



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

**BATI EGE GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET
ANONİM ŞİRKETİ**
Merkezefendi / DENİZLİ
(Metro Gross Market – 556 Ada 4 Parsel)
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2023 / 763

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA.....	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI.....	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	11
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ	11
11.1.	İMAR DURUMU	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	12
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	12
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	12
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	12
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	13
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	13
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	15
12.2.1.	DENİZLİ İLİ:	15
12.2.2.	MERKEZEFENDİ İLÇESİ:	16
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	17
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	19
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	23
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	26
13.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	27
14.	AÇIKLAMALAR.....	28
15.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	28

16.	DEĞERLENDİRME.....	29
17.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	30
17.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	30
17.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	32
17.3.	GELİR YAKLAŞIMI.....	33
18.	FİYATLANDIRMA.....	34
19.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	42
19.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	42
19.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	42
19.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	42
19.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	42
19.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	43
19.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	43
19.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	43
19.8.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	43
19.9.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	43
19.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	44
19.11.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	44
20.	SONUÇ.....	45

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kayalar Mahallesi, Menderes Bulvarı, No:185-A Metro Grossmarket Merkezefendi / DENİZLİ
DAYANAK SÖZLEŞME	27 Haziran 2023 tarih ve 2162 - 2023/032-2 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2023
RAPOR TARİHİ	18 Ekim 2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Alışveriş Merkezi
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi, 556 Ada, 4 Parselde yer alan 2 katlı betonarme bina vasıflı taşınmaz.
İMAR DURUMU ÖZETİ	Turizm + Ticaret + Konut Alanı Ayrık Nizam EMSAL: 1,80 Serbest Kat
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
DENİZLİ İLİ, MERKEZEFENDİ İLÇESİ, KAYAKÖY (BOZBURUN) MAHALLESİNDE YER ALAN 556 ADA 4 NOLU PARSELDEKİ BİNANIN ARSA DÂHİL PİYASA DEĞERİ	366.050.000 TL
DENİZLİ İLİ, MERKEZEFENDİ İLÇESİ, KAYAKÖY (BOZBURUN) MAHALLESİNDE YER ALAN 556 ADA 4 NOLU PARSELDEKİ BİNANIN AYLIK KİRA DEĞERİ	1.409.000 TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kayalar Mahallesi, Menderes Bulvarı, No:185-A Metro Grossmarket <u>Merkezefendi / DENİZLİ</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	27 Haziran 2023 tarih ve 2162 - 2023/032-2 no ile
MÜŞTERİ NO	2162
RAPOR NO	2023/763
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2023
RAPOR TARİHİ	18 Ekim 2023
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen binanın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	Aşağıda sunulmuştur.

RAPOR TARİHİ	22.09.2022	06.01.2023	10.08.2023
RAPOR NUMARASI	2022/835	2022/1570	2023/531
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ
TAKDİR OLUNAN ARSA DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	185.560.000	233.100.000	351.750.000

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
ŞİRKETİN ADRESİ	Kayalar Mahallesi, Adnan Menderes Bulvarı, No: 85 Merkezefendi /DENİZLİ
TELEFON NO	(258) 371 99 00
E-MAIL	info@batiegeyatirim.com.tr
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	05.07.2011

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- 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.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yat. Tic. A.Ş.
İLİ – İLÇESİ	Denizli – Merkezefendi
MAHALLESİ	Kayaköy (Bozburun)
PAFTA NO	-
ANA GAYRİMENKUL NİTELİK	İki Katlı Betonarme Bina (*)
ADA NO	556
PARSEL NO	4
ARSA ALANI (m²)	17.652,00
CİLT NO	36
SAYFA	3487
TAPU TARİHİ	24.07.2014
YEVİMİYE NO	17622

(*) Cins tashihi yapılmıştır.

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıt belgesine göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

İrtifak: Kayaköy 556 ada 10 parsel lehine Kayaköy 556 ada 4 parsel aleyhine 299 m² geçit hakkı vardır.

[28.03.2017 – 7678 yev.]

Serh : 22.415.250 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. Lehtar: Metro Grosmarket Bakırköy Alışveriş Hizmetleri Tic. Ltd. Şti.

[16.01.2014 – 1036 yev.]

Rehin : HSBC Bank A.Ş. lehine 125.000.000 TL bedelli 1.derece ipotek.

[29.03.2017 – 7827 yev.]

10.3. Takyidat Açıklamaları

Geçit hakkı taşınmazın satış kabiliyetini etkilememektedir. Kira sözleşmesi mevcut durumda binayı grosmarket olarak kullanan kiracıya ile yapılan sözleşmeye istinaden şerh edilmiştir.

Kira şerhi kurumsal kiracılar tarafından kiralama sürecini belirlemek üzere şerh edilen bir takyidat niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

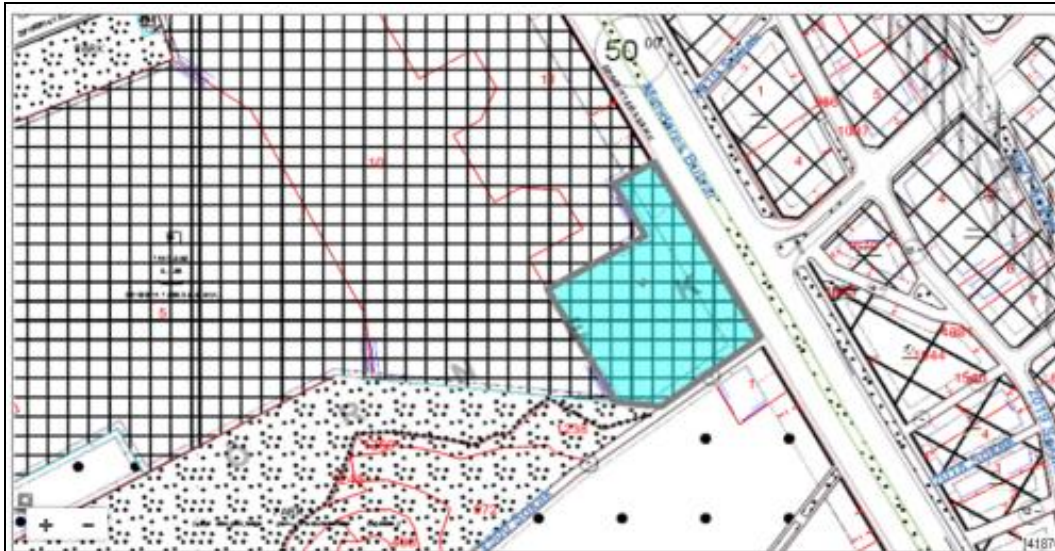
Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. yetkililerinden alınan bilgiye göre taşınmaz üzerinde yer alan HSBC Bank lehine 125.000.000 TL bedelli ipotek ise yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu öğrenilmiştir. İlgili beyan yazısı ekte sunulmuştur.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Rapora konu parsel 1/1000 Ölçekli Merkezefendi Uygulama İmar Planı kapsamında "Turizm + Ticaret + Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır. Yapılaşma koşullarının "Ayrık Nizam | Hmax: 29 Kat | TAKS / KAKS: 0,50 / 1,80" olduğu öğrenilmiştir.



İmar Plan Görüntüsü

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaza ait aşağıdaki evraklar incelenmiştir.

Yapı Ruhsatı (Yeni Yapı) : 13.01.2014 – 1025/31 (8.194,00 m² | III-A)

Yapı Ruhsatı (İstinat Duvarı) : 13.01.2014 – 1025/32 (148,20 m² | II-A)

Yapı Kullanma İzin Belgesi : 25.06.2014 – 151 (8.194,00 m² | III-A)

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede güncel herhangi bir encümen kararı (yıkım kararı ve para cezası), mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili 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 ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemeye konu taşınmazın yapı denetim faaliyetleri Yön Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmüştür. Taşınmaz yapı kullanma izin belgesi almıştır.

Yön Yapı Denetim Ltd. Şti.: Sarkusyan –Ak İş Merkezi, Kısıklı Caddesi, 4-B/6 Altunizade/İSTANBUL

11.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Son üç yıl içerisinde gerçekleşmiş alım-satım bilgisi bulunmamaktadır.

11.5.2. Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

İmar planında meydana gelmiş herhangi bir değişiklik ya da kamulaştırma işlemi bulunmamaktadır.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Gayrimenkul satış vaadi, kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb. sözleşme bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaza ait 06.06.2014 tarihli enerji kimlik belgesi bulunmaktadır. Söz konusu belge ekte sunulmuştur. Enerji performansı (B) grubu, Sera Gazı Emisyonu Seviyesi ise (C) grubu olarak belirlenmiştir.

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

Taşınmazın 25.06.2014 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Rapor konusu taşınmaz; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayalar Mahallesi, Menderes Bulvarı No: 185-A'da yer alan Metro Grossmarket binasıdır.

