

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2020



EVORA DENİZLİ PROJESİ
Merkezefendi / DENİZLİ

2020/0496

31.12.2020

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 02.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 31.12.2020 tarihinde, 2020/0496 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerleme uzmanları Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve Barış BARUTÇU'nun beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporunda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	2020/0496
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Çakmak Mahallesi, 716 Ada 1, 717 Ada 1, 718 Ada 1, 719 Ada 1, 720 Ada 1, 721 Ada 1, 722 Ada 1, 723 Ada 1, 724 Ada 1 Nolu Parseller Üzerinde Konumlu Evora Denizli Projesi.
KOORDİNATLARI	720/1; 37.7947°, 29.0187°
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Madde 3.2. ve 3.2.1.
İMAR DURUMU	Detaylar İçin Bkz. Madde 3.3.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Evora Denizli Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumunda toplam değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen mevcut durum ve tamamlanması durumunda bugünkü değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, İş bu rapor proje kapsamındaki 1156 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	514.983.701,00	69.970.611,55
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	607.680.767,20	82.565.321,63
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	106.440.531,00	14.462.028,67
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	746.768.717,00	101.463.140,90
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	134.418.369,00	18.263.365,35

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 7,36- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No:400885)	Barış BARUTÇU (SPK Lisans No:400271)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değer değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- ✓ Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- ✓ Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	7
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	9
BÖLÜM 3	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	10
3.1.	Çevre ve Konum	10
3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi.....	12
3.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	12
3.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	13
3.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler.....	18
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	18
3.4.2	Belediye İncelemesi	18
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	18
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	18
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	20
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	21
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	21
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	21
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş.....	22
3.11.	Proje İle İlgili Genel Bilgiler	22
3.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	24

BÖLÜM 4	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	25
4.1.	Değerleme Yöntemleri.....	25
4.1.1.	Pazar Yaklaşımı	25
4.1.2.	Gelir Yaklaşımı	26
4.1.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	27
4.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi	28
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	30
5.1.	Türkiye Demografik Veriler	30
5.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	32
5.3.	2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	35
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	41
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	43
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti.....	43
6.2.	Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti.....	45
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti.....	47
6.3.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar	48
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	51
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	51
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	52
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	52
6.4.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	52
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	53

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 31.12.2020 tarihinde 2020/0496 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Çakmak Mahallesi'ndeki 716 Ada 1, 717 Ada 1, 718 Ada 1, 719 Ada 1, 720 Ada 1, 721 Ada 1, 722 Ada 1, 723 Ada 1, 724 Ada 1 Nolu parseller üzerinde yer alan Evora Denizli Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri ile Emlak GYO A.Ş. payına düşen değeri ve projenin mevcut durum değeri ile mevcut durum değer itibarıyla Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen değeri yanı sıra proje kapsamındaki 1156 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve Barış BARUTÇU tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 31.12.2020 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan projenin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "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.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce tarafımızca hazırlanan son üç değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Kayışdağı Caddesi, No:80/3, Günbey Plaza, Kat:2 D:3 Ataşehir/İstanbul
İLETİŞİM	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) info@atakgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 14.04.2011
SERMAYESİ	: 300.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
İZİNLER/YETKİLERİ	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNİVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	: Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

HALKA AÇIKLIK ORANI : % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Çakmak Mahallesi'ndeki 716 Ada, 1 nolu, 717 Ada 1 nolu, 718 Ada 1 nolu, 719 Ada 1 nolu, 720 Ada 1 nolu, 721 Ada 1 nolu, 722 Ada 1 nolu, 723 Ada 1 nolu, 724 Ada 1 nolu parseller üzerinde yer alan Evora Denizli Projesi'nin mevcut durumu itibarıyla değeri, tamamlanması durumunda bugünkü değeri ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen mevcut durum ve tamamlanması durumundaki değerleri yanı sıra proje kapsamındaki 1156 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1. Çevre ve Konum

Rapora konu taşınmaz; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Selçukbey Mahallesi sınırlarında yer almaktadır.

Taşınmazlar tapu kayıtlarında Çakmak Mahallesi kayıtlı 716 ada 1 parsel, 717 ada 1 parsel, 718 ada 1 parsel, 719 ada 1 parsel, 720 ada 1 parsel, 721 ada 1 parsel, 722 ada 1 parsel, 723 ada 1 parsel, 724 ada 1 parsel numarası ile kayıtlıdır.

Parseller, Denizli kent merkezinde, kent merkezinin batısında, gelişen Çakmak Bölgesinde yer almaktadır.

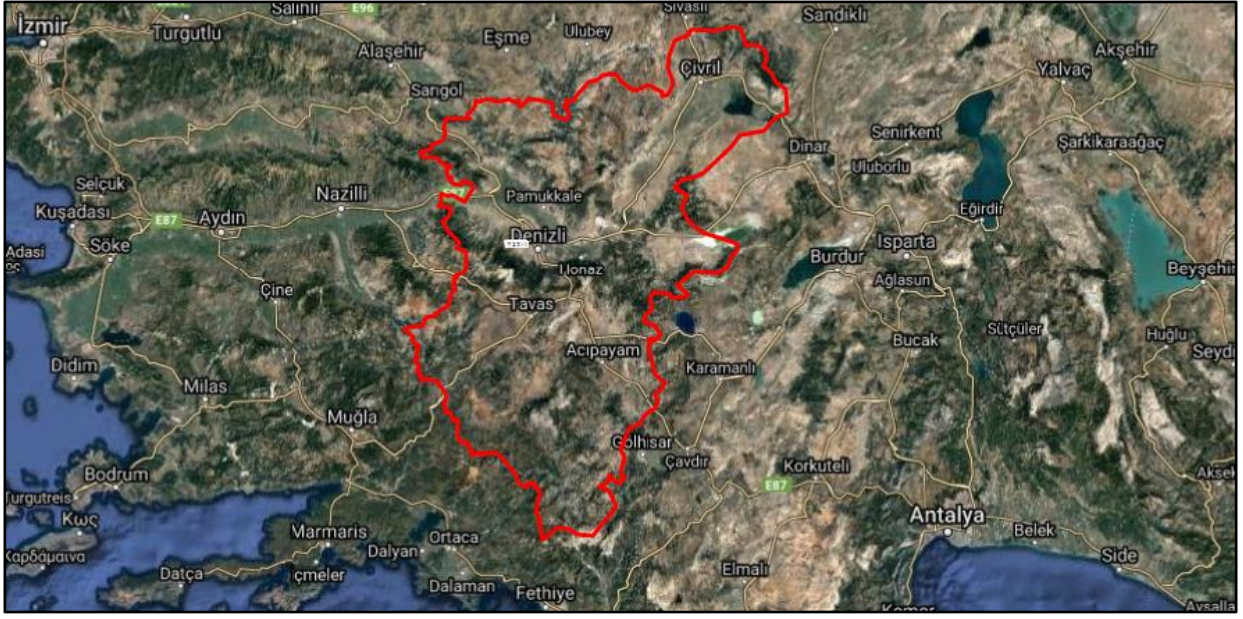
Taşınmazlar bölgenin en önemli ulaşım arteri olan Ali Marım Bulvarı üzerinde ve hemen doğusunda yer almaktadır. Taşınmazların bir bütün olarak sınırını Ali Marım Bulvarı yan yolu olan 648 Sokak, kuzeyinde 650 Sokak, doğusunda 647 Sokak ve güneyinde 646 Sokak oluşturmaktadır. Bölge genelinde kısmen de olsa imar yolları açılmış olmasına karşın henüz parseller arasındaki yollar açılmamış durumdadır. Parsellerin arasındaki imar yollarına 651, 652, 648/1 ve 658 gibi sokak numaraları verilmiştir.

Kentin yeni cazibe merkezi olma yolunda önemli yatırımların yapıldığı bölgede, Denizli Belediyesi tarafından oluşturulmuş toplu konut alanları mevcuttur. Bölgede 500 Evler Sitesi, Umut 2 Konutları, Umut 3 Konutları, 800.Yıl Konutları gibi toplu konut alanları mevcuttur.

Bölgedeki önemli yapılaşmalar; Umutkent Camii, Elif Evler Villa Sitesi ve Umut 2 Konutları, Umut 3 Konutları ve Üçler Anadolu Lisesi şeklindedir.

Taşınmazlar İzmir – Denizli Devlet Karayoluna yaklaşık 5 km. Denizli Valiliği'ne 7 km. mesafede yer almaktadır.





3.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapor konusu parseller için TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgesine göre rapora mülkiyet bilgileri sunulmuştur. Tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

İli : Denizli

İlçesi : Merkezefendi

Mahallesi : Çakmak

Mevkii : Armutlu Kırısı

Sahibi : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sıra	Ada	Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Cilt	Sahife	Tarih	Yevmiye
1	716	1	Arsa	6.094,21	62	6087	27.01.2016	2045
2	717	1	Arsa	3.031,06	62	6088	27.01.2016	2045
3	718	1	Arsa	14.227,02	62	6089	27.01.2016	2045
4	719	1	Arsa	17.079,48	Kat İrtifakı kurulmuştur.		19.12.2018	29722
5	720	1	Arsa	19.441,35	62	6091	27.01.2016	2045
6	721	1	Arsa	7.037,06	62	6092	27.01.2016	2045
7	722	1	Arsa	6.490,63	Kat İrtifakı kurulmuştur.		11.10.2018	23621
8	723	1	Arsa	7.764,06	Kat İrtifakı kurulmuştur.		17.01.2019	1170
9	724	1	Arsa	14.129,35	Kat İrtifakı kurulmuştur.		19.12.2018	29710
TOPLAM				95.294,22				

Rapor konusu, 722/1, 723/1 ve 724/1 No.lu parseller üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup kat irtifak tapu kayıt bilgilerinin detayları raporumuz ekinde sunulmuştur. 719 Ada 1 Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş, parsel üzerinde geçici kabul yapılmış ve taşınmazların tamamı satılarak muhasebeleştirilmiştir. İş bu, sebeple parsel üzerindeki taşınmazların tapu kayıtları temin edilmemiş, proje bünyesinde yer alması sebebiyle ana taşınmazın tapu kayıt belgesi temin edilmiştir.

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden ekspertiz tarihi itibarı ile alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazın tapu kaydında Emlak Konut GYO A.Ş. hissesi üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

722 ada 1 parsel;

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: (10.10.2018 tarih) 11.10.2018 tarih 23621 yevmiye
- Yönetim Planı Değişikliği (20.11.2019 tarih) 25.11.2019 tarih 30183

723 ada 1 parsel;

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: (14.01.2019 tarih) 17.01.2019 tarih 1170 yevmiye

724 ada 1 parsel;

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: (03.04.2016 tarih) 19.12.2018 tarih 29710 yevmiye

Beyanlar hanesinde yer alan “Yönetim Planı” beyan kayıtları Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında rutin uygulamadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde; rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Proje” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

Merkezefendi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre rapor konusu taşınmazlar; 03.01.2013 tarih 257 sayılı bakanlık oluru ile onaylanan 1/1.000 Ölçekli Denizli Merkez İlçesi Üçler Beldesi Çakmak Mahallesi 945 Parsel Uygulama İmar Planı ve aynı tarih ve isimli 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği planları içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Parsellerin imar lejant ve yapılaşma bilgileri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Lejant	Yapılaşma Kriterleri		
					Emsal	Hmaks	Çekme Mesafeleri
1	716	1	6,094.21	Ticaret Alanı	1,00	Serbest	5 m. - 10 m.
2	717	1	3,031.06	Konut Alanı	2,00	Serbest	5 m.
3	718	1	14,227.02	Konut Alanı	2,00	Serbest	5 m. - 10 m.
4	719	1	17,079.48	Konut Alanı	2,00	Serbest	5 m. - 10 m.
5	720	1	19,441.35	Konut Alanı	2,00	Serbest	5 m. - 10 m.
6	721	1	7,037.06	Özel Eğitim Tesisi Alanı	1,00	Serbest	5 m.
7	721	2	6,803.50	Eğitim Tesisi Alanı	1,00	Serbest	5 m.
8	722	1	6,490.63	Konut Alanı	2,00	Serbest	5 m. - 10 m.
9	723	1	7,764.06	Ticaret Alanı	1,00	Serbest	5 m. - 10 m.
10	724	1	14,129.35	Konut Alanı	2,00	Serbest	5 m. - 10 m.



