





## Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	2722/4
Taşınmaz Kimlik No:	75941379	AT Yüzölçümü(m2):	14212.00
İl/İlçe:	DENİZLİ/PAMUKKALE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MİSKEN
Kurum Adı:	Pamukkale	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ZEYTİNKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ESKİKÖYALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN+1./5
Gilt/Sayfa No:	24/2324	Arsa Pay/Payda:	1/20
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	20 ADET ÜÇER KATLI BETONARME DUBLEKS APARTMAN VE ARSASI

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lahız	Tesis Kurum Tarih-Yayın	Terkin Sebebi-Tarih-Yayın
-------	----------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 / 2

Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazın KM ye Çevrilmiştir.)		Pamukkale - 05-12-2018 10:16 - 26915	
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazın KM ye Çevrilmiştir.)		Pamukkale - 05-12-2018 10:16 - 26915	
Beyan	Yönetim Planı - 22/03/2012( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Danışli(Kapatıldı) - 27-03-2012 12:10 - 9827	

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yayın	Terkin Sebebi-Tarih-Yayın
374413029	(SN:7844800) KOCAER HADDECİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Ferdileşme 03-03-2017 6283	

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

veya Web Tapu ana sayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) S0aVH3Kl5c4s kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2





VAPU RUKUNATI

Form section containing personal and identification details, including fields for name, address, and contact information.

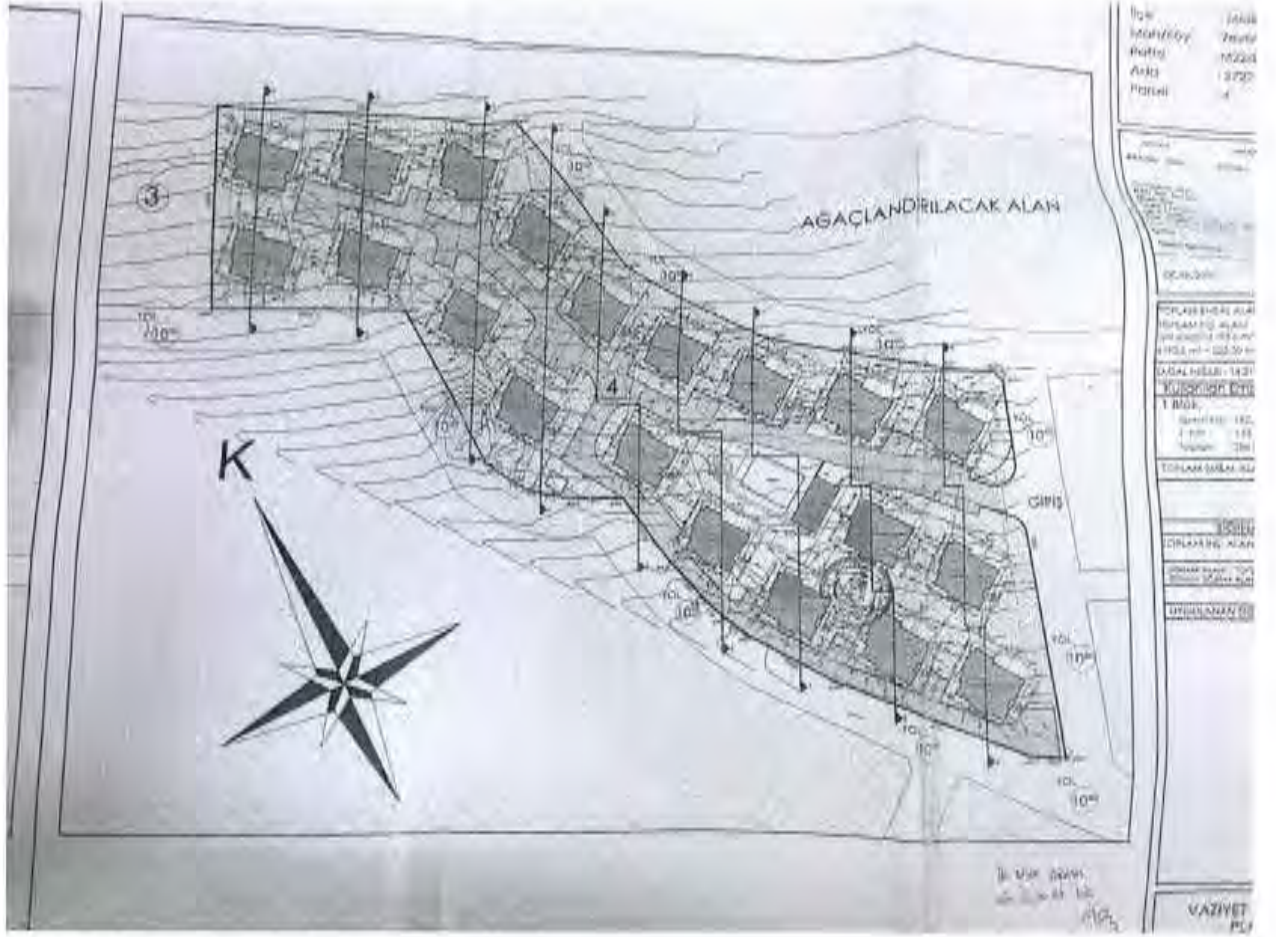
Form section titled 'Vapui Mitähtäminen' (Voting Confirmation) with fields for voter name, ID number, and other identification details.

Table section titled 'Vapui Nämä Osoitteet' (Voting Locations) with columns for location name, address, and other details.

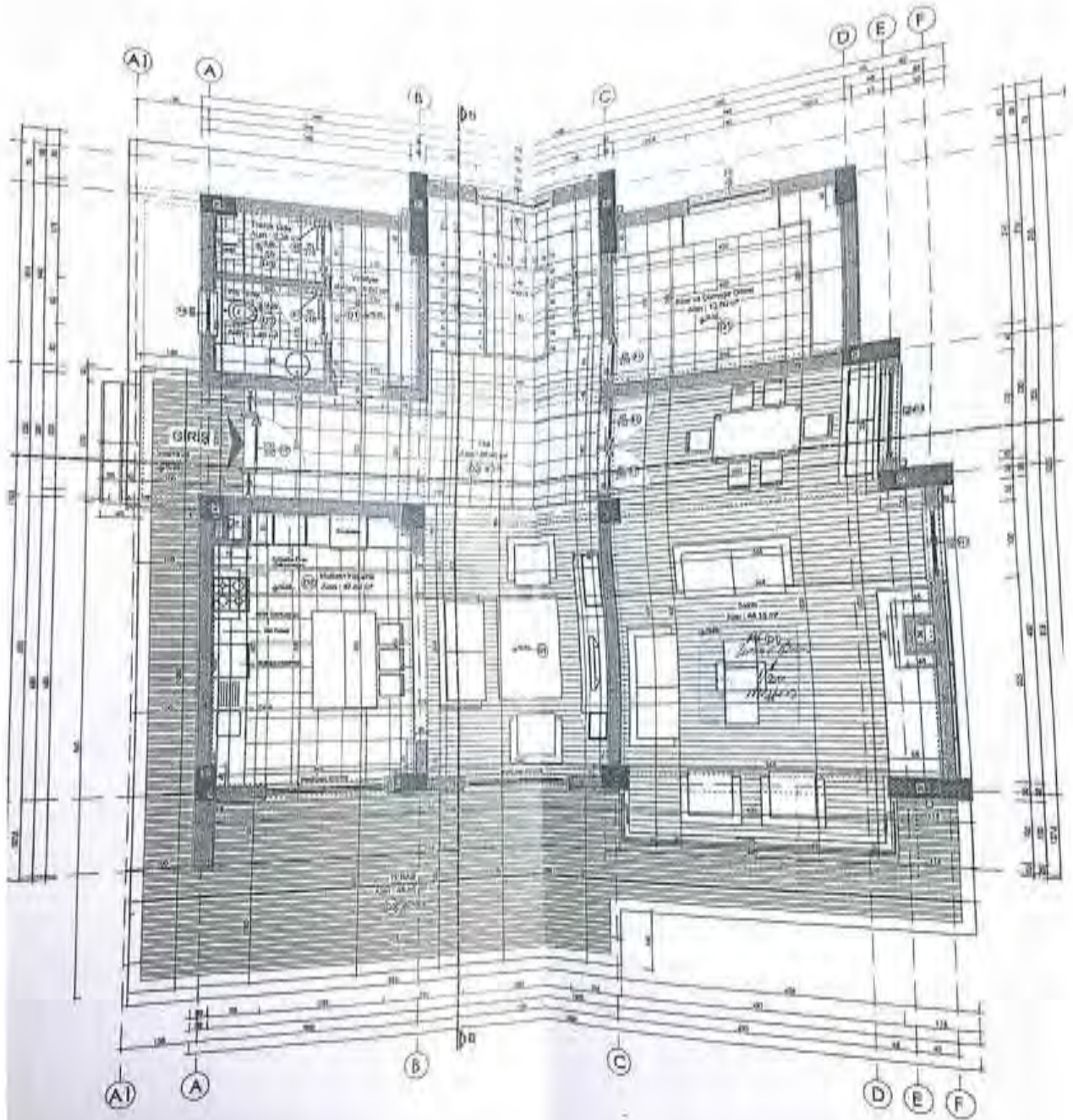
Form section titled 'Vapui Tekijä Osoitteet' (Voting Station Details) with various checkboxes and fields for station information.

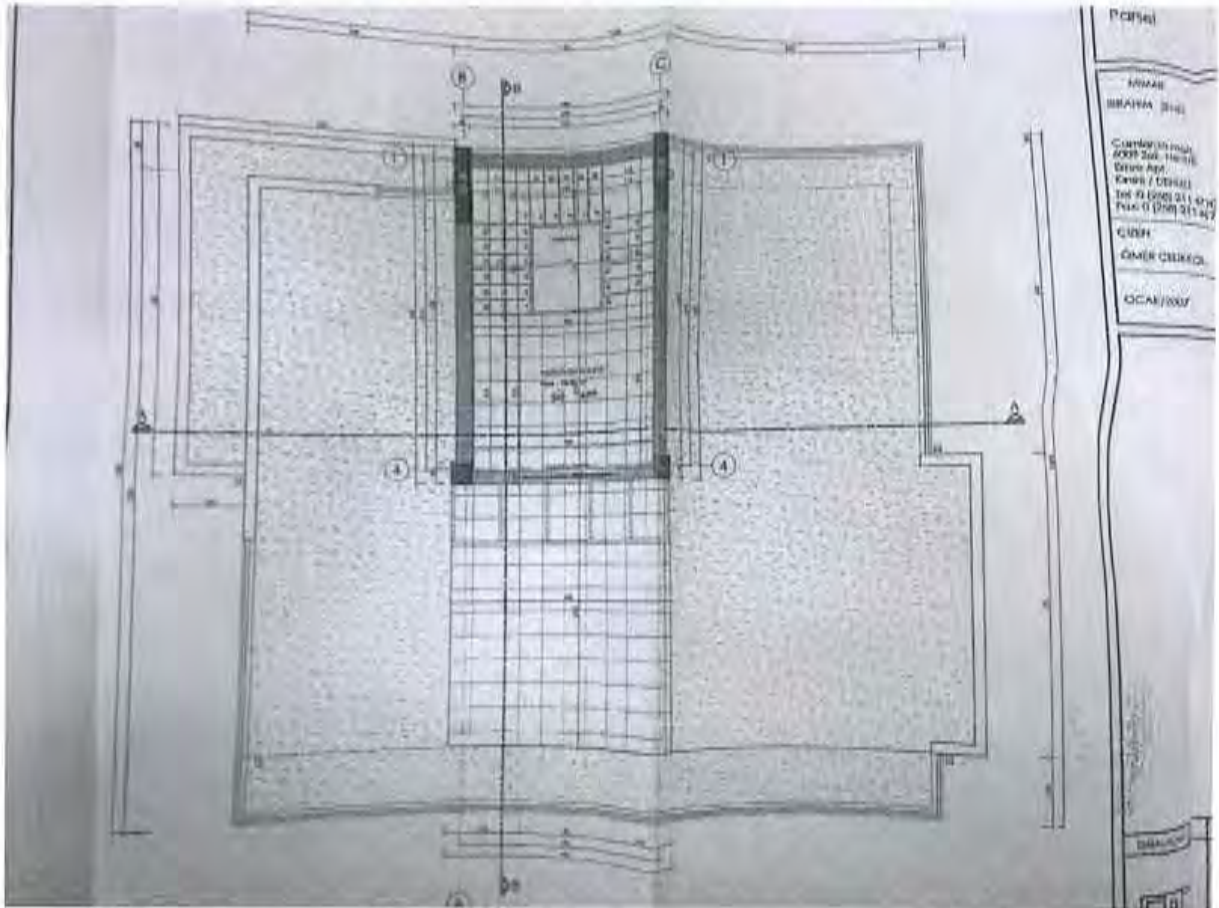
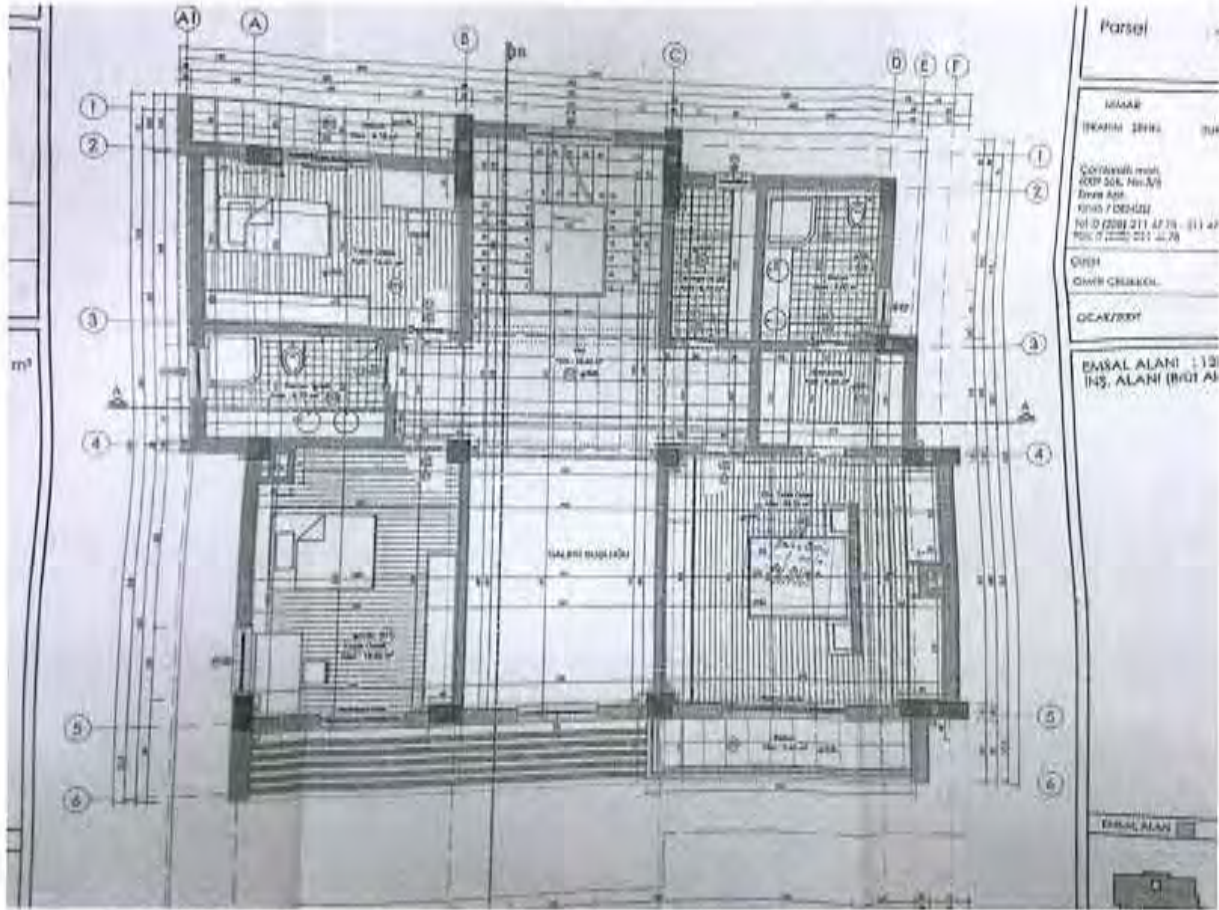
Table section titled 'Vapui' (Voting Stations) with columns for station name, address, and other details.

Handwritten signature or mark.













İMAR PLANI ve YAPILAMA BİLGİLERİ	
İleri İmar Planı	
Tasda Tarihi	
Plan Ölçeği	1:1000
Fonksiyon Adı	- Uygulama İmar Planı plan no:an aktadır <b>Konut Alanı (14207,3 m<sup>2</sup>)</b>
Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	3,00 m
Yan Bahçe	3,00 m
Arka Bahçe	- m
Bina Derinliği	- m
Kat Adedi	2 Kat
İnşaat Nizamı	AYRILIK
T.A.K.S.	-
K.A.K.S. (Emsal)	1 (0,50)
Kot Alınacak Nokta	-

### T.C. DENİZLİ TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN

İlan Sıra No: 2158

MERSİS No: 0565060515500019

Ticaret Sicil/Dosya No: 7519

Ticaret Unvanı:

**KOCAER ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

Eski Ticaret Unvanı:

**KOCAER HADDECİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

Adres : Gümüşçay Mah. Menderes Blv. No:45 Merkezefendi / Denizli

Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanununa uygun olarak 20.5.2021 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

**Tescil Edilen Hususlar:**Unvan

**Tescile Delil Olan Belgeler:**Aliişa I. noterliği Nin 18.5.2021 Tarih 3819 Sayı İle Tasdikli,

20.5.2021 Tarihli 05 Sayılı Yönetim Kurulu Kararı

Aliişa I. noterliği Nin 18.5.2021 Tarih 3817 Sayı İle Tasdikli, 20.5.2021 Tarihli , Sayılı Genel Kurul Kararı

### İÇERİĞİ DEĞİŞEN MADDELERİN YENİ HALİ

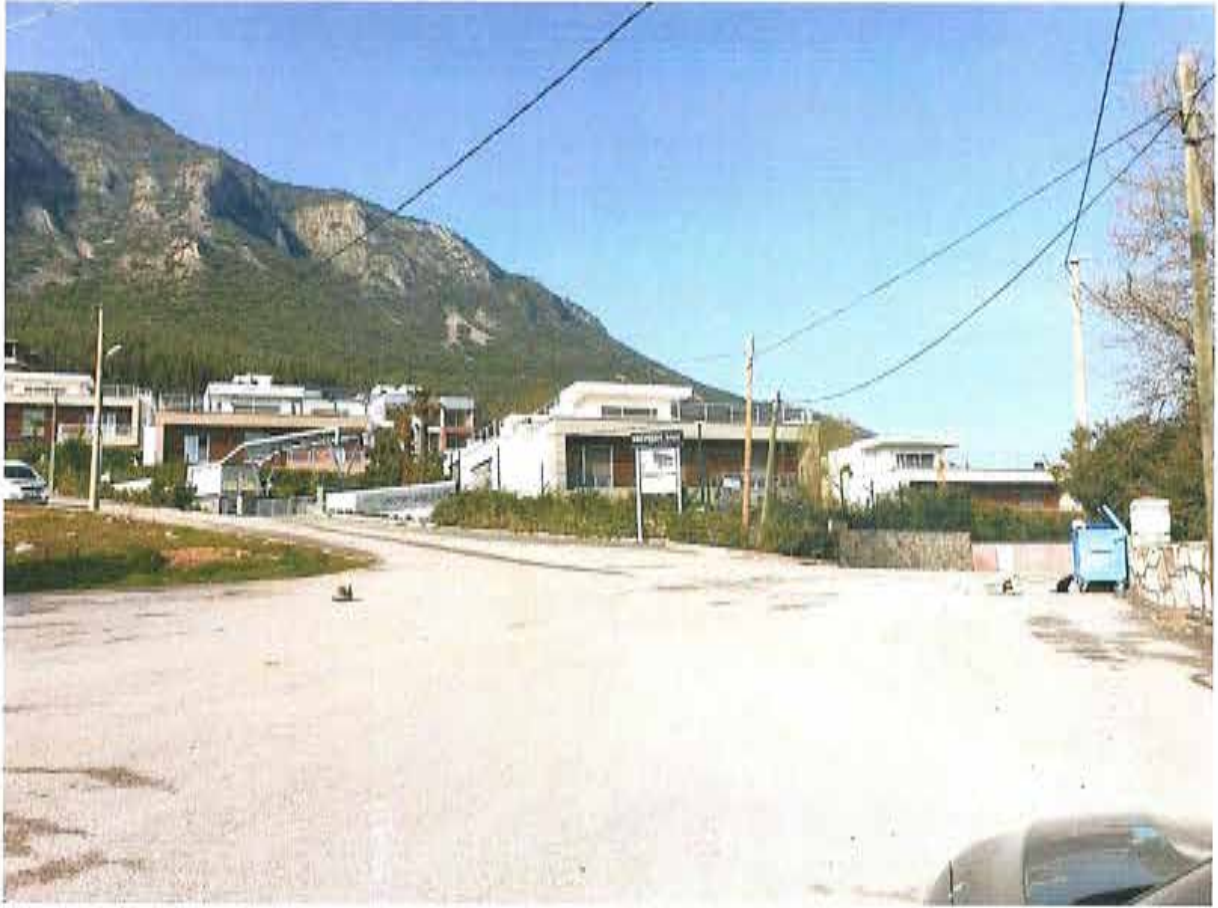
#### UNVAN

Madde 2- Şirketin unvanı KOCAER ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'dir

(10/A/20/287057)









## TÜRKER POLAT

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Akçamışcadem - No: 17/1  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 271134 - Şişli  
E-Posta: info@elitgd.com  
www.elitgd.com

### GENEL BİLGİLER

Görev Unvanı:	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans Sicil No - Tarihi:	400106 - 10.04.2003
Mesleği:	İnşaat Mühendisi
Öğrenim Durumu:	Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi - İnşaat Mühendisliği Bölümü / 1991
Doğum Tarihi:	24 Mart 1968
E-Posta:	tpolat@elitgd.com

### DENeyİM

Firma Adı	Görevi	Çalıştığı Tarihler
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	15.07.2003
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı	07.02.1995 - 16.06.2003

### DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN BELGELER

Değerleme Uzmanlığı Lisansı

Mesleki Tecrübe Belgesi







## ONUR GEÇ

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

SİRKET NO: 270900 - Nispetiye  
M. İsmail Paşa Cad. No: 10/1  
34398 Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270900  
www.elitgd.com

### GENEL BİLGİLER

Görev Unvanı:	Değerleme Uzmanı
SPK Lisans Sicil No - Tarihi:	403134 - 26.12.2014
Mesleği:	Çevre Mühendisi
Öğrenim Durumu:	Aksaray Üniversitesi - Çevre Mühendisliği Bölümü / 2008
Doğum Tarihi:	31 Mayıs 1986
E-Posta:	onurget@elitgd.com

### ÇALIŞTIĞI FİRMALAR

Firma Adı	Görevi	Çalıştığı Tarihler
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı	05.11.2015 - ...
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı	26.12.2014 - 31.12.2015
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Elemanı	05.11.2009 - 26.12.2014

### ÖZGEÇMİŞİNE İLİŞKİLİ AVUKATIN BEYANLARI

Değerleme Uzmanlığı Lisansı



Mesleki Tecrübe Belgesi



**KOCAER ÇELİK SAN. VE TİC. A.Ş.**  
**DEĞERLEME RAPORU**

**Kuşpınar - Pamukkale / DENİZLİ**  
**(Müstakil Ev ve Arsa)**

  
Elit  
Değerleme A.Ş.  
Büyükdere Cad. No: 17/1 34330 4. Levent / Sol  
Beşiktaş M.D. 34097 / İstanbul

**Rapor no: 2022/1196**



<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum</b>	Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	22 Mart 2022 tarih ve 933 kayıt no'lu
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	30 Mart 2022
<b>Rapor No</b>	2022/1196
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	Tam mülkiyet
<b>Raporun Konusu</b>	31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değeri tespiti
<b>Rapor Tarihi</b>	15 Nisan 2022

**Değerleme Konusu Gayrimenkulün**

<b>Adresi</b>	Kınıklı Mahallesi, 2640/1 Sokak, Villa Kapı No: 6, Pamukkale / DENİZLİ
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kuşpınar Mahallesi'nde konumlu 1908 ada, 46 no'lu parselde kayıtlı 720 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa ile 1908 ada 47 no'lu parselde kayıtlı 360 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa
<b>Sahibi</b>	Kocaer Haddecilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Firma unvanı 20.05.2021 tarihinde Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak tescil edilmiştir.)
<b>Mevcut Kullanım</b>	1908 ada 46 no'lu parsel üzerinde yer alan villa mal sahibi tarafından mesken olarak kullanılmaktadır. 47 no'lu parsel ise villanın bahçe alanı olarak düzenlenmiştir.
<b>Tapu İncelemesi</b>	Taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
<b>İmar Durumu</b>	Lejanti: Konut Alanı İnşaat Nizamı: Ayrık, Kat Adedi: 2, Taban Alanı Katsayısı (TAKS): 0,25, Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): 0,50
<b>Parsellerin Yüzölçümü</b>	46 no'lu parsel: 720 m <sup>2</sup> , 47 no'lu parsel: 360 m <sup>2</sup>
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	1908 ada 46 no'lu parsel üzerinde yer alan villanın "konut" olarak kullanılması, 1908 ada 47 no'lu parsel üzerinde ise konut projesi inşa edilmesidir.

**Kullanılan Yönteme Göre 31 Mart 2022 Tarihi İtibarıyla Takdir Olunan Toplam Pazar Değeri (Vergiler hariç)**

	TL	USD	EURO
<b>Maliyet ve Pazar Yaklaşımı</b>	<b>11.855.000</b>	<b>807.000</b>	<b>726.000</b>

**Raporu Hazırlayanlar**

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
<b>Değerleme Uzmanı</b>	Onur GEÇ (SPK Lisans Belge No: 403134)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Serl III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.08.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2.	ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.a)	Şirket bilgileri .....	5
2.b)	Müşteri bilgileri .....	5
3.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
4.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
5.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
6.	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
6.a)	Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar hakkında bilgiler .....	8
6.a.1)	Mülkiyet durumu.....	8
6.a.2)	Tapu kayıt incelemesi.....	8
6.a.3)	İmar durumu incelemesi.....	9
6.a.4)	Gayrimenkulün proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler .....	9
6.b)	Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi.....	9
6.c)	Gayrimenkul ile ilgili varsa, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi.....	10
6.d)	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler .....	10
6.e)	Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar .....	10
6.f)	Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler.....	10
6.g)	Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi .....	10
6.h)	Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi .....	11



6.i)	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	11
6.j)	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası hakkında bilgi .....	11
7.	<b>GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b> .....	11
7.a)	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler .....	11
7.b)	Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri .....	12
7.b.1)	Parsellerin fiziksel özellikleri .....	12
7.b.2)	1908 ada 46 no'lu parsel üzerinde yer alan villanın genel özellikleri .....	12
7.b.3)	Açıklamalar.....	13
7.c)	Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler.....	13
7.d)	Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler.....	13
7.e)	Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi .....	13
7.f)	Gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi .....	13
8.	<b>PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER</b> .....	14
8.a)	En verimli ve en iyi kullanım analizi.....	14
8.b)	Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi .....	14
8.c)	Bölge analizi .....	15
8.d)	Piyasa bilgileri.....	16
7.e)	Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler .....	17
9.	<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b> .....	17
9.a)	Değerleme yöntemleri .....	17
8.b)	Taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılan yöntemler .....	19
10.	<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ</b> .....	20
9.a)	Maliyet yaklaşımı yöntemi .....	20
11.	<b>SONUÇ</b> .....	23

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	: Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ</b>	: Kınıklı Mahallesi, 2640/1 Sokak, Villa Kapı No: 6, 1908 ada, 46 ve 47 no'lu parseller, Pamukkale / DENİZLİ
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	: 22 Mart 2022 tarih ve 933 kayıt no'lu
<b>MÜŞTERİ NO</b>	: 723
<b>RAPOR NO</b>	: 2022/1196
<b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>	: 30 Mart 2022
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 15 Nisan 2022
<b>RAPORUN KONUSU</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	: Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Onur GEÇ (Değerleme Uzmanı)
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Rapor konusu taşınmaz için şirketimizce hazırlanan son üç raporun detayları aşağıdadır.

<b>RAPOR NO</b>	2021/5204	2020/5645	2019/3475
<b>RAPOR TARİHİ</b>	27 Aralık 2021	23 Kasım 2020	07 Haziran 2019
<b>YASAL DURUM İTİBARIYLA PAZAR DEĞERİ</b>	9.670.000,-TL	6.435.000,-TL	5.495.000,-TL



## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Akçam Caddesi, No: 17/1, 4 Levent 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

**Not:** Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

### 2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzmir Asfaltı Üzeri, Menderes Bulvarı, No: 45, Merkezefendi / DENİZLİ
TELEFON NO	: 0 232 625 18 60
FAKS NO	: 0 232 625 19 66
ŞİRKET TESCİL TARİHİ	: 25.12.1984
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 212.000.000,-TL
FAALİYET KONUSU	: Çelikten açık profil imalatı (sıcak haddeleme, sıcak çekme veya kalıptan çekme işlemlerinden daha ileri işlem görmemiş)

### 3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen gayrimenkullerin 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### **Pazar tanımı:**

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabilirliğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

#### **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 kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.





#### 4. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 5. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.



## 6. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 6.a) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dökümanlar hakkında bilgiler

#### 6.a.1) Mülkiyet durumu

	1908 ada 46 no'lu parsel	1908 ada 47 no'lu parsel
SAHİBİ	Kocaer Haddecilik Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	Kocaer Haddecilik Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
İLİ	Denizli	Denizli
İLÇESİ	Pamukkale	Pamukkale
MAHALLESİ	Kuşpınar	Kuşpınar
PAFTA NO	15K-II	15K-II
ADA NO	1908	1908
PARSEL NO	46	47
NİTELİĞİ	Arsa	Arsa
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	720 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>
YEVMIYE NO	31226	31226
CİLT NO	44	44
SAYFA NO	4281	4282
TAPU TARİHİ	28.11.2008	28.11.2008

**Notlar:** 1) 29.03.2022 tarihli tapu kayıt belgesinde taşınmazın maliki Kocaer Haddecilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak geçmektedir. Ancak ilgili firmanın unvanı 20.05.2021 tarihinde Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak tescil edilmiştir. Unvan değişikliği ile ilgili Denizli Ticaret Sicil Müdürlüğü yazısı ektedir.

2) Pafta numarası bilgisi Coğrafi Bilgi Sistemi üzerinden alınmıştır.

3) 46 no'lu parsel üzerindeki villa için tapu kayıtlarında cins tashihi yapılmamıştır.

#### 6.a.2) Tapu kayıt incelemesi

29 Mart 2022 tarihi itibari ile Webtapu Sistemi'nden mal sahibi firma tarafından temin edilen tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır. Tapu kayıt belgeleri ektedir.





### 6.a.3) İmar durumu incelemesi

Pamukkale Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda 1908 ada 46 ve 47 no'lu parsellerin, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında "Konut Alanı" içerisinde kaldıkları ve yerlerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

**Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:**

- **İnşaat nizamı:** Ayrık
- **Taban alanı katsayısı (TAKS):** 0,25
- **Katlar alanı katsayısı (KAKS):** 0,50
- **Kat adedi:** 2

**Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde planı ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır.

**Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

### 6.a.4) Gayrimenkulün proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler

Pamukkale Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yer alan taşınmaza ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Rapor konusu 46 ve 47 no'lu parseller birbirine bitişik konumdadır. 46 no'lu parsel üzerinde 3 katlı villa yer almaktadır. 47 no'lu parsel ise villanın bahçe alanı olarak düzenlenmiştir.
- Dosya içerisinde 1908 ada 46 no'lu parsel üzerinde yer alan villaya ait 19.09.2011 tarih ve bila no'lu mimari proje ile 05.10.2011 tarih ve 948/46 no'lu yapı ruhsatı belgesinin bulunduğu belirlenmiştir.
- Mimari projesinde yapılan incelemelere göre villa yaklaşık brüt 599 m<sup>2</sup> (bodrum kat: 229 m<sup>2</sup> / zemin kat yaklaşık brüt 191 m<sup>2</sup> / 1. normal kat: 179 m<sup>2</sup>) kapalı kullanım alanına ve 69 m<sup>2</sup> teras hacmine sahiptir.
- Müşterinin bilgisi dâhilinde villanın içerisine girilememiştir. Mal sahibi şirket yetkilisi eşliğinde yapılan yer ziyaretinde dışarıdan yapılan incelemelere göre villanın konum ve kat adedi olarak projesine uygun olduğu belirlenmiştir. Villa ile ilgili tüm tespitlerimiz mimari projeden elde edilen bilgilere ve yerinde (fakat dışarıdan) yapılan incelemelere göre belirlenmiştir. Değerlemede taşınmazın mimari projesindeki yasal kullanım alanı dikkate alınmış olup iç mekân özellikleri orta kalitede, inşaat seviyesi ise % 100 kabul edilmiştir.

### 6.b) Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

29 Mart 2022 tarihli tapu kayıt belgelerine göre parseller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.





**6.c) Gayrimenkul ile ilgili varsa, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi**

**Mülkiyet durumu incelemesi:**

Güncel tarihli tapu kayıt belgeleri üzerinde yapılan incelemelerde parsellerin mülkiyetinde son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

**Belediye incelemesi:**

Pamukkale Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın konumlandığı parsellerin imar durumlarında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

**6.d) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler**

Rapor konusu taşınmazların konumlandığı parsel, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Konut Alanı" lejantına sahiptir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge konut fonksiyonlu olarak gelişim göstermekte olup bölgede az katlı müstakil yapılar yer almaktadır.

**6.e) Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar**

Pamukkale Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde değerlendirme konusu taşınmaza ait arşiv dosyası üzerinde yapılan incelemede; taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti kararı bulunmamaktadır.

**6.f) Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

**6.g) Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi**

1908 ada 46 no'lu parsel üzerinde yer alan villaya ait 19.09.2011 tarih ve bila no'lu mimari proje ile 05.10.2011 tarih ve 948/46 no'lu yapı ruhsatı bulunmaktadır. İnşaat tamamlanmış ancak yapı kullanma izin belgesi alınmamış ve cins tashihi yapılmamıştır.



**6.h) Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi**

1908 ada 46 no'lu parsel üzerindeki villanın yapı denetim işleri Çaybaşı Mahallesi, 1501. Sokak, No: 7/2, Pamukkale/DENİZLİ adresinde konumlu olan İnci Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

**6.i) Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

**6.j) Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası hakkında bilgi**

Rapora konu taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

**7. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

**7.a) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler**

Değerlemeye konu taşınmazlar, Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kuşpınar Mahallesi, 2640/1 Sokak üzerinde yer alan 1908 ada, 46 ve 47 no'lu parseller ile 46 no'lu parsel üzerinde yer alan 6 kapı no'lu villadır.

1908 ada 46 no'lu parsel üzerinde yer alan villa mal sahibi firma yetkisi tarafından mesken olarak kullanılmaktadır. 1908 ada 47 no'lu parsel ise villanın bahçe alanı olarak düzenlenmiştir.

Yakın çevrede genelde orta-üst gelir seviyesine sahip ailelerce mesken olarak kullanılan 2 - 3 katlı villalar bulunmaktadır.

Konumları, ulaşım kolaylığı ve yüksek gelir seviyesine sahip ailelerin mesken yeri olarak tercih ettikleri bir bölgede yer almaları taşınmazların değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Pamukkale Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve altyapı tamdır.

**Taşınmazların bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:**

Çamlık Caddesi.....	:	250 m
Forum Çamlık AVM .....	:	1,5 km
Pamukkale Üniversitesi Kampüsü.....	:	3 km
Denizli (Merkez) .....	:	4 km
Denizli Otogarı.....	:	6 km
Denizli Çardak Havalimanı.....	:	65 km
İzmir.....	:	240 km

## 7.b) Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

### 7.b.1) Parsellerin fiziksel özellikleri

- o Raporu konu parsellerin yüzölçümleri aşağıda tablo halinde belirtilmiştir.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ
1908/46	720 m <sup>2</sup>
1908/47	360 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>	<b>1.080 m<sup>2</sup></b>

- o Düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptirler.
- o Parseller birbiri ile bitişik konumludur.
- o Herbiri dikdörtgen biçimde bir geometrik şekle sahiptir.
- o 1908 ada 46 no'lu parselin üzerinde mesken olarak kullanılan 3 katlı villa (599 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır. 1908 ada 47 no'lu parsel ise; 46 no'lu parsel üzerinde yer alan villanın bahçesi olarak kullanılmaktadır.
- o 2640/1. Sokağa 46 no'lu parselin yaklaşık 23 m, 47 no'lu parselin ise 11 m cephesi bulunmaktadır.
- o Parsellerin her ikisinin de çevreleyen bahçe duvarı bulunmaktadır.
- o Bölgede altyapı tamdır.

### 7.b.2) 1908 ada 46 no'lu parsel üzerinde yer alan villanın genel özellikleri

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
YAPI SINIFI / GRUBU	: 4/B
YAPININ YAŞI	: ~ 11
İNŞAAT SEVİYESİ	: % 100
KAT ADEDİ	: 3 (Bodrum + zemin + normal kat)
İŞÇİLİK DURUMU	: Lüks <input type="checkbox"/> Kaliteli <input checked="" type="checkbox"/> Orta <input type="checkbox"/> Kötü <input type="checkbox"/> Çok Kötü <input type="checkbox"/>
MALZEME DURUMU	: Lüks <input type="checkbox"/> Kaliteli <input checked="" type="checkbox"/> Orta <input type="checkbox"/> Kötü <input type="checkbox"/> Çok Kötü <input type="checkbox"/>
YASAL KULLANIM ALANI	: Brüt 599 m <sup>2</sup>
CEPHE SAYISI	: 4
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
ISITMA SİSTEMİ	: Kat kaloriferi
DOĞALGAZ	: Mevcut
ASANSÖR	: Mevcut
OTOPARK YERİ	: Kapalı garaj mevcut
TOPLU TAŞIMACILIK	: Mevcut
SOSYAL MERKEZE YAKINLIK	: Yakın
DEPREM BÖLGESİ	: 1. Bölge

**Not:** 1) Yapının yaşı bilgisi için yeni yapı ruhsatı tarihi dikkate alınmıştır.

2) Yasal kullanım alanı bilgisi mimari proje üzerinde yapılan ölçümlere göre hesaplanmıştır





### 7.b.3) Açıklamalar

- 1908 ada 46 no'lu parsel üzerindeki villa; bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır.
- Mimari projeye göre villa yaklaşık brüt 599 m<sup>2</sup> (bodrum kat: 229 m<sup>2</sup> / zemin kat: 191 m<sup>2</sup> / normal kat: 179 m<sup>2</sup>) kapalı kullanım alanına ve 69 m<sup>2</sup> teras hacmine sahiptir.
- Bodrum katta; otopark, müstemilatlar ve ısı odası, zemin katta hol, salon, oda, WC, mutfak ve yaşama odası ve 2 adet teras, normal katta ise hol, 4 adet oda, 3 adet banyo, ve teras hacimleri bulunmaktadır.
- Taşınmazın içi görülemediğinden iç özellikleri hakkında bilgi sahibi olunamamıştır. Bu nedenle iç mekân özellikleri orta kalitede, inşaat seviyesi ise % 100 kabul edilmiştir.
- 1908 ada 47 no'lu parsel ise villanın bahçesi olarak kullanılmaktadır.
- Taşınmazın bahçe giriş kapısı alüminyum mamul olup otomatik açılabilir sürgülü kapıdır.
- Villa ana giriş kapısı çeliktir.
- Pencere doğramaları PVC'den mamul ve çift camdır.

### 7.c) Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 7.d) Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler

Müşteri bilgisi ve talebi doğrultusunda taşınmazın içerisine girilmemiş olup projesine uygunluğu ve iç mekân özellikleri tespit edilememiştir. İç mekan özelliklerinin bölge standartlarında olduğu kabul edilmiştir.

### 7.e) Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Taşınmazın konumlandığı sitenin kat mülkiyetine geçmiş olması sebebiyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanununun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

### 7.f) Gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibarıyla 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 taşınmaz konut niteliğinde olup mal sahibi firma yetkilileri tarafından mesken olarak kullanılmaktadır.



## 8. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 8.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

En verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelini yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle 1908 ada 46 no'lu parsel üzerinde yer alan taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri ve hâlihazır durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin mevcut kullanım şekli olan "konut" olacağı, 1908 ada 47 no'lu parselin ise konumu, büyüklüğü ve mevcut imar durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin "üzerinde konut projesi geliştirilmesi" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### 8.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- 2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre % 0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde % 21,90, arındırılmamış verilerde % 21,70 olarak gerçekleşmiştir.
- Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamları üzerinden yıllık büyüme performansı % 2,4'ten % 9,80'e çıkmıştır.
- Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.
- Ekim'de tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) bazı hizmet kalemlerindeki fiyat artışlarının hız kesmesiyle piyasa ortalama beklentilerinin hafif altında artmış ve detaylar yukarı yönlü risklerin önemini koruduğuna işaret etmiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu % 2,40 olurken yıllık enflasyon % 19,60'dan % 19,90'a çıkmıştır. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı gıdadan gelmiş olup bunu diğer mevsimsel fiyat ayarlamalarının olduğu kalemler ve ulaştırma grubu izlemiştir.
- Ekim'de yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise bir önceki aya göre % 5,20 artış göstermiş ve genel ÜFE yıllık enflasyonu % 44,0'dan yeni bir rekor seviye olan % 46,30'e yükselmiştir.



- Eylül'de ithalat belirgin hız keserken, ihracattaki yavaşlama sınırlı kalmıştır.
- Eylül ayında ihracat yıllık bazda % 30,0 ile güçlü artışını koruyarak artışla 20,8 milyar dolara çıkmıştır.
- Öte yandan, ithalat son altı ayın en yavaş hızında % 11,9 artışla 23,3 milyar dolar olmuştur.
- Böylece Eylül 2020'de % 76,70 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2021'in aynı ayında % 89,10'a yükselmiştir. Dış ticaret açığı ise 4,9 milyar dolardan 2,5 milyar dolara gerilemiştir.
- Bu sonuçlarla ilk dokuz ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre % 35,90 artışla 161,0 milyar dolara çıkarken, ithalat % 23,70 artışla 193,3 milyar dolar olmuştur.





## 8.c) Bölge analizi

### Denizli İli

- o İlk olarak bugünkü şehrin 6 km kuzeyinde, Eskihisar köyü civarında kurulmuştur.
- o Anadolu Yarımadası'nın güneybatı, Ege Bölgesi'nin doğusunda yer almaktadır.
- o Doğuda; Burdur, Isparta, Afyon, batıda; Aydın, Manisa, güneyde Muğla, kuzeyde Uşak illeri ile çevrilidir.
- o 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 1.051.056 kişidir.
- o Merkez ilçelerin toplam nüfusu 677.062 kişidir.
- o Merkez ilçeler haricinde 17 ilçe, 100 belediye ve 372 köy bulunmaktadır.
- o Toplam yüzölçümü 11.868 km<sup>2</sup>'dir.
- o Denizden yüksekliği 428 m'dir.
- o Dağlar genellikle denize doğru dik olarak uzandığından denizden gelen rüzgârlara açık bulunmaktadır. Bu nedenle genelde ılıman bir iklime sahiptir.
- o Tekstil sanayi yüksek istihdam hacmi ve yarattığı katma değer büyüklüğü bakımından Denizli'nin önde gelen sanayi sektörü durumundadır.
- o Etkin tekstil sanayi sektörlerini; çırçır, iplik, dokuma, konfeksiyon, boya - apre ve deri olarak sıralamak mümkündür.
- o Horozları ile ünlü Denizli zengin bir tarih ve kültüre sahiptir. Hierapolis, Laodikeia ve Tripolis gibi antik kentleri, kaplıcaları ve dünyada eşi olmayan travertenlere sahip Pamukkale ile bir turizm merkezidir.
- o Aydın'a 125 km, Muğla'ya 153 km, Afyon'a 219 km, İzmir'e 231 km, Antalya'ya 238 km, Konya'ya 415 km, Ankara'ya 476 km ve İstanbul'a 632 km mesafede yer almaktadır.

### Pamukkale İlçesi

- o 12 Kasım 2012'de TBMM'de kabul edilen 6360 sayılı Kanun ile Denizli İli'nde Merkezefendi ve Pamukkale adıyla kurulmuş iki ilçeden biridir.
- o İlçenin doğusunda Çardak ve Honaz, batısında Sarayköy ve Merkezefendi, güneyinde Tavas, kuzeyinde ise Güney ilçeleri bulunmaktadır.
- o İlçe 68 adet mahalleden oluşmaktadır.
- o Yüzölçümü 186 km<sup>2</sup>'dir.
- o 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 347.621 kişidir.
- o İlçenin ekonomisi ticaret ve turizm'e dayalıdır.
- o Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden biri olan ve 1988'den beri UNESCO'nun Dünya Kültür Mirası Listesi'nde bulunan Pamukkale travertenleri (Hierapolis) ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.





## 8.d) Piyasa bilgileri

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar esas alınmıştır.

<b>Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları</b>	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
<b>Finansman Şartları</b>	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
<b>Satış Koşulları</b>	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
<b>Satın Alma İşlemin Ardından Yapılan Harcamalar</b>	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
<b>Pazar koşulları</b>	Bu raporda taşınmaz ile aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
<b>Konum</b>	Bu raporda taşınmaz ile aynı veya çok konumda yer alan emsaller tercih edilmiştir. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmiştir.
<b>Fiziksel Özellikler ve Haklar</b>	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırılmaları yapılmıştır.
<b>Kullanım</b>	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
<b>Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları</b>	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

LOKASYON	YÜZÖLÇÜMÜ	LEJANT / YAPILAŞMA ŞARTLARI	SATIŞ DEĞERİ	YAKLAŞIK m <sup>2</sup> SATIŞ DEĞERİ	İLGİLİ TELEFON
Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu	255 m <sup>2</sup>	Konut Alanı, Emsal (E): 1,05	4.250.000,-TL	16.665,-TL	0535 290 66 69
Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu	229 m <sup>2</sup>	Konut Alanı, Emsal (E): 0,80	2.500.000,-TL	10.915,-TL	0551 121 29 66
Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu	335 m <sup>2</sup>	Konut Alanı, 4 Kat	3.555.000,-TL	10.610,-TL	0258 261 77 75
Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu	373 m <sup>2</sup>	Konut Alanı, Emsal (E): 0,80	3.000.000,-TL	8.045,-TL	0533 550 33 45
Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu	622 m <sup>2</sup>	Konut Alanı, Emsal (E): 1,05	5.700.000,-TL	9.165,-TL	0258 211 60 61

**Not:** Emsallerin tümünde pazarlık payı mevcuttur.



## 7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler

### Olumlu etkenler:

- o Konumları,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Üst gelir grupları tarafından mesken yeri olarak tercih edilen bir bölgede yer alması,
- o Çevresindeki düzenli yapılaşma ve nezih ortam,
- o Kullanım alanlarının rahatlığı,
- o Tamamlanmış alt yapı.

### Olumsuz etkenler:

- o 1908 ada 46 no'lu parsel üzerinde yer alan villa için tapu kayıtlarında cins tashihiinin yapılmamış olması,
- o Global finansal kriz ve döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma ile küresel çapta etkili olan Covid-19 salgını sebebiyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

## 9. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 9.a) Değerleme yöntemleri

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

#### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.



### **Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeyen yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülöklere de uygulanabilir.

### **Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.



## **8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir."

Bu çalışmada taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yöntemleri** kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımı yöntemi, maliyet yaklaşımı yönteminde ele alınan bileşenlerden arsa değerinin hesaplanmasında kullanılmıştır.

## 10. TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 9.a) Maliyet yaklaşımı yöntemi

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

### Yöntemin uygulanması

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmazların toplam pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

**I - Parsellerin pazar değerleri**

**II - 1908 ada 46 parsel üzerindeki inşaat yatırımının toplam değeri**

**Not:** Bu bileşenler, arsalar ve inşaat yatırımının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazların toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklere sahiptir.



## I – Parsellerin pazar değeri

Parsellerin değerlerinin tespitinde “pazar yaklaşımı yöntemi” kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımında atılması ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

### Emsal analizi:

şEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
	m <sup>2</sup> Değeri (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel zellikler	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal m <sup>2</sup> Değeri (TL)
Emsal 1	16.665	1,00	0,70	1,00	1,00	0,80	9.332
Emsal 2	10.915	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	8.841
Emsal 3	10.610	1,10	0,80	1,00	1,00	0,90	8.403
Emsal 4	8.045	1,50	0,80	1,00	1,00	0,90	8.689
Emsal 5	9.165	1,50	0,70	1,00	1,00	0,90	8.661
Ortalama Emsal							~ 8.785

### Ulaşılan sonuç:

Piyasa bilgileri, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak **31 Mart 2022 tarihi itibarıyla** takdir olunan m<sup>2</sup> ve toplam pazar değerleri aşağıdadır.

PARSEL NO	PARSEL YZLM (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> DEğERİ (TL)	YUVARLATILMIş PAZAR DEğERİ (TL)
1908 / 46	720	8.785	6.325.000
1908 / 47	360	8.785	3.165.000
TOPLAM			9.490.000

## **II- 1908 ada 46 no'lu parsel üzerindeki inşaat yatırımının değeri**

İnşaat yatırımının değerlendirilmeye esas m<sup>2</sup> bedeli (kârı havî satışa esas rayiç tutarı), binanın yapılış tarzı ve niteliği ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

### **Yasal durumu itibariyle değeri:**

YAPI ADI	İNŞAAT TARZI	YAPI SINIFI	MEVCUT KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	AMORTİZE EDİLMİŞ KARI HAVİ m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
Villa	Betonarme	4/B	599	3.950	<b>2.365.000</b>

**Not:** Yerinde yapılan incelemeler ve ekteki inşaat maliyet listesine göre yapının yaşı ve mevcut durumu dikkate alınarak gerekli hesaplamalar yapılmış ve amortize edilmiş kârı havî m<sup>2</sup> değeri yukarıdaki şekilde belirlenmiştir.

### **Özet olarak taşınmazların 31 Mart 2022 tarihi itibariyle ulaşılan toplam pazar değeri:**

Parsellerin toplam pazar değeri .....	:	9.490.000,-TL
1908 ada 46 parsel üzerindeki inşaat yatırımının toplam değeri .....	:	2.365.000,-TL
<b>TOPLAM :</b>		<b>11.855.000,-TL</b>



## 11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 46 ve 47 no'lu parsellerin konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına, 46 no'lu parsel üzerindeki villanın mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre parseller ve yapının birlikte **31 Mart 2022 tarihi itibarıyla toplam pazar değeri için;**

**11.855.000,-TL** (Onbirmilyonsekiyüzellibeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(11.855.000,-TL ÷ 14,6855 TL/USD = **807.000,-USD**)

(11.855.000,-TL ÷ 16,3393 TL/EURO = **726.000,-EURO**)

**Not:** 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kurları;  
1,-USD = 14,6855 TL ve 1,-EURO = 16,3393 TL'dir.

Bu değere KDV dâhil değildir. Taşınmazın 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla KDV dâhil pazar değeri 13.941.700,-TL'dir. KDV oranı % 18 alınmıştır.

Takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

### **Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:**

Rapor konusu taşınmazın devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz. Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

İşbu rapor tarafımızca iki orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 15 Nisan 2022

(Ekspertiz tarihi: 30 Mart 2022)

Saygılarımızla,



Onur GEÇ  
Çevre Mühendisi  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans Belge No: 403134



Türker POLAT  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans Belge No: 400106

### **Eki:**

- Konum krokisi ve uydu görünüşü (1 sayfa)
- Tapu kayıt belgeleri (2 sayfa)
- Yapı ruhsatı belgesi
- İmar durumu ve unvan değişikliği yazısı
- Yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosu (4 sayfa)
- Fotoğraflar (1 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıttıcı bilgiler (2 sayfa)







t

## Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1908/46
Tasınmaz Kimlik No:	33322213	Aİ Yüzölçüm(m2):	720.00
İl/İlçe:	DENİZLİ/PAMUKKALE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pamukkale	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KUSPINAR Muh.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	44/4281	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ano Tasınmaz Nitelik:	ARSA

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplamı Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
80954112	(SN:7844800) KOCAER HADDECİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	720.00	720.00	İfraz İşlemi (TSM) 28-11-2008 31226	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) C-e6mGhtsNH kodunu Online İşlemler

1 / 2

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

## Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaahhüt	Ada/Parsel:	1908/47
Taşınmaz Kimlik No:	33322214	AT Yüzölçümü(m2):	360.00
İl/ilçe:	DENİZLİ/PAMUKKALE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pamukkale	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KUŞPINAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	44/4282	Araç Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
00954124	(SN:7844800) KOCAER HADDECİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	360.00	360.00	İfraz İşlemi (TSM) 28.11.2008 31226	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) uA0N7XF2fQ9 kodunu Online İşlemler

1 / 2

silanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

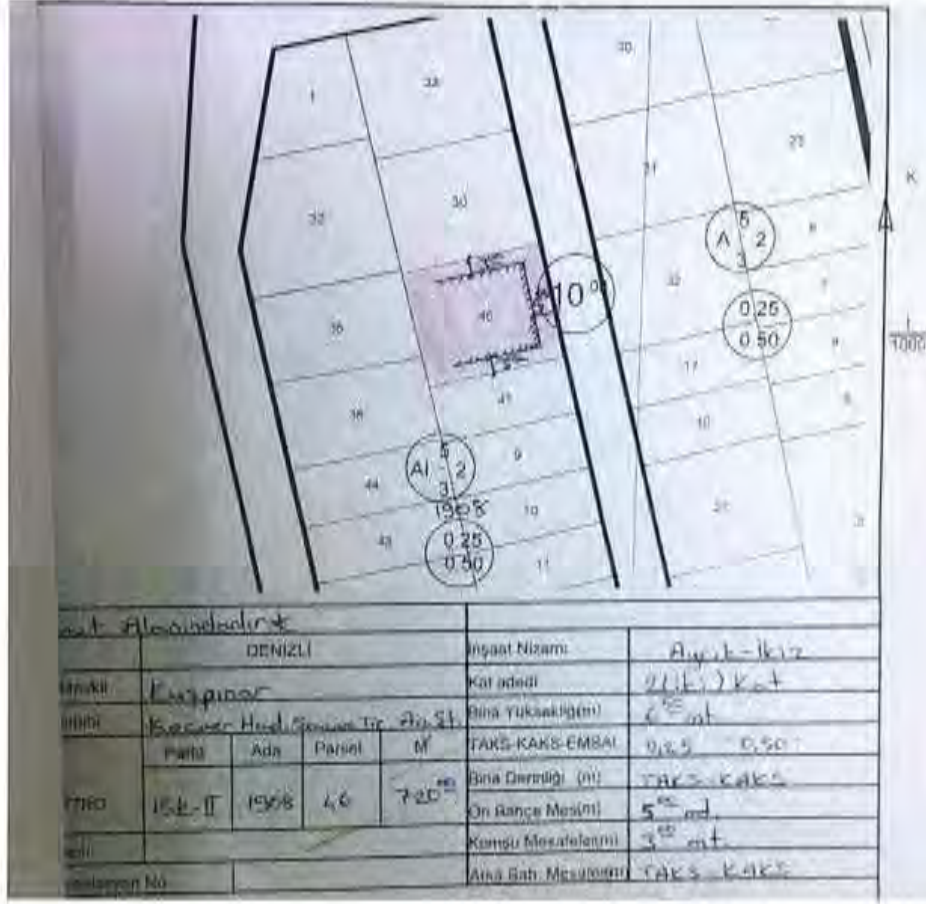


2 / 3









### T.C. DENİZLİ TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN

İlan Sıra No: 2158

MERSİS No: 0565060515500019

Ticaret Sicil/Dosya No: 7519

Ticaret Unvanı:

**KOCAER ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

Eski Ticaret Unvanı:

**KOCAER HADDECİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

Adres : Gümüşçay Mah. Menderes Blv. No:45 Merkezefendi / Denizli

Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 20.5.2021 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Tescil Edilen Hususlar:Unvan

Tescile Delil Olan Belgeler:Aliağa 1 noterliği Nin 18.5.2021 Tarih 3819 Sayı İle Tasdikli, 20.5.2021 Tarihli 05 Sayılı Yönetim Kurulu Kararı

Aliağa 1.noterliği Nin 18.5.2021 Tarih 3817 Sayı İle Tasdikli, 20.5.2021 Tarihli . Sayılı Genel Kurul Kararı

### İÇERİĞİ DEĞİŞEN MADDELERİN YENİ HALİ

UNVAN

Madde 2- Şirketin unvanı KOCAER ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 'dir.

(10/A)(20/287057)



## TEBLİĞ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan,**MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA  
KULLANILACAK 2022 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM  
MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ**

Yapı yaklaşık birim maliyetleri

**MADDE 1 – (1)** 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince, mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2022 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sufi dikkate alınarak; KDV hariç, genel giderler (%65) ile yüklenici kârı (%10) dâhil edilerek aşağıda gösterilmiştir.

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SİFET	Yapım Birim Maliyeti (İMİ TL/m <sup>2</sup> )
<b>I. SİFİT YAPILAR</b>	
<b>A GRUBU YAPILAR</b> .....	<b>425,00</b>
1. Köprü veya batoonunme ilana döşeme (100 m <sup>2</sup> sınırlanmış kadını)	
2. İnatlı kütmes ve basit çatılı yapılar	
3. Yönlük plastik çöpü seralar	
4. Mevcut yapılar için (bağlantı) - geçit yapıları	
5. Çocuk kullanan olan köprü yapılar	
6. Kültür kullanım olan yardımcı yapılar	
7. Çatı yapıları - çelikler	
8. Lata kapalı çatılar açık diherme çatılar yapıları	
9. Depo çatılı yapılar için yapılar	
10. Bu gruptakiler benzer yapılar	
<b>B GRUBU YAPILAR</b> .....	<b>640,00</b>
1. Çim veya seramikli çatılı yapılar	
2. Hacı parok, büyük ve küçük hac boyvan yapılar	
3. Kagit ve batoonunme su depoları	
4. İşleri depoları	
5. Bu gruptakiler benzer yapılar	
<b>II. SİFİT YAPILAR</b>	
<b>A GRUBU YAPILAR</b> .....	<b>1.050,00</b>
1. Kütüphane, ayakkı su depoları	
2. Pölyat ve ankrış perde ve otomatikler	
3. Kaydılar	
4. Bu gruptakiler benzer yapılar	
<b>B GRUBU YAPILAR</b> .....	<b>1.550,00</b>
1. Sıvıme (betonarme) yapılar	
2. Tek katlı ofisler, dükkan ve basit yapılar	
3. Sıvıme yapılar, köprü, serit parkları, çelik çatılı yapılar ve yapılar	
4. İnatlı yapılar yapıları (tek katlı, çelik çatılı, beton batoonunme çelik çatılı yapılar ve yapılar) (sıvıme yapılar) (tek katlı, çelik çatılı, beton batoonunme çelik çatılı yapılar)	
5. Yatılı yapılar yapıları (tek katlı, çelik çatılı, beton batoonunme çelik çatılı yapılar)	
6. İnatlı yapılar yapıları (tek katlı, çelik çatılı, beton batoonunme çelik çatılı yapılar)	
7. Mezbahalar	
8. Bu gruptakiler benzer yapılar	



<b>II. SINIF YAPILAR</b>	
<b>C GRUBU YAPILAR</b>	<b>1.700,00</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hanga yapıları (büyük uçaklar, helikopterler, tarım uçakları park ve bakım anarın yeri)</li> <li>2. Sanayi yapıları (Tek katlı, bodrum ve asma katlı da olabilir)</li> <li>3. Bu gruptakilere benzer yapılar</li> </ol>	
<b>III. SINIF YAPILAR</b>	
<b>A GRUBU YAPILAR</b>	<b>1.250,00</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Okul ve mesleki spor tesisleri (temel eğitim okulları ve veya işletme ve tesislerle spor salonları, jimnastik salonları, sent salonları)</li> <li>2. Kullt yapıları</li> <li>3. Ticari amaçlı binalar (üç katı kadar üç kat dâhil - asansörsüz - 3/3/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 34 üncü maddesinin 1 inci fıkrasına göre asansör yeri bırakılacak)</li> <li>4. Alışveriş merkezleri (sent pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler ve benzeri)</li> <li>5. Busünevleri, muhafaza</li> <li>6. Soğuk hava depoları</li> <li>7. Konutlar (üç katı kadar üç kat dâhil - asansörsüz - 3/3/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 34 üncü maddesinin 1 inci fıkrasına göre asansör yeri bırakılacak)</li> <li>8. Akaryakıt ve gaz istasyonları</li> <li>9. Kampingler</li> <li>10. Sent postaneleri</li> <li>11. Küçük sanayi tesisleri (Dumanlı atölyeler, metalbunne, ilköğretim)</li> <li>12. Krey ve gündüz bakım evleri, hobî ve oyun salonları</li> <li>13. Bu gruptakilere benzer yapılar.</li> </ol>	
<b>B GRUBU YAPILAR</b>	<b>3.000,00</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Entegre tarımsal endüstri yapıları, büyük çiftlik yapıları</li> <li>2. Gençlik merkezleri, halk evleri</li> <li>3. Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler</li> <li>4. Temel eğitim okulları</li> <li>5. Küçük kulüpük ve benzeri kulltür tesisleri</li> <li>6. Jandarma ve emniyet karakol binaları</li> <li>7. Sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri</li> <li>8. Ticari amaçlı binalar (Yapı yüksekliği 21,50m'ye kadar olan)</li> <li>9. 150 kişiye kadar oturma alanı</li> <li>10. Fuarlar</li> <li>11. Bergi salonları</li> <li>12. Konutlar (Yapı yüksekliği 21,50m' den az yapılar)</li> <li>13. Marmalar</li> <li>14. Gece kulübü, diskotekler</li> <li>15. Misafirhaneler, pansiyonlar</li> <li>16. Bu gruptakilere benzer yapılar</li> </ol>	



<b>IV. SINIF YAPILAR</b>	
<b>A GRUBU YAPILAR</b>	<b>3.200,00</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Özeleği olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları)</li> <li>2. Polislikler</li> <li>3. Liman binaları</li> <li>4. İdari binalar (ilçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri ve benzeri)</li> <li>5. İlçe belediyeleri</li> <li>6. 150 kişiyi geçen cezavurları</li> <li>7. Kaphaneler, sığın evleri ve benzeri normal tesisleri</li> <li>8. İhalehaneler (1.500 kişiye kadar)</li> <li>9. Aqua parklar</li> <li>10. Fantezi sanayi tesisleri</li> <li>11. Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve stadyum binaları)</li> <li>12. Yaşlılar huzurevi, kimsesiz çocuk yatılıları, yetiştirme yurtları</li> <li>13. Büyük alışveriş merkezleri</li> <li>14. Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri</li> <li>15. Apartman tipi konutlar (Yapı yüksekliği 50,50 m'den az yapılar)</li> <li>16. Oveler (1 ve 2 yıldızlı)</li> <li>17. Bu gruptakilere benzer yapılar</li> </ol>	
<b>B GRUBU YAPILAR</b>	<b>3.800,00</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Araştırma binaları, laboratuvarlar ve sağlık merkezleri</li> <li>2. II tipi belediyeler</li> <li>3. II tipi idari kamu binaları</li> <li>4. Metro istasyonları</li> <li>5. Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları</li> <li>6. Büyük postaneler (merkez postaneleri)</li> <li>7. Otobüs terminalleri</li> <li>8. Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı tiyatrosu, eğlence ve dinlenme salonları)</li> <li>9. Banka binaları</li> <li>10. Normal radyo ve televizyon binaları</li> <li>11. Özeleği olan genel sığınaklar</li> <li>12. Müstakil veya ikli konutlar (Bağımsız bölüm brüt alanı 151 m<sup>2</sup> - 600 m<sup>2</sup> (balık teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi ve benzeri)</li> <li>13. Bu gruptakilere benzer yapılar</li> </ol>	
<b>C GRUBU YAPILAR</b>	<b>4.100,00</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları</li> <li>2. Bakanlık binaları</li> <li>3. Yüksek öğrenim yurtları</li> <li>4. Arşiv binaları</li> <li>5. Radyoaktif kimyasal depoları</li> <li>6. Büyük Adliye Sarayları</li> <li>7. Otel (3 yıldızlı) ve moteller</li> <li>8. Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri</li> <li>9. II tipi hükümet konakları ve büyükşehir belediye binaları</li> <li>10. İş merkezleri (Yapı yüksekliği 21,50 m ile 30,50 m arası - 30,50 m dâhil yapılar)</li> <li>11. Konutlar (Yapı yüksekliği 30,50 m ile 51,50 m arası - 51,50 m dâhil yapılar)</li> <li>12. Bu gruptakilere benzer yapılar</li> </ol>	



<b>V. SINIF YAPILAR</b>	
<b>A GRUBU YAPILAR</b>	<b>4.950,00</b>
1. Telefon, Radyo (sanayiciler), binolar 2. Otel ve tesisler 3. Yükseklik yapıları: valf konutları ve benzeri 600 m <sup>2</sup> üzerindeki özel konutlar 4. Borsa binaları 5. Üniversite kampüsleri 6. İş merkezleri (Yapı yüksekliği 30,50 m üzeri yapılar) 7. Yapı yüksekliği 51,50 m yi aşan yapılar (Konutlar dâhil) 8. Alışveriş merkezleri (İçerisinde sinema, tiyatro, spor alanları, kafe, restoran, market ve benzeri binolar) 9. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
<b>B GRUBU YAPILAR</b>	<b>6.000,00</b>
1. Kongre merkezleri 2. Olimpik spor tesisleri - İnşaatları 3. Bilimsel araştırmalar merkezleri - AR-GE binaları 4. Hastaneler 5. Hayatimlar 6. Bütüncüler (1500 kişinin üzerinde) 7. Oteller (4 yıldızlı) 8. Uçak Bakım, Onarım ve Yenileme Merkezleri 9. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
<b>C GRUBU YAPILAR</b>	<b>0.650,00</b>
1. Oteller ve tatil köyleri (3 yıldızlı) 2. Müze ve kütüphane kompleksleri 3. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
<b>D GRUBU YAPILAR</b>	<b>7.800,00</b>
1. Opera, tiyatro ve bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri 2. Tarihi eser niteliğinde olan restore edilerek veya yıkılarak aslına uygun olarak yapılan yapılar 3. Bu gruptakilere benzer yapılar.	

#### Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfının belirlenmesine ilişkin açıklamalar

**MADDE 2 - (1)** Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlarca Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.

(2) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştirilen veya tebliğden çıkarılan yapılar için, 2022 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde; belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmesiz 2022 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınarak suretyle hesap yapılacaktır.

(3) Tebliğdeki sınıf ve gruplar yapının aşamasında belirlenirken tereddüte düşülmesi halinde, o yapının yapı yaklaşık maliyeti, yapının projesine göre hazırlanacak metrajlara Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Birim Fiyatlarının uygulanması suretiyle hesaplanacaktır.

#### Yürürlük

**MADDE 3 - (1)** Bu Tebliğ 1/1/2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

#### Yürütme

**MADDE 4 - (1)** Bu Tebliğ hükümlerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.







## TÜRKER POLAT

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Akşam Çiftliği - No: 132  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 271120 / 271120  
Tic. Sic. No: 271120 / 271120  
www.elitgd.com

### GENEL BİLGİLER

Görev Unvanı:	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans Sicil No - Tarihi:	400106 - 10.04.2003
Mesleği:	İnşaat Mühendisi
Öğrenim Durumu:	Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi - İnşaat Mühendisliği Bölümü / 1991
Doğum Tarihi:	24 Mart 1968
E-Posta:	tpolat@elitgd.com

### DENEYİM

Firma Adı	Görevi	Çalıştığı Tarihler
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	15.07.2003
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı	07.02.1995 - 16.06.2003

### DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN BELGELER

Değerleme Uzmanlığı Lisansı

Mesleki Tecrübe Belgesi







## ONUR GEÇ

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Akmerkezi Cad. No: 1/1  
4. Kat Kat: 34390/151 Katlı  
Tic. Sic. No: 272 123 41 84  
E-Posta: onur@elitgd.com.tr  
www.elitgd.com.tr

### GENEL BİLGİLER

Görev Unvanı:	Değerleme Uzmanı
SPK Lisans Sicil No - Tarihi:	403134 - 26.12.2014
Mesleği:	Çevre Mühendisi
Öğrenim Durumu:	Aksaray Üniversitesi - Çevre Mühendisliği Bölümü / 2008
Doğum Tarihi:	31 Mayıs 1986
E-Posta:	onurgec@elitgd.com

### DENEYİM

Firma Adı	Görevi	Çalıştığı Tarihler
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı	05.11.2015 - ...
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı	26.12.2014 - 31.12.2015
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Elemanı	05.11.2009 - 26.12.2014

### DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN BELGELER

#### Değerleme Uzmanlığı Lisansı



#### Mesleki Tecrübe Belgesi



**KOCAER ÇELİK SAN. VE TİC. A.Ş.**  
**DEĞERLEME RAPORU**

**Cankurtaran - Pamukkale / DENİZLİ**  
**(Arsa)**

**Elit**

Değerleme A.Ş.

Büyükdere Cad, Arçam Sok  
No: 17/1 34330 4. Levent / Beşiktaş  
Beşiktaş V.D. 332027705

**Rapor no: 2022/1197**



## YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	22 Mart 2022 tarih ve 903 kayıt no'lu
Ekspertiz Tarihi	30 Mart 2022
Rapor No	2022/1197
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değeri tespiti
Rapor Tarihi	08 Nisan 2022

### Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Cankurtaran Mahallesi, Türkmenistan Caddesi, 7004 ada, 10 no'lu parsel, Pamukkale / DENİZLİ
Tapu Bilgileri Özeti	Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Cankurtaran Köyü, 7004 ada, 10 no'lu parselde kayıtlı 2.378 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa
Sahibi	Kocaer Haddecilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Firma unvanı 20.05.2021 tarihinde Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak tescil edilmiştir.)
Mevcut Kullanım	Boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	Üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	Lejantı: Gelişme Konut Alanı (Yola terki mevcut) İnşaat Nizamı: Ayrık, Kat Adedi: 2, Taban Alanı Katsayısı (TAKS): 0,20, Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): 0,40
Parselin Yüzölçümü	2.378 m <sup>2</sup>
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Üzerinde konut projesi inşa edilmesidir.

### Kullanılan Yönteme Göre 31 Mart 2022 Tarihi İtibarıyla Takdir Olunan Toplam Pazar Değeri (Vergiler hariç)

	TL	USD	EURO
Pazar Yaklaşımı	2.960.000	202.000	181.000

### Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
Değerleme Uzmanı	Onur GEÇ (SPK Lisans Belge No: 403134)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fikrasi kapsamında hazırlanmıştır.

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2.	ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.a)	Şirket bilgileri .....	5
2.b)	Müşteri bilgileri .....	5
3.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
4.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
5.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
6.	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
6.a)	Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dökümanlar hakkında bilgiler .....	8
6.a.1)	Mülkiyet durumu.....	8
6.a.2)	Tapu kayıt incelemesi .....	8
6.a.3)	İmar durumu incelemesi .....	9
6.b)	Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi.....	9
6.c)	Gayrimenkul ile ilgili varsa, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi.....	9
6.d)	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin İmar durumuna ilişkin bilgiler .....	9
6.e)	Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar .....	10
6.f)	Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadli sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler .....	10
6.g)	Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi .....	10
6.h)	Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirildiği denetimler hakkında bilgi10	



6.i)	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	10
6.j)	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası hakkında bilgi .....	10
7.	<b>GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b> .....	11
7.a)	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler .....	11
7.b)	Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri .....	11
7.b.1)	Parselin fiziksel özellikleri .....	11
7.c)	Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler.....	12
7.d)	Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler .....	12
7.e)	Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi. 12	
7.f)	Gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi.....	12
8.	<b>PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER</b> .....	13
8.a)	En verimli ve en iyi kullanım analizi.....	13
8.b)	Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi .....	13
8.c)	Bölge analizi .....	14
8.d)	Piyasa bilgileri.....	15
8.e)	Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler .....	16
9.	<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b> .....	16
9.a)	Değerleme yöntemleri .....	16
9.b)	Taşınmazın değerlendirilmesinde kullanılan yöntemler .....	18
10.	<b>TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ</b> .....	19
10.a)	Pazar yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	19
11.	<b>SONUÇ</b> .....	20



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	: Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	: Cankurtaran Mahallesi, Türkmenistan Caddesi, 7004 ada, 10 no'lu parsel, Pamukkale / DENİZLİ
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	: 22 Mart 2022 tarih ve 903 kayıt no'lu
<b>MÜŞTERİ NO</b>	: 723
<b>RAPOR NO</b>	: 2022/1197
<b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>	: 30 Mart 2022
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 08 Nisan 2022
<b>RAPORUN KONUSU</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Onur GEÇ (Değerleme Uzmanı)
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Rapor konusu taşınmaz için şirketimizce hazırlanan son üç raporun detayları aşağıdadır.

<b>RAPOR NO</b>	2021/5205	2020/5646	2019/3476
<b>RAPOR TARİHİ</b>	13 Aralık 2021	23 Kasım 2020	31 Mayıs 2019
<b>PAZAR DEĞERİ</b>	2.270.000,-TL	1.355.000,-TL	1.130.000,-TL





## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Akçam Sokak, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlı durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

**Not:** Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

### 2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzmir Asfaltı Üzeri, Menderes Bulvarı, No: 45, Merkezefendi / DENİZLİ
TELEFON NO	: 0 232 625 18 60
FAKS NO	: 0 232 625 19 66
ŞİRKET TESCİL TARİHİ	: 25.12.1984
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 212.000.000,-TL
FAALİYET KONUSU	: Çelikten açık profil imalatı (sıcak haddeleme, sıcak çekme veya kalıptan çekme işlemlerinden daha ileri işlem görmemiş)

*d*

### 3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen gayrimenkulün 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### **Pazar tanımı:**

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

#### **Pazar değeri:**

Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilil ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



#### 4. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 5. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.



## 6. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 6.a) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dökümanlar hakkında bilgiler

#### 6.a.1) Mülkiyet durumu

SAHİBİ	: Kocaer Haddecilik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
İLİ	: Denizli
İLÇESİ	: Pamukkale
KÖYÜ	: Cankurtaran
PAFTA NO	: M22d10b1c
ADA NO	: 7004
PARSEL NO	: 10
NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 2.378 m <sup>2</sup>
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 2232
CİLT NO	: 66
SAYFA NO	: 6517
TAPU TARİHİ	: 06.02.2008

- Not:** 1) 29.03.2022 tarihli tapu kayıt belgesinde taşınmazın maliki Kocaer Haddecilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak geçmektedir. Ancak ilgili firmanın unvanı 20.05.2021 tarihinde Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak tescil edilmiştir. Unvan değişikliği ile ilgili Denizli Ticaret Sicil Müdürlüğü yazısı ektedir.  
2) Pafta numarası bilgisi Coğrafi Bilgi Sistemi üzerinden alınmıştır.

#### 6.a.2) Tapu kayıt incelemesi

29 Mart 2022 tarih ve saat 11:46 itibarıyla mal sahibi firma tarafından Webtapu Sistemi'nden temin edilen tapu kayıt belgesinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır. Tapu kayıt belgesi ektedir.



### 6.a.3) İmar durumu incelemesi

Pamukkale Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parselin 1/1000 ölçekli imar planı paftasında "Gelişme Konut Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir. Yetkililer ile yapılan görüşmelerde parselin az bir miktar yola terkinin olduğu ve bu alanın uygulama esnasında bedelsiz olarak terk olunacağı öğrenilmiştir. İmar planı görüntüsü ektedir.

**Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:**

- **İnşaat nizamı:** Ayrık
- **Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** 0,20
- **Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** 0,40
- **Kat adedi:** 2

**Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır.  
**Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

### 6.b) Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

29 Mart 2022 tarihli tapu kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

### 6.c) Gayrimenkul ile ilgili varsa, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

#### Mülkiyet durumu incelemesi:

29 Mart 2022 tarihli tapu kayıt belgesi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazın mülkiyetinde son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

#### İmar planı incelemesi:

Pamukkale Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın imar durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

### 6.d) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

Rapor konusu parsel, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Gelişme Konut Alanı" lejantına sahiptir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge genellikle konut fonksiyonlu olarak gelişim göstermektedir.



**6.e) Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar**

Değerlemeye konu taşınmaz arsa niteliğinde olup taşınmaz için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

**6.f) Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler**

Değerleme konu taşınmaz arsa niteliğindedir. Gayrimenkul için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

**6.g) Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi**

Değerlemeye konu taşınmaz arsa niteliğinde olup taşınmaz için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

**6.h) Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirildiği denetimler hakkında bilgi**

Değerlemeye konusu taşınmaz arsa niteliğinde olup yapı denetim ilişkisi bulunmamaktadır.

**6.i) Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlendirme yapılmamıştır.

**6.j) Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası hakkında bilgi**

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde yapı bulunmamakta olup enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.



## 7. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 7.a) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

Değerlemeye konu taşınmaz, Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Cankurtaran Mahallesi, Türkmenistan Caddesi üzerinde yer alan 7004 ada, 10 no'lu parseldir.

Parsel hâlihazırda boş durumdadır.

Yakın çevrede benzer özelliklere sahip boş parseller ile mesken olarak kullanılan az katlı müstakil evler bulunmaktadır.

Konumu, ulaşım kolaylığı ve mevcut imar durumu taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Pamukkale Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

#### Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

Denizli – Muğla yolu.....	: 1 km
Pamukkale Belediyesi.....	: 15 km
Pamukkale Üniversitesi.....	: 18 km
Denizli Merkez.....	: 21 km
Denizli Devlet Hastanesi.....	: 23 km
Denizli Otogarı.....	: 24 km
Denizli Çardak Havalimanı.....	: 65 km
İzmir.....	: 250 km

### 7.b) Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

#### 7.b.1) Parselin fiziksel özellikleri

- o Yüzölçümü 2.378 m<sup>2</sup>'dir.
- o Dikdörtgen şeklinde geometrik yapıya sahiptir.
- o Eğimli bir topografik yapıdadır.
- o Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- o Sınırları belirleyici herhangi bir sınır elemanı (duvar, çit, tel örgü vs.) bulunmamaktadır.
- o Zeminini ham topraktır.
- o 3 cepheden yol ile çevrili olup kuzey tarafında Türkmenistan Caddesi'ne ~ 66 m, batı tarafında 2134 Sokak'a ve doğu tarafından 2135 Sokak'a ise ~ 36 m cephesi bulunmaktadır.
- o Bölge, 1. derece deprem bölgesidir.
- o Bölgede altyapı tamdır.

**7.c) Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler**

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

**7.d) Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler**

Rapor konusu taşınmazlar arsa niteliğinde olup, aykırı bir durum bulunmamaktadır.

**7.e) Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi**

Taşınmaz arsa niteliğinde olup mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yer almamaktadır.

**7.f) Gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibarıyla 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 konu taşınmaz arsa niteliğinde olup herhangi bir resmi evrak (ruhsat, yapı kullanma izin belgesi vs.) bulunmamaktadır.



## 8. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 8.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

En verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin parsel üzerinde "**konut projesi geliştirilmesi**" olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

### 8.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- 2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safı yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre % 0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde % 21,90, arındırılmamış verilerde % 21,70 olarak gerçekleşmiştir.
- Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamları üzerinden yıllık büyüme performansı % 2,4'ten % 9,80'e çıkmıştır.
- Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.
- Ekim'de tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) bazı hizmet kalemlerindeki fiyat artışlarının hız kesmesiyle piyasa ortalama beklentilerinin hafif altında artmış ve detaylar yukarı yönlü risklerin önemini koruduğuna işaret etmiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu % 2,40 olurken yıllık enflasyon % 19,60'dan % 19,90'a çıkmıştır. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı gıdadan gelmiş olup bunu diğer mevsimsel fiyat ayarlamalarının olduğu kalemler ve ulaştırma grubu izlemiştir.
- Ekim'de yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yİ-ÜFE) ise bir önceki aya göre % 5,20 artış göstermiş ve genel ÜFE yıllık enflasyonu % 44,0'dan yeni bir rekor seviyeye olan % 46,30'e yükselmiştir.



- Eylül'de ithalat belirgin hız keserken, ihracattaki yavaşlama sınırlı kalmıştır.
- Eylül ayında ihracat yıllık bazda % 30,0 ile güçlü artışını koruyarak artışla 20,8 milyar dolara çıkmıştır.
- Öte yandan, ithalat son altı ayın en yavaş hızında % 11,9 artışla 23,3 milyar dolar olmuştur.
- Böylece Eylül 2020'de % 78,70 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2021'in aynı ayında % 89,10'a yükselmiştir. Dış ticaret açığı ise 4,9 milyar dolardan 2,5 milyar dolara gerilemiştir.
- Bu sonuçlarla ilk dokuz ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre % 35,90 artışla 161,0 milyar dolara çıkarken, ithalat % 23,70 artışla 193,3 milyar dolar olmuştur.

## 8.c) Bölge analizi

### Denizli İli

- o İlk olarak bugünkü şehrin 6 km kuzeyinde, Eskihisar köyü civarında kurulmuştur.
- o Anadolu Yarımadası'nın güneybatı, Ege Bölgesi'nin doğusunda yer almaktadır.
- o Doğuda; Burdur, Isparta, Afyon, batıda; Aydın, Manisa, güneyde Muğla, kuzeyde Uşak illeri ile çevrilidir.
- o 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 1.051.056 kişidir.
- o Merkez ilçelerin toplam nüfusu 664.154 kişidir.
- o Merkez ilçeler haricinde 17 ilçe, 100 belediye ve 372 köy bulunmaktadır.
- o Toplam yüzölçümü 11,868 km<sup>2</sup>'dir.
- o Denizden yüksekliği 428 m'dir.
- o Dağlar genellikle denize doğru dik olarak uzandığından denizden gelen rüzgârlara açık bulunmaktadır. Bu nedenle genelde ılıman bir iklime sahiptir.
- o Tekstil sanayi yüksek istihdam hacmi ve yarattığı katma değer büyüklüğü bakımından Denizli'nin önde gelen sanayi sektörü durumundadır.
- o Etkin tekstil sanayi sektörlerini; çırçır, iplik, dokuma, konfeksiyon, boya - apre ve deri olarak sıralamak mümkündür.
- o Horozları ile ünlü Denizli zengin bir tarih ve kültüre sahiptir. Hierapolis, Laodikeia ve Tripolis gibi antik kentleri, kaplıcaları ve dünyada eşi olmayan travertenlere sahip Pamukkale ile bir turizm merkezidir.
- o Aydın'a 125 km, Muğla'ya 153 km, Afyon'a 219 km, İzmir'e 231 km, Antalya'ya 238 km, Konya'ya 415 km, Ankara'ya 476 km ve İstanbul'a 632 km mesafede yer almaktadır.

### Pamukkale İlçesi

- o 12 Kasım 2012'de TBMM'de kabul edilen 6360 sayılı Kanun ile Denizli İli'nde Merkezefendi ve Pamukkale adıyla kurulmuş iki ilçeden biridir.
- o İlçenin doğusunda Çardak ve Honaz, batısında Sarayköy ve Merkezefendi, güneyinde Tavas, kuzeyinde ise Güney ilçeleri bulunmaktadır.
- o İlçe 68 adet mahalleden oluşmaktadır.
- o Yüzölçümü 186 km<sup>2</sup>'dir.
- o 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 347.621 kişidir.
- o İlçenin ekonomisi ticaret ve turizm'e dayalıdır.
- o Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden biri olan ve 1988'den beri UNESCO'nun Dünya Kültür Mirası Listesi'nde bulunan Pamukkale travertenleri (Hierapolis) ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.



## 8.d) Piyasa bilgileri

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar esas alınmıştır.

<b>Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları</b>	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
<b>Finansman Şartları</b>	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
<b>Satış Koşulları</b>	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
<b>Satın Alma İşleminin Ardından Yapılan Harcamalar</b>	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
<b>Pazar koşulları</b>	Bu raporda taşınmaz ile aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
<b>Konum</b>	Bu raporda taşınmaz ile aynı veya çok konumda yer alan emsaller tercih edilmiştir. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıklarına ise belirtilerek değerlendirilmiştir.
<b>Fiziksel Özellikler ve Haklar</b>	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
<b>Kullanım</b>	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
<b>Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları</b>	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

LOKASYON	YÜZÖLÇÜMÜ	İMAR DURUMU	SATIŞ DEĞERİ	YAKLAŞIK m <sup>2</sup> SATIŞ DEĞERİ (TL)	İLGİLİ TELEFON
Taşınmazla aynı bölgede konumlu	1.068 m <sup>2</sup>	Taşınmazla aynı lejant ve yapılaşma şartlarına sahip	1.468.000,-TL	1.375,-TL	0258 261 21 00
Taşınmazla aynı bölgede konumlu	1.700 m <sup>2</sup>	Taşınmazla aynı lejant ve yapılaşma şartlarına sahip	2.850.000,-TL	1.675,-TL	0258 264 05 13
Taşınmazla aynı bölgede konumlu	760 m <sup>2</sup>	Taşınmazla aynı lejant ve yapılaşma şartlarına sahip	1.150.000,-TL	1.515,-TL	0532 813 28 28
Taşınmazla aynı bölgede konumlu	713 m <sup>2</sup>	Taşınmazla aynı lejant ve yapılaşma şartlarına sahip	990.000,-TL	1.390,-TL	0258 212 20 22
Taşınmazla aynı bölgede konumlu	600 m <sup>2</sup>	Taşınmazla aynı lejant ve yapılaşma şartlarına sahip	1.000.000,-TL	1.665,-TL	0258 265 55 55

**Not:** Emsallerin tümünde pazarlık payı mevcuttur.

## 8.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler

### Olumlu etkenler:

- o Konumu,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Mevcut imar durumu,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

### Olumsuz etken:

- o Global finansal kriz ve döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma ile küresel çapta etkili olan Covid-19 salgını sebebiyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

## 9. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 9.a) Değerleme yöntemleri

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

#### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.



### **Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeyen yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

### **Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

## 9.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede ilmat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir."

Bu çalışmamızda çevreden yeterli sayıda emsal bilgisi alınması nedeniyle taşınmazın pazar değerinin tespitinde sadece **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.



## 10. TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 10.a) Pazar yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esaslı ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirilmesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

### Emsal analizi:

ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
	m <sup>2</sup> Değeri (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyükklük	Pazarlık Payı	Emsal m <sup>2</sup> Değeri (TL)
Emsal 1	1.375	1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	1.176
Emsal 2	1.675	0,90	0,95	1,00	1,00	0,90	1.289
Emsal 3	1.515	1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	1.295
Emsal 4	1.390	1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	1.188
Emsal 5	1.665	0,90	0,95	1,00	1,00	0,90	1.281
Ortalama Emsal							~ 1.245

**Not:** Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen arsa emsalleri terkleri yapılmış net parsellerdir. Rapor konusu taşınmaz brüt 2.378 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir ancak raporumuzun imar durumu incelemesi bölümünde belirtildiği üzere az bir miktar yola terk olacaktır. Bu durum emsal analizinde "imar durumu" başlığı altında dikkate alınmıştır.

### Ulaşılan sonuç:

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut İmar durumu dikkate alınarak 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla m<sup>2</sup> birim değeri için 1.245,-TL kıymet takdir olunmuştur.

**Buna göre rapora konu parselin 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla toplam pazar değeri;**

2.378 m<sup>2</sup> x 1.245,-TL/m<sup>2</sup> = 2.960.000,-TL olarak belirlenmiştir.



## 11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin yerinde yapılan incelemesinde; konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, mevcut imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **31 Mart 2022 tarihi itibariyle toplam pazar değeri için,**

**2.960.000,-TL** (ikimilyondokuzyüzaltmışbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(2.960.000,-TL ÷ 14,6855 TL/USD = **202.000,-USD**)

(2.960.000,-TL ÷ 16,3393 TL/EURO = **181.000,-EURO**)

**Not:** 31 Mart 2022 tarihi itibariyle TCMB efektif döviz satış kurları;  
1,-USD = 14,6855 TL ve 1,-EURO = 16,3393 TL'dir.

Bu değere KDV dâhil değildir. Taşınmazın 31 Mart 2022 tarihi itibariyle KDV dâhil pazar değeri 3.492.800,-TL'dir. KDV oranı % 18 alınmıştır.

Takdimimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

### **Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:**

Rapor konusu taşınmazın devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz. Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

İşbu rapor tarafımızca iki orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Nisan 2022

(Ekspertiz tarihi: 30 Mart 2022)

Saygılarımızla,



Onur GEÇ  
Çevre Mühendisi  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans Belge No: 403134



Türker POLAT  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans Belge No: 400106

### **Eki:**

- Konum krokisi ve uydu görünüşü (1 sayfa)
- Tapu kayıt belgesi
- İmar planı görüntüsü ve unvan değişikliği yazısı
- Fotoğraflar (1 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler (2 sayfa)





## Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var)

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	7004/10
Taşınmaz Kimlik No:	26111421	AT Yüzölçümü(m2):	2378.00
İl/İlçe:	DENİZLİ/PAMUKKALE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pamukkale	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CANKURTARAN Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Birig/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	66/6517	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
59846862	(SN:7844800) KOCAER HADDECİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2378.00	2378.00	Tevhit İşlemi (TSM) 06-02-2008 2232	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5J03wkufkG kodunu Online İşlemler

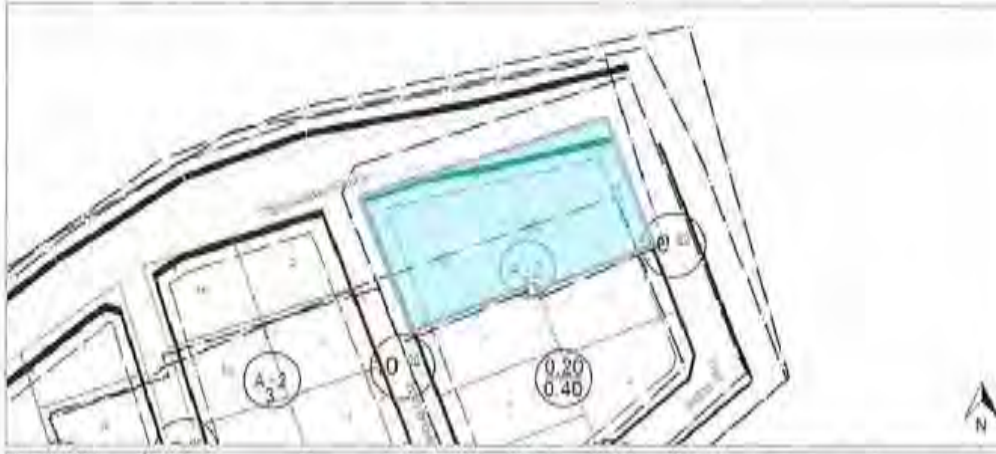
1 / 2

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz



3 / 2





Meri İmar Planı	-	Pafta	M2201001C
FÖRKLÜYÜKÜ	Değerlendirme Alanı(2348.18 m <sup>2</sup> )	Alan	7004
Tasdik Tarihi	-	Pisaj	10
Oran	1/1000	Hesap Alanı	2377.79 m <sup>2</sup>
İçer	PANJİKARALE	Kat Adedi	2
Mahalle	CANKURTARAN	İnşaat İzni	A
İbraz Yüksekliği	-	T.A.K.B	0.2
Ön Bahçe	-	R.A.K.B (Emsal)	0.4(-)
Yarı Bahçe	3.00	Kat Alınacak Horta	-
Arka Bahçe	-		
Bina Derinliği	7		
Ayıklama	1		
Kudama	1		

**YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR**  
Herhangi bir resmi işlem için kullanılmamalıdır.

## T.C. DENİZLİ TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN

İlan Sıra No: 2158

MERSİS No: 0565060515500019

Ticaret Sicil/Dosya No: 7519

Ticaret Unvanı:

**KOCAER ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

Eski Ticaret Unvanı:

**KOCAER HADDECİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

**Adres : Gümüşçay Mah. Menderes Bly. No:45 Merkezefendi / Denizli**

Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanununa uygun olarak 20.5.2021 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

**Tescil Edilen Hususlar:**Unvan

**Tescile Delil Olan Belgeler:**Aliğa 1.noterliği Nin 18.5.2021 Tarih 3819 Sayı ile Tasdikli, 20.5.2021 Tarihli 05 Sayılı Yönetim Kurulu Kararı

Aliğa 1.noterliği Nin 18.5.2021 Tarih 3817 Sayı ile Tasdikli, 20.5.2021 Tarihli . Sayılı Genel Kurul Kararı

### İÇERİĞİ DEĞİŞEN MADDELERİN YENİ HALİ

**UNVAN**

Madde 2- Şirketin unvanı KOCAER ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'dir

(10/A)(20/287057)







## TÜRKER POLAT

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Nispetiye Cad. No: 1/21  
Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: +90 212 424 1133  
E-posta: info@elitgd.com  
www.elitgd.com

### GENEL BİLGİLER

Görev Unvanı:	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans Sicil No - Tarihi:	400106 - 10.04.2003
Mesleği:	İnşaat Mühendisi
Öğrenim Durumu:	Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi - İnşaat Mühendisliği Bölümü / 1991
Doğum Tarihi:	24 Mart 1968
E-Posta:	tpolat@elitgd.com

### DENEYİM

Firma Adı	Görevi	Çalıştığı Tarihler
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	15.07.2003
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı	07.02.1995 - 16.06.2003

### DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN BELGELER

Değerleme Uzmanlığı Lisansı

Mesleki Tecrübe Belgesi





## ONUR GEÇ

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Akmerkezi Kat: 143. Kat  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tel: +90 212 378 34 44  
E-Posta: info@elitgd.com  
www.elitgd.com

### GENEL BİLGİLER

Görev Unvanı:	Değerleme Uzmanı
SPK Lisans Sicil No - Tarihi:	403134 - 26.12.2014
Mesleği:	Çevre Mühendisi
Öğrenim Durumu:	Aksaray Üniversitesi - Çevre Mühendisliği Bölümü / 2008
Doğum Tarihi:	31 Mayıs 1986
E-Posta:	onurgec@elitgd.com

### GENEL YEM

Firma Adı	Görevi	Çalıştığı Tarihler
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı	05.11.2015 - ...
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı	26.12.2014 - 31.12.2015
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Elemanı	05.11.2009 - 26.12.2014

### DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN BELGELER

#### Değerleme Uzmanlığı Lisansı



#### Mesleki Tecrübe Belgesi





**KOCAER ÇELİK SAN. VE TİC. A.Ş.**  
**DEĞERLEME RAPORU**

**Acarkent - Beykoz / İSTANBUL**  
**(Villa)**

  
Değerleme Çözümleri A.Ş.  
Büyükdere Cad. Akmerkezi Sok.  
No: 17/1 34330 4, Levent / İstanbul  
Beşikaş V.D. 33202500001  


**Rapor no: 2022/1198**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	22 Mart 2022 tarih ve 903 kayıt no'lu
Ekspertiz Tarihi	28 Mart 2022
Rapor No	2022/1198
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değeri tespiti
Rapor Tarihi	08 Nisan 2022

### Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Acarlar Mahallesi, Acarkent Sitesi, 44. Sokak, No: 15, B Blok, Bağımsız Bölüm No: 517, Beykoz / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çavuşbaşı Mahallesi, Saip Molla Çiftliği Mevkii, 1-2 pafta, 6 no'lu parselde kayıtlı 380/615750 arsa paylı, B Blok, 517 bağımsız bölüm no'lu dubleks villa
Sahibi	Kocaer Haddecilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Firma unvanı 20.05.2021 tarihinde Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak tescil edilmiştir.)
Mevcut Kullanım	Taşınmaz hâlihazırda mal sahibi firma yetkilisi tarafından mesken olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde üç adet beyan notu ve bir adet İrtifak hakkı bulunmaktadır.
İmar Durumu	Doğal Sit Alanı / Kat mülkiyeti mevcut
Taşınmazın Kullanım Alanı	Yasal: Brüt 450 m <sup>2</sup> Mevcut: Brüt 530 m <sup>2</sup>
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konut

### Kullanılan Yönteme Göre 31 Mart 2022 Tarihi İtibarıyla Takdir Olunan Toplam Pazar Değeri (Vergiler hariç)

	Yasal Durum İtibarıyla		Mevcut Durum İtibarıyla	
	TL	USD	TL	USD
Pazar Yaklaşımı	27.505.000	1.875.000	29.450.000	2.005.000

### Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
Değerleme Uzmanı	Onur GEÇ (SPK Lisans Belge No: 403134)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2.	ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.a)	Şirket bilgileri .....	5
2.b)	Müşteri bilgileri .....	5
3.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
4.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
5.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
6.	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
6.a)	Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar hakkında bilgiler .....	8
6.a.1)	Mülkiyet durumu.....	8
6.a.2)	Mülkiyet durumu.....	9
6.a.3)	İmar durumu incelemesi.....	9
6.a.4)	Gayrimenkulün proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler .....	10
6.b)	Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi .....	11
6.c)	Gayrimenkul ile ilgili varsa, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	11
6.d)	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler .....	11
6.e)	Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar .....	11
6.f)	Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler ....	12
6.g)	Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi .....	12
6.h)	Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.....	12

6.i)	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	12
6.j)	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası hakkında bilgi .....	12
7.	<b>GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b> .....	13
7.a)	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler .....	13
7.b)	Gayrimenkulün fizikî, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri .....	14
7.b.1)	Binanın genel özellikleri .....	14
7.b.2)	Açıklamalar.....	15
7.c)	Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler.....	16
7.d)	Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler .....	16
7.e)	Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi .....	16
7.f)	Gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi .....	16
8.	<b>PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER</b> .....	17
8.a)	En verimli ve en iyi kullanım analizi.....	17
8.b)	Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi .....	17
8.c)	Bölge analizi .....	18
8.d)	Piyasa bilgileri.....	18
8.e)	Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler.....	19
9.	<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b> .....	20
9.a)	Değerleme yöntemleri .....	20
9.b)	Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler .....	22
10.	<b>TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ</b> .....	23
10.a)	Pazar yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	23
11.	<b>SONUÇ</b> .....	24





## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	: Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	: Acarlar Mahallesi, Acarkent Sitesi, 44. Sokak, No: 15, B Blok, Bağımsız Bölüm No: 517, Beykoz / İSTANBUL
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	: 22 Mart 2022 tarih ve 903 kayıt no'lu
<b>MÜŞTERİ NO</b>	: 723
<b>RAPOR NO</b>	: 2022/1198
<b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>	: 28 Mart 2022
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 08 Nisan 2022
<b>RAPORUN KONUSU</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Onur GEÇ (Değerleme Uzmanı)
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Rapor konusu taşınmaz için şirketimizce hazırlanan son üç raporun detayları aşağıdadır.

<b>RAPOR NO</b>	2021/5206	2020/5647	2019/3477
<b>RAPOR TARİHİ</b>	27 Aralık 2021	23 Kasım 2020	31 Mayıs 2019
<b>YASAL DURUM İTİBARIYLA PAZAR DEĞERİ</b>	16.810.000,-TL	9.540.000,-TL	8.355.000,-TL
<b>MEVCUT DURUM İTİBARIYLA PAZAR DEĞERİ</b>	18.000.000,-TL	10.215.000,-TL	8.945.000,-TL

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Akçam Caddesi, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

**Not:** Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

### 2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzmir Asfaltı Üzeri, Menderes Bulvarı, No: 45, Merkezefendi / DENİZLİ
TELEFON NO	: 0 232 625 18 60
FAKS NO	: 0 232 625 19 66
ŞİRKET TESCİL TARİHİ	: 25.12.1984
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 212.000.000,-TL
FAALİYET KONUSU	: Çelikten açık profil imalatı (sıcak haddeleme, sıcak çekme veya kalıptan çekme işlemlerinden daha ileri işlem görmemiş)





### 3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen gayrimenkulün 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### **Pazar tanımı:**

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetric bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

#### **Pazar değeri:**

Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



#### **4. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### **5. UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.





## 6. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

6.a) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dökümanlar hakkında bilgiler

### 6.a.1) Mülkiyet durumu

SAHİBİ	: Kocaer Haddecilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Beykoz
MAHALLESİ	: Çavuşbaşı
MEVKİİ	: Saip Molla Çiftliği
PAFTA NO	: 1 – 2
ADA NO	: —
PARSEL NO	: 6
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Beyanlar hanesinde olduğu gibi
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	: 2.291.280 m <sup>2</sup>
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Dupleks villa
ARSA PAYI	: 380/615750
BLOK NO	: B
KAT NO	: —
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 517
YEVMIYE NO	: 7429
CİLT NO	: 7
SAYFA NO	: 634
TAPU TARİHİ	: 21.07.2014

- Notlar:** 1) 29.03.2022 tarihli tapu kayıt belgesinde taşınmazın maliki Kocaer Haddecilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak geçmektedir. Ancak ilgili firmanın unvanı 20.05.2021 tarihinde Kocaer Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak tescil edilmiştir. Unvan değişikliği ile ilgili Denizli Ticaret Sicil Müdürlüğü yazısı ektedir.
- 2) Kat mülkiyetine geçilmiş olup, ana gayrimenkul niteliği rapor ekinde sunulmuştur.
- 3) Taşınmazın 380/615750 hissesine düşen arsa miktarı ~ **1.414,03 m<sup>2</sup>**'dir.



### 6.a.2) Mülkiyet durumu

29 Mart 2022 tarih ve saat 11:48 itibari ile Webtapu Sistemi'nden mal sahibi firma tarafından temin edilen tapu kayıt belgesinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur. Tapu kayıt belgesi rapor ekindedir.

#### **Beyanlar bölümü:**

- o Yönetim planı değişikliği: 22.01.2022 tarihli. (11.02.2022 tarih ve 2229 yevmiye no ile)
- o Yönetim planı değişikliği: 17.01.2015 tarihli. (27.01.2015 tarih ve 690 yevmiye no ile)
- o Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir. (18.07.2003 tarih ve 2902 yevmiye no ile)

#### **Hak ve mükellefiyetler bölümü:**

- o TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine, 92.482 m<sup>2</sup>'lik kısımda irtifak hakkı. (02.12.1986 tarih ve 2420 yevmiye no ile)

**Not:** 1) Değerlemede tapu tazyidatı dikkate alınmamıştır.  
2) Tazyidat detayı için mal sahibi veya yasal vekilinin başvurusu gerekmektedir.

### 6.a.3) İmar durumu incelemesi

Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın konumlandığı parselin İstanbul 3 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 15.11.1995 tarih ve 7755 sayılı kararı ile "Doğal Sit Alanı" içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Orman Bakanlığı'nca tatbiki uygun görülerek kesine izne bağlanan, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 12.04.1988 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli vaziyet planı ve vaziyet planında yer alan villalarla diğer sosyal ve ticari tesislere ait onaylanan mimari avan projelere uygun şekilde Beykoz Belediyesi'nce mimari projeler tasdik edilmiş ve 21.04.1988 tarihinde yapı ruhsatı düzenlenmiş ve inşaatları tamamlanan villalarla diğer sosyal ve ticari tesisler beş yıllık yasal süreleri sonunda (12.04.1993-03.04.1998-31.03.2003-26.03.2008-28.03.2013) yapı ruhsatları yenilenmiştir.



#### **6.a.4) Gayrimenkulün proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler**

Beykoz İlçesi Tapu Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde taşınmaza ait 02.04.1993 tarihli onaylı mimari proje incelenmiş olup taşınmazın vaziyet planındaki konum olarak projesine uygun olduğu belirlenmiştir.

**Müşterinin bilgisi ve isteği dâhilinde taşınmazın içerisine girilememiştir. Taşınmazla ilgili tüm tespitlerimiz yerinde ve fakat dışarıdan yapılan incelemeler, resmi kurumlarda yapılan araştırmalar ve aynı taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanan 2019/3477 no'lu raporda yer alan bilgiler dikkate alınarak belirlenmiştir.**

Yerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

- Taşınmaz mimari projesine göre **yaklaşık brüt 450 m<sup>2</sup>** (bodrum kat; **130 m<sup>2</sup>**, zemin kat: **120 m<sup>2</sup>**, normal kat: **150 m<sup>2</sup>**, çatı katı **50 m<sup>2</sup>**) kapalı kullanım alanına ve zemin katta 36 m<sup>2</sup>, çatı katında 15 m<sup>2</sup> teras alanına sahiptir.
- Yerinde yapılan incelemelere göre taşınmaz **yaklaşık brüt 530 m<sup>2</sup>** (bodrum kat; **150 m<sup>2</sup>**, zemin kat: **130 m<sup>2</sup>**, normal kat: **150 m<sup>2</sup>**, çatı katı **100 m<sup>2</sup>**) kapalı kullanım alanına ve zemin katta 36 m<sup>2</sup>, çatı katında 25 m<sup>2</sup> teras alanına sahiptir.
- Yerinde yapılan incelemelere göre yaklaşık brüt 25 m<sup>2</sup> kullanım alanlı kiler inşa edildiği, villanın bahçesinde açık yüzme havuzu, güneşlenme terası ve arka cephede yol kotu seviyesinde 2 araçlık otopark alanının mevcut olduğu görülmüştür. Bu alanlar mimari proje üzerinde gözükmemektedir.

Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmaza ait 21.04.1988 tarihli ilk yapı ruhsatı ile 26.12.2002 tarihli yapı kullanma izin belgesinin mevcut olduğu öğrenilmiştir.

Orman Bakanlığı'ndan alınan 30.03.1987 tarih ve 0698 sayılı ön izin; 22.12.1987 tarih ve 21 olur sayılı kesin izin doğrultusunda Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Orman Bakanlığı'nca onaylı 12.04.1988 tarihli 1/1000 ölçekli vaziyet planı ve avan projelerine uygun olarak 117 adet (A) tipi villa, 835 adet (B) tipi villa, 500 adet (C) Tipi Villa ile diğer Sosyal ve Ticaret Tesisleri için (Kulüp binası - Kapalı spor salonu İdari hizmetler binası - Kolej + Spor Salonu - İlkokul + Spor Salonu Ticaret Merkezi (1-2) - Çarşı-Kültür Merkezi - Hastane - Akaryakıt İstasyonu - Depolama Tesisleri - Satış Binaları - Lojmanlar - Kır Kahveleri) için 21.04.1988 tarihinde yapı ruhsatı verilmiştir. Yine İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun 06.06.1996 tarih ve 8287 sayılı kararının birinci maddesinde belirtildiği gibi Doğal SİT kararından önce (15.11.1995) ruhsatı alınmış inşaatların ruhsat eki onaylı projeye göre tamamlanabileceğine, tevhit ve ifraz işlemlerinin yapılabileceğine ruhsat süresinin imar mevzuatına uygun olarak ilgili belediyesince uzatılabileceğine ve yine onaylı ruhsat ve eklerine göre tamamlanmış yapılara iskan ruhsatı verilebileceğine dair karara istinaden 26.12.2002 tarihinde yapı kullanma izin belgeleri verilmiştir.





**6.b) Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi**

29 Mart 2022 tarihli tapu kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde 3 adet beyan notu ve 1 adet irtifak hakkı bulunmaktadır. Söz konusu notlar taşınmazın devredilmesine sınırlama getirmemektedir.

**6.c) Gayrimenkul ile ilgili varsa, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi**

**Mülkiyet durumu incelemesi:**

Güncel tarihli tapu kayıt belgesi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazın mülkiyetinde son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

**Belediye incelemesi:**

Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın konumlandığı parselin imar durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

**6.d) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler**

Rapor konusu taşınmazın konumlandığı parsel "Doğal Sit Alanı" lejantına sahiptir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge konut fonksiyonlu olarak gelişim göstermekte olup bölgede az katlı yapılardan oluşan konut siteleri yer almaktadır.

**6.e) Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar**

Acar Kent ile ilgili olarak Orman Alanlarının imara aykırı yapılaşmasından dolayı, Orman Genel Müdürlüğü adına Kanlıca Orman İşletme Müdürlüğü tarafından tapu iptal davası açılmıştır. Mahkeme süreci devam etmekte olup, daha önceden verilen temyiz kararının tekrar mahkemede görüşülmesi istenmiştir. Danıştay'ın Acar Kent ile ilgili olumsuz kararı bulunmamaktadır. Beykoz Belediyesinde yapılan incelemede konu ile ilgili Hukuk Biriminde dosyasının olduğu ancak tarafların ve vekillerin dışında dosyanın incelenmesine izin verilmediğinden mahkemenin sonuçlanmadığı şifahi belirtilmiştir. Beykoz Belediyesi'nde yapılan şifahi görüşmede değerlendirme konusu parselde yer alan taşınmazların kat mülkiyeti tapularının iptal istemiyle açılan davada karar olarak "Beykoz İlçesi Çavuşbaşı 1 / 2 pafta, 6 parsel sayılı Saip Molla Çiftliğine konulan özel orman şerhinin kaldırılmasının yok sayılmasına ve yeniden niteliğinin özel orman alanı belirlenmesine hükmedildiğini" ayrıca "Yüzde 6'lık izin sahası dışında kalan kısma yönelik olarak men'i müdahale, kal ve diğer talepler için açılan davanın husumet nedeniyle reddine ve 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 52.maddesine aykırı olarak tapu sicil kayıtlarında özel ormanın tamamı üzerinde kat mülkiyetine yönelik işlemin iptali için açılan davanın reddine" karar verildiği bu kararın Orman Genel Müdürlüğü tarafından Yargıtay'a temyize gönderildiği ifade edilmiştir. Temyiz davasının henüz sonuçlanmadığı şifahi belirtilmiştir.



Yargıtay'ın Acarkent'teki taşınmazların vasfının Ormana çevrilmesi ve yasaya aykırı yapılan işlemler ile ilgili kazanılmış haktan söz edilemeyeceği kararı bulunmaktadır. Karar 31.01.2011 tarihinde Beykoz Belediyesi Hukuk İşleri birimine tebliğ edildiği öğrenilmiştir. Ekspertiz tarihi itibarıyla Beykoz Belediyesi Hukuk İşleri Birimi ile yapılan görüşmede, tapu iptali için açılmış davanın iptali için açılmış davanın reddi yönünde karar alındığı (takipsizlik nedeniyle Acarkent lehine karar verilmiş olması), site içerisinde bulunan taşınmazların tapu kütüğündeki davalıdır beyanının kaldırıldığı ve davanın Yargıtay aşamasında devam ettiği (temyize gidildiği) öğrenilmiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla konuyla ilgili sonuçlanmış herhangi bir olumsuz kararın bulunmaması, yapılar için yapı kullanma izin belgesi alınmış olması ve kat mülkiyetine geçilmiş olması hususu dikkate alınarak taşınmazın yasallığını olumsuz yönde etkilemeyeceği kanaatindeyiz.

**6.f) Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

**6.g) Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi**

Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmaza ait 21.04.1988 tarihli ilk yapı ruhsatı ile 26.12.2002 tarihli yapı kullanma izin belgesinin mevcut olduğu öğrenilmiştir.

**6.h) Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi**

Değerlemesi yapılan gayrimenkul proje aşamasında değildir. Taşınmazın konumlandığı site kat mülkiyetine geçmiş olup yapı denetim ile ilgili ilişkisi bulunmamaktadır.

**6.i) Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

**6.j) Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası hakkında bilgi**

Rapora konu taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.



## 7. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 7.a) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Acarlar Mahallesi, Acarkent Sitesi bünyesinde ve 44. Sokak üzerinde konumlu 15 kapı no'lu B Blok 517 no'lu bağımsız bölümdür.

Taşınmaz hâlihazırda mal sahibi firma yetkilisi tarafından mesken olarak kullanılmaktadır.

Yakın çevrede genellikle mesken olarak kullanılan 2 - 3 katlı müstakil villalar ve benzer niteliklere sahip konut siteleri bulunmaktadır.

Konumu, ulaşım kolaylığı ve çevresindeki planlı yapılaşma taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Beykoz Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.

#### **Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:**

Kavacık .....	:	5 km
Beykoz Devlet Hastanesi.....	:	5 km
Beykoz Belediyesi .....	:	6 km
TEM Otoyolu.....	:	7 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü.....	:	9 km
Levent.....	:	15 km
Maslak.....	:	17 km
Beşiktaş.....	:	19 km
Kadıköy.....	:	25 km
Sabiha Gökçen Havalimanı.....	:	43 km
İstanbul Havalimanı.....	:	60 km





## 7.b) Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

### 7.b.1) Binanın genel özellikleri

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
YAPI SINIFI / GRUBU	: 4/A
YAPININ YAŞI	: ~ 20
İNŞAAT SEVİYESİ	: % 100
KAT ADEDİ	: 4 (Bodrum + zemin + normal + çatı katı)
BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	: —
İŞÇİLİK DURUMU	: Lüks <input type="checkbox"/> Kaliteli <input checked="" type="checkbox"/> Orta <input type="checkbox"/> Kötü <input type="checkbox"/> Çok Kötü <input type="checkbox"/>
MALZEME DURUMU	: Lüks <input type="checkbox"/> Kaliteli <input checked="" type="checkbox"/> Orta <input type="checkbox"/> Kötü <input type="checkbox"/> Çok Kötü <input type="checkbox"/>
YASAL KULLANIM ALANI	: Brüt 450 m <sup>2</sup> (Değerlemeye konu taşınmaz)
MEVCUT KULLANIM ALANI	: Brüt 530 m <sup>2</sup> (Değerlemeye konu taşınmaz)
CEPHE SAYISI	: 4
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
JENERATÖR	: Mevcut
SU DEPOSU	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Kat kaloriferi
DOĞALGAZ	: Mevcut
AŞANSÖR	: Mevcut
OTOPARK YERİ	: Kapalı garaj mevcut
TOPLU TAŞIMACILIK	: Mevcut
SOSYAL MERKEZE	
YAKINLIK	: Yakın
DEPREM BÖLGESİ	: 2. Bölge
DEPREM HASARI	: Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde depremle ilgili bir hasar görülmemiştir. Herhangi bir deprem hasarı olup olmadığının veya yeni yönetmeliklere göre yeterliliğinin; konunun uzmanları tarafından yapılacak tetkik ve deneylerle kesinlik kazanacağı muhakkaktır.
SATIŞ KABİLİYETİ	: Satılabilir <input checked="" type="checkbox"/> Alıcısı Az <input type="checkbox"/> Satışı Güç <input type="checkbox"/> Satılamaz <input type="checkbox"/>
DÜŞÜNCELER	: Değerlemeye konu taşınmaz satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptir. (Tapu takyidatı cıkkate alınmaksızın.)

**Not:** 1) Yapının yaşı bilgisi için yapı kullanma izin belgesi tarihi dikkate alınmıştır.

2) Yasal kullanım alanı bilgisi mimari proje üzerinden alınmıştır. Mevcut kullanım alanı bilgisi ise yerinde yapılan ölçümler neticesinde yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

## 7.b.2) Açıklamalar

- Taşınmazın konumlandığı 2.291.280 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel üzerinde 117 adet (A) tipi villa, 835 adet (B) tipi villa, 500 adet (C) tipi villa ile diğer Sosyal ve Ticaret Tesisleri (Kulüp binası-Kapalı Spor Salonu-İdari hizmetler binası-Kolej)+Spor Salonu-İlkokul+spor salonu-Ticaret Merkezleri (1-2)-Çarşı-Kültür Merkezi-Hastane-Akaryakıt İstasyonu-Depolama Tesisleri-Satış birimleri-Lojmanlar-Kırkahveleri) bulunmaktadır.
- Proje kapsamında, yüzme havuzları, oyun ve squash salonları, cep sineması, sauna, şok havuzu, fitnesscenter, bar, restaurant, basketbol sahası ve tenis kortunu kapsayan 30.000 m<sup>2</sup> açık, 15.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip bir kulüp binası, alışveriş birimleri, kültür merkezi, spor tesisleri, eğitim kurumları (ilk ve orta dereceli okul, TEDİ İstanbul Koleji) ve özel hastanesi bulunmaktadır.
- **Müşterinin bilgisi ve isteği dâhilinde taşınmazın içerisine girilememiştir. Taşınmazla ilgili tüm tespitlerimiz yerinde ve fakat dışarıdan yapılan incelemeler, resmi kurumlarda yapılan araştırmalar ve aynı taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanan 2019/3477 no'lu raporda yer alan bilgiler dikkate alınarak belirlenmiştir.**
- Rapora konu B tipi 517 bağımsız bölüm no'lu villa; bodrum, zemin, normal ve çatı katı olmak üzere toplam 4 katlıdır. Yasal duruma göre **brüt 450 m<sup>2</sup>**, mevcut duruma göre ise yaklaşık **brüt 530 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir.
- Villanın bodrum katında; hol, salon, mutfak, bakıcı odası ve 2 adet banyo, zemin katında hol, salon, çalışma odası, banyo ve teras, normal katında hol, 3 adet oda, müşterek banyo, ebeveyn banyosu, giyinme odası ve 2 adet balkon, çatı katında ise hol, oda, banyo ve teras hacimleri mevcuttur.
- Salon ve odaların zemini parke kaplı, duvarları saten boyalı ve tavanları plastik boyalıdır.
- Islak hacimlerinin zeminleri mermer, duvarları kısmen mermer kısmen fayans kaplı, tavanları plastik boyalı olup vitriflyeleri tamdır.
- Taşınmazın bahçe giriş kapısı demirden mamul olup garaj giriş kapısı otomatik kapıdır.
- Villa ana giriş kapısı çelik, iç kapı doğramaları ahşaptan mamuldür.
- Pencere doğramaları PVC'den mamul ve çift camdır.
- Taşınmazın bahçesinde açık yüzme havuzu ve güneşlenme terası bulunmaktadır.
- Giriş cephesinde yer alan açık otopark alanının altına yaklaşık brüt 25 m<sup>2</sup> alanlı kiler hacmi oluşturulmuştur.
- Ayrıca arka cephede yol kotu seviyesinde yaklaşık 50 m<sup>2</sup> alanlı kapalı garaj hacmi bulunmaktadır.





### **7.c) Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler**

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### **7.d) Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler**

Müşterinin bilgisi ve isteği dâhilinde taşınmazın içerisine girilememiştir. Taşınmazla ilgili tüm tespitlerimiz yerinde ve fakat dışarıdan yapılan incelemeler, resmi kurumlarda yapılan araştırmalar ve aynı taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanan 2019/3477 no'lu raporda yer alan bilgiler dikkate alınarak belirlenmiştir.

- Taşınmaz mimari projesine göre yaklaşık brüt 450 m<sup>2</sup> (bodrum kat: 130 m<sup>2</sup>, zemin kat: 120 m<sup>2</sup>, normal kat: 150 m<sup>2</sup>, çatı katı 50 m<sup>2</sup>) kapalı kullanım alanına ve zemin katta 36 m<sup>2</sup>, çatı katında 15 m<sup>2</sup> teras alanına sahiptir.
- Yerinde yapılan incelemelere göre taşınmaz yaklaşık brüt 530 m<sup>2</sup> (bodrum kat: 150 m<sup>2</sup>, zemin kat: 130 m<sup>2</sup>, normal kat: 150 m<sup>2</sup>, çatı katı 100 m<sup>2</sup>) kapalı kullanım alanına ve zemin katta 36 m<sup>2</sup>, çatı katında 25 m<sup>2</sup> teras alanına sahiptir.
- Yerinde yapılan incelemelere göre yaklaşık brüt 25 m<sup>2</sup> kullanım alanlı kiler inşa edildiği, villanın bahçesinde açık yüzme havuzu, güneşlenme terası ve arka cephede yol kotu seviyesinde 2 araçlık otopark alanının mevcut olduğu görülmüştür. Bu alanlar mimari proje üzerinde gözükmemektedir.

### **7.e) Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi**

Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması sebebiyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanununun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

### **7.f) Gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibarıyla 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 taşınmaz konut niteliğinde olup mal sahibi firma yetkilileri tarafından mesken olarak kullanılmaktadır.



## 8. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

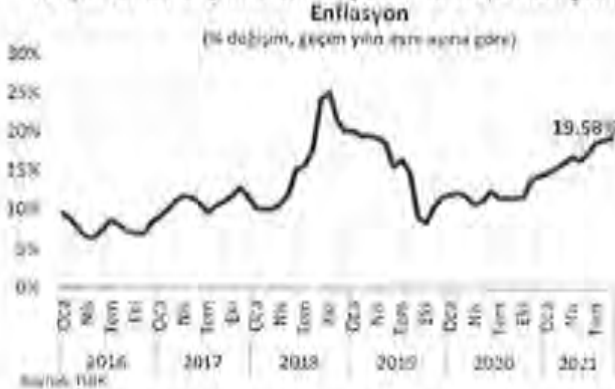
### 8.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

En verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari ve inşaat özellikleri ile mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin "konut" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### 8.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- 2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre % 0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde % 21,90, arındırılmamış verilerde % 21,70 olarak gerçekleşmiştir.
- Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamları üzerinden yıllık büyüme performansı % 2,4'ten % 9,80'e çıkmıştır.
- Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.
- Ekim'de tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) bazı hizmet kalemlerindeki fiyat artışlarının hız kesmesiyle piyasa ortalama beklentilerinin hafif altında artmış ve detaylar yukarı yönlü risklerin önemini koruduğuna işaret etmiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu % 2,40 olurken yıllık enflasyon % 19,60'dan % 19,90'a çıkmıştır. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı gıdadan gelmiş olup bunu diğer mevsimsel fiyat ayarlamalarının olduğu kalemler ve ulaştırma grubu izlemiştir.
- Ekim'de yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yİ-ÜFE) ise bir önceki aya göre % 5,20 artış göstermiş ve genel ÜFE yıllık enflasyonu % 44,0'dan yeni bir rekor seviye olan % 46,30'e yükselmiştir.



- Eylül'de ithalat belirgin hız keserken, ihracattaki yavaşlama sınırlı kalmıştır.
- Eylül ayında ihracat yıllık bazda % 30,0 ile güçlü artışını koruyarak artışla 20,8 milyar dolara çıkmıştır.
- Öte yandan, ithalat son altı ayın en yavaş hızında % 11,9 artışla 23,3 milyar dolar olmuştur.
- Böylece Eylül 2020'de % 76,70 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2021'in aynı ayında % 89,10'a yükselmiştir. Dış ticaret açığı ise 4,9 milyar dolardan 2,5 milyar dolara gerilemiştir.
- Bu sonuçlarla ilk dokuz ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre % 35,90 artışla 161,0 milyar dolara çıkarken, ithalat % 23,70 artışla 193,3 milyar dolar olmuştur.





## 8.c) Bölge analizi

### Beykoz İlçesi:

- o Yüzölçümü 313 km<sup>2</sup>'dir.
- o 2021 yılı adrese dayalı kayıt sistemine göre nüfusu 248.595 kişidir.
- o Beykoz, Çatalca-Kocaeli bölümünün Kocaeli Yarımadası batısında yer almakta olup; batıdan İstanbul Boğazı, doğu ve kuzeydoğudan Riva Deresi, kuzeyden Karadeniz ve güneyden Ümraniye ve Üsküdar ilçeleri ile çevrelenmiştir.
- o 45 adet mahalleden oluşmaktadır.
- o Boğaz kıyısında tam altı iskeleye sahip ilçe, deniz ulaşımından yeterli kadar yararlanamamaktadır.
- o İlçe ekonomisi kapanan üç önemli fabrikasıyla (Sümerbenk, Paşabahçe Cam Fabrikası ve Tekel Fabrikası) büyük darbe almıştır.
- o % 80'si orman alanı olan Beykoz, İstanbul halkının hafta sonu dinlenme ihtiyacının büyük bir bölümünü karşılamaktadır. Anadolu Kavağı, Anadolu Feneri , Poyraz Köy, Riva (Çayağzı), Cumhuriyet Köyü, Ali Bahadır, Değirmen Dere, Bozhane, Göllü köyü, Akbaba, Polonezköy en çok ilgi çeken mesire alanlarıdır.

## 8.d) Piyasa bilgileri

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar esas alınmıştır.

<b>Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları</b>	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
<b>Finansman Şartları</b>	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
<b>Satış Koşulları</b>	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
<b>Satın Alma İşleminin Ardından Yapılan Harcamalar</b>	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
<b>Pazar koşulları</b>	Bu raporda taşınmaz ile aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
<b>Konum</b>	Bu raporda taşınmaz ile aynı veya çok konumda yer alan emsaller tercih edilmiştir. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmiştir.
<b>Fiziksel Özellikler ve Haklar</b>	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
<b>Kullanım</b>	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
<b>Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları</b>	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmayan kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

LOKASYON	KULLANIM ALANI	FİZİKSEL ÖZELLİKLER	SATIŞ DEĞERİ	YAKLAŞIK M <sup>2</sup> SATIŞ DEĞERİ	İLGİLİ TELEFON
Acarkent Sitesi bünyesinde konumlu	650 m <sup>2</sup>	Açık yüzme havuzu ve kapalı garajı bulunan 4 katlı villa	30.000.000,-TL	46.155,-TL	0216 485 16 13
Acarkent Sitesi bünyesinde konumlu	700 m <sup>2</sup>	Açık yüzme havuzu ve kapalı garajı bulunan 4 katlı villa	35.000.000,-TL	50.000,-TL	0533 275 66 87
Acarkent Sitesi bünyesinde konumlu	600 m <sup>2</sup>	Açık yüzme havuzu ve kapalı garajı bulunan 4 katlı villa	23.500.000,-TL	39.165,-TL	0216 688 66 88
Acarkent Sitesi bünyesinde konumlu	700 m <sup>2</sup>	Açık yüzme havuzu ve kapalı garajı bulunan 4 katlı villa	29.000.000,-TL	41.430,-TL	0216 234 00 35

**Not:** Emsallerin tümünde pazarlık payı mevcuttur.

#### 8.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler

##### Olumlu etkenler:

- o Konumu,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Acarkent bünyesinde yer alması,
- o Sosyal aktiviteli ve prestijli bir sitede konumlu olması,
- o Kullanım alanlarının rahatlığı,
- o Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- o Tamamlanmış alt yapı.

##### Olumsuz etkenler:

- o Site bünyesinde benzer nitelikte çok fazla satılık gayrimenkul bulunması,
- o Mimari projesine aykırı yapılaşmaların mevcudiyeti,
- o Global finansal kriz ve döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma ile küresel çapta etkili olan Covid-19 salgını sebebiyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.





## 9. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 9.a) Değerleme yöntemleri

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

#### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.