Merkezefendi Mahallesi, Denizli merkez ilçesinin kuzey kısmında sanayi yapıların yoğun olduğu bölgede yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Aqua City Sitesi, Recep Yazıcıoğlu Spor Salonu, Atatürk Yüzme Havuzu, Denizlispor Altyapı Tesisleri, Denizli Kongre ve Kültür Merkezi, Gümüşler Mezarlığı ile sanayi yapıları ve boş arsalar yer almaktadır.

Taşınmaz kuş uçuşu olarak Atatürk Yüzme Havuzu'na 550 m., TOKİ Konutları'na 1,15 km., Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne 4,75 km., Merkezefendi Belediyesi'ne 5,05 km., Pamukkale Üniversitesi Kampüsü'ne 9,15 km., Pamukkale Travertenleri'ne 13,00 km. mesafededir.





Uydu Fotoğrafları

12.2. Bölge analizi

12.2.1. Denizli İli:

Anadolu Yarımadasının güneybatı, Ege Bölgesinin doğusunda yer almaktadır. Ege, İç Anadolu ve Akdeniz Bölgeleri arasında bir geçit durumundadır. Denizli ilinin, her iki bölge üzerinde de toprakları vardır. Denizli ili $28^{\circ} 30' - 29^{\circ} 30'$ doğu meridyenleri ile $37^{\circ} 12' - 38^{\circ} 12'$ kuzey paralelleri arasında yer alır. Doğudan Burdur, Afyon, batıdan Aydın, Manisa, kuzeyden Uşak, güneyden Muğla illeri ile komşudur.



İlin yüzölçümü 12.134 km^2 'dir, il Türkiye'nin yaklaşık %1,5'ini ve Ege Bölgesinin %18,5'ini oluşturmaktadır. Merkezin denizden yüksekliği 354 metredir. Deniz yüzeyine en yakın yer 170 metre rakımla Sarayköy ilçesi, en uzak yer ise 1350 metre rakımla Çameli ilçesidir.

Denizli ilinin ekonomisi tarıma dayanır. Son 15 yıldır sanâyi sektöründe önemli gelişme olmuştur. Faal nüfusun % 70'i tarım, balıkçılık ve ormancılıkla uğraşır. Gayri sâfi hâsılanın (brüt gelirin) % 40'ı tarım, % 15'i sanâyiden sağlanır. Denizli'de sanâyi hızla gelişmektedir. Dokuma ve metal sanâyii ön sıradadır. Başlıca büyük sanâyi işletmeleri ise Sarayköy Pamuklu Sanâyii, Akseller Pamuklu Mensucat, Denizli Basma ve Boyama Sanâyii, Acıpayam Selüloz Fabrikası, Çal, Akkent Meyve Suyu Fabrikası, Gimek-Acıpayam Yem Fabrikası, Timgas Tavas Un Fabrikası, Uygur Motor, Kocabaş Motor Parçaları Dökümü, Emek Elektronik Sanâyii ve Ticâret, Emsan, Has Akümülatör, Buzsan Buzdolabı Sanâyii'dir.

Bu tesislerin dışında ayrıca ayakkabı, kablo, somun, civata, tuğla, plâstik, sunta, mukavva, oksijen gazı, cam ürünleri, pamuk ipliği, yem, kuruyemiş, un, kireç, motor parçaları, dericilik, mobilya ve mermer levha üreten tesisler vardır. Denizli'nin yakın bir gelecekte bir sanâyi merkezi hâline gelmesi öngörülmektedir.

Denizli'nin en önemli turistik zenginliği Pamukkale'dir. Dünya harikası görüntüsü dışında aynı bölgede bulunan Hierapolis Antik kenti ve kaplıcaların bulunduğu Karahayit ile bütünleşmesi dolayısıyla bu bölge büyük bir kültür ve turizm alanıdır. İlçede bulunan Antik Laodikeia kenti Pamukkale'ye 12 km mesafede coğrafi bakımdan çok uygun bir noktada Lykos Irmağı'nın güneyinde kurulmuştur. Kentin adı Antik kaynaklarda daha çok Lykos kıyısındaki Laodikeia şeklinde geçmektedir. Diğer antik kaynaklara göre ise kent MÖ 261-263 yılları arasında II.Antiokhos'un karısı Laodike'nin adı verilmiştir.

Denizli'nin biri merkez olmak üzere on dokuz ilçesi vardır. 2022 yılı nüfus sayımlarına göre Denizli ili nüfusu 1.056.332'dir.

12.2.2. Merkezefendi İlçesi:

12.11.2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve 27 İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 04.12.2012 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmesiyle Denizli İlinde Merkezefendi ve Pamukkale adıyla iki ilçe kurulmuştur. Merkezefendi ilçesi; 354 rakımda kurulu olup, Batısında Gazi Mustafa Kemal Bulvarı, doğusunda 552. sokak ve kuzeyinde Kayalık Caddesi olmak üzere Denizli ilinin merkezinde yer almaktadır. İlçenin doğusunda ve kuzeyinde Pamukkale, batısında Sarayköy ve Babadağı, güneyinde Tavas ilçeleri bulunmaktadır. Merkezefendi İlçesine merkezdeki 42 mahalle, 2 belde ve 6 köy mahalle olarak bağlanmış ve Merkezefendi İlçesi sınırları içerisinde 50 mahalle oluşmuştur. İlçe yüzölçümü yaklaşık 28.242 hektardır. 2021 yılı nüfus sayımlarına göre Merkezefendi İlçe nüfusu 336.818 'dir.

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. IMF tahminlerine göre küresel ekonominin 2021 yılında %6 oranında büyüme yakalaması beklenmektedir.

2021 yılı aşılamların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğinde gelişmiş ülkeler pandeminin etkisinden kurtulup normalleşme yönünde adımlar atarken pek çok gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkede vaka sayıları artmaya devam etmektedir. Virüsün yayılmaya devam etmesi, aşılamanın beklenen hızda yapılamaması ve virüsün geçirdiği mutasyonlar sebebiyle tam anlamıyla bir toparlanmanın ne zaman yaşanacağı konusu hala belirsizliğini korumaktadır. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde dâhil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, Rusya-Ukrayna savaşından, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir

Bazı Ülkelerin 2022 ve 2023 Yılları Büyüme Oranları Tahminleri

Ülke	2022	2023
Çin	3.2	4.7
ABD	1.5	0.5
Rusya	-5,5	-4.5
Suudi Arabistan	9.9	6
Fransa	2.6	0.5
Almanya	1.2	-0.7
İtalya	3.4	0.4
Japonya	1.6	1.4
Meksika	2.1	1.5
İspanya	4.4	1.5
İngiltere	3.4	0
Türkiye	5.4	3
Brezilya	2.5	0.8
Kanada	3.4	1.5
Güney Afrika	1.7	1.1
Arjantin	3.6	0.4
Hindistan	6.9	5.7

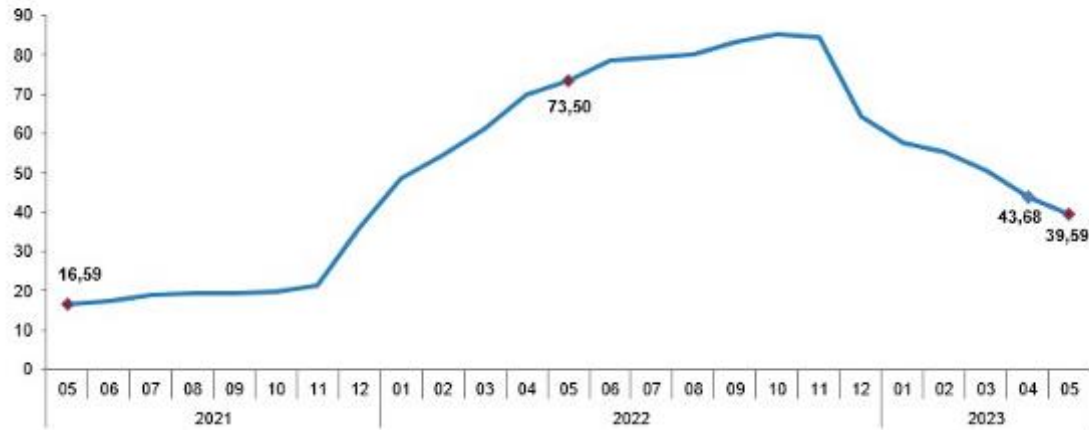
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında ise %5,6 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2022 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 23. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27 oranında gerçekleşmiştir. 2023 yılı Mayıs ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %39,59 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %0,04 dür.

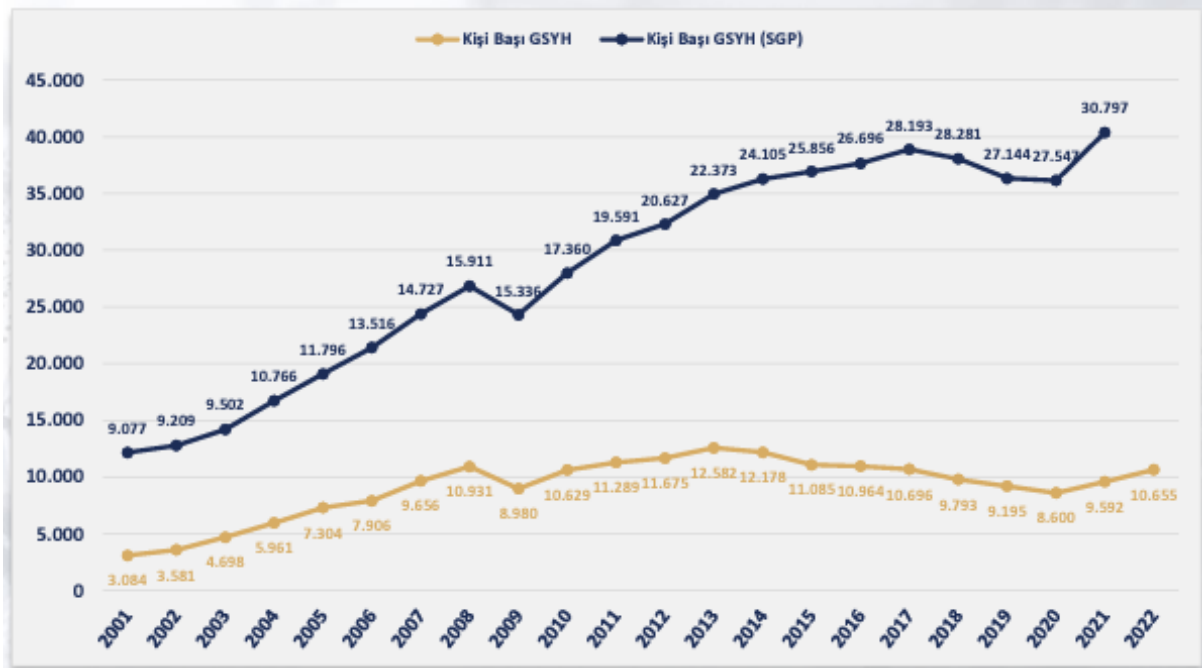
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2023



Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2023 yılı Nisan ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %10,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 74 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2023 yılı Nisan döneminde, bir önceki aya göre 521 bin kişi artarak 31 milyon 610 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %48,4 oldu.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



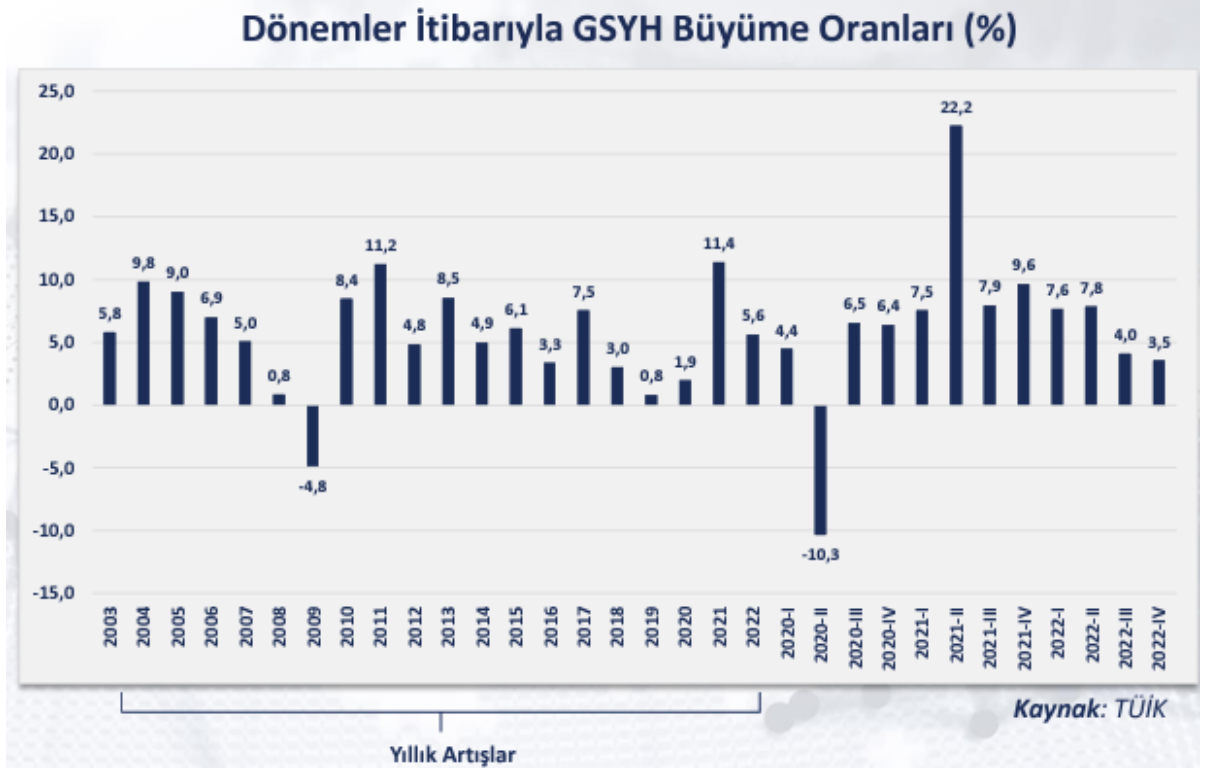
Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GSYH ARTIŞI, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,6
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.312	5.048	7.249	15.007
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,1	905,5
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.279
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.195	8.600	9.592	10.655
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2
İHRACAT(GTS)/GSYH,%	-	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1
İTHALAT (GTS, C.i.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,6	40,2
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3	83,0	69,9
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	27,3	19,1	23,0	25,9	34,3	13,3	26,6	41,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1	9,1	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,7	13,3	13,0
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,1	-3,1	-4,7	-2,5	1,4	-4,4	-0,9	-5,4
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4	53,1
İŞSİZLİK ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12	10,5
İSTİHDAM ORANI, %	-	41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) [%]	-	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6	72,3

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Nisan 2023)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2022'nin dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,5 oranında büyümüştür. 2003-2022 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama % 5,6 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

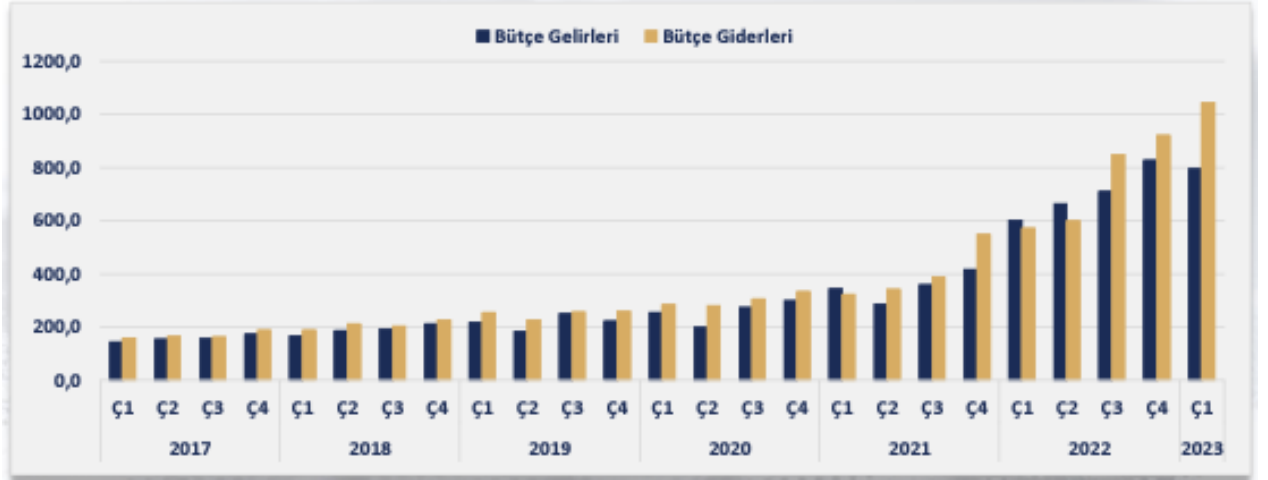
Büyüme Tahminleri:

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2022	3,4	3,5	2,1	2,9	-2,1	6,8	3,0	1,1
	2023	2,8	0,8	1,6	0,9	0,7	5,9	5,2	1,3
	2024	3,0	1,4	1,1	1,5	1,3	6,3	4,5	1,0
OECD	2022	3,3	3,5	2,1	3,0	-2,1	6,7	3,0	1,0
	2023	2,6	0,8	1,5	1,0	-2,5	5,0	5,3	1,4
	2024	2,9	1,5	0,9	1,1	-0,5	7,7	4,9	1,1
Dünya Bankası	2022	2,9	3,3	1,9	3,0	-3,5	6,9	2,7	1,2
	2023	1,7	0,0	0,5	0,8	-3,3	6,6	4,3	1,0
	2024	2,7	1,6	1,6	2,0	1,6	6,1	5,0	0,7

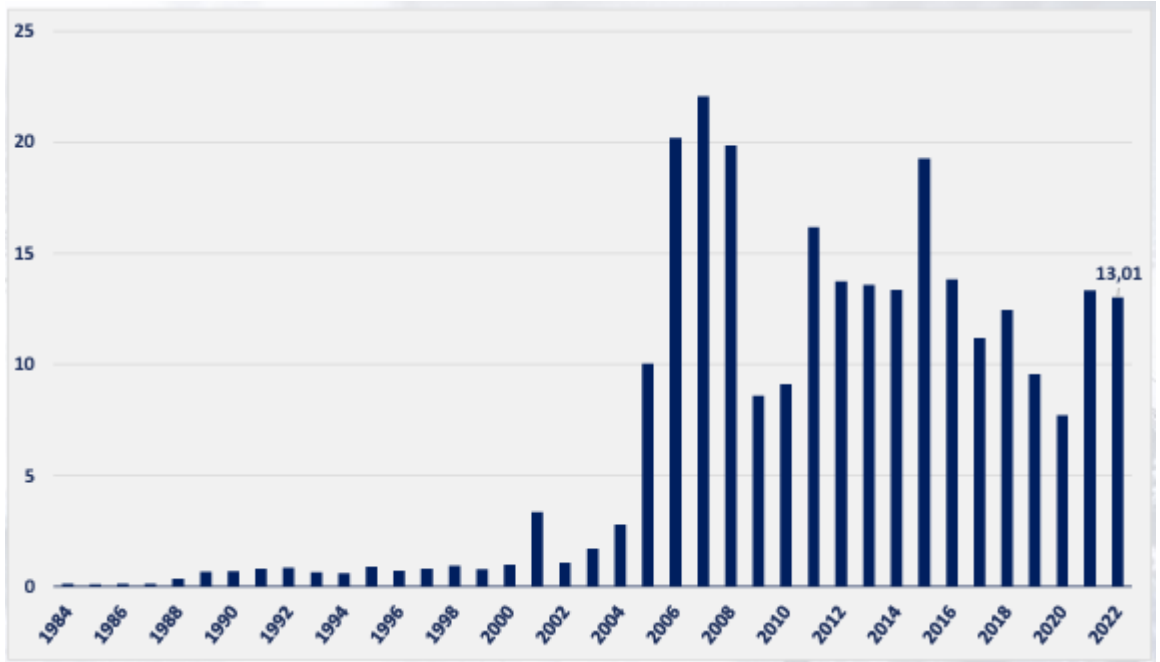
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Nisan 2023)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2023 yılı Mart ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 334 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 286,8 milyar TL olmuş ve bütçe açığı 47,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Nisan 2023)

12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

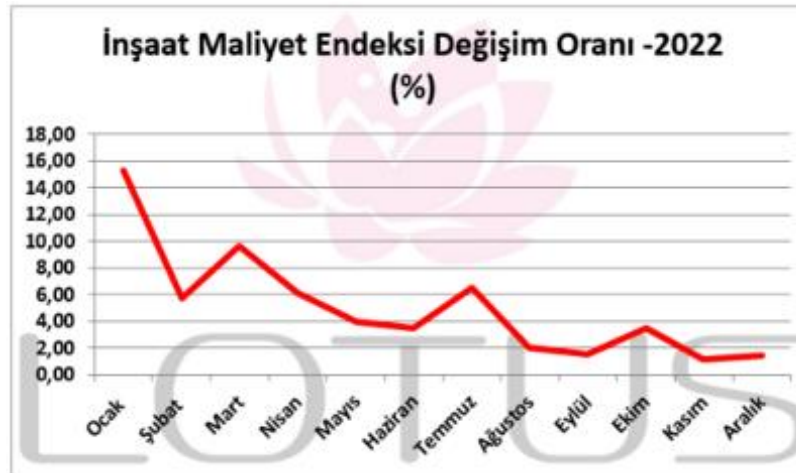
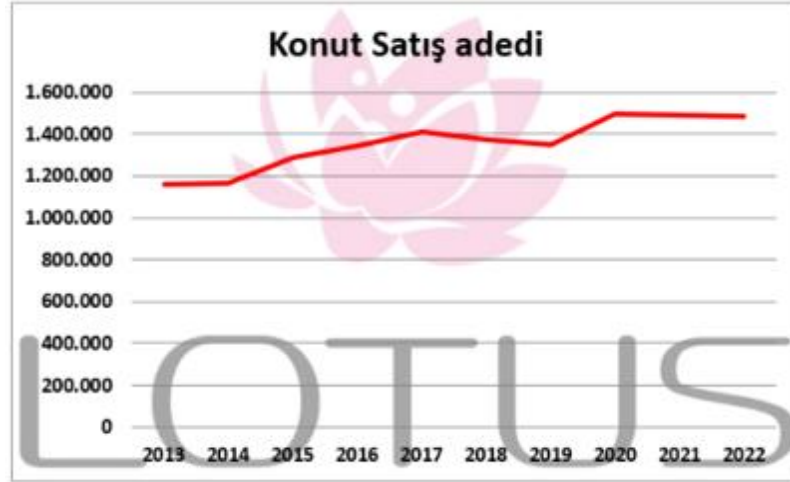
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin düşük tutulduğu, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinden geçmekteyiz.

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
 TÜRKİYE	847,4 (%121,3)	922,7 (%122,8)	835,1 (%121,1)	22841,0 ₺
 İSTANBUL	753,0 (%114,1)	866,4 (%119,6)	745,2 (%111,3)	35114,5 ₺
 ANKARA	834,3 (%126,1)	1054,8 (%132,4)	818,5 (%126,2)	16800,6 ₺
 İZMİR	890,3 (%123,0)	996,5 (%131,4)	873,5 (%122,8)	26582,0 ₺

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Döviz kurunda yaşanan yükselişlerin ve dünya genelinde yaşanan tedarik zinciri problemlerinin maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Ukrayna-Rusya savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Gayrimenkul fiyatlarında son dönemde görülen hızlı artış.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın ve hane halkının gayrimenkule olan ilgisinden kaynaklı oluşan doğal talebin devam etmesi.

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
YAPININ YAŞI	~8
KAT ADEDİ	2 (Bodrum Kat + Zemin Kat)
KULLANIM ALANI	~ Brüt 8.194 m ² (*)
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Yok
JENERATÖR	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Klima
ASANSÖR	Mevcut
GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ	Mevcut
PARK YERİ	Açık Otopark Mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	"Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

(*) Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenen onaylı mimari proje üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

14. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmaz 17.652,00 m² yüzölçümüne sahip 556 ada 4 nolu parsel üzerine betonarme karkas tarzda ayırık nizamda inşa edilmiş **Metro Grossmarket** binasıdır.
- Bodrum+Zemin kat olmak üzere 2 kattan meydana gelmektedir.
- Bina bodrum katta bay-bayan WC'ler, çöp odası, mutfak nişi, IT odası, sığınak, makine dairesi, su depoları; zemin katta mağaza ve mal kabul alanları tertibindedir.
- Yapı bodrum kat 1.105,91 m², zemin kat 7.088,09 m² olmak üzere toplam 8.194,00 m² alana sahiptir.
- Bina içerisinde zeminler tesviye betonu, çatı sandviç paneldir.
- Parsel bünyesindeki açık sahalar saha betonu ile kaplıdır.

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazın konumu, kullanım fonksiyonu, ulaşım imkanları, reklam kabiliyeti, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımının en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

16. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Merkezi konumu - Ulaşım imkanlarının kolaylığı - Reklam kabiliyeti - Ticari kullanımı - Tercih edilen bir bölgede yer alması - İskan belgesinin bulunması - Otopark alanının mevcudiyeti	- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.
Fırsatlar	Tehditler
- Denizli'nin sanayisi bulunan ve gelişmekte olan bir kent olması.	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi.

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

17.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

17.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

17.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın geliri yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi bekllemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

18. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu taşınmazın değer tespiti kullanımı mümkün olan yöntemlerle belirlenmiştir.

18.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmakta; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu taşınmaz için kıymet takdir edilmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede emsal teşkil edebilecek satılık ya da yakın dönemde satılmış benzer gayrimenkul bulunmadığından emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılamamıştır.

18.2. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde taşınmazın arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazın değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir.

(Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.)

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- Arsa Değeri
- İnşai Yatırımların Toplam Değeri
- Uygunlaştırma

18.2.1. Arsa Değeri

Rapor konusu parselin rayiç değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

Pazar değerinin tespitinde, emsallerin m² birim değerleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

LOTUS  2023/763

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölçü)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	> %20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında edinilen bilgiler şöyledir;

Satılık Arsa Emsalleri:

Emsal-1: Taşınmazlarla aynı bölgede Karahasanlı Mevkii'nde yer alan 10.812 m² yüzölçümlü Emsal: 1,30, 7 kat konut imarlı arsa için (0 ada 726 parsel) 80.000.000 TL bedel [7.399 TL/m²] talep edilmektedir. (Pnevagay Gayrimenkul: 531 463 39 26)

Emsal-2: Taşınmazla aynı bölgede, Hacıyüplü Mahallesi Mevkii'nde, 2.500 m² yüzölçümlü Ticaret imarlı (E:1,00) arsa için 15.990.000 TL bedel talep edilmektedir. [6.396 TL/m²] (Alp Gayrimenkul: 531 458 47 47)

Emsal-3: Taşınmaza yakın mesafede, Bozburun Mahallesi sınırları içerisinde Menderes Bulvarı'na yakın mesafede, cadde üzeri konumlu, 15.000 m² yüzölçümlü Ticaret imarlı arsa için 220.000.000 TL bedel talep edilmektedir. [14.666 TL/m²] (Çaybaşı Gayrimenkul: 258 265 55 55)

Emsal-4: Taşınmaza yakın mesafede, Akçeşme Mahallesi sınırları içerisinde Menderes Bulvarı'na cepheli, 8.000 m² yüzölçümlü Konut Dışı Kentsel Çalışma alanı (Emsal:0,60) imarlı arsa için 150.000.000 TL bedel talep edilmektedir. (Talep edilen bedel yüksektir.) [18.750 TL/m²] (Çaybaşı Gayrimenkul: 258 265 55 55)

Emsal-5: Taşınmazlara yakın mesafede Vildan Koleji'nin yanında yer alan 330 m² yüzölçümlü, (Emsal:1,00) Konut imarlı arsa 3.350.000 TL bedel [10.152 TL/m²] talep edilmektedir. (Mal Sahibi: 552 318 00 49)

Emsal Kroki Tablosu (Arsa Emsalleri):



Emsal Analizi (Satılık Arsa)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonşiyon ve Yapılaşma		Konum / Şerefiye		Fiziksel Özellik		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			17.652,00		TTK Alanı (Emsal:1,80)							14.900
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	7.399	-10%	10.812	-5%	Çok Kötü	25%	Az Kötü	10%	Az Kötü	5%	25%	9.249
Emsal 2	6.936	-10%	2.500	-15%	Çok Kötü	60%	Çok Kötü	20%	Az Kötü	10%	65%	11.444
Emsal 3	14.666	-10%	15.000	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	13.199
Emsal 4	18.750	-15%	8.000	-5%	Çok Kötü	70%	Orta İyi	-15%	Az Kötü	5%	40%	26.250
Emsal 5	10.152	-10%	330	-25%	Çok Kötü	60%	Az Kötü	10%	Az Kötü	5%	40%	14.213

Emsaller parsel yakınındaki taşınmazlardan seçilmiş olup fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Emsallerin büyüklüklerine, imar durumlarına, fiziksel özelliklerine, konumlarına göre düzeltme yapılmış olup talep edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür.

Kiralık İşyeri Emsalleri:

Emsal-1: Taşınmaza yakın mesafede, Hacıyüplü Mevkii'nde yer alan 1.100 m² kapalı kullanım alanlı yaklaşık 5 yıllık fabrika binası 90.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. [81 TL/m²] talep edilmektedir. (Strakey Gayrimenkul: 535 698 20 20)

Emsal-2: Taşınmazla aynı bölgede, Gümüşler Mahallesi'nde, Menderes Bulvarı üzerinde yer alan, 180 m² kullanım alanlı yaklaşık 10 yıllık dükkân 17.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. [94 TL/m²] talep edilmektedir. (Mal Sahibi: 258 361 09 09)

Emsal-3: Taşınmaza yakın mesafede, Bozburun Mevkii'nde yer alan 2.850 m² kapalı kullanım alanlı yaklaşık 15 yıllık fabrika binası 200.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. [70 TL/m²] talep edilmektedir. (Tanrıverdi Emlak: 532 237 73 75)

Emsal-4: Akçeşme Mahallesi Menderes Bulvarı'na yakın konumda yer alan 583 m² kullanım alanlı imalathane ve depo kullanımına uygun yeni işyeri binası 50.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. [86 TL/m²] (Denhouse Emlak: 532 656 08 39)

Emsal Analizi (Kiralık Ticari)

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA											
	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum		Şerefiye		Toplam Düzeltme
Konu											Düzeltilmiş Değer (TL)
Mülk					9 yıllık		Kayalar mah./Menderes				172
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı
Emsal 1	81	-10%	1.100	-5%	Orta Kötü	20%	Çok Kötü	50%	Çok Kötü	60%	115%
Emsal 2	94	-10%	180	-10%	Çok Kötü	25%	Az Kötü	10%	Çok Kötü	50%	65%
Emsal 3	92	-10%	2.850	-5%	Çok Kötü	40%	Çok Kötü	50%	Çok Kötü	50%	125%
Emsal 4	86	-10%	583	-10%	Az Kötü	10%	Çok Kötü	30%	Çok Kötü	60%	80%
TAŞINMAZIN YASAL/MEVCUT DURUM DEĞERİ					8194	x	172	≈		1.409.000	

Emsaller bölgedeki ticari taşınmazlardan seçilmiş olup fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Rapora konu taşınmaz konum, reklam kabiliyeti ve şerefiye olarak emsallerden daha iyi durumdadır. Pazarlık payı %10 alınmıştır. Rapora konu taşınmaz konum, yapı kalitesi ve mimari olarak emsallerden daha iyidir.

Emsal Kroki Tablosu (İşyeri Emsalleri):



Ulaşılan Sonuç

Yukarıda sunulan emsal analiz tablosundan hareketle parselin konumu, mevcut kullanımı, büyüklüğü ve bölgenin gelişme potansiyeli göz önünde bulundurularak m² birim değeri **14.900 TL** olarak belirlenmiştir. **Buna göre parselin değeri,**

$17.652,00 \text{ m}^2 \times 14.900 \text{ TL/m}^2 \cong \mathbf{263.000.000,-TL}$ olarak belirlenmiştir.

18.2.2. İnşai Yatırımların Değeri

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas m² birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile hâlihazır fiziksel durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2023 yılı yapı yaklaşık maliyetlerine göre 3A grubu yapıların m² birim yapı maliyeti 7.500 TL dir. 9 yaşında olan yapı için %10 oranında aşınma payı da düşülerek **6.750 TL/m²** kıymet takdir edilmiştir.

Buradan hareketle inşa yatırımın değeri

8.194 m² x 6.750 TL/m² $\cong$ **55.300.000 TL** dir.

18.2.3. Uygunlaştırma:

Taşınmazın değerine yatırımcı karı olarak eklenmiş olup rapora konu taşınmazın arsa değeri + inşaat maliyeti üzerinden % 15 olarak alınarak;

$$\begin{aligned}\text{Uygunlaştırma} &= (\text{Arsa değeri} + \text{Toplam inşai değer}) \times \% 15 \\ &= 318.300.000,-\text{TL} \times 0,15 \\ &\cong \mathbf{47.750.000,-\text{TL}} \text{ olarak belirlenmiştir.}\end{aligned}$$

18.2.4. Ulaşılan Sonuç

Özet olarak konu taşınmazın İkame Maliyet Yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ARSA DEĞERİ (TL)	İNŞAI YATIRIM DEĞERİ (TL)	UYGUNLAŞTIRMA	TOPLAM DEĞERİ (TL)
263.000.000	55.300.000	47.750.000	366.050.000

18.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

Bu yöntem, taşınmaz değerinin gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup genellikle uzun dönemli projeksiyonları kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer taşınmazın, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan değeridir.

Varsayımlar :

Reel İskonto Oranı ve Yıllık Enflasyon Tahminleri:

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2023 yılının kalan bölümü ve sonrasında öngörülen tahmini enflasyon oranlarının % 5 üzerinde alınmıştır.