KON-165 GENEL PLAN NOTLARI

- YAPILARDA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAK ZEMİN MEKANİĞİ DİKKATE ALINACAKTIR.
- HER PARSELDE ÇEKME MESFASINI TAŞMAMAK AYRICA,(SİYAH KOD)TABİİ ZEMİN KOTUNDA, SUBASMAN SEVİYESİNİN ALTINDA KALMAK ŞARTIYLA YER ALTINDA OTOPARK DÜZENLEMESİ YAPILABİLİR. ANCAK ÜST ZEMİNDE, TABİİ ZEMİN YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEKTİR. (08.07.2005 T. VE 283 S.B.M.K.)
- 2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN YAPILAN VE YAPILACAK OLAN YOL GENİŞLETMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLMEZ (10.11.2009 T. VE 853 S.B.M.K.)
- BELEDİYE SINIRLARI VE MÜCAVİR ALANLARI İÇİNDE, HER TÜRLÜ AKARYAKIT İLE SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZI (LPG) VE SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞAL GAZ (LNG) İSTASYONLARININ KURULACAĞI ALANLARIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA “AKARYAKIT SATIŞ VE LPG İKMAL İSTASYONU” OLARAK İŞLENMESİ ŞARTTIR.(07.01 .2010 T. VE 66 S.B.M.K.)
- PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 17.MADDESİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİD-İ.FRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. (B.M.NİN 08.09.2011 T. VE 678 S.B.M.K. İLE)
- DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 07.01.2010.TARİH VE 66 SAYILI KARARINDAN ÖNCE BELEDİYEMİZDEN ÖN OLURU KABUL EDİLMİŞ VE ONAYLANMIŞ PROJELER İÇİN ÖN OLURDAKİ İMAR HAKLARI SAKLIDIR.

E-63 GENEL HÜKÜMLER

- HER PARSELDE ÇEKME MESAFESİNİ TAŞMAMAK AYRICA,(SİYAH KOD) TABİİ ZEMİN KOTUNDA,SUBASMAN SEVİYESİNİN ALTINDA KALMAK ŞARTIYLA YER ALTINDA OTOPARK DÜZENLEMESİ YAPILABİLİR. ANCAK ÜST ZEMİNDE,TABİİ ZEMİN YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.(08.072005 T. VE 283 S.B.M.K.)
- 2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN YAPILAN VE YAPILACAK OLAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLEMEZ. (10.11.2009 T. VE 853 S.B.M.K.)
- 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN ŞARTLARI VE DENİZLİ İMAR PLANI PLAN HİJKUMLERİ GEÇERLİDİR.

T-131 GENEL HÜKÜMLER

- TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA, 9.50 METRE VE DAHA DAR YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN ZEMİN KATLARI, İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. ANCAK OTOPARK İHTİYACI ZEMİN KATIN TİCARET OLDUĞU VARSAYILANAN HESAPLANMALIDIR. (08.11.2013 T. 666 S.B.M.K.)
- PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE AÇIKÇA BELİRTLEN BİR HÜKÜM YOKSA TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE

- BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN ÜST KATLAR KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. (08.11.2013 T. 666 S.B.M.K.)
- PLAN VE PLAN NOTLARINDA BİNA KÜTLESİ/YAPI NİZAMI/TAKS VE EMSALDEN HİÇBİRİ TANIMLANMAYAN TİCARET ALANLARINDA YER ALAN PARSELLERİN MEVCUT ENCÜMENCE ONAYLANMIŞ BİRKAÇ PARSELDEN OLUŞAN KÜTLELERİN BOYU 30 METRE ÜSTÜNDE İSE BİTİŞİK NİZAM, 30 METRE VE ALTINDA İSE AYRIK NİZAMDIR.(11.07.2013 T. VE 438 S.B.M.K.)
 - RUHSAT ALDIĞI TARİH İTİBARIYLA İMAR DURUMUNDAKİ KAT ADEDİNE GÖRE BİNA YAPILMIŞ İSE TADİLAT, İSKAN RUHSATI V.B. İŞLEMLERİ İÇİN İNŞAAT RUHSATININ YENİLENECEK, AYNI RUHSATA İLİŞKİN MÜKTESEP HAKLAR KORUNACAKTIR(17.06.2002 T 78 S.B.M.K.)
 - HER PARSELDE ÇEKME MESAFESİNİ TAŞMAMAK AYRICA,(SİYAH KOD) TABİİ ZEMİN KOTUNDA, SUBASMAN SEVİYESİNİN ALTINDA KALMAK ŞARTIYLA YERALTINDA OTOPARK DÜZENLEMESİ YAPILABİLİR. ANCAK ÜST ZEMİNDE. TABİİ ZEMİN YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEKTİR. (08.07.2005 T. 283 S.B.M.K.)
 - MEVCUT İNŞAAT RUHSATI BULUNAN, SÜRESİ İÇİNDE İNŞAATINI TAMAMLAYARAK İSKAN AŞAMASINDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN DOLAYI İSKAN ALAMAYAN VEYA MEVCUT RUHSATLI İNŞAATLARINA TADİLAT RUHSATI ONAYLATMAK İSTEYEN PARSEL SAHİPLERİNİN DURUMLARI DEĞERLENDİRİLEREK BİR DEFAYA MAHSUS OLMAK ÜZERE İNŞAAT RUHSATLARININ YENİLENECEK, TADİLAT VE İSKAN RUHSATLARI VERİLECEKTİR. (09.04.2001 T. 182 S.B.M.K.)
 - AÇIK OTOPARKLARA AİT 6 METREKAREYİ GEÇMEYEN PVC. ALÜMİNYUM, AHŞAP V.B. MALZEMELERDEN YAPILAN TAŞINABİLİR CİNSTEN KABİNLER İÇİN İNŞAAT RUHSATI VE İSKAN RUHSATI ARANMAKSIZIN AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI VERİLEBİLİR.(06.06.2007 T. 288 S.B.M.K.)
 - 2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN YAPILAN VE YAPILACAK OLAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE: MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLEMEZ. (10.11.2009 T. 853 S.B.M.K.)
 - BELEDİYE SINIRLARI VE MÜCAVİR ALANLARI İÇİNDE. HER TÜRLÜ AKARYAKIT İLE SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZI (LPG) VE SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞAL GAZ (LNG) İSTASYONLARININ KURULACAĞI ALANLARIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA “AKARYAKIT SATIŞ VE LPG İKMAL İSTASYONU” OLARAK İŞLENMESİ ŞARTTIR (07.01.2010 T. 66 S.B.M.K.)
 - PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 17.MADDESİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHD-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR.” (08.09.2011 T. 678 S.B.M.K. İLE)
 - 10.02.2010 T. 132 S.B.M.K. İLE; KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ALDETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KOMİSYON TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. KARARI ALINMIŞTIR.

DENİZLİ İLİ, MERKEZ İLÇESİ, 945 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1-PİS SU ÇUKURLARI HIÇ BİR ŞEKİLDE AKARSULARA BAĞLANAMAZ. 19.03.1979 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "LAĞIM MECRASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2-1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA YASASI İLE 26.10.1983 TARİH VE 18203 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

3-YAPILAR, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYMAK KOŞULU İLE ADA/PARSEL İÇİNDE İSTENİLEN ŞEKİLDE YERLEŞTİRİLEBİLİR.

4-PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TÜM YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5-BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE YÖNELİK OLARAK HAZIRLANAN VE DENİZLİ VALİLİĞİ'NCE (İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ) 16.06.2011 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

6-İMAR PLANI İLE MÜLKİYET ARASINDA 2 M'YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOL İSTİKAMETİ VE GENİŞLİĞİ DEĞİŞTİRMEK ŞARTIYLA, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DÜZELTME YAPMAYA İLGİLİ İDARE (TOPLU KONUT İDARESİ VE DENİZLİ BELEDİYESİ) YETKİLİDİR.

7-PLANLAMA ALANINDA GEREKMEŞİ DURUMUNDA İMAR ADALARI İNİN YOLA CEPHELİ BÖLÜMLERİNDE, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINARAK TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI AYRILABİLİR.

8-TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA, TRAFİKO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU V.B. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.

9-İMAR ADALARININ YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE, KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI GEREKLİ TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.

10-PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN HER TÜRLÜ PROJELENDİRME VE YAPILANMA ÇALIŞMALARINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

11-YAPI ADALARINDA BLOK EBAT VE ŞEKİLLERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TABİİ OLUP; PLANDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA ADA İÇİ YOLLAR, ADAYA AİT ÇOCUK OYUN ALANLARI, PARKLAR VE DİĞER KULLANIMLAR İLE, BLOKLAR ARASI MESAFELER VAZİYET PLANI VE MİMARİ PROJELER İLE BELİRLENECEKTİR.

12-İMAR PLANINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK KOŞULUYLA YAPI ADALARINDA AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILAŞMA DÜZENLERİ YER ALABİLİR. YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. BUNLAR VAZİYET PLANI İLE BELİRLENİR VE AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.

13.TÜM YAPI ADALARINDA YERLEŞİM PLANLARI VE BAHÇE TANZİMİNE GÖRE HAFRİYAT VE DOLGU YAPILABİLİR. ANCAK DOĞAL ARAZİ YAPISININ KORUNMASI ESASTIR.

14.PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA OLUŞTURULMUŞ ADA VE/VEYA PARSELDE YAPILACAK BİNALARDA +0.00 KOTU, TABİİ ZEMİNE GÖRE BİNA KÖŞE NOKTALARI ORTALAMASINDAN ALINACAKTIR.

15- KONUT ALANINDA YAPI YOĞUNLUĞU EMSAL2.00, MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ HMAX:SERBESTTİR.

3.4. Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Tapu Müdürlüğü'nde ve TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden temin edilen bilgilere göre rapor konusu taşınmazlar, 22.11.2013 tarih 42165 yevmiye numarası ile 945 nolu parselin ifraz işleminden oluşmuş ve tescil edilmiştir. Taşınmazlar hali hazırda 22.01.2016 tarih 2045 yevmiye numarası ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına alım suretiyle kayıtlıdır.

Rapor konusu taşınmazların oluştuğu 945 nolu parsel 11.02.1979 tarih 7464 yevmiye numarası ile Maliyet Hazinesi adına kayıtlı iken 17.02.2011 tarih 5627 yevmiye numarası ile alım suretiyle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiştir. En son yukarıda belirtildiği üzere Emlak Konut GYO A.Ş. portföyüne geçmiştir.

Rapora konu proje bünyesinde yer alan 721/2 nolu parselin, imar durumu Eğitim Tesis Alanı olup mülkiyeti TOKİ üzerindedir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar 03.01.2013 tarihli 1/1.000 Ölçekli Denizli İli Merkez İlçesi 945 Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği İmar planından önce eski planlarda Sağlık Tesisleri Alanı (Devlet Hastanesi) lejantında kalmaktadır. Son üç yıllık dönemde başkaca bir değişiklik meydana gelmemiştir.

Yapılan incelemelerde mevcut imar paftalarının Merkezefendi Belediyesi arşivinde bulunmadığı belirtilmiştir. İmar planlarının arşiv bilgileri Denizli Büyükşehir Belediyesi'nden temin edilebilmiştir.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu parseller 22.11.2013 tarih 42165 yevmiye ile yapılan ifraz işlemi ile 945 no.lu parselden oluşmuştur. Parsellerde başkaca bir kadastral değişiklik gerçekleşmemiştir.

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller üzerinde ticaret ve eğitim tesisleri de bulunan konut projesi geliştirilmiş olup bir sonraki sayfada parsel bünyesinde yer alan taşınmazların tadilat/yeni yapı ruhsat bilgileri sunulmuştur.

Söz konusu ruhsatlara ilişkin bilgiler aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

Sıra No	Ada/Parsel No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	716/1	A	Yeni Yapı	29.01.2016	126	OFİS VE İŞYERİ	58	9.349,00	4A	7
2	717/1	A	Yeni Yapı	29.01.2016	127	MESKEN/ OFİS VE İŞYERİ	91	11.684,00	4A	14
3	718/1	A	Yeni Yapı	29.01.2016	128	MESKEN	72	14.420,22	5A	19
4	718/1	B	Yeni Yapı	29.01.2016	129	MESKEN	24	5.708,76	4A	7
5	718/1	C1	Yeni Yapı	29.01.2016	130	MESKEN	36	7.813,71	4A	11
6	718/1	C2	Yeni Yapı	29.01.2016	131	MESKEN	40	8.638,13	4A	11
7	718/1	C3	Yeni Yapı	29.01.2016	132	MESKEN	40	8.673,85	4A	12
8	718/1	C4	Yeni Yapı	29.01.2016	133	MESKEN	44	9.498,27	4A	12
9	719/1	A	Yeni Yapı	29.01.2016	134	MESKEN	76	15.559,51	5A	20
10	719/1	B1	Yeni Yapı	29.01.2016	135	MESKEN	24	5.830,35	4A	7
11	719/1	B2	Yeni Yapı	29.01.2016	136	MESKEN	24	5.830,35	4A	7
12	719/1	C1	Yeni Yapı	29.01.2016	137	MESKEN	47	10.404,99	4A	15
13	719/1	C2	Yeni Yapı	29.01.2016	138	MESKEN	52	11.457,47	4A	15
14	719/1	D	Yeni Yapı	29.01.2016	139	MESKEN	57	15.630,44	5A	20
15	720/1	A1	Yeni Yapı	29.01.2016	140	MESKEN	76	15.885,16	5A	20
16	720/1	C2	Yeni Yapı	29.01.2016	144	MESKEN	40	9.006,74	4A	11
17	720/1	C3	Yeni Yapı	29.01.2016	145	MESKEN	36	8.147,14	4A	11
18	720/1	C1	Yeni Yapı	29.01.2016	143	MESKEN	36	8.147,14	4A	11
19	720/1	B1	Yeni Yapı	29.01.2016	141	MESKEN	24	5.952,37	4A	7
20	720/1	B2	Yeni Yapı	29.01.2016	142	MESKEN	24	5.952,37	4A	7
21	720/1	C4	Yeni Yapı	29.01.2016	146	MESKEN	40	9.006,74	4A	11
22	720/1	D	Yeni Yapı	29.01.2016	147	MESKEN	57	15.957,58	5A	20
23	721/1	A	Yeni Yapı	29.01.2016	148	OKUL, ÜNİVERSİTE, ARAŞTIRMA	1	5.711,21	4A	5
24	721/1	B	Yeni Yapı	29.01.2016	149	OKUL, ÜNİVERSİTE, ARAŞTIRMA	1	4.400,41	4A	5
25	722/1	A	Yeni Yapı	1.02.2016	158	MESKEN / OFİS VE İŞYER	165	28.450,01	5A	22
26	722/1	B	Yeni Yapı	29.01.2016	156	MESKEN / OFİS VE İŞYER	15	2.939,86	4A	4
27	723/1	-	Yeni Yapı	29.01.2016	155	OFİS VE İŞYERİ	69	11.682,15	4A	7
28	724/1	A	Yeni Yapı	29.01.2016	150	MESKEN	76	15.330,78	5A	21
29	724/1	B	Yeni Yapı	29.01.2016	151	MESKEN	24	5.744,64	4A	8
30	724/1	C1	Yeni Yapı	29.01.2016	152	MESKEN	36	7.862,81	4A	11
31	724/1	C3	Yeni Yapı	29.01.2016	153	MESKEN	36	7.862,81	4A	12
32	724/1	C4	Yeni Yapı	29.01.2016	154	MESKEN	40	8.692,42	4A	12
33	724/1	C2	Yeni Yapı	1.02.2016	157	MESKEN	40	8.692,42	4A	11
							1521	325.923,81		

,

Sıra No	Ada/Parsel No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	716/1	T1	Tadilat	29.09.2017	1578	Mesken	60	13160,40	4C	13
						Ofis ve İş Yeri	20			
2	717/1	F	Tadilat	28.09.2017	1579	Mesken	87	13161,72	4C	13
						Ofis ve İş Yeri	11			
3	718/1	E1	Tadilat	23.06.2017	814	Mesken	36	7.624,79	4A	11
4	718/1	E2	Tadilat	22.06.2017	815	Mesken	40	7.800,93	4A	11
5	718/1	E3	Tadilat	22.06.2017	816	Mesken	37	8.410,89	4A	12
6	718/1	E4	Tadilat	22.06.2017	817	Mesken	41	8.462,16	4A	12
7	718/1	E5	Tadilat	22.06.2017	818	Mesken	54	13.742,88	5A	19
8	718/1	E6	Tadilat	22.06.2017	819	Mesken	24	6.282,06	4A	7
9	719/1	D1	Tadilat	28.04.2016	582	Mesken	24	7.050,30	4A	7
10	719/1	D2	Tadilat	28.04.2016	583	Mesken	76	14.196,92	5A	20
11	719/1	D3	Tadilat	28.04.2016	584	Mesken	50	10.701,93	4C	16
12	719/1	D4	Tadilat	28.04.2016	585	Mesken	56	11.740,19	4C	16
13	719/1	D5	Tadilat	28.04.2016	586	Mesken	72	14.072,84	5A	19
14	719/1	D6	Tadilat	28.04.2016	587	Mesken	24	7.259,49	4A	7
15	720/1	A1	Tadilat	28.08.2017	1580	Mesken	24	7.113,83	4A	7
16	720/1	A2	Tadilat	29.08.2017	1581	Mesken	52	13.032,46	5A	18
17	720/1	A3	Tadilat	29.08.2017	1582	Mesken	43	7.969,21	4C	12
18	720/1	A4	Tadilat	29.08.2017	1583	Mesken	39	7.938,67	4C	12
19	720/1	A5	Tadilat	29.08.2017	1584	Mesken	24	7.129,39	4A	8
20	720/1	A6	Tadilat	29.08.2017	1585	Mesken	56	14.008,91	5A	20
21	720/1	A7	Tadilat	29.08.2017	1586	Mesken	36	8.497,35	4A	10
22	720/1	A8	Tadilat	29.08.2017	1587	Mesken	33	7.399,55	4A	10
23	722/1	C1	Tadilat	3.08.2016	943	Mesken	161	20.274,59	5A	21
						Ofis ve İş Yeri	2			
24	722/1	C2	Tadilat	3.08.2016	944	Mesken	16	9.740,54	4A	5
						Ofis ve İş Yeri	10			
25	723/1	T2	Tadilat	26.04.2017	523	Mesken	72	16.808,67	4C	15
						Ofis ve İş Yeri	26			
26	724/1	B1	Tadilat	28.04.2016	588	Mesken	36	8.673,65	4C	11
27	724/1	B2	Tadilat	28.04.2016	589	Mesken	40	8.402,26	4C	11
28	724/1	B3	Tadilat	28.04.2016	590	Mesken	70	13.427,69	5A	19
29	724/1	B4	Tadilat	28.04.2016	591	Mesken	24	6.576,60	4A	8
30	724/1	B5	Tadilat	28.04.2016	592	Mesken	38	8.111,40	4C	12
31	724/1	B6	Tadilat	28.04.2016	593	Mesken	42	8.264,64	4C	12
							1556	317036,91		

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Ruhsat tarihi itibarıyla; ilgili kanun gereğince taşınmazların yapı denetim işleri Selçuk Bey Mahallesi 605 Sokak No:10 Merkezefendi / Denizli adresinde bulunan CANÖZ YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. tarafından sağlanmaktadır.

İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri, mevcut imar durumları ve yasal izinleri dikkate alındığında parseller üzerinde bünyesinde ticari üniteler ve okul barındıran “konut projesi” inşa edilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için henüz kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile projedeki her bir bölümün değerlendirilmesi yapılmamıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından mimari proje üzerinden hazırlanmış bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

3.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Değerleme konusu parsel üzerinde hasılat paylaşımı modeli proje geliştirilmektedir. Söz konusu parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Teknik Yapı Konut San. Ve Tic. A.Ş. – Teknik Yapı Teknik Yapılar San. Ve Tic. A.Ş. – UCD Yapı A.Ş. İş Ortaklığı arasında 14.09.2015 tarihinde sözleşme yapılmıştır.

Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 514.727.778,00-TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) %18,00 ve Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 92.651.000,00 TL+KDV teklif ederek kazanmıştır.

Buna göre Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) % 82,00 olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG) de 422.076.778,00 TL+KDV’ dir.

20.08.2019 Tarihli yapılan son protokolde sözleşme konusu işlerin ASKSTG, ASKŞPGO, ASKŞPTG, YPGO ve YPTG başlıklı 4. Maddesi tadil edilmiştir. Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 744.947.323,00 TL+KDV üzerinden Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı (ASKŞPGO) olarak % 18,00 oran karşılığı Arsa Satışı Karşılığı Asgari, Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPT) olarak 134.090.518,14 TL+KDV bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirket’e ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

Buna göre Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) % 82,00 Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG) de 610.856.804,86 TL+KDV dir.

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu “Evora Denizli Projesi”nin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne “**proje**” olarak alınmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.11. Proje İle İlgili Genel Bilgiler

- Rapora konu Evora Denizli Projesi Denizli İli, Merkezefendi ilçesi, tapu kayıtlarında Çakmak Mahallesi, ilgili idaresinde Şelçukbey Mahallesi’nde konumlu toplam 95.294,22 m² yüzölçümüne sahip 9 parsel üzerinde inşa edilmektedir.
- Proje kapsamındaki parsellere ilişkin ada/parsel ve yüzölçümü bilgileri aşağıda tabloda sunulmuştur.

Sıra	Ada	Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)
1	716	1	Arsa	6.094,21
2	717	1	Arsa	3.031,06
3	718	1	Arsa	14.227,02
4	719	1	Arsa	17.079,48
5	720	1	Arsa	19.441,35
6	721	1	Arsa	7.037,06
7	722	1	Arsa	6.490,63
8	723	1	Arsa	7.764,06
9	724	1	Arsa	14.129,35
TOPLAM				95.294,22

- Parseller düz ve engebesiz bir arazi yapısına sahiptir.
- Taşınmazlar dikdörtgen şeklinde düzgün geometrik yapıya sahip imar parselleridir.
- Parsel üzerinde projeye ilişkin inşai faaliyetler devam etmekte olup proje hâlihazırda %52,69 genel inşaat seviyesine sahiptir.
- Parsel/Blok bazında bağımsız bölüm adedi ve kat adetleri tablo halinde sunulmuştur.

Sıra No	Ada/Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm	BB Adedi	Satılabilir Alan (m ²)	Toplam Satılabilir Alan (m ²)
1	716/1	T1	Konut	60	4622,60	7817,55
			Dükkân	20	3194,95	
2	717/1	F	Konut	87	6569,73	7905,05
			Dükkân	11	1335,32	
3	718/1	E1	Konut	36	5348,91	38471,00
4	718/1	E2	Konut	40	5899,76	
5	718/1	E3	Konut	37	5532,42	
6	718/1	E4	Konut	41	6063,49	
7	718/1	E5	Konut	54	11538,76	
8	718/1	E6	Konut	24	4087,66	

Sıra No	Ada/Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm	BB Adedi	Satılabilir Alan (m ²)	Toplam Satılabilir Alan (m ²)
9	719/1	D1	Konut	24	4086,76	46967,68
10	719/1	D2	Konut	76	11712,11	
11	719/1	D3	Konut	50	7577,31	
12	719/1	D4	Konut	56	8427,72	
13	719/1	D5	Konut	72	11077,02	
14	719/1	D6	Konut	24	4086,76	
15	720/1	A1	Konut	24	4071,88	52768,45
16	720/1	A2	Konut	52	10700,21	
17	720/1	A3	Konut	43	6239,86	
18	720/1	A4	Konut	39	5708,77	
19	720/1	A5	Konut	24	4158,80	
20	720/1	A6	Konut	56	11707,33	
21	720/1	A7	Konut	36	5289,92	
22	720/1	A8	Konut	33	4891,68	
23	721/1	A	Özel Okul	1	4905,64	9258,51
24	721/1	B	Özel Okul	1	4352,87	
25	722/1	C1	Konut	161	13447,37	16740,5
			Dükkan	2	289,15	
26	722/1	C2	Konut	10	853,05	
			Dükkan	16	2150,93	
27	723/1	T2	Konut	72	5511,70	9760,42
			Dükkan	26	4248,72	
28	724/1	B1	Konut	36	5448,35	38362,71
29	724/1	B2	Konut	40	6012,40	
30	724/1	B3	Konut	70	10806,49	
31	724/1	B4	Konut	24	4097,78	
32	724/1	B5	Konut	38	5714,15	
33	724/1	B6	Konut	42	6283,54	
				1558	228051,87	228051,87

- Proje kapsamında 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1, Dükkan ve Özel Okul Binası tiplerinde bağımsız bölümler bulunmaktadır. Bağımsız bölüm tiplerine göre adetler ve kullanım aralıkları tablo halinde sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm Kullanım Aralıkları		
Bağımsız Bölüm Tip	Adedi	Kullanım Alanı Aralığı (m ²)
1+1	341	58,55 ~ 111,18
2+1	565	96,77 ~ 184,52
3+1	377	137,96 ~ 190,93
4+1	146	174,57 ~ 201,39
5+1	52	281,25 ~ 291,70
Dükkan	75	52,26 ~ 461,02
Özel Okul	2	4240,90 ~ 4840,76
1558		

Satışa Esas Brüt Alanlar	
Satışa Esas Toplam Brüt Konut Alanı (m ²)	207.574,29
Satışa Esas Toplam Brüt Dükkan Alanı (m ²)	9.086,38
Satışa Esas Toplam Brüt Özel Okul Alanı (m ²)	9.081,66
Toplam Satışa Esas Brüt Alanı (m²)	225.742,33

Bağımsız Bölüm Tip	Toplam Eklenti Alanı (m²)
Satışa Esas Toplam Brüt Dükkan Eklenti Alanı	2.132,69
Satışa Esas Toplam Brüt Özel Okul Eklenti Alanı	176,85

Ticari ünitelerin ve özel okul nitelikli bağımsız bölümlere ait eklenti (Depo) alanlarının sağladığı faydalar değer takdir olunurken göz önünde bulundurulmuştur.

Not: Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin hesaplanmasında yukarıda detayları belirtilen proje verileri kullanılmış olup rapor konusu parseller üzerinde farklı bir proje geliştirilmesi durumunda iş bu değer farklı olacaktır.

3.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Kentin yeni oluşan cazibe merkezinde yer alması,
- Bölgede hızlı ve lüks yapılaşma faaliyetlerinin devam etmesi,
- Bölgenin en büyük ana arterine cepheli olması,
- Bölgede birçok yeni kamu ve özel yatırımın planlanıyor/yapılıyor olması,
- Projenin ulaşım imkân ve alternatiflerinin olması.

Olumsuz Özellikler

- Projenin henüz tamamlanmamış olması,
- Küresel çapta ve bölgesel olarak yaşanan pandeminin neden olduğu ekonomik krizin gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkisi ekonomik gelişmelerde yaşanan dalgalanmalar.
- Bankaların yaptığı faiz kampanyalarının neden olduğu gayrimenkul piyasalarındaki spekülasyon hareketleri.

BÖLÜM 4 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değerleme Yöntemleri¹

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin yayınlamış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

4.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

¹ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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

4.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

4.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma

önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

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

4.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- (a) binaların inşaatı,
- (b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- (c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- (d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- (e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

- (a) pazar yaklaşımı,
- (b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

Kalıntı Yöntemi:

Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

BÖLÜM 5

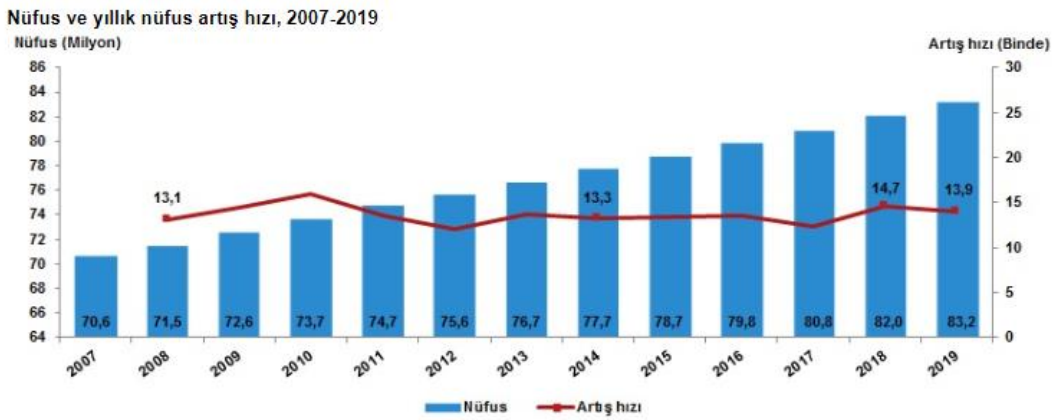
GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

5.1. Türkiye Demografik Veriler²

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu.



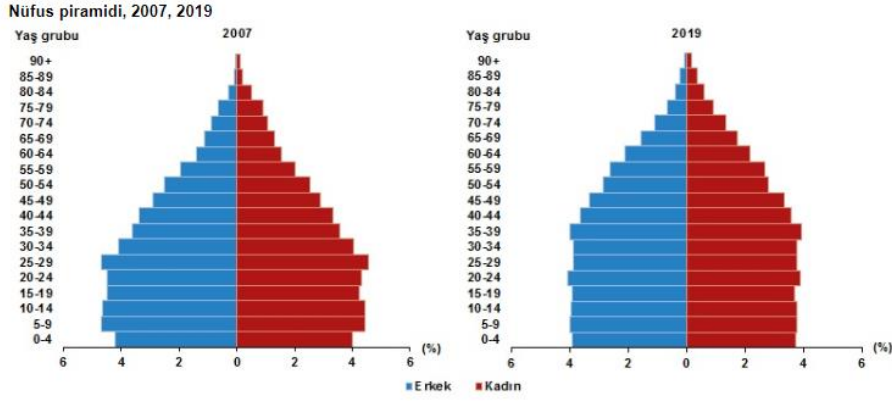
Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişiye ulaştı. Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 251 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya izledi.

Tunceli, 84 bin 660 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 84 bin 843 kişi ile Bayburt, 97 bin 319 kişi ile Ardahan, 142 bin 490 kişi ile Kilis ve 164 bin 521 kişi ile Gümüşhane takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2019 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

² Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.



Türkiye'de 2018 yılında 32 olan ortanca yaş, 2019 yılında 32,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 31,4'ten 31,7'ye, kadınlarda ise 32,7'den 33,1'e yükseldiği görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2019 yılında %67,8'e yükseldi. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %23,1'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,1'e yükseldi.

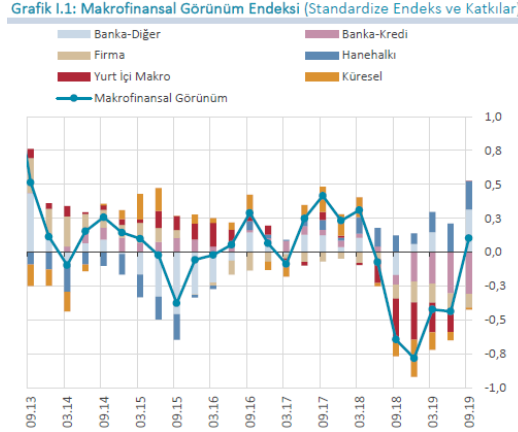
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşti.

5.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme³

Makrofinansal görünüm 2019 yılı başından itibaren iyileşmeye başlamış, söz konusu eğilim Haziran ayından itibaren belirginleşmiştir. Makrofinansal görünüm 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kayda değer iyileşme sergilemiş; hesaplanan endeks tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır. (Grafik I.1)



Bu gelişmede, küresel koşulların ılımlı desteği, yurt içi makroekonomik dengelenme süreci, finansal olmayan kesimin borçluluğundaki azalma eğilimi ve banka finansallarındaki olumlu gidişat etkili olmuştur. Banka kredilerine dair göstergeler ise, 2019 yılı Eylül ayına kadar tarihsel ortalamalarına göre bir miktar olumsuz seyretmeye devam etmiştir. Ancak, önümüzdeki dönemde kredi büyümesindeki canlanmanın ve iktisadi faaliyetteki ılımlı toparlanmanın bankacılık sektörü aktif kalitesine olumlu katkı yapması beklenmektedir. Nitekim yüksek frekanslı güncel verilere göre, Eylül ayında başlayan kredi büyümesindeki canlanma banka grupları ve kredi türleri bazında genele yayılarak sürmektedir.

Bir önceki dönemden bu yana, gelişmiş ülke ve gelişmekte olan ülke (GOÜ) büyüme beklentileri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmiş ülke merkez bankaları, büyüme ve enflasyon görünümündeki değişimin etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmiştir. Küresel büyümeye ilişkin endişeler, küresel ticaret politikalarındaki korumacılık eğilimleri ve jeopolitik gelişmeler, küresel iktisadi politika belirsizliğini artırmaktadır. Küresel borçluluk, özellikle artan reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu nedeniyle gelişmiş ülke ve GOÜ'lerde önemli bir kırılganlık unsuru olmaya devam etmektedir. Bankacılık sektörü sermaye kârlılıklarının küresel finansal kriz öncesi döneme kıyasla genel olarak düşük seyretmesi bir diğer kırılganlık unsurudur. Gelişmiş ülke merkez bankaları tarafından uygulanan genişleyici para politikalarının etkisiyle yataylaşan getiri eğrileri, küresel iktisadi faaliyetteki zayıflık ile aktif kalitesi görünümünün bozulması gibi ülke ve bankalara özgü koşullar karlılık oranlarındaki bu durum

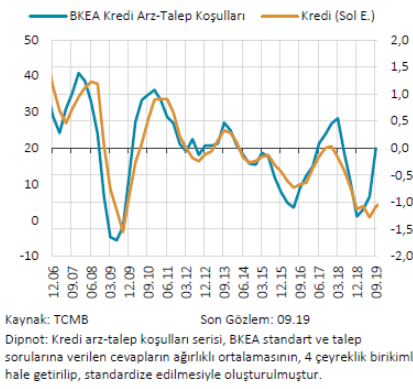
³ T.C.M.B Finansal İstikrar Kasım 2019 raporlarından derlenmiştir.

üzerinde etkili olmuştur. 2019 yılı üçüncü çeyreğinde, küresel finansal koşulların ılımlı seyri ile yurt içi enflasyon ve enflasyon beklentilerindeki düşüş sonucunda Türkiye'nin risk primi ve kur oynaklığı gerilemiştir. Yurt içi iktisadi faaliyette yılın ilk yarısında temelde net ihracat kaynaklı toparlanma gözlenirken, yılın üçüncü çeyreğinde toparlanmanın asıl sürükleyicisi tüketim harcamaları olmuştur. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki olumlu seyir iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Türkiye, küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın, firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile dış ticarete rekabet gücünü korumaktadır. İktisadi faaliyetteki toparlanma ve kredi faizlerindeki gerileme ile birlikte son aylarda kredi talebinde artış gözlenmiştir. Banka Kredileri Eğilim Anketi'nden (BKEA) derlenen kredilere ilişkin göstergeler de, 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kredi arz ve talep koşullarında belirgin iyileşme olduğuna işaret etmektedir (Grafik I.2). Kredi koşullarındaki iyileşmenin iç talebe yansımalarının 2019 yılı dördüncü çeyreğinden itibaren güçlenmiştir.

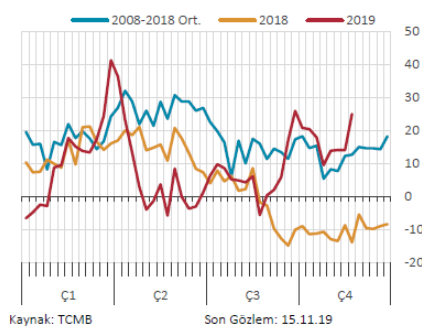
Makroekonomik Görünüm

Gelişmiş ülke merkez bankalarının büyüme ve enflasyon görünümünün etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmeleri küresel finansal koşullarda iyileşmeye katkı sağlamış, GOÜ'lere yönelik risk iştahında artış yaşanmıştır. Ancak küresel finansal koşullardaki iyileşmeye rağmen, küresel politikadaki belirsizlikler nedeniyle GOÜ'lere yönelen portföy akımları dalgalı seyretmektedir. GOÜ hisse senedi piyasalarından portföy çıkışı, gelişmiş ülke tahvil piyasalarındaki düşük faiz ortamında GOÜ tahvil piyasalarına ise sınırlı portföy girişi gözlenmektedir. Küresel iktisadi faaliyette yaşanan yavaşlama, yüksek borçluluk, küresel ticaret geriliminin sürmesi, Brexit belirsizliği ve jeopolitik gelişmeler küresel finansal istikrar üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaya devam etmektedir. Mevcut rapor döneminde, küresel finansal koşulların görece olumlu seyri, yurt içi makroekonomik göstergelerdeki ve beklentilerdeki iyileşme ile para politikasındaki temkinli duruşun etkisiyle Türkiye'nin risk primi ve kur oynaklığındaki gerileme eğilimi sürmüştür. Yurt içi iktisadi faaliyet, 2019 yılının ilk yarısında temelde net ihracat, yılın üçüncü çeyreğinde ise temelde tüketim harcamaları kaynaklı olarak ılımlı ve kademeli bir toparlanma sergilemiştir. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki düzelme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki iyileşme kredi talebini ve iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Son aylarda, başta ihtiyaç ve konut kredilerinde olmak üzere TL kredi talebinde artış gerçekleşmiştir. Küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile Türkiye dış ticarete rekabet gücünü korumaktadır.

Grafik 1.2: Kredi Koşulları ve Kredi Büyümesi (4 Çeyreklik Birikimli Standardize, KEA Yıllık %)



Grafik 1.3: Haftalık Toplam Kredi Gelişmeleri (Yıllıklandırılmış, KEA 4 HHO %)



Küresel iktisadi politika belirsizliği, 2019 yılının ilk dört ayında düşüş eğilimi gösterdikten sonra küresel büyümeye dair endişeler, artan korumacı ticaret politikaları ve jeopolitik risklerin etkisiyle yeniden artış eğilimi sergilemiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) para politikasındaki yaklaşım değişikliği, Çin ile süren ticaret gerilimi ve iç politika gelişmeleri, ABD'nin iktisadi politika öngörülebilirliği üzerinde etkili olmaktadır. Avrupa Birliği (AB) iktisadi politika belirsizliğinde ise bir önceki rapor döneminde görülen düşüş eğilimi, Brexit gelişmeleri ve AB ekonomisine ilişkin endişelerin etkisiyle tersine dönmüştür. Fed, para politikası duruşunu değiştirerek 2019 yılı Temmuz, Eylül ve Ekim aylarında politika faizinde toplam 75 baz puan indirim yapmıştır. Büyümeye ilişkin aşağı yönlü riskler, enflasyonun seyri ve iş gücü piyasasındaki gelişmelere bağlı olarak alınan bu kararlar ile Fed, bilanço küçültme sürecini de durdurmuştur. Federal Açık Piyasa İşlemleri Komitesi (FOMC) üyelerinin medyan politika faizi tahminlerinde aşağı yönlü sınırlı bir güncelleme görülmektedir. Öte yandan, piyasa beklentileri politika faiz indirimlerinin süreceğine işaret etmektedir. Piyasa oyuncularının 2020 ve 2021 yıllarında FOMC üyelerine göre daha fazla faiz indirimi bekledikleri görülmektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB), 2019 yılı Eylül ayında politika faizinde indirimde giderken 2018 yılı sonu itibarıyla sonlandırdığı varlık alım programına bu yılın Kasım ayında tekrar başlama kararı almıştır. Yaşanan politika değişiminde başta Almanya ve Fransa kaynaklı olmak üzere AB ekonomisinde büyümeye dair endişeler, Brexit görüşmelerine dair belirsizlikler ile artan kamu ve reel sektör borçluluğunun etkili olduğu değerlendirilmektedir. Japonya ekonomisindeki ılımlı büyümeye rağmen zayıf dış talep gelişmeleri ve enflasyon görünümü nedeniyle Japonya Merkez Bankası'nın genişleyici para politikasını sürdüreceği değerlendirilmektedir. Çin Merkez Bankası ise büyüme endişeleri, zayıf dış talep, ABD ile yaşanan ticaret gerilimine bağlı olarak gümrük tarifelerindeki değişiklikler ve artan borçluluk nedenleriyle zorunlu karşılıkları esas alan kredi piyasasını destekleyici bir politika uygulamaktadır.

5.3. 2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası⁴

2019 yılı son çeyreği gerek ekonomik gerekse ticari faaliyetlerin oldukça canlı olduğu bir dönem olmuştur. Süreç 2020 yılının ilk iki aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2020 Mart ayı itibarı ile küresel bir boyuta ulaşan salgın diğer ülkeler gibi Türkiye'yi de etkilemiştir. Mayıs ayında açıklanan 2020 yılı ilk çeyreğine ait büyüme rakamları da yukarıda ifade ettiğimiz tespiti doğrular nitelikte gerçekleşmiştir. Buna göre; GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 yükselmiştir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde ise 2020 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %12,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,7, sanayi %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,6, hizmetler %3,4, tarım %3,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,9 ve finans ve sigorta faaliyetleri %1,6 arttı. İnşaat sektörü ise %1,5 azalmıştır.

Pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir. İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Söz konusu toparlanma işaretlerini konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir.

2019 yılının ilk yarısında toplam konut satışları 505 bin olurken 2020 yılının aynı döneminde 624 bin rakamına ulaşarak %23,5'lik bir artış sağlamıştır. Artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla ipotekli konut satış rakamlarına baktığımızda 266 bin değerine ulaştığı görülmektedir. Söz konusu rakam bir önceki yılın aynı dönemine göre %221'lik bir artışı ifade etmektedir.

⁴ Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 2. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gellr (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gellr (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.044.466	26.489	933.546	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.467	11.019	6,09	2,71
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,02
2017	3.110.651	38.732	852.618	10.616	7,47	3,65
2018	3.724.388	45.750	789.043	9.693	3,10	4,72
2019	4.280.381	51.834	753.693	9.127	0,90	5,68
2020*	1.071.098	-	176.146	-	4,50	6,08

GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 arttı.
Kümülatif olarak baktığımızda 1. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %4 arttı.

Kaynak: TÜİK

*2020 1.Çeyrek verisidir.

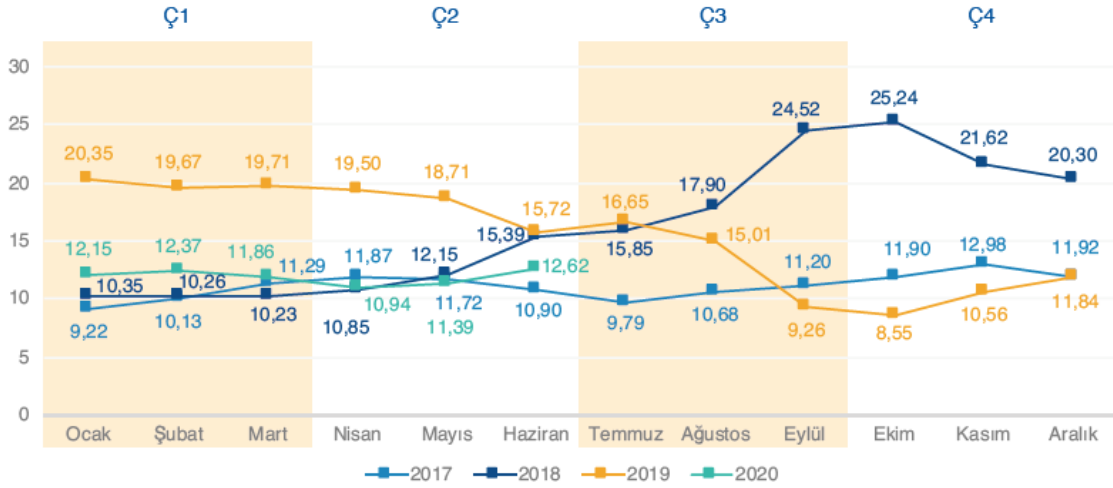
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir.

Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir. Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir.

Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır. Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir. Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirmeye gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

Yıllık Enflasyon*



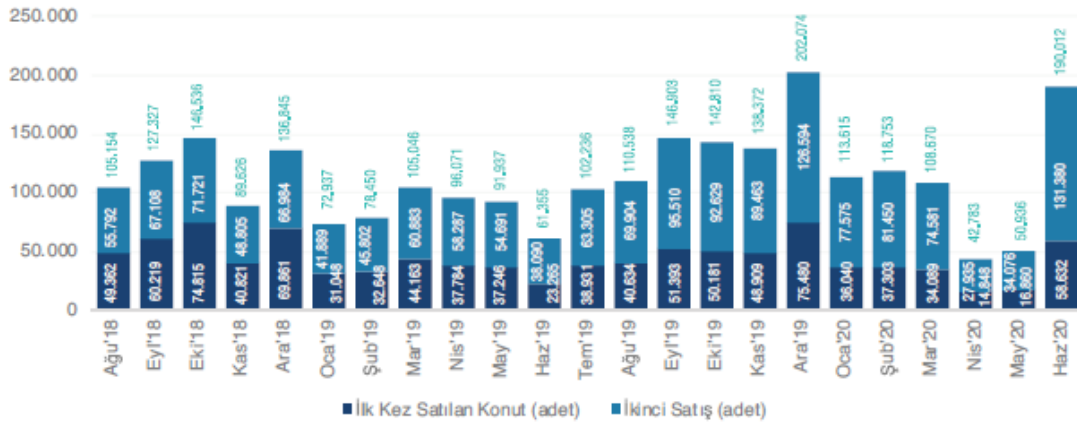
Enflasyon yıllık yüzde 12,62, aylık yüzde 1,13 arttı. Enflasyonda 2020 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,88 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

2020 yılı ikinci çeyrek konut satışları, küresel salgın nedeniyle Nisan ve Mayıs aylarında görülen ekonomik durgunluğa karşın bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14'lük bir artış göstererek 283.731 adet seviyesinde kapanmıştır. Özellikle, Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyası konut satışlarını olumlu yönde etkilerken, küresel salgın nedeniyle ertelenen talebin de etkisiyle Mayıs ayı itibarıyla konut fiyatlarında aylık %6,4 ile bugüne kadarki en yüksek aylık değişim görülmüştür.

2020 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %8,1 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %28,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre artış göstererek çeyreklik bazda %31,8 olarak gerçekleşmiş olsa da Haziran ayında %30,9 ile bu oran veri setindeki en düşük seviyesine gerilemiştir. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %206,7 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise verilerin açıklanmaya başlanmasından bu yana çeyreklik bazda en düşük satış sayısı görülmüş ve geçen yılın aynı dönemine göre %28,3 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi kampanyası ve ertelenen talebin etkisiyle talepte görülen artış ikinci çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımış ve Mayıs ayı itibarıyla reel bazda yıllık %10,6 artış görülmüştür. Nominal bazda, geçtiğimiz yıl Mayıs ayında konut fiyat endeksinde yıllık artış %1,5 seviyesinde iken, endeks bu yıl Mayıs ayında yıllık bazda %23,1 oranında artış göstermiştir.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 152,0 artarak 58.632 oldu. İkinci el konut satışları 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 244,9 artış göstererek 131.380 oldu.

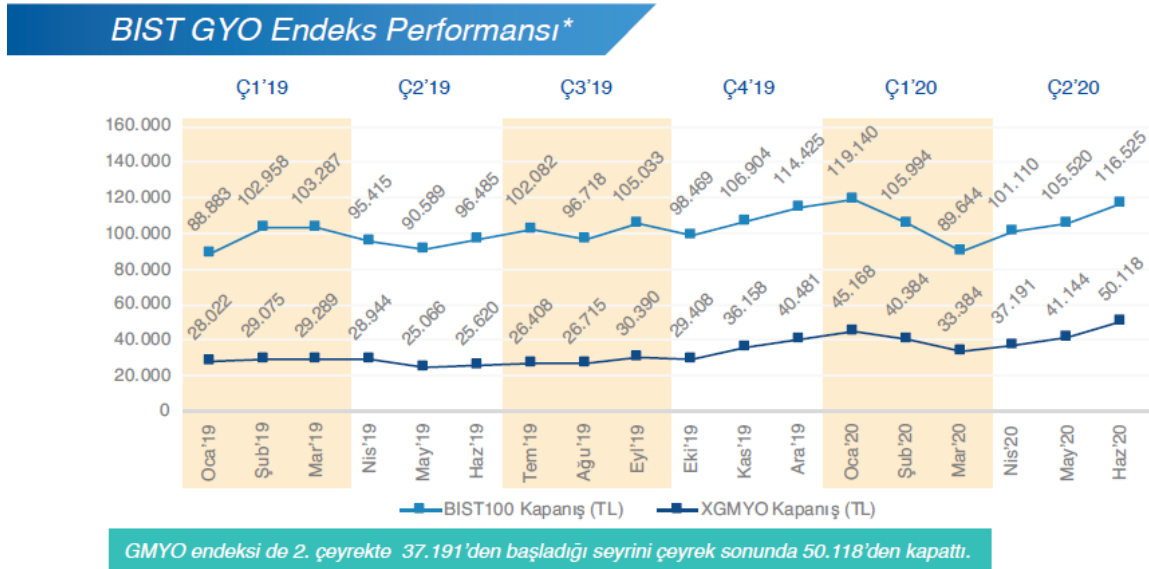
Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Yabancılara yapılan satışların ise, iç talebin yüksek olması, küresel salgın ve uçuş sınırlamaları nedeniyle toplam satışlar içerisindeki oranı gerilemeye devam etmiş ve %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Haziran ayında aylık bazda %93,5 oranında artış görülmüştür. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan satışlarında ilk sırada %46,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %16,8 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Mart sonunu 33.384 puandan kapatan GYO endeksi Haziran sonunda %50,12'lik bir artışla 50.118 puana yükselmiştir. GYO endeksiyle %70'in üzerinde korelasyonu olan BIST 100 endeksi ise aynı dönemde %30'luk bir artış sağlamıştır. Halka açıklık oranının %52 mertebesinde olduğu GYO endeksinin piyasa değeri de %59'luk artışla 36,5 milyar TL'ye yükselmiştir. Bununla birlikte 2. Çeyrekte yabancı yatırımcı oranında Borsa İstanbul'un genelinde olduğu gibi bir kayıp olduğunu ve %2'lik bir düşüşle bu oranın %17'lere gerilediğini görmekteyiz. Ayrıca bireysel ve kurumsal yatırımcı oranlarının da neredeyse eşit olduğunu ifade edebiliriz. Bu çeyrekte GYO'ların temettü dağıtmadığını ancak hisselerdeki yükselişin sonraki çeyrekler için temettü dağıtımını anlamında da pozitif bir yansımalarının olabileceğini söylemek mümkün. Yabancı yatırımcı ülke sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korurken Bahreyn ve Kuveyt'in ilk 5 içerisine yükseldiğini gözlemliyoruz.

Endeksin 3. çeyrekte kar satışları ile birlikte bir miktar gerilemesi ve Covid-19'un seyrine göre artı ya da eksi yönde ivmelenmesi mümkün. Yeni bir dalganın gelmesi tüm borsalarda olduğu gibi GYO endeksini de olumsuz etkileyecekken salgınla ilgili sinyallerinin olumlu olması durumunda endeksin artış trendinin artması muhtemel gözükmektedir. Faiz oranlarındaki indirimin pozitif yansımaları döviz kurlarının artmasıyla ve faiz oranlarının tekrar yükselme trendine geçmesiyle birlikte ikinci çeyrekteki artış yerini 3. çeyrekte nispi bir gerilemeye bırakabilir. Endeksteeki artışın kalıcı olması ve iskontolu işlem gören GYO'ların gerçek değerini bulabilmesi ancak uzun vadeli yabancı yatırımcıların piyasada daha uzun süre yer almasıyla mümkün olacaktır.



Ağustos ayında yaşanan döviz kurundaki dalgalanmaların ardından Cumhurbaşkanlığı tarafından alınan Türk Parası Kıymetini Koruma kararı gereğince kira kontratları yabancı para birimlerinden TL'ye çevrilmiştir. Kira kontratlarının TL'ye çevrilmesinin yanı sıra enerji ve işgücü maliyetlerindeki kayda değer artış nedeniyle alışveriş merkezi yatırımcılarının giderlerinin gelirlerinden daha yüksek bir oranda arttığı gözlenmiştir. Perakendeciler için kira, operasyon giderler, genel giderler TÜFE/Enflasyon bazlı artmasına karşın ciroların tatmin edici oranlarda artmaması önemli sorunlardan biri olarak ön plana çıkmaktadır ve bu durum sürdürülebilirlik açısından risk teşkil edebilmektedir. Bazı perakendeciler; belirli 'ciro/kira' hedefleri belirleyerek verimsiz mağazaları kapatma kararını daha agresif bir şekilde uygulamaya başlamıştır. Bu noktada ciroların gerek perakendeci gerekse AVM yatırımcısı tarafından dikkatli analiz ve projekte edilmesi gerekmektedir. Ciroların takibi perakendeciler için; Ciro/(kira + ortak alan giderleri) dengesini test edebilmek, AVM yatırımcısı açısından ise TL'ye dönüş ile birlikte ciro farkı kirası, m² ve kategori bazında verimliliği ölçebilmesi önemlidir.

Ayrıca bu süreç sürdürülebilirlik açısından; perakendeci için verimsiz mağazaların tespiti, AVM yatırımcısı için ise riskli kategori/mağazalar için gerekli operasyonel müdahalelerin yapılması için imkân sağlamaktadır. Bu noktada 32 sayılı tebliğin AVM yatırımcısı ve kiracısı açısından etkisi belirlemek için gerek son dönemde hızla artan E-ticaret, mevcut AVM rakipleri, inşaat halinde olan gelecek AVM'ler ve Alışveriş Caddeleri arasındaki yoğun rekabet dikkate alınmalıdır. Sektördeki AVM sahibi yabancı fonların ve yabancı sermayeli perakendecilerin özellikle 2019 yılı içindeki pozisyonları ve hamleleri önemle takip edilmelidir. Bu aşamada bankaların/finans kurumlarının AVM'nin dövize endeksli kontrat gelirleri üzerinden kredilendime sürecini yürüttüğü bu süreçte TL ye geçiş ile güncel kur üzerinden gelir elde edemeyen ve döviz borcu için yeniden bir yapılandırmaya gidemeyen AVM yatırımcıları için zor bir yıl olacağını söylemek yanlış olmayacaktır.

Türkiye genelinde 2019 yılı kasım ayı sonu itibariyle AVM sayısı 454 AVM bulunmaktadır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 508 bin m²'dir. Kiralanabilir alan açısında incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m²'dir.

5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.4.1. Denizli İli⁵

Denizli ilinin merkezi olan şehir; Ege Bölgesi'nin Güney Ege Bölümü'nde yer almaktadır. 2019 yılı verilerine göre 1.037.208 kişi, merkez nüfusuyla, İzmir'den sonra Ege bölgesinin en büyük kentidir. Türkiye'nin ise en büyük ve en gelişmiş on altı şehridir.

Bir sanayi, ihracat ve ticaret merkezi olan Denizli aynı zamanda kırk bini aşan öğrenci sayısı ile bir üniversite şehridir.

Bir yılda milyonlarca yerli ve yabancı turisti ağırlayan Denizli bir turizm kenti olmasının yanı sıra düzenlenen yerel, ulusal ve uluslararası etkinliklerle eğitim, kongre, kültür ve sanat merkezi özelliğindedir. Güney Ege Kalkınma Ajansı'nın (Geka) merkezi de Denizli'dir.

Akdağ'ın (Babadağ) kuzey yamaçları eteklerinde, Büyük Menderes'in kolu olan Aksu çayına kavuşan derelerle hafifçe yarılmış bir plato üzerinde yer alan Denizli, yeni bir kenttir.

Ege kıyılarından iç kesimlere sokulan doğal bir yol üzerinde bulunan Denizli, özellikle 1950'li yıllarda karayollarının düzelmesinden sonra, bu konumunun ve çevresindeki tarım etkinliklerinin gelişmesi sonucu hızla kalabalıklaşmış ve 1950'de 22.000 olan nüfusu, aradan geçen 60 yıl içinde 20 katından fazla artmıştır.

Sanayisi, turizmi, ticareti ve hizmet sektörü çok gelişmiş olan Denizli, Türkiye'nin en kalkınmış kentlerinden biridir. Dünya'da tekstilin en önemli başkentleri arasındadır. Denizli, Türkiye'nin en büyük ekonomisi arasındadır. Kent, havlu, bornoz ve ev tekstilinde ABD ve AB pazarında iyi bir prestije sahiptir. Havası ve doğası Ege Bölgesi'nin ortalamalarını yansıtır.

Denizli merkeze bağlı toplam 8 belde ve 17 köy vardır. Ama bunlar 2010 yılında merkeze bağlanarak Denizli Bütünşehir Belediyesi olmuştur. En son çıkan kanun ile Denizli Büyükşehir statüsüne kavuşmuştur. Denizli ilinin tamamı büyükşehir sınırlarına dahil edilmiş olup yeni ilçeler oluşmuştur. İl merkezi Pamukkale ve Merkezefendi olmak üzere iki ilçeye ayrılmıştır.

Denizli, Anadolu Yarımadasının güneybatı, Ege Bölgesinin doğusunda yer almaktadır. Ege, İç Anadolu ve Akdeniz Bölgeleri arasında bir geçit durumundadır. Denizli ilinin, her üç bölge üzerinde de toprakları vardır. Doğudan Burdur, Afyon, batıdan Aydın, Manisa, kuzeyden Uşak, güneyden Muğla illeri ile komşudur. İlin yüzölçümü 11.868 km²'dir.

İl yüzey şekilleri bakımından dalgalıdır. Alçak ve yüksek ovalar, yaylalar ve dağlar birbirini tamamlar. İl topraklarının yaklaşık %47,1'ini dağlar, %28,2'sini ovalar, %23,2'sini platolar ve %1,5'ini ise yaylalar oluşturmaktadır.

⁵ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Denizli’de, Ege Bölgesinde olmasına rağmen, iklim olarak Ege Bölgesi’nin iklimi tamamen görülmez. Kıyı kesimlerinden iç bölgelere geçit yerinde olduğundan az da olsa iç bölgelerin iklimi hissedilir.

Genel bitki örtüsü makidir. Arazinin % 59'u ormanlarla kaplıdır. Çayır ve meralar % 10, ekili ve dikili arazi ise % 43 oranında yer kaplar.

İlin ekonomisi sanayiye ve ticarete dayalıdır. Denizli, bir ihracat ve sanayi kentidir. Hizmet sektörü de oldukça gelişmiştir. Son 15 yıl da sanayisi büyük bir gelişme göstermiştir. Faal nüfusun %45'i tarım, balıkçılık, arıcılık, ormancılık ve hayvancılıkla uğraşır. Bütün gelirin %30'u sanayiden sağlanır. Her yıl milyarlarca dolarlık ihracatıyla Türkiye'nin lokomotif sanayi şehirlerinden biridir. Denizli Türkiye'de ve dünyada tekstilin başkenti olarak anılıyor olsa da son yıllarda tekstilde yaşanan ekonomik kayıplar nedeniyle ekonomik dengeler mermer ve doğal taş sektörü üzerine kaymıştır. Denizli'den tüm dünya ülkelerine traverten ve türevi olan mermer ve doğal taş ihracatı gerçekleştirilmektedir.

Denizli tarıma çok elverişlidir. Başlıca tarım ürünleri; buğday, arpa, ceviz, mısır, nohut, tütün, haşhaş, üzüm, incir ve pancardır. Üzümden sonra, kavun, karpuz, elma, armut, vişne, kiraz, şeftali, badem, erik ve nar bol miktarda yetişir.

Denizli 2018 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre **1.027.782** nüfusa sahipken %0,92 artış göstermiş ve 2019 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre Denizli İli nüfusu 1.037.208 tir. Merkez ilçeler olan Pamukkale İlçesi'nin nüfusu 346.625 iken Merkezefendi İlçesi'nin nüfusu 311.177 kişi olmuştur.

5.4.2 Merkezefendi İlçesi⁶

12.11.2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı On Dört İilde Büyükşehir Belediyesi ve 27 İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 04.12.2012 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmesiyle Denizli İlinde Merkezefendi ve Pamukkale adıyla iki ilçe kurulmuştur.

Merkezefendi ilçesi; batısında Gazi Mustafa Kemal Bulvarı, doğusunda 552. sokak ve kuzeyinde Kayalık Caddesi olmak üzere Denizli ilinin merkezinde yer almaktadır. Kent merkezinin batı kısmında konumlanan ilçenin doğusunda ve kuzeyinde Pamukkale, batısında Sarayköy ve Babadağı, güneyinde Tavas ilçeleri bulunmaktadır.

Yasa ile birlikte Merkezefendi İlçesine merkezdeki 42 mahalle, 2 belde ve 6 köy mahalle olarak bağlanmış ve Merkezefendi İlçesi sınırları içerisinde 50 mahalle oluşmuştur. İlçe yüzölçümü yaklaşık 28.242 hektardır.

⁶ İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “**Pazar Yaklaşımı**”, “**Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı**” ve “**Maliyet Oluşumları Yaklaşımı**” yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Raporumuza konu projeye ilişkin, projenin üzerinde yer aldığı parsellerin arsa değerleri, projenin mevcut durum değeri ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri ayrı ayrı irdelenmiştir.

Proje bünyesindeki arsaların değerlerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” ile “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılmıştır. Projenin mevcut durum değeri için “Maliyet Yöntemi” ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi için “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır.

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Rapor konusu proje bünyesindeki arsaların değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Emsal No	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan		Satış Yetkilisi	
					Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Firma	Telefon
1	149/-	366,00	Konut	E:0,80	610.000,00	1.666,67	Sahibinden	536 460 59 33
2	137/5	300,00	Konut	E:0,80	480.000,00	1.600,00	Sahibinden	533 330 39 28
3	546/4	695,00	Konut	E:0,60	730.000,00	1.050,36	Sahibinden	505 646 22 95
4	647/5	433,00	Konut	E:0,90	660.000,00	1.524,25	Sahibinden	533 396 46 06

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 4 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu parsellere göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parseller ile kıyaslanmış ve parsellerin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tablolarda rapor konusu parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulun birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsele oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Düzeltilme Tablosu	Yüz ölçüm (m ²)	İmar Fonks.	Emsal	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değer (TL/m ²)	Büyükük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	366,00	Konut	0,80	610.000	1.666,67	15%	1416,67	-35%	0%	20%	1204,2
Emsal 2	300,00	Konut	0,80	480.000	1.600,00	15%	1360,00	-35%	0%	20%	1156,0
Emsal 3	695,00	Konut	0,60	730.000	1.050,36	5%	997,84	-35%	15%	25%	1047,7
Emsal 4	433,00	Konut	0,90	660.000	1.524,25	15%	1295,61	-35%	10%	20%	1230,8
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)											~1.150,-

Düzeltilme tablosu 717 Ada 1 Parsel için hazırlanmıştır.

Düzeltilme tablosunda görüleceği üzere 717 ada 1 parselin birim değeri 1.150,-TL/m² takdir ve hesap edilmiştir. Bu değer ışığında rapora konu diğer arsalar şerefiyelendirilmiştir. Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu proje bünyesindeki arsalar için KDV hariç toplam **106.440.531,-TL** hesap ve takdir edilmiştir.

6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibariyle değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan parsellerin toplam değeri için KDV hariç toplam **106.440.531,-TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Durumu İtibari İle Değeri:

Rapor konusu Evora Denizli Projesi'nin bünyesinde yer alan parselin yasal izinler alınmış ve inşaatı zeminde de başlamış durumdadır. Emlak Konut GYO A.Ş.'den elde edilen bilgiye göre projenin genel inşaat seviyesinin %52,69 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

Rapor konusu parsel üzerindeki projenin mevcut durum itibariyle yasal izinleri alınmış ve inşaatı zeminde de başlamış durumdadır. Emlak Konut GYO A.Ş.'nden alınan bilgiler doğrultusunda parsellerin tamamı göz önünde bulundurulduğunda projede genel inşaat seviyesinin % 52,69 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2020 yılı birim maliyet tablolarına göre III B

sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 1.450,-TL/m² dir. Taşınmazların mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri/lüks taşınmazlar üretileceği tespit edilmiştir. Buradan hareketle bu birim bedellerde %20 artış yapılmıştır. Artış yapılan birim bedellerde proje çevre düzenlemesi, altyapı, aydınlatma vb. maliyetler de göz önünde bulundurulmuştur.

Rapor konusu projenin Proje kapsamında parselin son ruhsat bilgileri aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi	Takdir Edilen Birim Maliyet (+%20)	Maliyet (TL)
Tadilat	29.9.2017	1578	80	13160,40	4C	13	2.400,00	31.584.960,00
Tadilat	28.9.2017	1579	98	13161,72	4C	13	2.400,00	31.588.128,00
Tadilat	23.6.2017	814	36	7624,79	4A	11	1.860,00	14.182.109,40
Tadilat	22.6.2017	815	40	7800,93	4A	11	1.860,00	14.509.729,80
Tadilat	22.6.2017	816	37	8410,89	4A	12	1.860,00	15.644.255,40
Tadilat	22.6.2017	817	41	8462,16	4A	12	1.860,00	15.739.617,60
Tadilat	22.6.2017	818	54	13742,88	5A	19	2.880,00	39.579.494,40
Tadilat	22.6.2017	819	24	6282,06	4A	7	1.860,00	11.684.631,60
Tadilat	28.4.2016	582	24	7050,30	4A	7	1.860,00	13.113.558,00
Tadilat	28.4.2016	583	76	14196,92	5A	20	2.880,00	40.887.129,60
Tadilat	28.4.2016	584	50	10701,93	4C	16	2.400,00	25.684.632,00
Tadilat	28.4.2016	585	56	11740,19	4C	16	2.400,00	28.176.456,00
Tadilat	28.4.2016	586	72	14072,84	5A	19	2.880,00	40.529.779,20
Tadilat	28.4.2016	587	24	7259,49	4A	7	1.860,00	13.502.651,40
Tadilat	28.8.2017	1580	24	7113,83	4A	7	1.860,00	13.231.723,80
Tadilat	29.8.2017	1581	52	13032,46	5A	18	2.880,00	37.533.484,80
Tadilat	29.8.2017	1582	43	7969,21	4C	12	2.400,00	19.126.104,00
Tadilat	29.8.2017	1583	39	7938,67	4C	12	2.400,00	19.052.808,00
Tadilat	29.8.2017	1584	24	7129,39	4A	8	1.860,00	13.260.665,40
Tadilat	29.8.2017	1585	56	14008,91	5A	20	2.880,00	40.345.660,80
Tadilat	29.8.2017	1586	36	8497,35	4A	10	1.860,00	15.805.071,00
Tadilat	29.8.2017	1587	33	7399,55	4A	10	1.860,00	13.763.163,00
Yeni Yapı	29.1.2016	148	1	5711,21	4A	5	1.860,00	10.622.850,60
Yeni Yapı	29.1.2016	149	1	4400,41	4A	5	1.860,00	8.184.762,60
Tadilat	3.8.2016	943	163	20274,59	5A	21	2.880,00	58.390.819,20
Tadilat	3.8.2016	944	26	9740,54	4A	5	1.860,00	18.117.404,40
Tadilat	26.4.2017	523	98	16808,67	4C	15	2.400,00	40.340.808,00
Tadilat	28.4.2016	588	36	8673,65	4C	11	2.400,00	20.816.760,00
Tadilat	28.4.2016	589	40	8402,26	4C	11	2.400,00	20.165.424,00
Tadilat	28.4.2016	590	70	13427,69	5A	19	2.880,00	38.671.747,20
Tadilat	28.4.2016	591	24	6576,60	4A	8	1.860,00	12.232.476,00
Tadilat	28.4.2016	592	38	8111,40	4C	12	2.400,00	19.467.360,00
Tadilat	28.4.2016	593	42	8264,64	4C	12	2.400,00	19.835.136,00
			1558	327148,53				775.371.361,20

İNŞAAT MALİYETİ		
Türü	Toplam İnşaat Alanı (m²)	Toplam Maliyet (TL)
Konut ve Ticaret İnşaat Alanı	327.148,53	775.371.361,20
Toplam İnşaat Maliyeti		775.371.361,20

Yukarıda özetlenen bilgiler doğrultusunda rapor konu Evora Denizli Projesi'nin toplam inşaat alanı **327.148,53 m²** olarak hesaplanmıştır.

Bu doğrultuda projenin mevcut genel inşaat seviyesi (%52,69) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıda hesaplanmıştır.

$$775.371.361,20 \times \%52,69 = (408.543.170,20) \sim \mathbf{408.543.170,00-TL}$$

Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	106.440.531,00
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	408.543.170,00
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	514.983.701,00

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'nin asgari şirket payı gelir oranı % 18 ve asgari şirket payı toplam geliri 134.090.518,14,-TL'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsaları hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir. Bu bilgiden hareketle mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsanın değerinin, mevcut durum itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değere karşılık geldiği ve bu değer minimum değer olacağı kanaatine varılmıştır.

Projenin Mevcut Hali İle Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri (TL)	106.440.531,00
--	-----------------------

6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerine ve proje bünyesindeki arsaların değerlerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir.

Ancak bu projede arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile Eltes İnş. Tesisat San. Ve Tic. A.Ş. ve İstlife Yapı San. Ve Tic. A.Ş. yüklenici firma arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %18, yüklenici firma. Teknik Yapı Konut San. Ve Tic. A.Ş. – Teknik Yapı Teknik Yapılar San. Ve Tic. A.Ş. – UCD Yapı A.Ş. İş Ortaklığı toplam hasılat payı oranı %82'dir. Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici karını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır.

Bu nedenle nakit akışları tablosuna projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetler ve yüklenici firma karı yansıtılmamış olup nakit akışları tablosunda proje gelirleri irdelenmiştir.

Projeden elde edilecek toplam gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmış ve bu değer projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerini yansıtacağı kabul edilmiştir. Ayrıca proje bünyesindeki arsaların değerine ulaşabilmek için elde edilen tüm gelirlerden arsa maliki olan Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılatı payı oranı (%18) kullanılarak Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı hesaplanmış ve hesaplanan bu değer üzerinden Şirket karı düşülmüştür.

6.3.1. Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar

- Proje kapsamındaki parsellerin çarşaf listelerinde yer alan satılabilir alan verileri kullanılmıştır. Proje için ulaşılan toplam satılabilir alan verileri aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

İnşaat Alanları Özet Tablosu	
<i>Proje Toplam Alanları</i>	
<i>Satılabilir Konut Alanı (m²)</i>	207.574,29
<i>Satılabilir Dükkan Alanı (m²)</i>	9.086,38
<i>Satılabilir Özel Okul Alanı (m²)</i>	9.081,66
<i>Toplam Satılabilir Alanı (m²)</i>	225.742,33
<i>Toplam İnşaat Alanı (m²)</i>	327.148,53

- Proje bünyesinde üretilecek olan bağımsız bölümlerin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucu elde edilen veriler bir sonraki sayfada tablo olarak özetlenmiştir.

SATILIK KONUT EMSALLERİ								
Emsal No	Mahalle	Bina Yaşı	Kat	Daire Tipi	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Bedeli (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi
1	Selçukbey Mahallesi	0	3	3+1	180	624.999,00	3.472	Atabey Gayrimenkul (553 070 22 87)
2	Çakmak Mahallesi	0	2	3+1	140	470.000,00	3.357	Yüksel Gayrimenkul (553 795 56 60)
3	Selçukbey Mahallesi	5-10	3	3+1	165	540.000,00	3.273	Bekir Gayrimenkul (507 742 83 82)
4	Çakmak Mahallesi	0	4	3+1	130	460.000,00	3.538	%100 Emlak (533 051 82 75)
5	Çakmak Mahallesi	0	2	2+1	105	350.000,00	3.333	Rehber Gayrimenkul (535 588 12 78)
6	Karahasanlı Mahallesi	0	4	2+1	130	416.000,00	3.200	Tuval Gayrimenkul (537 866 99 25)

SATILIK DÜKKÂN EMSALLERİ							
Emsal No	Mahalle	Bölüm Adedi	Açıklamalar	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Bedeli (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi
1	Selçukbey Mahallesi	1 (Zemin Kat)	5-10 Yıllık binada, Eğitim Kurumu kiracılı, 3900,-TL/ay Kira getirisi olan Dükkân	280	1.200.000	4.286	Olukoğlu Gayrimenkul (538 648 50 52)
2	Selçukbey Mahallesi	1 (Zemin Kat)	3 Yıllık binada Kurumsal Kiracılı, 5000,-TL/ay Kira getirisi olan Dükkân	300	1.650.000	5.500	Ateşoğlu Gayrimenkul İnşaat (533 147 03 03)
3	Yenişafak Mahallesi	1 (Zemin Kat)	4 Yıllık binada, 248 m ² kapalı alan ve 112 m ² teras kullanımı, Cadde cepheci dükkân	248	1.800.000	7.258	Eskidji Gayrimenkul (532 541 18 40)
4	Selçukbey Mahallesi	3 Bölüm (Zemin Kat)	600 m ² kapalı alan 450 m ² açık kullanım alanına sahip Cadde cepheci dükkân	600	5.200.000	8.667	Denizli Emlak (507 908 55 00)

Özetlenen emsal taşınmaz verileri raporumuza konu proje bünyesinde üretilecek bağımsız bölümler ile konum, büyüklük, teknik ve mimari özellikler, ticari potansiyel vb. kriterler doğrultusunda kıyaslanmış ve proje bünyesindeki bağımsız bölümler için ortalama satış birim değerleri takdir edilmiştir. Proje bünyesinde yer alan konut nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 3.250,-TL/m², ticari nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 6.200,-TL/m² ve özel okul nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 2.800,-TL/m² olacağı uygun görülmüştür.

	Satılabilir Alanı (m²)	Birim Değeri (TL/m²)
Konut Alanları	207.574,29	3.250,00
Ticaret Alanı Dükkân	9.086,38	6.200,00
Özel Eğitim Alanı	9.081,66	2.800,00

- Projedeki bağımsız bölümlerin satış hızları aşağıda tabloda özetlenmiştir.

SATIŞ HIZLARI			
Yıllar	2020	2021	2022
Konut	70%	30%	0%
Dükkân	60%	40%	0%
Özel Okul	100%	0%	0%

- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Türk Lirası enflasyon artış oranı %12 olarak kabul edilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,17 olarak alınmıştır. Buna göre 01 Ekim 2025 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet iç borçlanma senedi baz alınmıştır. (Kupon Faizi: 6.30 Kupon Dönemi: 6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=6,30 x 2 =12,60 alınmış olup Risk Primi: 4,40 olarak kabul edilmiştir.)
- Aşağıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin bugünkü değeri 746.768.717,-TL olarak bulunmuştur.

Toplam Gelirin Bugünkü Değeri (TL)	746.768.717
Hasılat Payı	0,18
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	134.418.369
Girişimci Karı-Proje Geliştirme Bedeli (TL) (%20)	26.883.674
Arsa Değeri (TL)	107.534.695

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu Evora Denizli Projesi'nin üzerinde konumlandığı parsellerin toplam arsa değerine "Pazar Yaklaşımı" ve geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Kalıntı Yöntemi" kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Arsaların KDV hariç toplam değeri "Pazar Yaklaşımı" ile 106.440.531,-TL, "Kalıntı Yöntemi" ile 107.534.695,-TL olarak bulunmuştur. "Kalıntı Yöntemi" ile arsa değerine ulaşırken bir kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle toplam "Arsa" değeri için "Pazar Yaklaşımı" ile ulaşılan değer olan **106.440.531,-TL** takdir edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Projenin mevcut durumuyla toplam değeri **514.983.701,00-TL**, projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri **106.440.531,-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti için geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Gelir Yaklaşımı" kullanılmış olup projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için **746.768.717,-TL**, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri için **134.418.369,-TL** sonuçlarına ulaşılmıştır.

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 1156 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki güncel piyasa rayiç değerlerinin KDV hariç toplam değeri olarak **611.237.300,-TL** bedel takdir edilmiştir. Bu değerlerin her biri tablo halinde raporumuz eklerinde sunulmuştur.

6.4.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan Evora Denizli Projesi'ne ilişkin yasal gereklilikler yerine getirilmiş olup proje kapsamında yer alan parseller için yapı ruhsatları alınmıştır. Bu veriler raporumuz 3.5, ve 3.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır.

6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde detayları rapor içeriğinde aktarılan bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Tarafların iş bu sözleşme hükümlerindeki hakları saklı kalmak koşulu ile rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.

6.4.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş

Üzerinde proje geliştirilmekte olan rapora konu Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, ilgili idaresinde Selçukbey Mahallesi sınırlarında yer alan ve tapu sicilinde, Çakmak Mahallesi 716 ada 1 no.lu, 717 ada 1 no.lu, 718 ada 1 no.lu, 719 ada 1 no.lu, 720 ada 1 no.lu, 721 ada 1 no.lu, 721 ada 2 parsel, 722 ada 1 no.lu, 723 ada 1 no.lu, 724 ada 1 no.lu parsellerin tapudaki nitelikleri "Arsa"dır.

Ancak 28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" nin 22. Maddesinin (ç) fıkrası uyarınca parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli ile bir proje geliştirilmektedir. Bu doğrultuda söz konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUC

Değerleme konusu Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, ilgili idaresinde Selçukbey Mahallesi sınırlarında yer alan ve tapu sicilinde, Çakmak Mahallesi 716 ada 1 no.lu, 717 ada 1 no.lu, 718 ada 1 no.lu, 719 ada 1 no.lu, 720 ada 1 no.lu, 721 ada 1 no.lu, 721 ada 2 parsel, 722 ada 1 no.lu, 723 ada 1 no.lu, 724 ada 1 no.lu parseller üzerinde yer alan Evora Denizli Projesi'dir

Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, projenin üzerinde konumlandığı parsellerin cepheleri, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	514.983.701,00	69.970.611,55
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	607.680.767,20	82.565.321,63
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	106.440.531,00	14.462.028,67
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	746.768.717,00	101.463.140,90
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	134.418.369,00	18.263.365,35

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 7,36- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No:400885)	Barış BARUTÇU (SPK Lisans No:400271)

Ekler

- Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- Parsellerin Değer Tablosu
- 1156 Adet Bağımsız Bölümün Değer Tablosu
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi
- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi ve Mahal Listeleri
- Onaylı Yönetim Planı Ekleri
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri