³

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

4.b.2. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmiş, diğer tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Salgın sonrası canlanmaya başlayan sektör 2022 üçüncü çeyrekte itibarene 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 güçlüklerle rağmen 2023 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyüme kaydetmiş, diğer sektörlerden daha fazla büyüyen inşaat sektörünün milli gelirdeki payı da %6,2'ye çıkmıştır.

¹² Global Economic Prospects, January 2024: [Global Economic Prospects -- January 2024 \(worldbank.org\)](https://www.worldbank.org/en/publications/global-economic-prospects/january-2024)

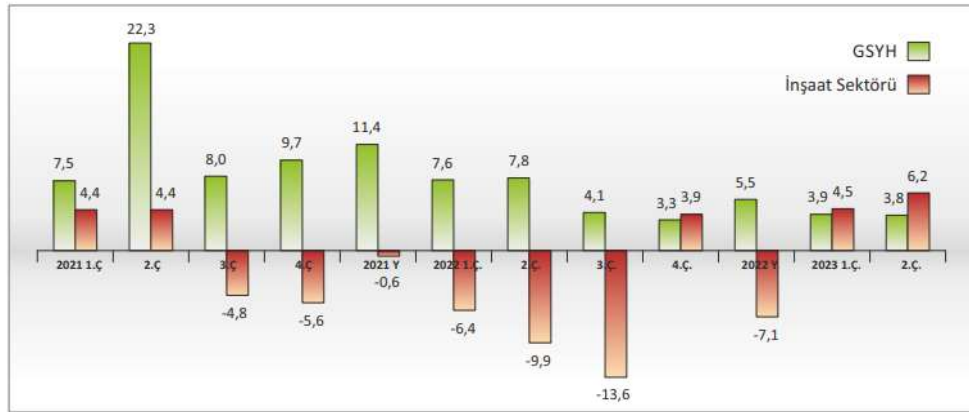
¹³ Global Economic Prospects, June 2024:

<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>

GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (%)



Kaynak: TÜİK

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

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

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

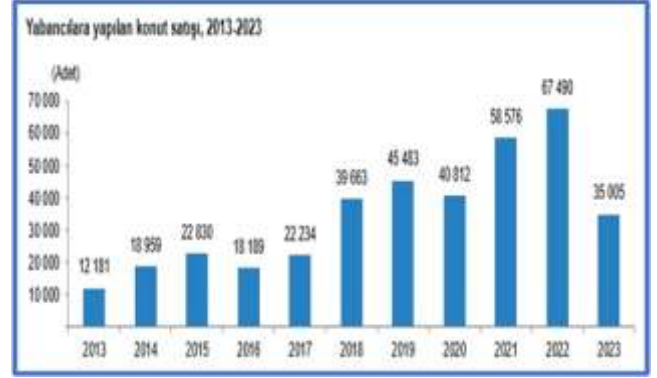
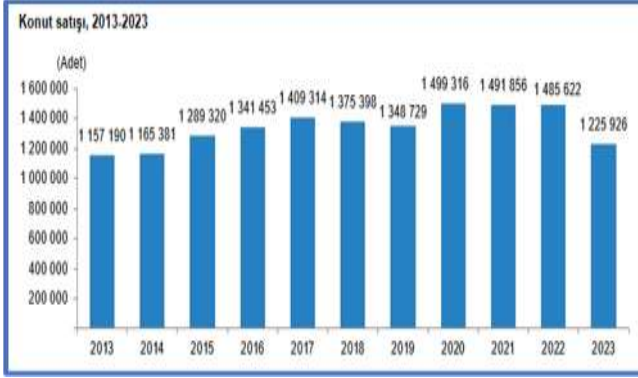
Kaynak: TÜİK

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

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

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

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



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 güçlkle karşılaşmamış, değerlendirme işlemi elde edilebilen tüm bilgi, belge ve inceleme sonuçlarına göre tarafsız ve bağımsız bir şekilde yapılmıştır.

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

• Olumlu Faktörler

- Merkezi bir konumda bulunması,
- Ana ulaşım akslarına yakın olması,
- Şehrin önemli bulvarına cepheli olması,
- Otopark bulunması,
- Kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması,
- Prestij ve reklam değeri yüksek markaya ev sahipliği yapması,

• 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 taşınmaz; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi (Mevcutta Kayalar Mahallesi), **556 Ada, 4 Parsel** üzerinde bulunmaktadır.
- Taşınmazın üzerinde yer aldığı arsa, düz bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak çokgen formundadır. Parsel güney ve doğu cephelerinde imar yolları, diğer cephelerinde komşu parseller ile çevrilidir.
- Taşınmaz; bodrum kat + zemin kat olmak üzere toplam 2 kat şeklinde, betonarme yapı tarzında, ayırık nizamda inşa edilmiştir. Toplam inşaat alanı; bodrum kat 1.106,00 m², zemin kat 7.088,00 m² olmak üzere **8.194,00 m²**'dir.
- Bodrum kat; su depoları, makine dairesi, sığınak, mutfak nişi, çöp odası, Bay/Bayan/Engelli WC'ler ve temizlik odası, Zemin Kat; mağaza, mal kabul/hazırlama/satış bölümleri, doktor/muayene odaları, duş/WC'ler, yönetim/güvenlik odaları ve kafe hacimlerinden oluşmaktadır.

- Merkezefendi İlçesi 1. derece deprem kuşağında yer almaktadır.¹⁶ Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde depremle ilgili bir hasar görülebilmiştir. 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, 4 no.lu parselin koordinatları (N:37°.8174 E:29°.0589)**'dur.

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
KONUM	Kent içi
ULAŞIM	Yaya – Toplu Taşıma – Özel Araç
ARZ-TALEP	Dengeli
MÜLK DEĞERİ	Artıyor
PAZARLAMA SÜRESİ	6 Ay – 12 Ay
BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA ORANI	% 70
BİNADAKİ DOLULUK ORANI	% 100
GENEL KULLANIM DURUMU	Hali hazırda Gros Market olarak kullanılmaktadır.
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 taşınmaza 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
YAPI NİZAMI	Ayrık
YAPI SINIFI VE GRUBU	3-A
KAT ADEDİ	2
TESİSİN YAŞI	~10
TESİSİN TOPLAM İNŞAAT ALANI	8.194,00 m ² (AVM) + 148,20 m ² (İstinat Duvarı)
ELEKTRİK	Var
SU	Var
KANALİZASYON	Var
ARITMA	Yok

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

PARATONER	Var
JENERATÖR	Var
SU DEPOSU	Var
HİDROFOR	Var
DOĞALGAZ	Var
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz
SICAK SU	Doğalgaz
ASANSÖR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Yok
YANGIN TESİSATI	Var
AÇIK OTOPARK	Var
KAPALI OTOPARK	Yok
SİĞİNAK	Var

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

--

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

• Söz konusu kanun maddesinde;

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

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

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

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

Yerinde yapılan inceleme neticesinde; değerlemeye konu taşınmazın mevcut durumunun mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi 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 taşınmaz; mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygun olarak "alışveriş merkezi" niteliğinde, Metro Grosmarket şubesi olarak hizmet vermektedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

- Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilen üç temel değerlendirme yaklaşımından biridir. Gayrimenkullerin değerlemesinde uygun ve yeterli veri mevcut olduğunda en sağlıklı sonucu veren sistematik bir yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.
- Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:
 - Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Aşağıdaki varsayımlara dayanır:
 - Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
 - Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
 - Gayrimenkulün piyasada makul bir fiyat ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
 - Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
 - Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklerle) ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

• Raporumuzda; Maliyet Yaklaşımı kapsamında, taşınmazın üzerinde bulunduğu arsanın pazar değerinin tespiti ile kira değeri analizinde **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı kullanılmıştır**. Ancak, değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yeterli sayıda ve benzer özellikte yeterli sayıda emsal bulunmadığından gayrimenkulün toplam pazar değerinin tespitinde söz konusu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

--

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

--

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

--

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

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

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel kabul edilir. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir, Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Bina inşa maliyetlerinden Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetveldan istifade edilmek suretiyle uygun oranda aşınma payı düşülr.
- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgunun toplamından meydana geldiği kabul edilir.
- Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla kullanılabilecek yeterli sayıda ve uygun özellikte emsal bulunamadığı durumlarda yaygın olarak kullanılan bir yaklaşımdır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuçların uygunluğunun teyidi maksadıyla da kullanılabilir. Ancak analizde kullanılan birim maliyetleri Türkiye geneli için ortalama değerler olduğundan, sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için taşınmazların içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve piyasa koşulları da dikkate alınarak analiz yapılmalıdır.
- Raporumuzda gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak **Maliyet Yaklaşımı** kullanılmıştır.

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

• Arsa Değeri İçin Emsaller:

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

Değerlemeye konu taşınmazın çok yakınında, Kayaköy Bozburun Mahallesi, 7933 Ada 2 Parselde bulunan, “ticari” imarlı, KAKS: 0,60 olan, 648,78 m² alanlı arsa 12.500.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; değerlemeye konu taşınmaza nazaran küçük alanlı olup imar koşulları ve konum açısından dezavantajlı durumdadır. (İlan No: 1153606832)

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

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında, Karahasanlı Mahallesi, 361 Ada, 6 Parselde bulunan, “Turizm + Ticaret + Konut” imarlı, KAKS: 1,80 olan, 16.667,64 m² alanlı arsa 295.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; değerlemeye konu taşınmaza nazaran konum açısından dezavantajlı durumdadır. (İlan No: 1114739156)

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında, Karahasanlı Mahallesi, 346 Ada 2 Parselde bulunan, “Konut” imarlı, KAKS: 1,25 olan, 1.754,00 m² alanlı arsa 27.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; değerlemeye konu taşınmaza nazaran küçük alanlı olup imar koşulları ve konum açısından dezavantajlı durumdadır. (İlan No: 1125240718)

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

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında, Karahasanlı Mahallesi, 7926 Ada 1 Parselde bulunan, “Ticari” imarlı, KAKS: 0,50 olan, 14.528,89 m² alanlı arsa 285.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; değerlemeye konu taşınmaza nazaran konum açısından dezavantajlı durumdadır. (İlan No: 1202697128)

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

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU

Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	12.500.000,00	295.000.000,00	50.000.000,00	27.000.000,00	285.000.000,00
Alan (m ²)	648,78	16.667,64	2.057,00	1.754,00	14.528,89
Pazarlık Payı %	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltmesi %	-10%	0%	-5%	-5%	0%
İmar/Emsal Düzeltmesi %	12%	0%	2%	4%	12%
Konum/Şerefiye %	10%	20%	5%	30%	5%
Diğer %					
Emsal Değer (TL/m ²)	19.652,00	19.469,00	22.363,00	18.318,00	20.989,00
Ortalama (TL/m ²)	~20.160,00				

- Yapılan inceleme neticesinde; 556 Ada, 4 Parselin arsa değeri;
 - $20.160,00 \text{ TL/m}^2 \times 17.652,00 \text{ m}^2 = \sim 355.864.000,00 \text{ TL}$ olarak takdir edilmiştir.

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

- Raporumuzda; inşaat maliyetinin tespitinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca hazırlanıp 20 Şubat 2024 tarih ve 32466 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2024 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğ”¹⁷ değerleri esas alınmıştır.
- Ancak;
 - Tebliğin yayım tarihinden itibaren geçen süre dikkate alınarak, söz konusu değerlere %25 artış uygulanmış,
 - 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazetede 8/5525 sayılı karar numarası ile yayımlanmış olan ve “Eski Binaların İnşaat Maliyet Bedellerinden Düşülecek Aşınma Payları”nı gösteren cetveldен¹⁸ istifade edilerek %10 oranında aşınma payı düşülmüş ve sonuç olarak birim inşaat maliyetleri;
 - 3-A sınıfı yapı: $12.250,00 \text{ TL/m}^2 \times (1+\%25) \times (1-\%10) = \sim 13.780,00 \text{ TL/m}^2$,
 - 2-A sınıfı İstinat duvarı: $3.500,00 \text{ TL/m}^2 \times (1+\%25) \times (1-\%10) = \sim 3.940,00 \text{ TL/m}^2$ olarak öngörülmüştür.
- Bina dışı çevre düzenleme, saha betonu ve peyzaj maliyetinin; toplam inşaat maliyetinin %10’u olacağı öngörülmüş, bina değerini tespit etmek için toplam inşaat maliyetine %20 yüklenici karı eklenmiştir.
- Hesaplamalar; mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygun olarak 8.194,00 m² yapı, 148,20 m² istinat duvarı alanı üzerinden yapılmıştır.
- Bina değerine ulaşmak için yapılan hesaplamalar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BİNA DEĞERİ		
3-A Sınıfı Yapı Maliyeti	$8.194,00 \text{ m}^2 \times 13.780,00 \text{ TL/m}^2$	112.913.320,00 TL
İstinat Duvarı Maliyeti	$148,20 \text{ m}^2 \times 3.940,00 \text{ TL/m}^2$	583.908,00 TL
Toplam Üst Yapı Maliyeti	$112.913.320,00 \text{ TL} + 583.908,00 \text{ TL}$	113.497.228,00 TL
Çevre Düzenleme, Saha Betonu vb. Maliyeti	$113.497.228,00 \text{ TL} \times \%10$	11.349.722,80 TL
Toplam İnşaat Maliyeti	$113.497.228,00 \text{ TL} + 11.349.722,80 \text{ TL}$	124.846.950,80 TL
Yüklenici Karı	$124.846.950,80 \text{ TL} \times \%20$	24.969.390,16 TL
Toplam Bina Değeri	$124.846.950,80 \text{ TL} + 24.969.390,16 \text{ TL}$	~149.816.000,00 TL

- Sonuç olarak, değerlemeye konu taşınmazın bina değeri; 149.816.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

¹⁷ <https://resmigazete.gov.tr/eskiler/2024/02/20240220-2.htm>

¹⁸ <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/17886.pdf>

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

- Toplam boş arazi değeri; **355.864.000,00 TL**, toplam bina değeri; **149.816.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.
- **Sonuç olarak; maliyet yaklaşımı ile gayrimenkul değeri; 355.864.000,00 TL + 149.816.000,00 TL = 505.680.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

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

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

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

- Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi),
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı (Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi),
- Çeşitli opsiyonel fiyatlama modelleri.

• Raporumuzda gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde **İndirgenmiş Nakit Akışı** ve direkt kapitalizasyon yöntemi ile **Kira Değeri Analizi** yöntemleri kullanılmıştır.

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

• Gelir yaklaşımının uygulanmasında; 2024 yılı içerisinde tahakkuk/tahsil edilen gelirler, gerçekleşmiş giderler ve benzeri yatırımların piyasa koşullarında öngörülen geri dönüş sürelerinden (kira çarpanı/kapitalizasyon oranı), istifade edilmiş, kullanılan diğer veri ve varsayımlar müteakip maddelerde sunulmuştur.

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

• Nakit Girişleri

○ 2024 yılı dokuz aylık (Ocak-Eylül) gerçekleşen kira geliri 15.419.308,96 TL'dir. Bu değere söz konusu dönem enflasyonu dikkate alınarak %15, kalan üç aylık dönem kirası için de %30 artış uygulanarak **31.12.2024 tarihi itibarıyla yıllık kira geliri ~23.000.000,00 TL olarak öngörülmüştür.**

• Nakit Çıkışları

○ İşletme ve genel yönetim giderleri kiracı tarafından karşılanmaktadır. 2024 yılı dokuz aylık (Ocak-Eylül) gerçekleşen toplam gider (emlak vergisi ve sigorta vb.) 528.194,94 TL'dir. Bu değere de yukarıdaki artış oranları uygulanarak **31.12.2024 tarihi itibarıyla yıllık gider ~790.000,00 TL olarak öngörülmüştür.**

• Projeksiyon Dönemi

- Projeksiyon dönemi **10 yıldır**. 11. yıl nakit akımları artık değer tespit edilmesi amacıyla kullanılmıştır.

• Enflasyon

○ Projeje yönelik olarak öngörülen fiyat artışı oranlarının belirlenmesinde; TCMB tarafından yayımlanan ve aşağıda enflasyon bölümü sonucu sunulan Ekim 2024 "Piyasa Katılımcıları Anketi" sonuçlarından istifade edilmiştir.¹⁹

¹⁹ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/085d78c0-9809-4b33-a6b6-21e0a22a6405/PKA_Rapor.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-085d78c0-9809-4b33-a6b6-21e0a22a6405-p9Woap4

○ Ancak enflasyon verilerinin uzun dönemli seyrinin piyasa ve kamu kurumlarının beklentilerinin üzerinde gerçekleştiği de göz önüne alınmıştır. Bu nedenle dönemlik **TÜFE oranlarının %40'tan başlayıp**, kademeli olarak azalarak **projeksiyon dönemi sonunda %10'a düşeceği** öngörülmüştür.

Piyasa Katılımcıları Anketi Toplu Sonuçları (*)

	Aylık Enflasyon			Yıllık Enflasyon				
	Cari Ay	1 Ay Sonrası	2 Ay Sonrası	Cari Yıl Sonu (Ocak - Aralık)	12 Ay Sonrası	Gelecek Yıl Sonu (Ocak - Aralık)	24 Ay Sonrası	5 Yıl Sonrası
Tüketici enflasyonu beklentiniz nedir? (%)	2,39	1,96	1,68	44,11	27,44	25,64	18,08	11,27

○ Gelir ve gider kalemlerinin dönemsel fiyat artışlarının TÜFE varsayımı doğrultusunda gerçekleşeceği değerlendirilmiştir.

• Artık Değer

Artık değerın hesaplanmasında **kapitalizasyon oranı %5** alınmıştır.

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

Proje projeksiyon süresi, enflasyon beklentileri ve piyasa koşulları birlikte değerlendirilerek; indirgeme oranının belirlenmesinde 10 yıllık devlet tahvil faizi oranlarından istifade edilmiştir. Tahvil faizlerinde son yıllarda yaşanan ve önümüzdeki dönemlerde de yaşanması beklenen dalgalanmalar göz önünde bulundurularak geçmiş beş yılın dikkate alınmasının uygun olacağı değerlendirilmiş ve projeksiyon dönemine ilişkin 10 yıllık Devlet Tahvili faizi %18 olarak öngörülmüş, bu oran üzerine %7 risk primi eklenerek **indirgeme oranı; %25 olarak belirlenmiştir**. Devlet tahvili faiz oranları²⁰ ve 10 yıllık devlet tahvili faizlerinin son beş yıllık gelişimi²¹ sırasıyla aşağıda sunulmuştur.

TAHVİL	Son	Değişim (BPS)	Yüzde	Güncelleme
↑ TR 2 YILLIK TAHVİL	44,67	0,13	% 0,13	10:14:24
↑ TR 5 YILLIK TAHVİL	34,99	0,21	0,60	10:14:03
↑ TR 10 YILLIK TAHVİL	30,68	0,18	0,59	10:14:06



²⁰ <https://www.bloomberght.com/faiz-bono>

²¹ <https://www.bloomberght.com/tahvil/tr-10-yillik-tahvil>

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

- Kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlara ilişkin İndirgenmiş Nakit Akışları tablosu aşağıda sunulmuştur.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞLARI												
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035
DÖNEMLER	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ENFLASYON		40%	35%	30%	30%	25%	25%	20%	20%	15%	10%	10%
İSKONTO ORANI	25,00%											
KAPİTALİZASYON ORANI	5%											
KİRA GELİRLERİ	₺23.000.000	32.200.000	43.470.000	56.511.000	73.464.300	91.830.375	114.787.969	137.745.563	165.294.675	190.088.876	209.097.764	230.007.540
İŞLETME GİDERLERİ	₺790.000	1.106.000	1.493.100	1.941.030	2.523.339	3.154.174	3.942.717	4.731.261	5.677.513	6.529.140	7.182.054	7.900.259
NET NAKİT AKIŞI	₺22.210.000	31.094.000	41.976.900	54.569.970	70.940.961	88.676.201	110.845.252	133.014.302	159.617.162	183.559.737	201.915.710	222.107.281
NET NAKİT AKIŞI NBI	267.844.436											
ARTIK DEĞER		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.442.145.625
ARTIK DEĞER NBD	381.577.404											
NET BUGÜNKÜ DEĞ	649.422.000											

- Sonuç olarak indirgenmiş nakit akışı yöntemi ile gayrimenkul değeri; 649.422.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

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

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

- Kira Değeri Analizi ile; gayrimenkulün pazar kirasının tespitinin yanı sıra, direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak kira değeri ve gayrimenkul değeri arasında ilişki kurmak mümkündür.
- Raporumuzun bu aşamasında;
 - Öncelikle emsal karşılaştırma yaklaşımı ile değerlemeye konu gayrimenkulün birim, aylık ve yıllık pazar kirası takdir edilmiş, sektör ortalamaları ve piyasa araştırması sonuçları dikkate alınarak belirlenen kira çarpanı ve kapitalizasyon oranları kullanılarak toplam taşınmaz değeri tespit edilmiş,
 - Ardından maliyet yaklaşımı ile ulaşılan pazar değeri ile takdir edilen kira değeri üzerinden kira çarpanı ve kapitalizasyon değerleri hesaplanmış,
 - Son olarak ulaşılan sonuçlar piyasa koşullarını da göz önüne alarak mukayese edilmiştir. Bulunan değerler gayrimenkul toplam değerinin gerçekçi ve piyasa koşullarına uyumlu bir şekilde tespit edilip edilmediğinin teyidi için önemli bir dayanak sağlamıştır.
- Kira Değeri İçin Emsaller:
 - Hesaplamalarda; zemin kat dışındaki bölümler %50 katsayı ile zemine indirgenmiş, bina dışı açık alanlar dikkate alınmamıştır.

o **Emsal 1: Bayram Coşkun Emlak – 0 (506) 507 20 13**

Selçukbey Mahallesi'nde bulunan, 300,00 m² alanlı (Zemin kat: 200,00 m², Bodrum kat: 200,00 m²) işyeri aylık 130.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen ve bina yaşı sıfır olan emsal değerlemeye konu taşınmaza nazaran küçük alanlı olup, konum açısından dezavantajlı durumdadır. (İlan No: 1159959026)

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Üçler Bulvarı'nda bulunan, 260,00 m² alanlı dükkan 70.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen ve bina yaşı üç olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran küçük alanlı olup, konum açısından dezavantajlı durumdadır. (İlan No: 1152590342)

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

Sümer Mahallesi'nde bulunan, 322,50 m² alanlı (Zemin kat: 275,00 m², Asma kat: 95,00 m²) imalathane 75.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen ve bina yaşı sıfır olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran küçük alanlı olup, konum açısından dezavantajlı durumdadır. (İlan No: 1204550147)

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Karahasanlı Mahallesi'nde bulunan, 115,00 m² alanlı dükkan aylık 35.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran küçük alanlı olup, konum açısından dezavantajlı durumdadır. (İlan No: 1183785307)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU				
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4
Fiyat (TL)	130.000,00	70.000,00	75.000,00	35.000,00
Alan (m ²)	300,00	260,00	322,50	115,00
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%
İnşaat Düzeltmesi %	-10%	-5%	-5%	0%
Alan Düzeltmesi %	-15%	-15%	-15%	-20%
Konum Düzeltmesi %	15%	25%	10%	30%
Bina Niteliği %	0%	0%	40%	0%
Marka Değeri %	20%	20%	20%	20%
Emsal Değer (TL/m ²)	455,00	323,00	337,00	380,00
Ortalama (TL/m ²)	~375,00			

• Yapılan inceleme neticesinde **birim kira değeri ~375,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **350,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.**

o Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda benzer nitelikteki yatırımlar için kira çarpanlarının 14-18 yıl (168-216 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazın değer tespitinde **kira çarpanı 16 yıl (192 ay)** olarak esas alınmıştır.

(Kapitalizasyon oranı: 1 / 16 = ~%6,25).

Taşınmaz	Yüzölçümü (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (16 Yıl Geliri TL)
Metro Gros Market	7.641,00	350	2.674.350,00	32.092.200,00	~513.475.000,00

Sonuç olarak kira değeri analizi ile aylık pazar kirası; 2.674.350,00 TL, gayrimenkul değeri; 513.475.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

- 5.b. maddesinde analizi yapılan Maliyet Yaklaşımı ile takdir edilen gayrimenkul değeri ile yukarıda bulunan kira değeri dikkate alınarak değerlemeye konu taşınmaz için;

- o **Kira Çarpanı** : 505.680.000,00 TL / 32.092.200,00 TL = **~15,76 yıl** = **~189 ay,**
- o **Kapitalizasyon Oranı** : 32.092.200,00 TL / 505.680.000,00 TL = **~% 6,35 olarak tespit edilmiştir.**

Kira çarpanı/kapitalizasyon oranı ile gayrimenkul değeri arasındaki korelasyonun konjonktürel ve bölgesel olarak farklılık gösterebileceği dikkate alındığında maliyet 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 değerlendirilmektedir.

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 taşınmazın konumu, imar koşulları, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında; mevcut kullanım şeklinin uygun olduğu değerlendirilmektedir.

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

--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

- Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerinin tespiti için “Maliyet Yaklaşımı”, “İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi” ve “Kira Değeri Analizi” olmak üzere üç yaklaşım/yöntem uygulanmıştır.
- Gayrimenkulün nihai pazar değerinin takdiri; kullanılan üç yaklaşım/yönteme ağırlık vermek suretiyle yapılmış, indirgenmiş nakit akışı yöntemi ile kira değeri analizinin; maliyet yaklaşımına nazaran daha fazla varsayım içerdiği dikkate alınarak en yüksek ağırlık maliyet yaklaşımına, en düşük ağırlık ise kullanılan çok sayıda varsayım ve projeksiyon döneminde yaşanabilecek dalgalanmalar dikkate alınarak indirgenmiş nakit akışı yöntemine verilmiştir. Ulaşılan sonucun piyasa koşulları ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir. Ağırlıklandırma yoluyla ulaşılan gayrimenkul pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	Maliyet Yaklaşımı	İNA Yöntemi	Kira Değeri Analizi
Pazar Değeri	505.680.000,00	649.422.000,00	513.475.000,00
Ağırlık	40%	28%	32%
Nihai Pazar Değeri	~548.422.000,00		

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

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

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

Merkezefendi Belediyesi ile müşteriden alınan bilgi / belgeler, yerinde yapılan keşif / ölçümler ve tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde, değerlemeye konu taşınmaza 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 belgesine göre; değerlemeye konu taşınmaza ilişkin ipotek şerhi bulunmamaktadır.
- Geçit hakkına ilişkin irtifaklar; yol, su kanalı, elektrik vb. hizmet arterlerine lehine konulduğu parselde ulaşım imkanı sağlanması gerektiğini belirtir. Mülkiyet hak ve devrine ilişkin bir kısıtlama getirmez.
- Üçüncü kişiler lehine imzalanan kira sözleşmeleri mülkiyet hak ve devrine ilişkin bir kısıtlama getirmez.
- Sonuç olarak; taşınmazın 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

Taşınmazın devredilmesi konusunda bir sınırlama olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

--

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

--

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

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

• **“Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar” başlıklı “Madde 22”;**

o “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 fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” hükmü yer almaktadır.

o Değerlemeye konu taşınmaza ilişkin olarak yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, kira geliri elde etmek amacıyla kullanılmaktadır. **“Madde 22-1-b kapsamında”; “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.**

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

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

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

o Söz konusu hüküm GYO’lara ilişkin tebliğin “Madde 22-1-b”si ile aynı nitelikte olduğundan, **değerlemeye konu taşınmazın 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.**

o 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 taşınmazın GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

• **Sonuç olarak; değerlemeye konu taşınmazın;**

o **“Bina” başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği,**

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

7. SONUÇ

7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

- Değerlemeye konu taşınmazın pazar değerine; SPK kuralları ve UDS çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda, “Maliyet Yaklaşımı”, “İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi” ve “Kira Değeri Analizi” olmak üzere üç yaklaşım/yöntem uygulanarak ulaşılmış, bu yaklaşım/yöntemlerin uygulanması sırasında “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı”ndan istifade edilmiştir.
- Söz konusu taşınmazın, satış/kiralama kabiliyeti **“SATILABİLİR/KİRALANABİLİR”** olarak değerlendirilmiştir.

7.b. Nihai Değer Takdiri

Değerlemeye konu gayrimenkule ilişkin olarak elde edilen bilgi ve belgeler, yerinde yapılan incelemeler ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde; taşınmazın konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonlarına, imar durumuna, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, satış gücüne ve hâlihazırdaki durumuna göre değerlendirilmiştir.

- Taşınmazın pazar değeri; 548.422.000,00 TL,**
 - 15.777.387,00 USD, 14.910.875,00 EUR olarak takdir edilmiştir.**

(*) 06.12.2024 tarihi itibarıyla 1,-USD = 34,76 TL, 1,-EUR = 36,78 TL'dir. Yalnızca bilgi için verilen döviz bazındaki değerlerin hesaplamasında TCMB efektif satış kuru esas alınmıştır.

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

*** Ekleriyle birlikte 65 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerlendirme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 09.12.2024

Saygılarımızla,

8. RAPOR EKLERİ

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

- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokileri
- Tapu Belgesi
- TAKBİS Belgesi
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Enerji Kimlik Belgesi
- 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)