Kira Gelirleri ve Doluluk Oranları:

Metro Grossmarketin 2023 yılı Ocak-Eylül dönemi kontratlı kira geliri % 100 doluluk oranına göre toplam 9.762.860 TL olarak gerçekleşmiştir. Eylül 2023 dönemine ait kira geliri 1.411.784 TL dir. 2023 yılının kalan kısmı için kira gelirinin toplam 4.236.000 TL olarak gerçekleşeceği varsayılmıştır. Kira gelirinin 2024 yılı ve sonrasında cari yılın enflasyon oranı ile artacağı varsayılmıştır.

Giderler :

Metro Grossmarkete ilişkin genel yönetim giderleri ve operasyonel giderlere ait bir kalem bulunmamakta olup giderler kiracıya aittir. 2022 yılına ait Emlak vergisi ve Sigorta Prim Gideri toplam 383.000 TL dir. Bu giderin 2023 yılında yeniden değerlendirme oranı kadar (%122,9) artacağı ve 850.000 TL mertebesinde olacağı, sonraki yıllar ise her yıl enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.

Nakit Ödenen Vergiler :

Şirketin vergi planlaması yapacağı varsayılarak etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak :

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile düzenlenen ve sayfa 41’de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere Denizli Metro Grossmarketin finansal değeri yaklaşık **310.600.000,-TL** olarak bulunmuştur.

AVM’nin mevcut finansal durumundan hareketle ileriye dönük varsayımlara istinaden hesaplanan bu değer, ekonomideki ve mevzuattaki gelişmelere bağlı olarak kira gelirlerinde yaşanabilecek değişimlere ve doluluk oranlarındaki gelişmelere göre artabileceği ya da azalabileceği tabiidir.

DENİZLİ METRO GROSSMARKET

(TL)

2023 Yılı Kontratlı Toplam Gelir-% 100 Doluluk Oranı İtibariyle (TL)	13.998.860											
2023 Yılı Toplam Gider-%100 Doluluk Oranı İtibariyle (TL)	850.000	2023 (kalan kısmı)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Yıllık Toplam Brüt Gelir (TL)		4.236.000	20.998.290	29.397.606	38.216.888	45.860.265	52.739.305	58.013.236	63.814.559	70.196.015	77.215.617	
Doluluk Oranı		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini		50%	40%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%	
Reel İskonto Oranı		55,00%	45,00%	35,00%	25,00%	20,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	
1 / İskonto Faktörü		1,12	1,67	2,34	3,04	3,73	4,38	5,03	5,79	6,66	7,66	
Etkin Vergi Oranı		0%										
Toplam Gelir (Doluluk oranı itibariyle)		4.236.000	20.998.290	29.397.606	38.216.888	45.860.265	52.739.305	58.013.236	63.814.559	70.196.015	77.215.617	
Yıllık Toplam Gider		212.500	1.275.000	1.785.000	2.320.500	2.784.600	3.202.290	3.522.519	3.874.771	4.262.248	4.688.473	
Serbest Nakit Akımı		4.023.500	19.723.290	27.612.606	35.896.388	43.075.665	49.537.015	54.490.717	59.939.788	65.933.767	72.527.144	
Uç Değer												1.595.597.166
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri		3.602.716	11.780.277	11.787.797	11.796.525	11.558.187	11.314.830	10.822.881	10.352.320	9.902.220	9.471.688	
Uç Değerin Bugünkü Değeri												208.377.143
30/09/2023 İtibarı İle Toplam Değer (TL)		310.750.000										

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

19.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirinden farklıdır.

DENİZLİ METRO GROSSMARKET PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	366.050.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	310.750.000

Gelir indirgeme yaklaşımı ile buluna değer sürekli ve istikrarlı bir ekonomiye bağlı olması ve arz ve talepte meydana gelecek değişimlerden ve piyasa koşullarından etkilenebilecek olması sebebiyle ikame maliyet yaklaşımı ile bulunan bedelin alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri **366.050.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazın rapor tarihi itibarıyla kira değeri fiyatlandırma başlığı altında yapılan analizle belirlenmiş olup takdir olunan aylık kira değerine ait özet tablo aşağıda sunulmuştur.

NİTELİĞİ	TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM m ² KİRA DEĞERİ (TL/AY/m ²)	KDV HARİÇ AYLIK KİRA DEĞERİ /AY (TL)
Ticari Bina	8.194	172	1.409.000

Bilgi Notu: Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'den alınan bilgiye göre taşınmazın Eylül 2023 döneminde ait KDV hariç kira bedeli 1.411.784 TL dir. 2023 yılının 9 aylık döneminde elde edilen toplam kira geliri ise 9.762.860 TL dir.

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Geçit hakkı taşınmazın satış kabiliyetini etkilememektedir. Kira sözleşmesi mevcut durumda binayı grossmarket olarak kullanan kiracıya ile yapılan sözleşmeye istinaden şerh edilmiştir.

Kira şerhi kurumsal kiracılar tarafından kiralama sürecini belirlemek üzere şerh edilen bir takyidat niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Yatırım A.Ş. yetkililerinden alınan bilgiye göre taşınmaz üzerinde yer alan HSBC Bank lehine 125.000.000 TL bedelli ipotek ise yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu öğrenilmiştir. İlgili beyan yazısı ekte sunulmuştur.

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

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

19.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

19.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

19.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu gayrimenkulün Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır. Mevzuat uyarınca alınması gerekli belge bulunmamaktadır.

19.11. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (b) ve (c) bentleri:

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) 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 Kanununun 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.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

Taşınmazın tapu kayıtlarında, değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir takyidat bulunmamaktadır. Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. yetkililerinden değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğu bilgisi alınmıştır. İlgili beyan yazısı ekte sunulmuştur.

Taşınmaz için Yapı Kullanma İzin belgesi alınmış olup halihazırda "Ticari" fonksiyonlu kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **binanın** yerinde ve projesinde yapılan incelemelerinde, konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, mimari özelliklerine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre;

1. Arsa dahil piyasa değeri için,

366.050.000,-TL (Üçyüzaltmışaltımilyonellibin Türk Lirası);

(366.050.000,-TL ÷ 27,3767 TL/USD (*) $\cong$ **13.371.000,-USD**)

(366.050.000,-TL ÷ 29,0305 TL/Euro (*) $\cong$ **12.609.000,-Euro**)

2. Aylık kira değeri için ise,

1.409.000,-TL (Birmilyondörtüydokuzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(1.409.000,-TL ÷ 27,3767 TL/USD (*) $\cong$ **51.000,-USD**)

(1.409.000,-TL ÷ 29,0305 TL/Euro (*) $\cong$ **49.000,-Euro**)

(*) 30.09.2023 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 29,0305 TL; 1,- USD = 27,3767 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazın KDV dahil (%20) değeri 439.260.000,-TL, KDV dahil kira değeri ise 1.690.800 TL dir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Ticaret A.Ş.**'nin talebi üzerine ve e-imzalı olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 18 Ekim 2023

(Değerleme tarihi: 30 Eylül 2023)

Saygılarımızla,

**LOTUS Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Eki:

- Fotoğraflar
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Mimari Proje Fotoğrafları
- Takbis Belgesi
- Tapu Sureti
- Enerji Kimlik Belgesi
- İpotek Yazısı
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Şirket Sic. No: 37
Akademi Sokak Kat: 3/B
34715 Akademi, Katiköy/İstanbul
Kartlı Kod: 069 031 8479
Tic. Sic. No: 342757/490339

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)

LOTUS

BATİ
EGE
GAYRİMENKUL





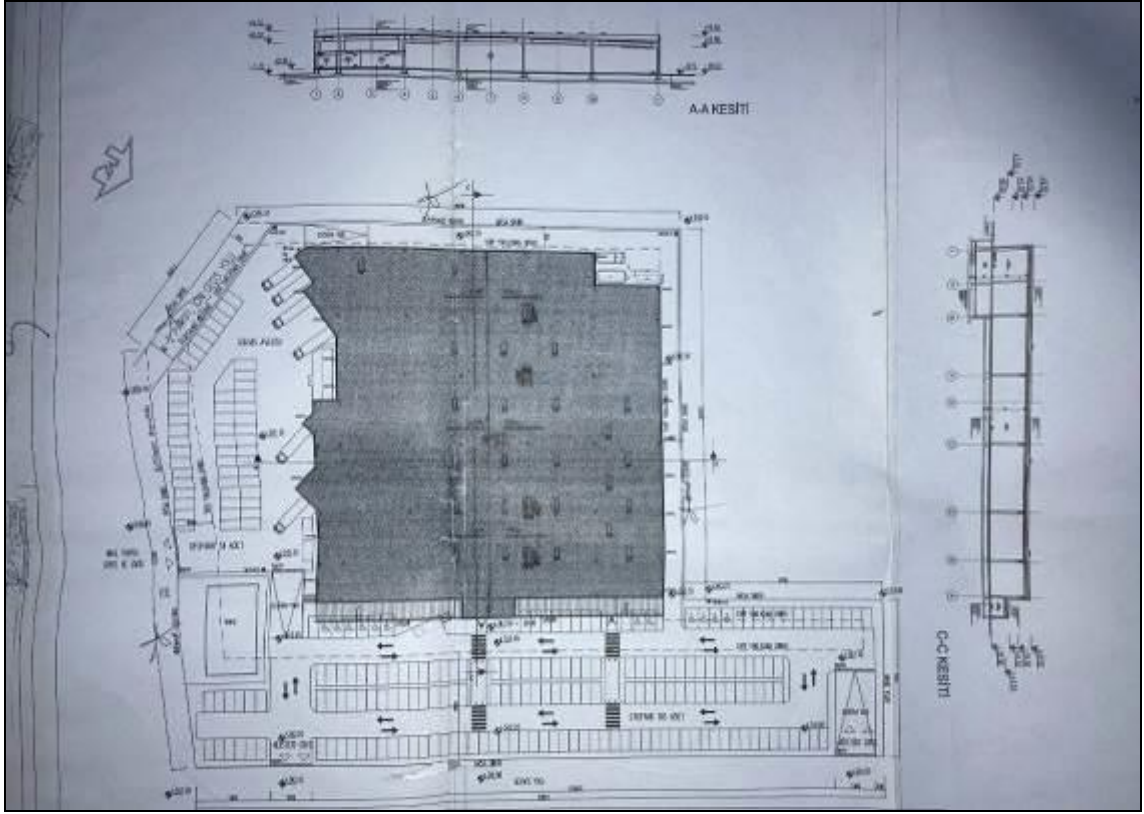




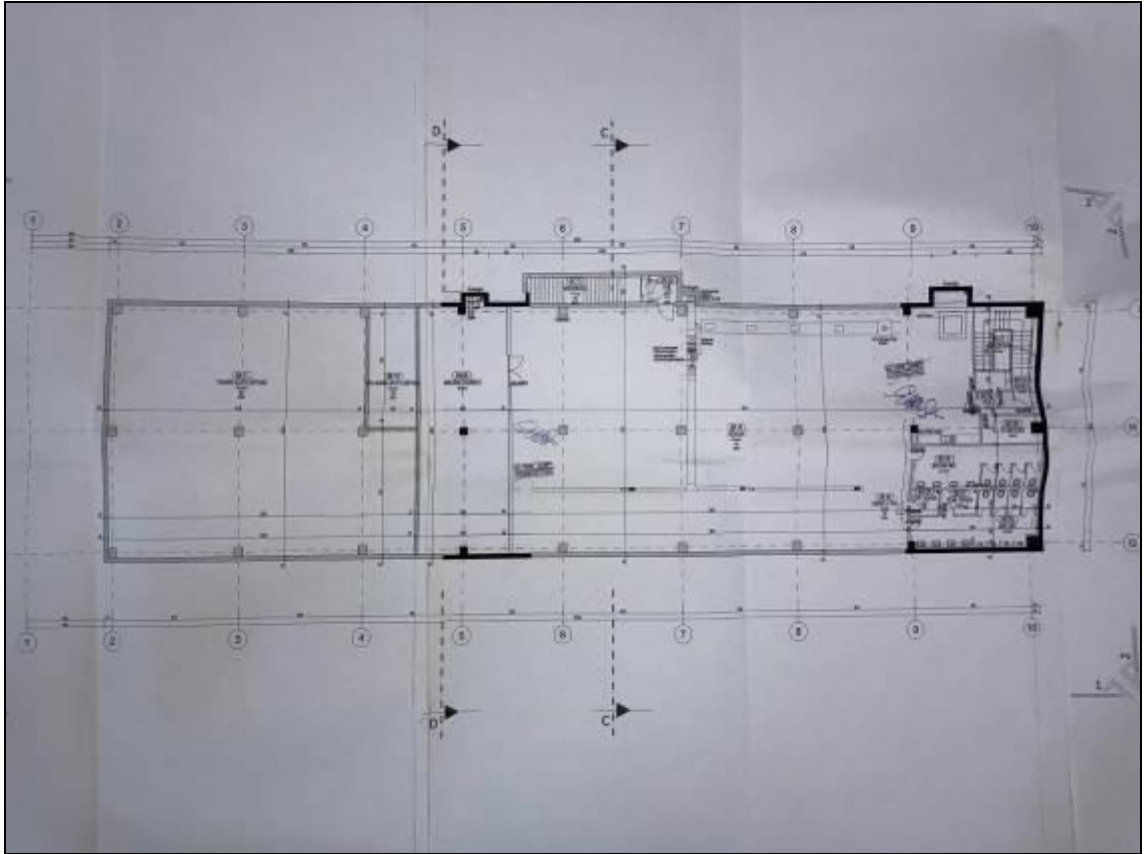
LOTUS



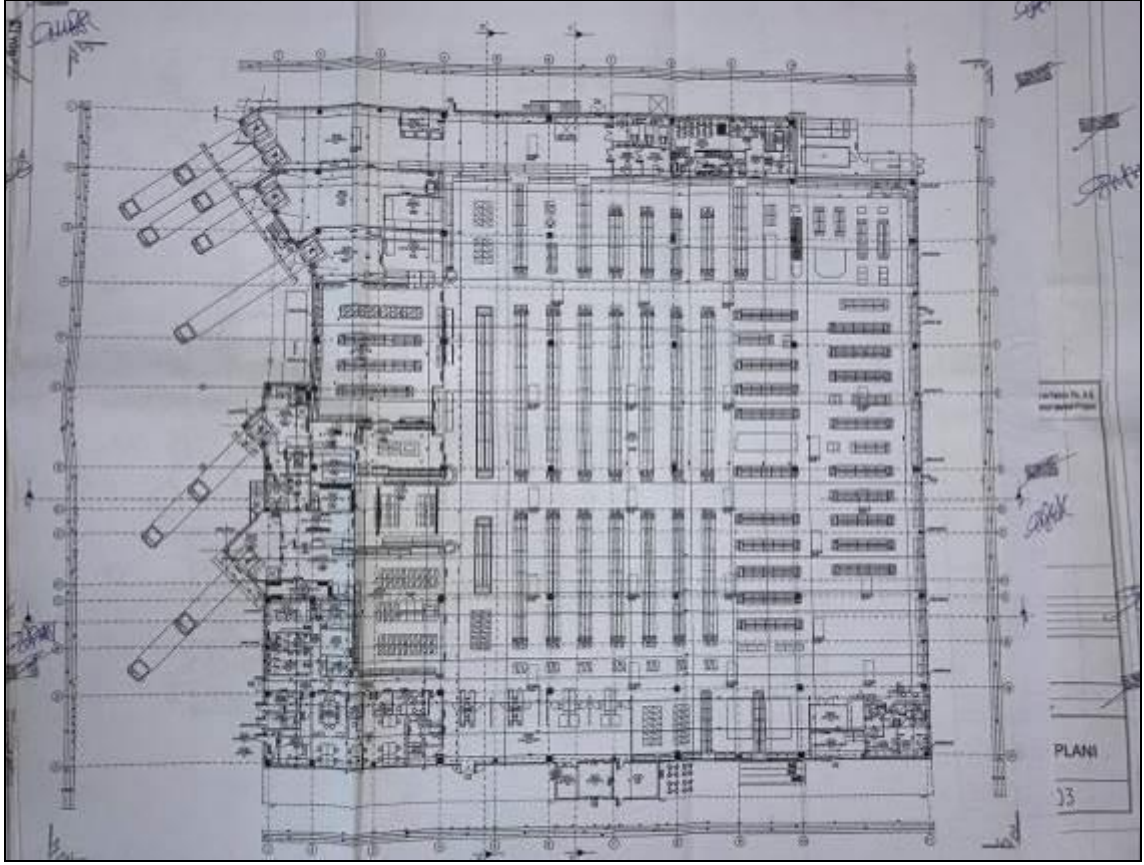
LOTUS  2023/763



VAZİYET PLANI



BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-9-2023-10:30



Kayıt Oluşturan: DERYA BALTALI (BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	556/4
Taşınmaz Kimlik No:	82894283	AT Yüzölçümü(m2):	17652.00
İl/İlçe:	DENİZLİ/MERKEZEFENDİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Merkezefendi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYAKÖY (BOZBURUN) M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	36/3487	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 KATLI BETONARME BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	KAYAKÖY 556 ADA 10 PARSEL LEHİNE KAYAKÖY 556 ADA 4 PARSEL ALEYHİNE 299m2 GEÇİT HAKKI VARDIR.(Şablon: Geçit Hakkı)		Merkezefendi - 28-03-2017 00:00 - 7678	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1/3

TAPU KAYDI (1/3)



[Handwritten signature]

2023/763



(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
769684735	(SN:8477115) BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17652.00	17652.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-09-2023 32906	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	22415250 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5413185) METRO GROSSMARKET BAKIRKÖY ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN:6200031354	Merkezefendi - 16-01-2014 11:15 - 1036	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

TAPU KAYDI (2/3)

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:202) HSBC BANK A.Ş. VKN:6210024282	Hayır	125000000.00 TL	%26 değişken	1/0	F.B.K.	Merkezefendi - 29-03-2017 14:48 - 7827
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Merkezefendi - KAYAKÖY (BOZBURUN) M - (Aktif) - 556 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:8477115) BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	125000000.00 TL	Merkezefendi - 29-03-2017 14:48 - 7827	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7Ydi4Xm3U8e kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

TAPU KAYDI (3/3)

Metro market 507 tapusu.

24.07.2014

İli	DENİZLİ	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZEFENDİ					
Mahallesi	KAYAKÖY (BOZBURUN)					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii		TAPU SENEDİ				
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00		m22n131a.1b.1c	556	4	ha	m² dmi²
					17.652.00 m2	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	2 KATLI BETONARME BİNA				
	Planında	Planında				
	Sınırı	Zemin Sınırı No : 82894283				
	Edinme Sebebi	Doküman ve Mücazir Alınanda Cins Değişikliği, işlenmiştir.				
Sahibi	BATEGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	Tarihi					
Geldiği		Yatırıma No.	CR No.	Sahibi No.	Sıra No.	Tarihi
CR No.		17622	36	3487		24/07/2014
Sahibi No.						CR No.
Sıra No.						Sahibi No.
Tarih						Tarih
NOT : - Nakliyatın yapıldığı gün ve saat, tapu senedi ile ilgili bilgilerin doğruluğu konusunda sorumludur. - Tapu Senedi, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. - Tapu Senedi, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.						

BUMG Basın İş. M. Döner Seemeye İşletmesi tarafından basılmıştır. 126

Tapu Sureti

LOTUS

2023/763

BATI
EGE
GAYRİMENKUL



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

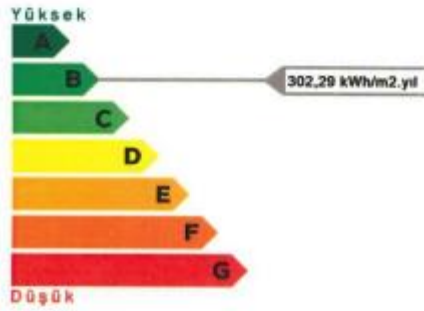
Binanın

Tipi : AVM
İnşaat Yılı :
Kapalı Kullanma Alanı : 7.202,39
Ada, Parseli : 556 Ada 4 Parsel
Adresi : Kayalar Mah.Menderes Bulvarı No:185-A Merkez/DENİZLİ
Bina Sahibinin
Adı Soyadı : BATI EGE GAYRİMENKUL GELİSTRİME VE YATIRIM A.Ş.
Adresi : Kayalar Mah.Menderes Bulvarı No:185-A
Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)
Adı Soyadı :
Adresi :

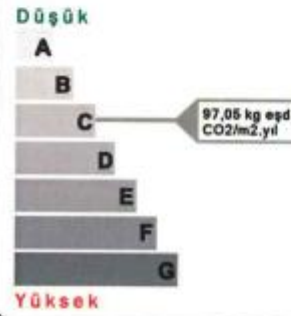
Binanın Resmi



Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Nihai (kWh/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m2.yıl)	
TOPLAM		2.177.218,10	2.627.975,20	302,29	ABCDEF G
ISITMA	Isıtma Sistemi	1.413.452,75	1.413.452,75	196,25	ABCDEF G
SIHHİ SICAK SU	Sıcak Su Sistemi	432.326,30	432.326,30	60,03	ABCDEF G
SOĞUTMA	Sogutma Sistemi	217.896,52	514.235,79	30,25	ABCDEF G
HAVALANDIRMA		0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA		113.542,52	267.960,35	15,77	ABCDEF G

Açıklamalar

Enerji Kimlik Belgesi



30.09.2022 – İZMİR,

135-6285

Sn. BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET A.Ş.

Aquamall AVM ve Metro Grossmarket projesinin finansmanı amacıyla, Bankamız nezdinde 30.09.2022 itibarıyla aşağıda belirtilen kredi riskleriniz bulunmakta olup, işbu kredilerin teminatı olarak yine aşağıda detayı yer alan gayrimenkul ipotek teminatı mevcuttur.

KREDİ DETAYI :

Kredi Hesap No	Kredi tarihi	Kredi kullandırım	Kredi açılış tutar	30.09.2022 itibarıyla kredi bakiyesi	Kredi Vade Tarihi
135-10837190-13	29.03.2021		EUR 6.994.155,00	EUR 3.694.155,00	06.12.2023
135-10837190-16	30.09.2021		EUR 2.586.385,00	EUR 1.986.385,00	06.12.2023
135-10837190-19	28.03.2022		EUR 2.586.385,00	EUR 2.286.385,00	06.12.2023

İPOTEK DETAYI :

İpotek Tarihi : 29.03.2017 İpotek Yevmiye No: 7827

İpotek derecesi :1. derece

İpotek Tutarı : TL125,000,000.-

İpoteğe konu Gayrimenkuller :

İl	İlçe	Mahalle	Ada No	Parsel
DENİZLİ	MERKEZEFENDİ	KAYAKÖY (BOZBURUN)	556	11
DENİZLİ	MERKEZEFENDİ	KAYAKÖY (BOZBURUN)	556	4

HSBC BANK A.Ş.

İZMİR KURUMSAL ŞUBESİ

Emre Taraşlı
Şube Müdürü

Birce Karadeniz
Ops. Yönetici Yard.

HSBC Bank A.Ş. İzmir Kurumsal Merkez
Atatürk Caddesi Anadolu Sigorta İşhanı No:92 Konak / İZMİR
Tel: 0232 411 76 00 Fax: 0212 370 65 36

Sicil Numarası: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü - 268376

Ticaret Ünvanı: HSBC Bank A.Ş.

Şirket Merkezi: Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No: 128 Şişli 34394 İstanbul

Sicile Kayıtlı Olduğu Yer: Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No: 128 Şişli 34394 İstanbul - İstanbul Ticaret Sicil Md.

Web Adresi: www.hsbc.com.tr

İrtibat Bilgileri Tel: 0212 376 40 00 Fax: 0212 336 29 39 / 336 26 36 / 336 21 41 / 336 22 60

RESTRICTED

İpotek Yazısı

LOTUS

2023/763

BATI EGE

Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi

26.06.2023

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN. A.Ş.

Gömeç Sokak Akgün Plaza
No:37/B Acıbadem –
Kadıköy / İSTANBUL

Konu: Gayrimenkul Üzerindeki İpotek Hakkında.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 111-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30.Maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerinde ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydaki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer ayni haklar tesis edilebilir.

Şirketimiz tarafında değerlemesi yapılan sahip olduğumuz otkteki taşınmazlar üzerinde bulunan ipoteklerin yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan ederiz.

İli - İlçesi	Mahalle	Proje Adı	Ada-Parsel	Bağımsız Bölümü	Banka - İpotek Bedeli
Denizli - Merkezefendi	Kayalar	Sinpaş Aqua City	556-10	A1-01, A1-04, A1-06, A1-08, A1-10, C1-3, C1-05, C1-07, C4-4, C4-6, C4-7, C4-08, C4-10, C4-11, C4-12, C4-14, C7-01, C7-03, C7-09, C7-11, C7-14, D2-12, D2-16, D2-20, D4-01, D5-01, F1-18, F1-19	Ziraat Katılım Bankası - 106.650.000 TL
Denizli - Merkezefendi	Kayalar	Metro Grossmarket	556-4	--	HSBC Bank - 125.000.000 TL
Denizli - Merkezefendi	Kayalar	--	556-5	--	Ziraat Katılım Bankası A.Ş. - 325.000.000 TL
Denizli - Merkezefendi	Kayalar	Aquamall AVM	556-11	--	HSBC Bank - 125.000.000 TL


BATI EGE GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME VE YATIRIM TİC. A.Ş.
Kayalar Mah. 37/8 Sok. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire:5 Merkezefendi / DENİZLİ
Gökmar Vergi Dairesi : 292 060 9842





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1872

Sayın Mustafa Kıvanç KILVAN

(T.C. Kimlik No: 22699984560 - Lisans No: 400114)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019

Belge No: 2019-01.1929

Sayın Engin AKDENİZ

(T.C. Kimlik No: 41290399962 - Lisans No: 403030)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan