



EMLAK KONUT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Evora Denizli
Merkezefendi / DENİZLİ
2019/EMLAKGYO/045

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 01 Ekim 2019 tarih ve 045 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 18 Ekim 2019
Rapor Tarihi	: 24 Ekim 2019
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2019/EMLAKGYO/045
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 1423 adet ünitenin bağımsız bölüm bazında bilgi amaçlı olarak pazar değerleri rapor ekinde sunulmuştur.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Evora Denizli Projesi, Çakmak Mahallesi, Ali Marım Bulvarı, 648. Sokak, 716 ada, 1 no'lu parsel, 717 ada 1 no'lu parsel, 718 ada 1 no'lu parsel, 719 ada 1 no'lu parsel, 720 ada 1 no'lu parsel, 721 ada 1 ve 2 no'lu parsel, 722 ada 1 no'lu parsel, 723 ada 1 no'lu parsel ve 724 ada 1 no'lu parsel, Merkezefendi / DENİZLİ
Tapu Bilgileri Özeti	: Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Çakmak Mahallesi, toplam 102.097,72 m ² yüzölçümlü 10 adet parsel
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Parsellerin Toplam Yüzölçümü	: 102.097,72 m ²
Tapu İncelemesi	: Bkz. Rapor 4.2.1 Tapu Kayıtları İncelemesi
İmar Durumu	: Bkz. Rapor 4.3.1 İmar Durumu Bilgileri
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Bünyesinde ticaret ve konut üniteleri barındıran nitelikli bir konut projesi geliştirilmesi

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

Projenin Mevcut Durumuna Göre Pazar Değeri	257.833.000,-TL
Projenin Mevcut Durumuna Göre Emlak Konut GYO A.Ş. Hisselinin Pazar Değeri	87.737.000,-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Pazar Değeri	627.467.000,-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Hisselinin Bugünkü Pazar Değeri	134.090.518,14,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)

İÇİNDEKİLER
SAYFA NO

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	22
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	22
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	22
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	23
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	23
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	24
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	25
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	26
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	26
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	26
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	26
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE (PROJEYE) İLİŞKİN ANALİZLER	26
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	26
5.2.	PROJENİN KONUMLANDIĞI PARSELLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	27
5.3.	PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	28
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	32
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	32
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	32
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	37
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	38
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	41
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	41
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	41
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	44
8. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ TESPİTİ.....	45
8.1.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	45
9. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	48
9.1.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	48
10. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	52
10.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	52
11. BÖLÜM	SONUÇ	53

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Evora Denizli Projesi, Çakmak Mahallesi, Ali Marım Bulvarı, 648. Sokak, 716 ada 1 parsel, 717 ada 1 parsel, 718 ada 1 parsel, 719 ada 1 parsel, 720 ada 1 parsel, 721 ada 1 ve 2 parseller, 723 ada 1 parsel ve 724 ada 1 parsel, Merkezefendi / DENİZLİ
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 01 Ekim 2019 tarih ve 045 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 16 Ekim 2019
- RAPORUN TARİHİ** : 22 Ekim 2019
- RAPORUN NUMARASI** : 2019/EMLAKGYO/045
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor; Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 1423 adet ünitenin bağımsız bölüm bazında bilgi amaçlı olarak pazar değerleri rapor ekinde sunulmuştur.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında 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 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, 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.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 1423 adet ünitenin bağımsız bölüm bazında değerleri bilgi amaçlı olarak rapor ekinde sunulmuştur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

	716/1	717/1	718/1	720/1	721/1
SAHİBİ	Emlak Konut GYO A.Ş.				
İLİ	Denizli				
İLÇESİ	Merkezefendi				
MAHALLESİ	Çakmak				
MEVKİİ	Armutlu Kırı				
ADA NO	716	717	718	720	721
PARSEL NO	1	1	1	1	1
NİTELİĞİ (*)	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	6.094,21 m ²	3.031,06 m ²	14.227,02 m ²	19.441,35 m ²	7.037,06 m ²
ARSA PAYI	Tamamı	Tamamı	Tamamı	Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	2045	2045	2045	2045	2045
CİLT NO	62	62	62	62	62
SAYFA NO	6087	6088	6089	6091	6092
TAPU TARİHİ	27.01.2016	27.01.2016	27.01.2016	27.01.2016	27.01.2016

(*) Parseller üzerinde inşaatı devam eden proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır.

721 ADA 2 NO'LU PARSEL	
SAHİBİ	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)
İLİ	Denizli
İLÇESİ	Merkezefendi
MAHALLESİ	Çakmak
MEVKİİ	Armutlu Kırı
ADA NO	721
PARSEL NO	2
NİTELİĞİ	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	6.083,50 m ²
ARSA PAYI	Tamamı
YEVMIYE NO	42165
CİLT NO	62
SAYFA NO	6093
TAPU TARİHİ	22.11.2013

Not: Evora Denizli projesi "Denizli Merkezefendi Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında inşa edilmektedir. Proje sözleşmesi 721 ada ve 2 no'lu parseli de kapsamakta olup söz konusu parsel kamu ortaklık payı (Eğitim Tesis Alanı) olarak ayrılmış olup üzerinde uygun yapılaşma gerçekleşikten sonra ilgili kuruma devredileceğinden değerlendirme dışı bırakılmıştır.

7


719 ADA 1 NO'LU PARSEL

SAHİBİ	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	Denizli
İLÇESİ	Merkezefendi
MAHALLESİ	Çakmak
MEVKİİ	Armutlu Kırı
ADA NO	719
PARSEL NO	1
NİTELİĞİ (*)	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	17.079,48 m ²
YEVMIYE NO	29722
TAPU TARİHİ	19.12.2018

(*) Parsel üzerinde inşaatı devam eden proje için kat irtifakı kurulmuş olup Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki taşınmazlara ait tapu bilgileri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	BAĞ. BÖL. NİTELİK	KAT NO	ARSA PAY/PAYDA	CİLT/SAYFA NO
D1	1	DAİRE	ZEMİN KAT	392/100854	124/12261
D1	3	DAİRE	ZEMİN KAT	366/100854	124/12263
D1	4	DAİRE	ZEMİN KAT	328/100854	124/12264
D1	5	DAİRE	1. KAT	384/100854	124/12265
D1	6	DAİRE	1. KAT	296/100854	124/12266
D1	7	DAİRE	1. KAT	346/100854	124/12267
D1	8	DAİRE	1. KAT	348/100854	124/12268
D1	9	DAİRE	2. KAT	394/100854	124/12269
D1	10	DAİRE	2. KAT	304/100854	124/12270
D1	11	DAİRE	2. KAT	356/100854	124/12271
D1	12	DAİRE	2. KAT	358/100854	124/12272
D1	13	DAİRE	3. KAT	396/100854	124/12273
D1	14	DAİRE	3. KAT	306/100854	124/12274
D1	15	DAİRE	3. KAT	358/100854	124/12275
D1	16	DAİRE	3. KAT	360/100854	124/12276
D1	17	DAİRE	4. KAT	398/100854	124/12277
D1	18	DAİRE	4. KAT	308/100854	124/12278
D1	19	DAİRE	4. KAT	360/100854	125/12279
D1	20	DAİRE	4. KAT	360/100854	125/12280
D1	21	DAİRE	5. KAT	400/100854	125/12281
D1	22	DAİRE	5. KAT	308/100854	125/12282
D1	23	DAİRE	5. KAT	362/100854	125/12283
D1	24	DAİRE	5. KAT	362/100854	125/12284
D2	3	DAİRE	ZEMİN KAT	342/100854	125/12287
D2	7	DAİRE	1. KAT	336/100854	125/12291
D2	9	DAİRE	2. KAT	250/100854	125/12293
D2	10	DAİRE	2. KAT	324/100854	125/12294
D2	11	DAİRE	2. KAT	338/100854	125/12295
D2	12	DAİRE	2. KAT	296/100854	125/12296
D2	13	DAİRE	3. KAT	250/100854	125/12297
D2	14	DAİRE	3. KAT	326/100854	125/12298
D2	15	DAİRE	3. KAT	340/100854	125/12299
D2	16	DAİRE	3. KAT	296/100854	125/12300
D2	17	DAİRE	4. KAT	252/100854	125/12301
D2	18	DAİRE	4. KAT	326/100854	125/12302
D2	19	DAİRE	4. KAT	342/100854	125/12303
D2	20	DAİRE	4. KAT	298/100854	125/12304

D2	21	DAİRE	5. KAT	252/100854	125/12305
D2	22	DAİRE	5. KAT	328/100854	125/12306
D2	24	DAİRE	5. KAT	300/100854	125/12308
D2	25	DAİRE	6. KAT	250/100854	125/12309
D2	26	DAİRE	6. KAT	324/100854	125/12310
D2	27	DAİRE	6. KAT	340/100854	125/12311
D2	28	DAİRE	6. KAT	304/100854	125/12312
D2	29	DAİRE	7. KAT	256/100854	125/12313
D2	30	DAİRE	7. KAT	332/100854	125/12314
D2	31	DAİRE	7. KAT	414/100854	125/12315
D2	32	DAİRE	7. KAT	378/100854	125/12316
D2	33	DAİRE	8. KAT	258/100854	125/12317
D2	34	DAİRE	8. KAT	334/100854	125/12318
D2	35	DAİRE	8. KAT	416/100854	125/12319
D2	36	DAİRE	8. KAT	380/100854	125/12320
D2	37	DAİRE	9. KAT	258/100854	125/12321
D2	38	DAİRE	9. KAT	336/100854	125/12322
D2	39	DAİRE	9. KAT	418/100854	125/12323
D2	40	DAİRE	9. KAT	382/100854	125/12324
D2	41	DAİRE	10. KAT	260/100854	125/12325
D2	42	DAİRE	10. KAT	338/100854	125/12326
D2	43	DAİRE	10. KAT	420/100854	125/12327
D2	44	DAİRE	10. KAT	384/100854	125/12328
D2	45	DAİRE	11. KAT	262/100854	125/12329
D2	46	DAİRE	11. KAT	340/100854	125/12330
D2	47	DAİRE	11. KAT	424/100854	125/12331
D2	48	DAİRE	11. KAT	388/100854	125/12332
D2	49	DAİRE	12. KAT	264/100854	125/12333
D2	50	DAİRE	12. KAT	342/100854	125/12334
D2	51	DAİRE	12. KAT	426/100854	125/12335
D2	52	DAİRE	12. KAT	390/100854	125/12336
D2	53	DAİRE	13. KAT	264/100854	125/12337
D2	54	DAİRE	13. KAT	344/100854	125/12338
D2	55	DAİRE	13. KAT	428/100854	125/12339
D2	56	DAİRE	13. KAT	392/100854	125/12340
D2	57	DAİRE	14. KAT	266/100854	125/12341
D2	59	DAİRE	14. KAT	430/100854	125/12343
D2	60	DAİRE	14. KAT	394/100854	125/12344
D2	61	DAİRE	15. KAT	266/100854	125/12345
D2	62	DAİRE	15. KAT	346/100854	125/12346
D2	63	DAİRE	15. KAT	432/100854	125/12347
D2	64	DAİRE	15. KAT	394/100854	125/12348
D2	65	DAİRE	16. KAT	268/100854	125/12349
D2	66	DAİRE	16. KAT	348/100854	125/12350
D2	67	DAİRE	16. KAT	432/100854	125/12351
D2	68	DAİRE	16. KAT	396/100854	125/12352
D2	69	DAİRE	17. KAT	270/100854	125/12353
D2	70	DAİRE	17. KAT	350/100854	125/12354
D2	71	DAİRE	17. KAT	434/100854	125/12355
D2	72	DAİRE	17. KAT	398/100854	125/12356
D2	74	DAİRE	18. KAT	344/100854	125/12358
D2	75	DAİRE	18. KAT	358/100854	125/12359
D2	76	DAİRE	18. KAT	328/100854	125/12360
D3	1	DAİRE	ZEMİN KAT	446/100854	125/12361

D3	2	DAİRE	ZEMİN KAT	298/100854	125/12362
D3	3	DAİRE	ZEMİN KAT	324/100854	125/12363
D3	5	DAİRE	1. KAT	444/100854	125/12365
D3	6	DAİRE	1. KAT	282/100854	125/12366
D3	7	DAİRE	1. KAT	322/100854	125/12367
D3	8	DAİRE	1. KAT	244/100854	125/12368
D3	9	DAİRE	2. KAT	446/100854	125/12369
D3	10	DAİRE	2. KAT	282/100854	125/12370
D3	11	DAİRE	2. KAT	324/100854	125/12371
D3	12	DAİRE	2. KAT	244/100854	125/12372
D3	13	DAİRE	3. KAT	448/100854	125/12373
D3	14	DAİRE	3. KAT	284/100854	125/12374
D3	15	DAİRE	3. KAT	326/100854	125/12375
D3	16	DAİRE	3. KAT	246/100854	125/12376
D3	17	DAİRE	4. KAT	450/100854	125/12377
D3	18	DAİRE	4. KAT	286/100854	126/12378
D3	19	DAİRE	4. KAT	326/100854	126/12379
D3	20	DAİRE	4. KAT	248/100854	126/12380
D3	21	DAİRE	5. KAT	452/100854	126/12381
D3	22	DAİRE	5. KAT	286/100854	126/12382
D3	23	DAİRE	5. KAT	328/100854	126/12383
D3	24	DAİRE	5. KAT	248/100854	126/12384
D3	25	DAİRE	6. KAT	456/100854	126/12385
D3	26	DAİRE	6. KAT	290/100854	126/12386
D3	27	DAİRE	6. KAT	332/100854	126/12387
D3	28	DAİRE	6. KAT	250/100854	126/12388
D3	29	DAİRE	7. KAT	458/100854	126/12389
D3	30	DAİRE	7. KAT	290/100854	126/12390
D3	31	DAİRE	7. KAT	332/100854	126/12391
D3	32	DAİRE	7. KAT	252/100854	126/12392
D3	33	DAİRE	8. KAT	460/100854	126/12393
D3	34	DAİRE	8. KAT	292/100854	126/12394
D3	35	DAİRE	8. KAT	254/100854	126/12395
D3	36	DAİRE	9. KAT	462/100854	126/12396
D3	37	DAİRE	9. KAT	294/100854	126/12397
D3	38	DAİRE	9. KAT	256/100854	126/12398
D3	39	DAİRE	10. KAT	464/100854	126/12399
D3	40	DAİRE	10. KAT	294/100854	126/12400
D3	41	DAİRE	10. KAT	256/100854	126/12401
D3	42	DAİRE	11. KAT	468/100854	126/12402
D3	43	DAİRE	11. KAT	298/100854	126/12403
D3	44	DAİRE	11. KAT	260/100854	126/12404
D3	45	DAİRE	12. KAT	470/100854	126/12405
D3	46	DAİRE	12. KAT	298/100854	126/12406
D3	47	DAİRE	12. KAT	260/100854	126/12407
D3	48	DAİRE	13. KAT	472/100854	126/12408
D3	49	DAİRE	13. KAT	300/100854	126/12409
D3	50	DAİRE	13. KAT	262/100854	126/12410
D4	2	DAİRE	ZEMİN KAT	306/100854	126/12412
D4	3	DAİRE	ZEMİN KAT	292/100854	126/12413
D4	4	DAİRE	ZEMİN KAT	414/100854	126/12414
D4	5	DAİRE	1. KAT	242/100854	126/12415
D4	6	DAİRE	1. KAT	316/100854	126/12416
D4	7	DAİRE	1. KAT	290/100854	126/12417

D4	8	DAİRE	1. KAT	410/100854	126/12418
D4	9	DAİRE	2. KAT	242/100854	126/12419
D4	10	DAİRE	2. KAT	318/100854	126/12420
D4	11	DAİRE	2. KAT	292/100854	126/12421
D4	12	DAİRE	2. KAT	412/100854	126/12422
D4	13	DAİRE	3. KAT	244/100854	126/12423
D4	14	DAİRE	3. KAT	318/100854	126/12424
D4	15	DAİRE	3. KAT	292/100854	126/12425
D4	16	DAİRE	3. KAT	414/100854	126/12426
D4	17	DAİRE	4. KAT	244/100854	126/12427
D4	18	DAİRE	4. KAT	320/100854	126/12428
D4	19	DAİRE	4. KAT	294/100854	126/12429
D4	20	DAİRE	4. KAT	416/100854	126/12430
D4	21	DAİRE	5. KAT	246/100854	126/12431
D4	22	DAİRE	5. KAT	322/100854	126/12432
D4	23	DAİRE	5. KAT	296/100854	126/12433
D4	24	DAİRE	5. KAT	418/100854	126/12434
D4	25	DAİRE	6. KAT	248/100854	126/12435
D4	26	DAİRE	6. KAT	324/100854	126/12436
D4	27	DAİRE	6. KAT	298/100854	126/12437
D4	28	DAİRE	6. KAT	422/100854	126/12438
D4	29	DAİRE	7. KAT	250/100854	126/12439
D4	30	DAİRE	7. KAT	326/100854	126/12440
D4	31	DAİRE	7. KAT	300/100854	126/12441
D4	32	DAİRE	7. KAT	424/100854	126/12442
D4	33	DAİRE	8. KAT	250/100854	126/12443
D4	34	DAİRE	8. KAT	328/100854	126/12444
D4	35	DAİRE	8. KAT	302/100854	126/12445
D4	36	DAİRE	8. KAT	426/100854	126/12446
D4	37	DAİRE	9. KAT	252/100854	126/12447
D4	38	DAİRE	9. KAT	328/100854	126/12448
D4	39	DAİRE	9. KAT	302/100854	126/12449
D4	40	DAİRE	9. KAT	428/100854	126/12450
D4	41	DAİRE	10. KAT	254/100854	126/12451
D4	42	DAİRE	10. KAT	330/100854	126/12452
D4	43	DAİRE	10. KAT	304/100854	126/12453
D4	44	DAİRE	10. KAT	430/100854	126/12454
D4	45	DAİRE	11. KAT	256/100854	126/12455
D4	46	DAİRE	11. KAT	334/100854	126/12456
D4	47	DAİRE	11. KAT	306/100854	126/12457
D4	48	DAİRE	11. KAT	434/100854	126/12458
D4	50	DAİRE	12. KAT	334/100854	126/12460
D4	51	DAİRE	12. KAT	308/100854	126/12461
D4	52	DAİRE	12. KAT	436/100854	126/12462
D4	56	DAİRE	13. KAT	438/100854	126/12466
D5	3	DAİRE	ZEMİN KAT	342/100854	126/12469
D5	6	DAİRE	1. KAT	322/100854	126/12472
D5	7	DAİRE	1. KAT	338/100854	126/12473
D5	10	DAİRE	2. KAT	324/100854	126/12476
D5	11	DAİRE	2. KAT	338/100854	127/12477
D5	13	DAİRE	3. KAT	238/100854	127/12479
D5	14	DAİRE	3. KAT	324/100854	127/12480
D5	15	DAİRE	3. KAT	340/100854	127/12481
D5	16	DAİRE	3. KAT	298/100854	127/12482

D5	18	DAİRE	4. KAT	326/100854	127/12484
D5	19	DAİRE	4. KAT	342/100854	127/12485
D5	20	DAİRE	4. KAT	298/100854	127/12486
D5	21	DAİRE	5. KAT	242/100854	127/12487
D5	22	DAİRE	5. KAT	328/100854	127/12488
D5	23	DAİRE	5. KAT	344/100854	127/12489
D5	24	DAİRE	5. KAT	300/100854	127/12490
D5	25	DAİRE	6. KAT	238/100854	127/12491
D5	26	DAİRE	6. KAT	324/100854	127/12492
D5	27	DAİRE	6. KAT	340/100854	127/12493
D5	30	DAİRE	7. KAT	332/100854	127/12496
D5	31	DAİRE	7. KAT	416/100854	127/12497
D5	32	DAİRE	7. KAT	398/100854	127/12498
D5	33	DAİRE	8. KAT	246/100854	127/12499
D5	34	DAİRE	8. KAT	334/100854	127/12500
D5	35	DAİRE	8. KAT	418/100854	127/12501
D5	36	DAİRE	8. KAT	398/100854	127/12502
D5	37	DAİRE	9. KAT	246/100854	127/12503
D5	38	DAİRE	9. KAT	336/100854	127/12504
D5	39	DAİRE	9. KAT	420/100854	127/12505
D5	41	DAİRE	10. KAT	248/100854	127/12507
D5	42	DAİRE	10. KAT	336/100854	127/12508
D5	43	DAİRE	10. KAT	422/100854	127/12509
D5	44	DAİRE	10. KAT	402/100854	127/12510
D5	46	DAİRE	11. KAT	340/100854	127/12512
D5	47	DAİRE	11. KAT	424/100854	127/12513
D5	48	DAİRE	11. KAT	406/100854	127/12514
D5	50	DAİRE	12. KAT	342/100854	127/12516
D5	51	DAİRE	12. KAT	426/100854	127/12517
D5	52	DAİRE	12. KAT	408/100854	127/12518
D5	53	DAİRE	13. KAT	252/100854	127/12519
D5	54	DAİRE	13. KAT	342/100854	127/12520
D5	55	DAİRE	13. KAT	428/100854	127/12521
D5	56	DAİRE	13. KAT	410/100854	127/12522
D5	58	DAİRE	14. KAT	344/100854	127/12524
D5	59	DAİRE	14. KAT	430/100854	127/12525
D5	60	DAİRE	14. KAT	412/100854	127/12526
D5	62	DAİRE	15. KAT	346/100854	127/12528
D5	63	DAİRE	15. KAT	432/100854	127/12529
D5	64	DAİRE	15. KAT	414/100854	127/12530
D5	66	DAİRE	16. KAT	348/100854	127/12532
D5	67	DAİRE	16. KAT	434/100854	127/12533
D5	68	DAİRE	16. KAT	416/100854	127/12534
D5	70	DAİRE	17. KAT	348/100854	127/12536
D5	71	DAİRE	17. KAT	366/100854	127/12537
D5	72	DAİRE	17. KAT	350/100854	127/12538
D6	1	DAİRE	ZEMİN KAT	396/100854	127/12539
D6	3	DAİRE	ZEMİN KAT	384/100854	127/12541
D6	5	DAİRE	1. KAT	390/100854	127/12543
D6	7	DAİRE	1. KAT	364/100854	127/12545
D6	8	DAİRE	1. KAT	348/100854	127/12546
D6	9	DAİRE	2. KAT	400/100854	127/12547
D6	10	DAİRE	2. KAT	304/100854	127/12548
D6	11	DAİRE	2. KAT	374/100854	127/12549

D6	12	DAİRE	2. KAT	358/100854	127/12550
D6	13	DAİRE	3. KAT	402/100854	127/12551
D6	14	DAİRE	3. KAT	306/100854	127/12552
D6	15	DAİRE	3. KAT	376/100854	127/12553
D6	16	DAİRE	3. KAT	360/100854	127/12554
D6	17	DAİRE	4. KAT	404/100854	127/12555
D6	18	DAİRE	4. KAT	308/100854	127/12556
D6	19	DAİRE	4. KAT	378/100854	127/12557
D6	20	DAİRE	4. KAT	360/100854	127/12558
D6	21	DAİRE	5. KAT	404/100854	127/12559
D6	22	DAİRE	5. KAT	308/100854	127/12560
D6	23	DAİRE	5. KAT	380/100854	127/12561
D6	24	DAİRE	5. KAT	362/100854	127/12562

Not: 719 ada 1 parseldeki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam 90922/100854 arsa payına karşılık gelen arsa alanı **15.397,51 m²**'dir.

722 ADA 1 NO'LU PARSEL	
SAHİBİ	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	Denizli
İLÇESİ	Merkezefendi
MAHALLESİ	Çakmak
MEVKİİ	Armutlu Kırı
ADA NO	722
PARSEL NO	1
NİTELİĞİ (*)	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	6.490,63 m ²
YEVMIYE NO	23621
TAPU TARİHİ	11.10.2018

(*) Parsel üzerinde inşaatı devam eden proje için kat irtifakı kurulmuş olup Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki taşınmazlara ait tapu bilgileri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	BAĞ. BÖL. NİTELİK	KAT NO	ARSA PAY/PAYDA	CİLT/SAYFA NO
C1	1	DÜKKAN	1. BODRUM	478/44816	122/11993
C1	3	DAİRE	ZEMİN KAT	246/44816	122/11995
C1	4	DAİRE	ZEMİN KAT	198/44816	122/11996
C1	6	DAİRE	ZEMİN KAT	140/44816	122/11998
C1	7	DAİRE	ZEMİN KAT	172/44816	122/11999
C1	8	DAİRE	ZEMİN KAT	172/44816	122/12000
C1	9	DAİRE	ZEMİN KAT	140/44816	122/12001
C1	12	DAİRE	1. KAT	248/44816	122/12004
C1	13	DAİRE	1. KAT	158/44816	122/12005
C1	14	DAİRE	1. KAT	200/44816	122/12006
C1	15	DAİRE	1. KAT	194/44816	122/12007
C1	16	DAİRE	1. KAT	150/44816	122/12008
C1	17	DAİRE	1. KAT	182/44816	122/12009
C1	18	DAİRE	1. KAT	184/44816	122/12010
C1	19	DAİRE	1. KAT	150/44816	122/12011
C1	20	DAİRE	1. KAT	226/44816	122/12012
C1	21	DAİRE	1. KAT	240/44816	122/12013
C1	22	DAİRE	2. KAT	250/44816	122/12014
C1	23	DAİRE	2. KAT	160/44816	122/12015
C1	24	DAİRE	2. KAT	200/44816	122/12016
C1	25	DAİRE	2. KAT	196/44816	122/12017
C1	26	DAİRE	2. KAT	150/44816	122/12018

C1	27	DAİRE	2. KAT	184/44816	122/12019
C1	28	DAİRE	2. KAT	184/44816	122/12020
C1	29	DAİRE	2. KAT	152/44816	122/12021
C1	30	DAİRE	2. KAT	228/44816	122/12022
C1	31	DAİRE	2. KAT	242/44816	122/12023
C1	32	DAİRE	3. KAT	250/44816	122/12024
C1	33	DAİRE	3. KAT	160/44816	122/12025
C1	34	DAİRE	3. KAT	202/44816	122/12026
C1	35	DAİRE	3. KAT	196/44816	122/12027
C1	36	DAİRE	3. KAT	152/44816	122/12028
C1	37	DAİRE	3. KAT	184/44816	122/12029
C1	38	DAİRE	3. KAT	186/44816	122/12030
C1	39	DAİRE	3. KAT	152/44816	122/12031
C1	40	DAİRE	3. KAT	230/44816	122/12032
C1	41	DAİRE	3. KAT	242/44816	122/12033
C1	42	DAİRE	4. KAT	252/44816	122/12034
C1	43	DAİRE	4. KAT	162/44816	122/12035
C1	44	DAİRE	4. KAT	204/44816	122/12036
C1	45	DAİRE	4. KAT	198/44816	122/12037
C1	46	DAİRE	4. KAT	152/44816	122/12038
C1	47	DAİRE	4. KAT	188/44816	122/12039
C1	48	DAİRE	4. KAT	188/44816	122/12040
C1	49	DAİRE	4. KAT	154/44816	122/12041
C1	50	DAİRE	4. KAT	232/44816	122/12042
C1	51	DAİRE	4. KAT	244/44816	122/12043
C1	52	DAİRE	5. KAT	254/44816	122/12044
C1	53	DAİRE	5. KAT	162/44816	122/12045
C1	54	DAİRE	5. KAT	204/44816	122/12046
C1	55	DAİRE	5. KAT	198/44816	122/12047
C1	56	DAİRE	5. KAT	154/44816	122/12048
C1	57	DAİRE	5. KAT	190/44816	122/12049
C1	58	DAİRE	5. KAT	188/44816	122/12050
C1	59	DAİRE	5. KAT	154/44816	122/12051
C1	61	DAİRE	5. KAT	246/44816	122/12053
C1	62	DAİRE	6. KAT	256/44816	122/12054
C1	63	DAİRE	6. KAT	162/44816	122/12055
C1	64	DAİRE	6. KAT	206/44816	122/12056
C1	65	DAİRE	6. KAT	200/44816	122/12057
C1	66	DAİRE	6. KAT	154/44816	122/12058
C1	67	DAİRE	6. KAT	190/44816	122/12059
C1	68	DAİRE	6. KAT	190/44816	122/12060
C1	69	DAİRE	6. KAT	156/44816	122/12061
C1	70	DAİRE	6. KAT	234/44816	122/12062
C1	71	DAİRE	6. KAT	248/44816	122/12063
C1	72	DAİRE	7. KAT	258/44816	122/12064
C1	73	DAİRE	7. KAT	164/44816	122/12065
C1	74	DAİRE	7. KAT	206/44816	122/12066
C1	75	DAİRE	7. KAT	202/44816	122/12067
C1	76	DAİRE	7. KAT	156/44816	122/12068
C1	77	DAİRE	7. KAT	192/44816	122/12069
C1	78	DAİRE	7. KAT	190/44816	122/12070
C1	79	DAİRE	7. KAT	156/44816	122/12071
C1	80	DAİRE	7. KAT	236/44816	122/12072
C1	81	DAİRE	7. KAT	250/44816	122/12073

C1	82	DAİRE	8. KAT	260/44816	122/12074
C1	83	DAİRE	8. KAT	164/44816	122/12075
C1	84	DAİRE	8. KAT	208/44816	122/12076
C1	86	DAİRE	8. KAT	156/44816	122/12078
C1	87	DAİRE	8. KAT	194/44816	122/12079
C1	88	DAİRE	8. KAT	192/44816	122/12080
C1	89	DAİRE	8. KAT	158/44816	123/12081
C1	91	DAİRE	8. KAT	250/44816	123/12083
C1	92	DAİRE	9. KAT	260/44816	123/12084
C1	93	DAİRE	9. KAT	166/44816	123/12085
C1	94	DAİRE	9. KAT	210/44816	123/12086
C1	95	DAİRE	9. KAT	204/44816	123/12087
C1	96	DAİRE	9. KAT	158/44816	123/12088
C1	97	DAİRE	9. KAT	194/44816	123/12089
C1	98	DAİRE	9. KAT	194/44816	123/12090
C1	99	DAİRE	9. KAT	158/44816	123/12091
C1	100	DAİRE	9. KAT	240/44816	123/12092
C1	101	DAİRE	9. KAT	252/44816	123/12093
C1	102	DAİRE	10. KAT	262/44816	123/12094
C1	103	DAİRE	10. KAT	166/44816	123/12095
C1	104	DAİRE	10. KAT	210/44816	123/12096
C1	105	DAİRE	10. KAT	206/44816	123/12097
C1	106	DAİRE	10. KAT	158/44816	123/12098
C1	107	DAİRE	10. KAT	196/44816	123/12099
C1	108	DAİRE	10. KAT	194/44816	123/12100
C1	109	DAİRE	10. KAT	160/44816	123/12101
C1	110	DAİRE	10. KAT	242/44816	123/12102
C1	111	DAİRE	10. KAT	254/44816	123/12103
C1	112	DAİRE	11. KAT	264/44816	123/12104
C1	113	DAİRE	11. KAT	200/44816	123/12105
C1	114	DAİRE	11. KAT	194/44816	123/12106
C1	115	DAİRE	11. KAT	160/44816	123/12107
C1	117	DAİRE	11. KAT	256/44816	123/12109
C1	118	DAİRE	12. KAT	266/44816	123/12110
C1	119	DAİRE	12. KAT	202/44816	123/12111
C1	120	DAİRE	12. KAT	194/44816	123/12112
C1	121	DAİRE	12. KAT	162/44816	123/12113
C1	122	DAİRE	12. KAT	244/44816	123/12114
C1	123	DAİRE	12. KAT	258/44816	123/12115
C1	124	DAİRE	13. KAT	268/44816	123/12116
C1	125	DAİRE	13. KAT	180/44816	123/12117
C1	126	DAİRE	13. KAT	174/44816	123/12118
C1	127	DAİRE	13. KAT	200/44816	123/12119
C1	128	DAİRE	13. KAT	196/44816	123/12120
C1	129	DAİRE	13. KAT	164/44816	123/12121
C1	130	DAİRE	13. KAT	246/44816	123/12122
C1	131	DAİRE	13. KAT	258/44816	123/12123
C1	132	DAİRE	14. KAT	268/44816	123/12124
C1	133	DAİRE	14. KAT	182/44816	123/12125
C1	134	DAİRE	14. KAT	176/44816	123/12126
C1	135	DAİRE	14. KAT	200/44816	123/12127
C1	136	DAİRE	14. KAT	198/44816	123/12128
C1	137	DAİRE	14. KAT	164/44816	123/12129
C1	138	DAİRE	14. KAT	248/44816	123/12130

C1	139	DAİRE	14. KAT	260/44816	123/12131
C1	140	DAİRE	15. KAT	270/44816	123/12132
C1	141	DAİRE	15. KAT	182/44816	123/12133
C1	142	DAİRE	15. KAT	176/44816	123/12134
C1	143	DAİRE	15. KAT	202/44816	123/12135
C1	144	DAİRE	15. KAT	198/44816	123/12136
C1	145	DAİRE	15. KAT	166/44816	123/12137
C1	146	DAİRE	15. KAT	250/44816	123/12138
C1	147	DAİRE	15. KAT	262/44816	123/12139
C1	148	DAİRE	16. KAT	272/44816	123/12140
C1	149	DAİRE	16. KAT	184/44816	123/12141
C1	150	DAİRE	16. KAT	178/44816	123/12142
C1	151	DAİRE	16. KAT	204/44816	123/12143
C1	152	DAİRE	16. KAT	200/44816	123/12144
C1	153	DAİRE	16. KAT	166/44816	123/12145
C1	154	DAİRE	16. KAT	250/44816	123/12146
C1	155	DAİRE	16. KAT	264/44816	123/12147
C1	156	DAİRE	17. KAT	274/44816	123/12148
C1	157	DAİRE	17. KAT	186/44816	123/12149
C1	158	DAİRE	17. KAT	178/44816	123/12150
C1	159	DAİRE	17. KAT	204/44816	123/12151
C1	161	DAİRE	17. KAT	166/44816	123/12153
C1	162	DAİRE	17. KAT	252/44816	123/12154
C1	163	DAİRE	17. KAT	266/44816	123/12155
C2	7	DÜKKAN	ZEMİN KAT	424/44816	123/12162
C2	8	DÜKKAN	ZEMİN KAT	376/44816	123/12163
C2	10	DÜKKAN	ZEMİN KAT	376/44816	123/12165
C2	15	DÜKKAN	ZEMİN KAT	466/44816	123/12170

Not: 722 ada 1 parseldeki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam 33148/44816 arsa payına karşılık gelen arsa alanı **4.800,77 m²**dir.

723 ADA 1 NO'LU PARSEL

SAHİBİ	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	Denizli
İLÇESİ	Merkezefendi
MAHALLESİ	Çakmak
MEVKİİ	Armutlu Kırı
ADA NO	723
PARSEL NO	1
NİTELİĞİ (*)	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	7.764,06 m ²
YEVMIYE NO	1170
TAPU TARİHİ	17.01.2019

(*) Parsel üzerinde inşaatı devam eden proje için kat irtifakı kurulmuş olup Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki taşınmazlara ait tapu bilgileri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	BAĞ. BÖL. NİTELİK	KAT NO	ARSA PAY/PAYDA	CİLT/SAYFA NO
T2	1	DAİRE	1. KAT	168/34884	130/12833
T2	2	DAİRE	1. KAT	244/34884	130/12834
T2	3	DAİRE	1. KAT	238/34884	130/12835
T2	4	DAİRE	1. KAT	244/34884	130/12836
T2	5	DAİRE	1. KAT	174/34884	130/12837
T2	6	DAİRE	1. KAT	172/34884	130/12838

T2	7	DAİRE	2. KAT	186/34884	130/12839
T2	8	DAİRE	2. KAT	238/34884	130/12840
T2	9	DAİRE	2. KAT	232/34884	130/12841
T2	11	DAİRE	2. KAT	192/34884	130/12843
T2	12	DAİRE	2. KAT	186/34884	130/12844
T2	13	DAİRE	3. KAT	194/34884	130/12845
T2	15	DAİRE	3. KAT	242/34884	130/12847
T2	17	DAİRE	3. KAT	194/34884	130/12849
T2	18	DAİRE	3. KAT	186/34884	130/12850
T2	19	DAİRE	4. KAT	194/34884	130/12851
T2	21	DAİRE	4. KAT	244/34884	130/12853
T2	23	DAİRE	4. KAT	196/34884	130/12855
T2	24	DAİRE	4. KAT	188/34884	130/12856
T2	25	DAİRE	5. KAT	196/34884	130/12857
T2	26	DAİRE	5. KAT	252/34884	130/12858
T2	27	DAİRE	5. KAT	246/34884	130/12859
T2	28	DAİRE	5. KAT	254/34884	130/12860
T2	29	DAİRE	5. KAT	196/34884	130/12861
T2	30	DAİRE	5. KAT	190/34884	130/12862
T2	31	DAİRE	6. KAT	198/34884	130/12863
T2	33	DAİRE	6. KAT	248/34884	130/12865
T2	35	DAİRE	6. KAT	198/34884	130/12867
T2	36	DAİRE	6. KAT	192/34884	130/12868
T2	37	DAİRE	7. KAT	200/34884	130/12869
T2	39	DAİRE	7. KAT	250/34884	130/12871
T2	41	DAİRE	7. KAT	200/34884	131/12873
T2	42	DAİRE	7. KAT	194/34884	131/12874
T2	43	DAİRE	8. KAT	202/34884	131/12875
T2	45	DAİRE	8. KAT	252/34884	131/12877
T2	47	DAİRE	8. KAT	202/34884	131/12879
T2	48	DAİRE	8. KAT	194/34884	131/12880
T2	49	DAİRE	9. KAT	202/34884	131/12881
T2	51	DAİRE	9. KAT	254/34884	131/12883
T2	53	DAİRE	9. KAT	204/34884	131/12885
T2	54	DAİRE	9. KAT	196/34884	131/12886
T2	55	DAİRE	10. KAT	204/34884	131/12887
T2	58	DAİRE	10. KAT	264/34884	131/12890
T2	59	DAİRE	10. KAT	204/34884	131/12891
T2	60	DAİRE	10. KAT	198/34884	131/12892
T2	61	DAİRE	11. KAT	206/34884	131/12893
T2	63	DAİRE	11. KAT	258/34884	131/12895
T2	64	DAİRE	11. KAT	266/34884	131/12896
T2	65	DAİRE	11. KAT	206/34884	131/12897
T2	66	DAİRE	11. KAT	200/34884	131/12898
T2	67	DAİRE	12. KAT	206/34884	131/12899
T2	70	DAİRE	12. KAT	258/34884	131/12902
T2	71	DAİRE	12. KAT	200/34884	131/12903
T2	72	DAİRE	12. KAT	194/34884	131/12904
T2	77	DÜKKAN	1. BODRUM KAT	650/34884	131/12909
T2	78	DÜKKAN	1. BODRUM KAT	426/34884	131/12910
T2	79	DÜKKAN	1. BODRUM KAT	424/34884	131/12911
T2	82	DÜKKAN	1. BODRUM KAT	718/34884	131/12914
T2	84	DÜKKAN	1. BODRUM KAT	910/34884	131/12916
T2	85	DÜKKAN	ZEMİN KAT	1080/34884	131/12917

T2	86	DÜKKAN	ZEMİN KAT	662/34884	131/12918
T2	87	DÜKKAN	ZEMİN KAT	696/34884	131/12919
T2	92	DÜKKAN	ZEMİN KAT	804/34884	131/12924
T2	93	DÜKKAN	ZEMİN KAT	830/34884	131/12925
T2	94	DÜKKAN	ZEMİN KAT	878/34884	131/12926
T2	96	DÜKKAN	ZEMİN KAT	550/34884	131/12928
T2	97	DÜKKAN	ZEMİN KAT	546/34884	131/12929
T2	98	DÜKKAN	ZEMİN KAT	836/34884	131/12930

Not: 723 ada 1 parseldeki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam 21506/34884 arsa payına karşılık gelen arsa alanı **4.786,55 m²**'dir.

724 ADA 1 NO'LU PARSEL	
SAHİBİ	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	Denizli
İLÇESİ	Merkezefendi
MAHALLESİ	Çakmak
MEVKİİ	Armutlu Kırı
ADA NO	724
PARSEL NO	1
NİTELİĞİ (*)	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	14.129,35 m ²
YEVİMİYE NO	29710
TAPU TARİHİ	19.12.2018

(*) Parsel üzerinde inşaatı devam eden proje için kat irtifakı kurulmuş olup Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki taşınmazlara ait tapu bilgileri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	BAĞ. BÖL. NİTELİK	KAT NO	ARSA PAY/PAYDA	CİLT/SAYFA NO
B1	3	DAİRE	ZEMİN KAT	322/82696	127/12565
B1	4	DAİRE	ZEMİN KAT	218/82696	127/12566
B1	5	DAİRE	1.KAT	446/82696	127/12567
B1	7	DAİRE	1.KAT	320/82696	127/12569
B1	8	DAİRE	1.KAT	234/82696	127/12570
B1	9	DAİRE	2.KAT	448/82696	127/12571
B1	11	DAİRE	2.KAT	322/82696	127/12573
B1	13	DAİRE	3.KAT	450/82696	127/12575
B1	15	DAİRE	3.KAT	322/82696	128/12577
B1	17	DAİRE	4.KAT	452/82696	128/12579
B1	19	DAİRE	4.KAT	324/82696	128/12581
B1	20	DAİRE	4.KAT	236/82696	128/12582
B1	21	DAİRE	5.KAT	454/82696	128/12583
B1	23	DAİRE	5.KAT	326/82696	128/12585
B1	24	DAİRE	5.KAT	238/82696	128/12586
B1	25	DAİRE	6.KAT	458/82696	128/12587
B1	27	DAİRE	6.KAT	242/82696	128/12589
B1	28	DAİRE	7.KAT	460/82696	128/12590
B1	31	DAİRE	8.KAT	462/82696	128/12593
B1	34	DAİRE	9.KAT	464/82696	128/12596
B1	36	DAİRE	9.KAT	246/82696	128/12598
B2	1	DAİRE	ZEMİN KAT	202/82696	128/12599
B2	2	DAİRE	ZEMİN KAT	310/82696	128/12600
B2	3	DAİRE	ZEMİN KAT	308/82696	128/12601
B2	4	DAİRE	ZEMİN KAT	394/82696	128/12602

B2	5	DAİRE	1.KAT	230/82696	128/12603
B2	6	DAİRE	1.KAT	320/82696	128/12604
B2	8	DAİRE	1.KAT	442/82696	128/12606
B2	9	DAİRE	2.KAT	232/82696	128/12607
B2	10	DAİRE	2.KAT	322/82696	128/12608
B2	11	DAİRE	2.KAT	306/82696	128/12609
B2	12	DAİRE	2.KAT	444/82696	128/12610
B2	13	DAİRE	3.KAT	234/82696	128/12611
B2	14	DAİRE	3.KAT	324/82696	128/12612
B2	15	DAİRE	3.KAT	306/82696	128/12613
B2	16	DAİRE	3.KAT	446/82696	128/12614
B2	17	DAİRE	4.KAT	234/82696	128/12615
B2	18	DAİRE	4.KAT	324/82696	128/12616
B2	19	DAİRE	4.KAT	308/82696	128/12617
B2	20	DAİRE	4.KAT	448/82696	128/12618
B2	21	DAİRE	5.KAT	236/82696	128/12619
B2	22	DAİRE	5.KAT	326/82696	128/12620
B2	23	DAİRE	5.KAT	310/82696	128/12621
B2	24	DAİRE	5.KAT	450/82696	128/12622
B2	25	DAİRE	6.KAT	238/82696	128/12623
B2	26	DAİRE	6.KAT	328/82696	128/12624
B2	27	DAİRE	6.KAT	312/82696	128/12625
B2	28	DAİRE	6.KAT	454/82696	128/12626
B2	29	DAİRE	7.KAT	240/82696	128/12627
B2	30	DAİRE	7.KAT	330/82696	128/12628
B2	31	DAİRE	7.KAT	314/82696	128/12629
B2	32	DAİRE	7.KAT	456/82696	128/12630
B2	33	DAİRE	8.KAT	240/82696	128/12631
B2	34	DAİRE	8.KAT	332/82696	128/12632
B2	35	DAİRE	8.KAT	316/82696	128/12633
B2	36	DAİRE	8.KAT	458/82696	128/12634
B2	37	DAİRE	9.KAT	242/82696	128/12635
B2	39	DAİRE	9.KAT	316/82696	128/12637
B2	40	DAİRE	9.KAT	460/82696	128/12638
B3	1	DAİRE	1.BODRUM KAT	346/82696	128/12639
B3	2	DAİRE	1.BODRUM KAT	274/82696	128/12640
B3	4	DAİRE	ZEMİN KAT	210/82696	128/12642
B3	5	DAİRE	ZEMİN KAT	268/82696	128/12643
B3	6	DAİRE	ZEMİN KAT	320/82696	128/12644
B3	7	DAİRE	1.KAT	320/82696	128/12645
B3	8	DAİRE	1.KAT	238/82696	128/12646
B3	10	DAİRE	1.KAT	322/82696	128/12648
B3	11	DAİRE	2.KAT	322/82696	128/12649
B3	12	DAİRE	2.KAT	240/82696	128/12650
B3	14	DAİRE	2.KAT	324/82696	128/12652
B3	15	DAİRE	3.KAT	322/82696	128/12653
B3	17	DAİRE	3.KAT	312/82696	128/12655
B3	18	DAİRE	3.KAT	326/82696	128/12656
B3	19	DAİRE	4.KAT	324/82696	128/12657
B3	20	DAİRE	4.KAT	242/82696	128/12658
B3	21	DAİRE	4.KAT	314/82696	128/12659
B3	22	DAİRE	4.KAT	328/82696	128/12660

B3	23	DAİRE	5.KAT	326/82696	128/12661
B3	25	DAİRE	5.KAT	316/82696	128/12663
B3	26	DAİRE	5.KAT	328/82696	128/12664
B3	27	DAİRE	6.KAT	328/82696	128/12665
B3	29	DAİRE	6.KAT	318/82696	128/12667
B3	30	DAİRE	6.KAT	332/82696	128/12668
B3	31	DAİRE	7.KAT	330/82696	128/12669
B3	32	DAİRE	7.KAT	248/82696	128/12670
B3	33	DAİRE	7.KAT	410/82696	128/12671
B3	34	DAİRE	7.KAT	394/82696	128/12672
B3	35	DAİRE	8.KAT	332/82696	128/12673
B3	36	DAİRE	8.KAT	248/82696	128/12674
B3	37	DAİRE	8.KAT	412/82696	129/12675
B3	38	DAİRE	8.KAT	396/82696	129/12676
B3	39	DAİRE	9.KAT	334/82696	129/12677
B3	40	DAİRE	9.KAT	250/82696	129/12678
B3	41	DAİRE	9.KAT	414/82696	129/12679
B3	42	DAİRE	9.KAT	396/82696	129/12680
B3	43	DAİRE	10.KAT	334/82696	129/12681
B3	44	DAİRE	10.KAT	250/82696	129/12682
B3	45	DAİRE	10.KAT	416/82696	129/12683
B3	46	DAİRE	10.KAT	398/82696	129/12684
B3	47	DAİRE	11.KAT	338/82696	129/12685
B3	48	DAİRE	11.KAT	254/82696	129/12686
B3	49	DAİRE	11.KAT	420/82696	129/12687
B3	50	DAİRE	11.KAT	402/82696	129/12688
B3	51	DAİRE	12.KAT	340/82696	129/12689
B3	53	DAİRE	12.KAT	420/82696	129/12691
B3	54	DAİRE	12.KAT	404/82696	129/12692
B3	55	DAİRE	13.KAT	340/82696	129/12693
B3	57	DAİRE	13.KAT	422/82696	129/12695
B3	58	DAİRE	13.KAT	406/82696	129/12696
B3	59	DAİRE	14.KAT	342/82696	129/12697
B3	60	DAİRE	14.KAT	256/82696	129/12698
B3	61	DAİRE	14.KAT	424/82696	129/12699
B3	62	DAİRE	14.KAT	408/82696	129/12700
B3	63	DAİRE	15.KAT	344/82696	129/12701
B3	64	DAİRE	15.KAT	258/82696	129/12702
B3	65	DAİRE	15.KAT	426/82696	129/12703
B3	66	DAİRE	15.KAT	410/82696	129/12704
B3	67	DAİRE	16.KAT	346/82696	129/12705
B3	69	DAİRE	16.KAT	428/82696	129/12707
B3	70	DAİRE	16.KAT	412/82696	129/12708
B4	1	DAİRE	ZEMİN KAT	388/82696	129/12709
B4	2	DAİRE	ZEMİN KAT	296/82696	129/12710
B4	3	DAİRE	ZEMİN KAT	398/82696	129/12711
B4	4	DAİRE	ZEMİN KAT	370/82696	129/12712
B4	5	DAİRE	1.KAT	390/82696	129/12713
B4	6	DAİRE	1.KAT	316/82696	129/12714
B4	7	DAİRE	1.KAT	378/82696	129/12715
B4	8	DAİRE	1.KAT	338/82696	129/12716
B4	9	DAİRE	2.KAT	392/82696	129/12717

B4	10	DAİRE	2.KAT	318/82696	129/12718
B4	11	DAİRE	2.KAT	380/82696	129/12719
B4	12	DAİRE	2.KAT	340/82696	129/12720
B4	13	DAİRE	3.KAT	394/82696	129/12721
B4	14	DAİRE	3.KAT	318/82696	129/12722
B4	15	DAİRE	3.KAT	382/82696	129/12723
B4	16	DAİRE	3.KAT	342/82696	129/12724
B4	17	DAİRE	4.KAT	396/82696	129/12725
B4	18	DAİRE	4.KAT	320/82696	129/12726
B4	19	DAİRE	4.KAT	384/82696	129/12727
B4	20	DAİRE	4.KAT	344/82696	129/12728
B4	21	DAİRE	5.KAT	398/82696	129/12729
B4	22	DAİRE	5.KAT	322/82696	129/12730
B4	23	DAİRE	5.KAT	386/82696	129/12731
B4	24	DAİRE	5.KAT	346/82696	129/12732
B5	1	DAİRE	1.BODRUM KAT	302/82696	129/12733
B5	2	DAİRE	1.BODRUM KAT	194/82696	129/12734
B5	3	DAİRE	ZEMİN KAT	436/82696	129/12735
B5	4	DAİRE	ZEMİN KAT	282/82696	129/12736
B5	6	DAİRE	ZEMİN KAT	230/82696	129/12738
B5	7	DAİRE	1.KAT	448/82696	129/12739
B5	9	DAİRE	1.KAT	326/82696	129/12741
B5	11	DAİRE	2.KAT	450/82696	129/12743
B5	12	DAİRE	2.KAT	284/82696	129/12744
B5	13	DAİRE	2.KAT	326/82696	129/12745
B5	14	DAİRE	2.KAT	248/82696	129/12746
B5	15	DAİRE	3.KAT	452/82696	129/12747
B5	16	DAİRE	3.KAT	286/82696	129/12748
B5	17	DAİRE	3.KAT	328/82696	129/12749
B5	18	DAİRE	3.KAT	248/82696	129/12750
B5	19	DAİRE	4.KAT	454/82696	129/12751
B5	20	DAİRE	4.KAT	288/82696	129/12752
B5	21	DAİRE	4.KAT	330/82696	129/12753
B5	22	DAİRE	4.KAT	250/82696	129/12754
B5	23	DAİRE	5.KAT	456/82696	129/12755
B5	25	DAİRE	5.KAT	332/82696	129/12757
B5	26	DAİRE	5.KAT	250/82696	129/12758
B5	27	DAİRE	6.KAT	460/82696	129/12759
B5	29	DAİRE	6.KAT	256/82696	129/12761
B5	30	DAİRE	7.KAT	462/82696	129/12762
B5	32	DAİRE	7.KAT	256/82696	129/12764
B5	33	DAİRE	8.KAT	464/82696	129/12765
B5	35	DAİRE	8.KAT	258/82696	129/12767
B5	36	DAİRE	9.KAT	466/82696	129/12768
B5	37	DAİRE	9.KAT	296/82696	129/12769
B5	38	DAİRE	9.KAT	258/82696	129/12770
B6	1	DAİRE	1.BODRUM KAT	192/82696	129/12771
B6	3	DAİRE	ZEMİN KAT	214/82696	129/12773
B6	6	DAİRE	ZEMİN KAT	432/82696	130/12776
B6	8	DAİRE	1.KAT	318/82696	130/12778
B6	9	DAİRE	1.KAT	288/82696	130/12779
B6	10	DAİRE	1.KAT	444/82696	130/12780

B6	11	DAİRE	2.KAT	244/82696	130/12781
B6	12	DAİRE	2.KAT	320/82696	130/12782
B6	13	DAİRE	2.KAT	290/82696	130/12783
B6	14	DAİRE	2.KAT	446/82696	130/12784
B6	15	DAİRE	3.KAT	246/82696	130/12785
B6	16	DAİRE	3.KAT	322/82696	130/12786
B6	17	DAİRE	3.KAT	292/82696	130/12787
B6	18	DAİRE	3.KAT	448/82696	130/12788
B6	19	DAİRE	4.KAT	248/82696	130/12789
B6	20	DAİRE	4.KAT	322/82696	130/12790
B6	21	DAİRE	4.KAT	292/82696	130/12791
B6	22	DAİRE	4.KAT	450/82696	130/12792
B6	23	DAİRE	5.KAT	248/82696	130/12793
B6	24	DAİRE	5.KAT	324/82696	130/12794
B6	25	DAİRE	5.KAT	294/82696	130/12795
B6	26	DAİRE	5.KAT	452/82696	130/12796
B6	27	DAİRE	6.KAT	250/82696	130/12797
B6	28	DAİRE	6.KAT	328/82696	130/12798
B6	29	DAİRE	6.KAT	298/82696	130/12799
B6	30	DAİRE	6.KAT	456/82696	130/12800
B6	31	DAİRE	7.KAT	252/82696	130/12801
B6	32	DAİRE	7.KAT	328/82696	130/12802
B6	33	DAİRE	7.KAT	298/82696	130/12803
B6	34	DAİRE	7.KAT	458/82696	130/12804
B6	35	DAİRE	8.KAT	254/82696	130/12805
B6	36	DAİRE	8.KAT	330/82696	130/12806
B6	37	DAİRE	8.KAT	300/82696	130/12807
B6	38	DAİRE	8.KAT	460/82696	130/12808
B6	39	DAİRE	9.KAT	254/82696	130/12809
B6	41	DAİRE	9.KAT	302/82696	130/12811
B6	42	DAİRE	9.KAT	462/82696	130/12812

Not: 724 ada 1 parseldeki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam 71766/82696 arsa payına karşılık gelen arsa alanı **12.261,86 m²**'dir.

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

08.10.2019 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerhe rastlanılmamıştır.

4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu proje parsellerinden 719 ada 1 parsel, 722 ada 1 parsel, 723 ada 1 parsel ve 724 ada 1 parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup kat mülkiyetine geçilmemiştir. Tüm taşınmazların fiili kullanım şekli tapudaki niteliğine uygun olup inşa edilmekte olan projenin yasal izinleri alınmıştır. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

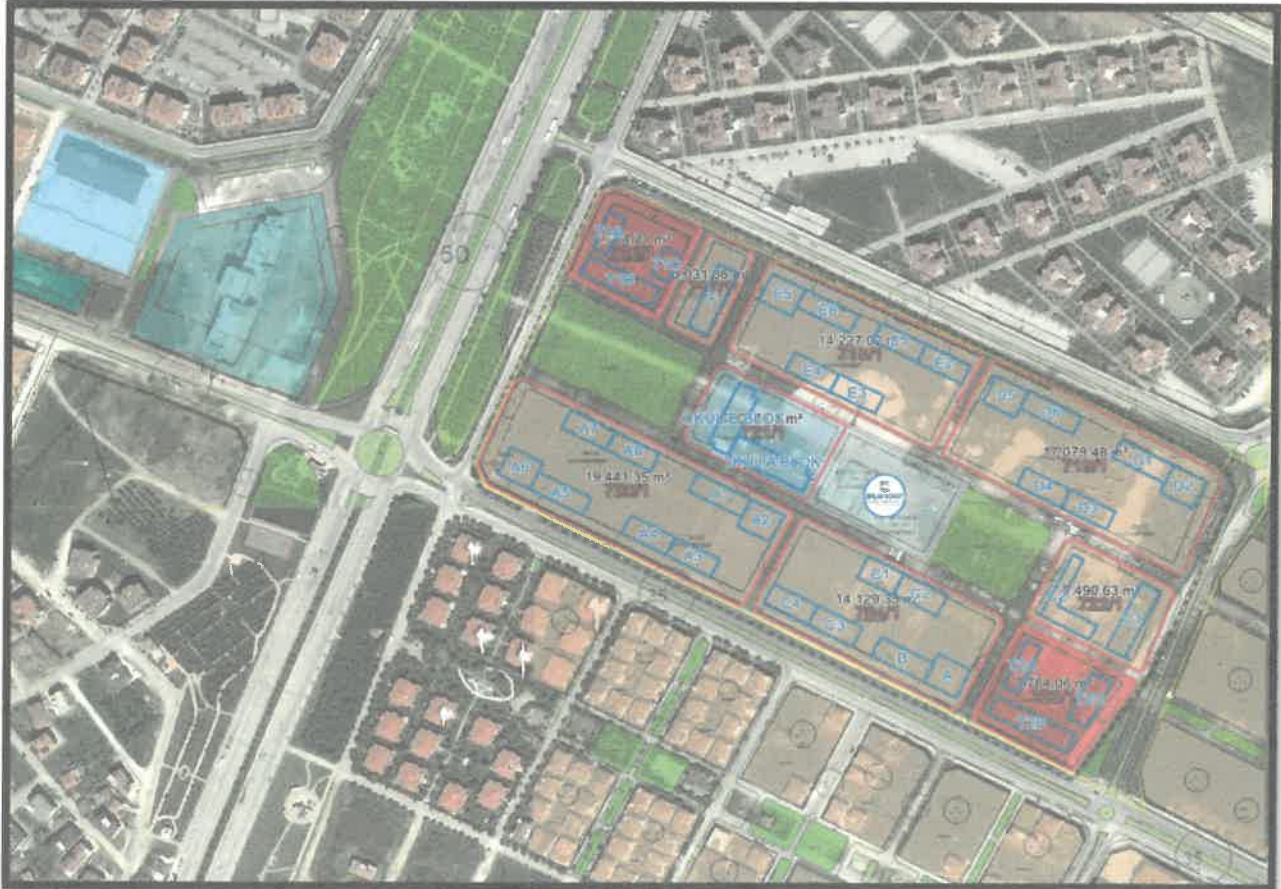
4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Merkezefendi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre; değerlemeye konu parsellerin 03.01.2013 tarih ve 257 Sayılı Bakanlık Oluru ile onaylanan 1/1000 ölçekli Denizli Merkez İlçesi Üçler Beldesi Çakmak Mahallesi, 945 Parsel Uygulama İmar Planı'nda paftasında kalmaktadırlar. Parsellerin sahip olduğu lejand ve yapılaşma şartları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	LEJAND	YAPILAŞMA ŞARTLARI
716	1	6.094,21	Ticaret	Emsal (E): 1,00 - Hmax: Serbest
717	1	3.031,06	Konut	Emsal (E): 2,00 - Hmax: Serbest
718	1	14.227,02	Konut	Emsal (E): 2,00 - Hmax: Serbest
719	1	17.079,48	Konut	Emsal (E): 2,00 - Hmax: Serbest
720	1	19.441,35	Konut	Emsal (E): 2,00 - Hmax: Serbest
721	1	7.037,06	Özel Eğitim Tesisi	Emsal (E): 1,00 - Hmax: Serbest
721	2	6.803,50	Eğitim Tesisi	Emsal (E): 1,00 - Hmax: Serbest
722	1	6.490,63	Konut	Emsal (E): 2,00 - Hmax: Serbest
723	1	7.764,06	Ticaret	Emsal (E): 1,00 - Hmax: Serbest
724	1	14.129,35	Konut	Emsal (E): 2,00 - Hmax: Serbest

Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.



4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğü'ndeki parsellere ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde parseller üzerinde yer alan bloklara ait yeni yapı ruhsatları ile tadilat yapı ruhsatları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

YENİ YAPI RUHSATLARI							
Ada/Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağ. Böl. Adedi	Kat Adedi	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
716/1	A	29.01.2016	126	58	7	9.349,00	IV-A
717/1	A	29.01.2016	127	91	14	11.684,00	IV-A
718/1	A	29.01.2016	128	72	19	14.420,22	V-A
	B	29.01.2016	129	24	7	5.708,76	IV-A
	C1	29.01.2016	130	36	11	7.813,71	IV-A
	C2	29.01.2016	131	40	11	8.638,13	IV-A
	C3	29.01.2016	132	40	12	8.673,85	IV-A
	C4	29.01.2016	133	44	12	9.498,27	IV-A
719/1	A	29.01.2016	134	76	20	15.559,51	V-A
	B1	29.01.2016	135	24	7	5.830,35	IV-A
	B2	29.01.2016	136	24	7	5.830,35	IV-A
	C1	29.01.2016	137	47	15	10.404,99	IV-A
	C2	29.01.2016	138	52	15	11.457,47	IV-A
	D	29.01.2016	139	57	20	15.630,44	V-A
720/1	A1	29.01.2016	140	76	20	15.885,16	V-A
	B1	29.01.2016	141	24	7	5.952,37	IV-A
	B2	29.01.2016	142	24	7	5.952,37	IV-A
	C1	29.01.2016	143	36	11	8.147,14	IV-A
	C2	29.01.2016	144	40	11	9.006,74	IV-A
	C3	29.01.2016	145	36	11	8.147,14	IV-A
	C4	29.01.2016	146	40	11	9.006,74	IV-A
	D	29.01.2016	147	57	20	15.957,58	V-A
721/1	A	29.01.2016	148	1	5	5.711,21	IV-A
	B	29.01.2016	149	1	5	4.400,41	IV-A
722/1	A	1.02.2016	158	165	22	28.450,01	V-A
	B	29.01.2016	156	15	4	2.939,86	IV-A
723/1	-	29.01.2016	155	69	7	11.682,15	IV-A
724/1	A	29.01.2016	150	76	21	15.330,78	V-A
	B	29.01.2016	151	24	8	5.744,64	IV-A
	C1	29.01.2016	152	36	11	7.862,81	IV-A
	C2	29.01.2016	157	40	11	8.692,42	IV-A
	C3	29.01.2016	153	36	12	7.862,81	IV-A
	C4	29.01.2016	154	40	12	8.692,42	IV-A
			TOPLAM	1521		325.923,81	

TADİLAT YAPI RUHSATLARI							
Ada/Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağ. Böl. Adedi	Kat Adedi	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
716/1	T1	29.09.2017	1578	80	13	13.160,40	IV-C
717/1	F	28.09.2017	1579	98	13	13.161,72	IV-C
718/1	E1	23.06.2017	814	36	11	7.624,79	IV-A
	E2	22.06.2017	815	40	11	7.800,93	IV-A
	E3	22.06.2017	816	37	12	8.410,89	IV-A
	E4	22.06.2017	817	41	12	8.462,16	V-A
	E5	22.06.2017	818	54	13	13.742,88	V-A
	E6	22.06.2017	819	24	7	6.262,06	IV-A
719/1	D1	28.04.2016	582	24	7	7.050,30	IV-A
	D2	28.04.2016	583	76	20	14.196,92	V-A
	D3	28.04.2016	584	50	16	10.701,93	IV-C
	D4	28.04.2016	585	56	16	11.740,19	IV-C
	D5	28.04.2016	586	72	19	14.072,84	V-A
	D6	28.04.2016	587	24	7	7.259,49	IV-A
720/1	A1	28.09.2017	1580	24	7	7.113,83	IV-A
	A2	29.09.2017	1581	52	18	13.032,46	V-A
	A3	29.09.2017	1582	43	12	7.969,21	IV-C
	A4	29.09.2017	1583	39	12	7.938,67	IV-C
	A5	29.09.2017	1584	24	8	7.129,39	IV-A
	A6	29.09.2017	1585	56	20	14.008,91	V-A
	A7	29.09.2017	1586	36	10	8.497,35	IV-A
	A8	29.09.2017	1587	33	10	7.399,55	IV-A
722/1	C1	3.08.2016	943	163	21	20.274,59	V-A
	C2	3.08.2016	944	26	5	9.740,54	IV-A
723/1	T2 Ticaret Bloğu	26.04.2017	523	98	15	16.808,67	IV-C
724/1	B1	28.04.2106	588	36	11	8.673,55	IV-C
	B2	28.04.2106	589	40	11	8.402,26	IV-C
	B3	28.04.2106	590	70	19	13.427,60	V-A
	B4	28.04.2106	591	24	8	6.576,60	IV-A
	B5	28.04.2106	592	38	12	8.111,40	IV-C
	B6	28.04.2106	593	42	12	8.264,64	IV-C
TOPLAM				1556		317.016,72	

Proje kapsamında; parseller üzerinde inşaat devam blokların yapı denetim işleri Selçuk Bey Mahallesi, 605 Sokak, No: 10 Merkezefendi / Denizli adresinde konumlu Canöz Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmaktadır.

4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

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

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumunda aşağıdaki değişikliğin olduğu belirlenmiştir.

- Söz konusu parseller; Toplu Konut İdaresi mülkiyetindeki 945 no'lu parselin 22.11.2013 tarih ve 24165 yevmiye no ile ifraz işlemi sonucunda oluşmuştur.
- Rapor konusu parsellerden 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 ve 724 ada 1 parsel 27.01.2016 tarih ve 2045 yevmiye no ile Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.
- 27.01.2016 tarihinden sonra 719 ada 1 parselde 19.12.2018; 722 ada 1 parselde 11.10.2018; 723 ada 1 parselde 17.01.2019; 724 ada 1 parselde ise 19.12.2018 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmadığı belirlenmiştir.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu proje için daha önce hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE (PROJEYE) İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu proje; Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Çakmak Mahallesi, Ali Marım Bulvarı, 648. Sokak, 716 ada 1 no'lu parsel, 717 ada 1 no'lu parsel, 718 ada 1 no'lu parsel, 719 ada 1 no'lu parsel, 720 ada 1 no'lu parsel, 721 ada 1-2 no'lu parseller, 722 ada 1 no'lu parsel, 723 ada 1 no'lu parsel ve 724 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan Evora Denizli Projesi'dir.

Projeye ulaşım; Ali Marım Bulvarı üzerinde Menderes Bulvarı istikametinde gidilirken sırasıyla 650. Sokak ve 648. Sokak tabelalarından dönülerek ulaşım sağlanmaktadır.

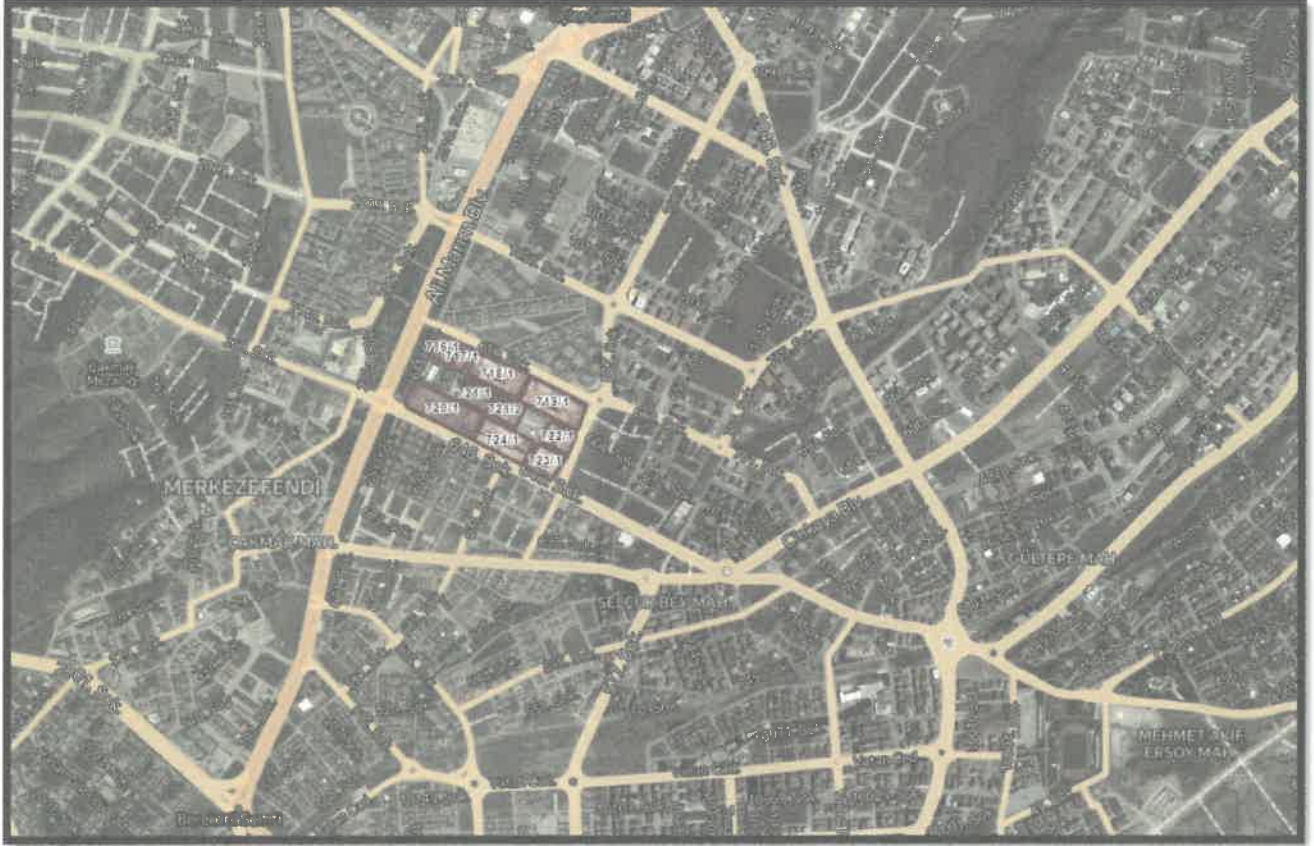
Yakın çevrede Denizli Hilal Cami, Üçler Aile Sağlığı Merkezi, Üçler İlköğretim Okulu, Nalan Kaynak Anadolu Lisesi ile 500 Evler Sitesi, Umut 2 ve 3 Konutları, 800. Yıl Konutları gibi toplu konut projeleri bulunmaktadır.

Bölge, orta gelir seviyesine sahip aileler tarafından tercih edilmektedir.

Konumu, ulaşım rahatlığı, gelişmekte olan bir bölgede konumlanması ve bölgede benzer özelliklere sahip nitelikli proje bulunmaması projenin değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Proje, Ali Marım Bulvarı'na 180 m, Menderes Bulvarı'na 5 km, Pamukkale Üniversitesi'ne ise yaklaşık 14 km mesafede yer almaktadır.

Taşınmaz, Merkezefendi Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. PROJENİN KONUMLANDIĞI PARSELLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Evora Denizli Projesi, 10 ayrı parsel üzerinde konumlanmakta olup parsellerin yüzölçümü aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	PARSELLERDEKİ EKGYO HİSSESİ	EKGYO HİSSESİNE DÜŞEN KISIM (m ²)
716	1	6.094,21	1/1	6.094,21
717	1	3.031,06	1/1	3.031,06
718	1	14.227,02	1/1	14.227,02
719	1	17.079,48	90922/100854	15.397,51
720	1	19.441,35	1/1	19.441,35
721	1	7.037,06	1/1	7.037,06
721	2	6.803,50	0/0	0,00
722	1	6.490,63	33148/44816	4.800,77
723	1	7.764,06	21506/34884	4.786,55
724	1	14.129,35	71766/82696	12.261,86
TOPLAM		102.097,72		87.077,39

Not 1: Parsellerden 719/1, 722/1, 723/1 ve 724/1 parsellerde kat irtifakı kurulmuş ve bu parseller üzerinde yer alan ve kat irtifakı kurulmuş toplam 135 adet taşınmazın satış ve tapu devir işlemleri tamamlanmıştır. **Değerlemede 719/1, 722/1, 723/1 ve 724/1 parsellerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazların arsa paylarına karşılık gelen arsa alanları dikkate alınmıştır.**

Not 2: Evora Denizli projesi "Denizli Merkezefendi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" kapsamında inşa edilmektedir. Proje sözleşmesi 721 ada ve 2 no'lu parseli de kapsamakta olup söz konusu parsel kamu ortaklık payı (Eğitim Tesis Alanı) olarak ayrılmış olup üzerinde uygun yapılaşma gerçekleşikten sonra ilgili kuruma devredileceğinden değerlendirme dışı bırakılmıştır.

- Parsellerden 716/1, 717/1, 723/1 parseller üzerinde 1 adet blok, 718/1, 719/1 ve 724/1 parseller üzerinde altışar adet blok, 720/1 parsel üzerinde 8 adet blok, 721/1 ve 722/1 parseller üzerinde ikişer adet blok olmak üzere toplam 33 adet blok bulunmaktadır. 721/1 parsel üzerinde 2 adet okul bloğu bulunmaktadır.
- Parseller üzerindeki projeye ait blokların inşaat işleri devam etmektedir.
- Parseller genel olarak düz bir topografik yapıya sahiptir.
- Parseller, dikdörtgene benzer bir geometrik şekle sahiptirler.
- Bölgede altyapı tamdır.

5.3. PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parseller üzerinde gerçekleştirilen proje 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. Sözleşmenin detayları aşağıdaki gibidir.

Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)=744.947.323,-TL + KDV

Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Geliri Oranı (ASKŞTPO)=% 18

Arsa Satış Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞTPG)=134.090.518,14TL

- Parseller üzerinde inşa edilmekte olan proje için ruhsatlar alınmıştır. Buna göre 716/1, 717/1, 723/1 parseller üzerinde 1 adet blok, 718/1, 719/1 ve 724/1 parseller üzerinde altışar adet blok, 720/1 parsel üzerinde 8 adet blok, 721/1 ve 722/1 parseller üzerinde ikişer adet blok olmak üzere toplam 33 adet blok bulunmaktadır. 721/1 parsel üzerinde 2 adet okul bloğu bulunmaktadır.
- Proje kapsamında 1481 adet konut, 75 adet dükkan ve 2 adet özel okul olmak üzere toplam 1558 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Parsellerden 719/1, 722/1, 723/1 ve 724/1 no'lu parsellerde kat irtifakı kurulmuştur.
- Rapor tarihi itibarıyla projenin inşaat işleri devam etmekte olup genel inşaat seviyesi % 50,47 mertebesindedir.
- Parseller üzerindeki projeye ait yapı ruhsatlarına göre blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada/Parsel No	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağ. Böl. Adedi	Kat Adedi	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı
716/1	T1	29.09.2017	1578	80	13	13.160,40	IV-C
717/1	F	28.09.2017	1579	98	13	13.161,72	IV-C
718/1	E1	23.06.2017	814	36	11	7.624,79	IV-A
	E2	22.06.2017	815	40	11	7.800,93	IV-A
	E3	22.06.2017	816	37	12	8.410,89	IV-A
	E4	22.06.2017	817	41	12	8.462,16	V-A
	E5	22.06.2017	818	54	13	13.742,88	V-A
	E6	22.06.2017	819	24	7	6.262,06	IV-A
719/1	D1	28.04.2016	582	24	7	7.050,30	IV-A
	D2	28.04.2016	583	76	20	14.196,92	V-A

	D3	28.04.2016	584	50	16	10.701,93	IV-C
	D4	28.04.2016	585	56	16	11.740,19	IV-C
	D5	28.04.2016	586	72	19	14.072,84	V-A
	D6	28.04.2016	587	24	7	7.259,49	IV-A
720/1	A1	28.09.2017	1580	24	7	7.113,83	IV-A
	A2	29.09.2017	1581	52	18	13.032,46	V-A
	A3	29.09.2017	1582	43	12	7.969,21	IV-C
	A4	29.09.2017	1583	39	12	7.938,67	IV-C
	A5	29.09.2017	1584	24	8	7.129,39	IV-A
	A6	29.09.2017	1585	56	20	14.008,91	V-A
	A7	29.09.2017	1586	36	10	8.497,35	IV-A
	A8	29.09.2017	1587	33	10	7.399,55	IV-A
721/1	A	29.01.2016	148	1	5	5.711,21	IV-A
	B	29.01.2016	149	1	5	4.400,41	IV-A
722/1	C1	3.08.2016	943	163	21	20.274,59	V-A
	C2	3.08.2016	944	26	5	9.740,54	IV-A
723/1	T2 Ticaret Bloğu	26.04.2017	523	98	15	16.808,67	IV-C
724/1	B1	28.04.2106	588	36	11	8.673,55	IV-C
	B2	28.04.2106	589	40	11	8.402,26	IV-C
	B3	28.04.2106	590	70	19	13.427,60	V-A
	B4	28.04.2106	591	24	8	6.576,60	IV-A
	B5	28.04.2106	592	38	12	8.111,40	IV-C
	B6	28.04.2106	593	42	12	8.264,64	IV-C
			TOPLAM	1558		327.128,34	

- Proje bünyesindeki toplam satılabilir alanın ada/parsel bazında dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

KONUT		
ADA/PARSEL NO	ADEDİ	SATIŞA ESAS BRÜT m ² ALANI
716/1	60	4.622,60
717/1	87	6.569,73
718/1	232	38.471,00
719/1	302	46.967,68
720/1	307	52.768,45
722/1	171	14.300,42
723/1	72	5.511,70
724/1	250	38.362,71
TOPLAM	1481	207.574,29
DÜKKAN		
ADA/PARSEL NO	ADEDİ	SATIŞA ESAS BRÜT m ² ALANI
716/1	20	2.526,65
717/1	11	1.043,14
722/1	18	2.026,60
723/1	26	3.489,99
TOPLAM	75	9.086,38
ÖZEL OKUL		
ADA/PARSEL NO	ADEDİ	SATIŞA ESAS BRÜT m ² ALANI
721/1	2	9.081,66
TOPLAM	2	9.081,66

- Proje bünyesindeki konut, dükkan ve özel okulun ada/parsel bazında bloklara göre satış brüt kullanım alan dağılımı aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

Ada/Parsel No	Blok No	Tip	Satış Brüt Kullanım Alanı Aralığı (m ²)	Adedi	Toplam
716/1	T1	1+1	61,66 - 88,04	60	80
		DÜKKAN	103,87 - 209,40	20	
717/1	F	1+1	62,65 - 82,62	87	98
		DÜKKAN	70,25 - 188,20	11	
718/1	E1	2+1	97,77 - 144,33	20	36
		3+1	144,52 - 148,39	6	
		4+1	179,81 - 200,13	10	
	E2	2+1	109,15 - 142,86	20	40
		3+1	146,86 - 152,13	10	
		4+1	177,97 - 198,08	10	
	E3	2+1	98,39 - 145,24	21	37
		3+1	140,09 - 149,33	6	
		4+1	196,88 - 201,39	10	
	E4	2+1	97,38 - 143,75	21	41
		3+1	138,66 - 147,80	10	
		4+1	194,86 - 199,32	10	
	E5	2+1	112,91 - 163,90	16	54
		3+1	189,01 - 190,03	20	
		5+1	289,20 - 291,70	18	
	E6	2+1	154,29	1	24
		3+1	142,26 - 185,88	23	
	719/1	D1	2+1	154,47	1
3+1			147,13 - 186,47	23	
D2		2+1	106,85 - 163,06	54	76
		3+1	186,04 - 188,43	22	
D3		2+1	114,22 - 147,28	28	50
		3+1	147,35 - 148,65	8	
		4+1	198,69 - 201,06	14	
D4		2+1	105,95 - 143,81	28	56
		3+1	142,04 - 145,84	14	
		4+1	196,66 - 199,00	14	
D5		2+1	106,93 - 163,20	52	72
		3+1	186,19 - 188,59	20	
D6	2+1	154,47	1	24	
	3+1	147,13 - 186,47	23		
720/1	A1	2+1	154,53	1	24
		3+1	142,43 - 186,08	23	
	A2	1+1	75,72	1	52
		2+1	131,34 - 184,52	17	
		3+1	186,69 - 188,57	18	
		5+1	288,12	16	
	A3	1+1	84,63	1	43

		2+1	97,11 - 143,50	22	39	
		3+1	138,44 - 147,53	10		
		4+1	194,27 - 199,00	10		
	A4	1+1	85,46	1		
		2+1	98,07 - 144,91	22		
		3+1	139,91 - 148,98	6		
		4+1	196,18 - 200,96	10		
	A5	3+1	145,55 - 189,69	24		24
	A6	2+1	132,41 - 157,37	18		56
		3+1	186,89 - 188,78	20		
		5+1	281,25 - 288,43	18		
	A7	2+1	96,77 - 143,01	18		36
3+1		143,22 - 147,02	9			
4+1		175,72 - 198,31	9			
A8	2+1	97,58 - 144,20	18	33		
	3+1	144,41 - 148,24	6			
	4+1	177,17 - 199,96	9			
721/1	A	ÖZEL OKUL	4.905,64	1	2	
	B	ÖZEL OKUL	4.352,87	1		
722/1	C1	1+1	58,55 - 81,70	107	163	
		2+1	98,70 - 106,01	54		
		DÜKKAN	86,77 - 202,38	2		
	C2	1+1	68,77 - 111,18	10		26
DÜKKAN		66,76 - 535,53	16			
723/1	T2	1+1	61,20 - 87,41	72	98	
		DÜKKAN	77,58 - 296,45	26		
724/1	B1	2+1	114,75 - 148,43	20	36	
		3+1	147,73 - 149,05	6		
		4+1	176,31 - 199,20	10		
	B2	2+1	106,50 - 145,01	20	40	
		3+1	142,49 - 146,28	10		
		4+1	174,57 - 197,25	10		
	B3	2+1	104,58 - 166,18	50	70	
		3+1	186,40 - 188,78	20		
	B4	3+1	146,49 - 187,20	24	24	
	B5	1+1	85,23	1	38	
		2+1	115,39 - 149,25	21		
		3+1	144,52 - 148,55	6		
		4+1	195,69 - 200,31	10		
	B6	1+1	84,37	1	42	
		2+1	107,08 - 145,79	21		
		3+1	137,96 - 147,06	10		
		4+1	193,69 - 198,30	10		

- Proje bünyesindeki konut, dükkan ve özel okulun satışa esas brüt kullanım alanı ile tahsisli alan dağılımı aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

TİPİ	ADET	BRÜT ALAN (m ²)	TAHSİSLİ ALAN (m ²)
1+1	341	25.748,86	0,00
2+1	565	74.168,93	0,00
3+1	377	63.709,57	0,00
4+1	146	28.904,35	0,00
5+1	52	15.042,58	0,00
DÜKKAN	75	9.086,38	2.658,24
ÖZEL OKUL	2	9.081,66	0,00
TOPLAM	1558	225.742,33	2.658,24

Not: Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda (tadilat ruhsatı, tadilat projesi alınması durumunda) bu raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan değerler geçersiz olacaktır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, ve imar durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **"bünyesinde ticari üniteleri barındıran nitelikli bir konut projesi geliştirilmesi"** uygun olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL'de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9'a yükselerek Temmuz 2018'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine

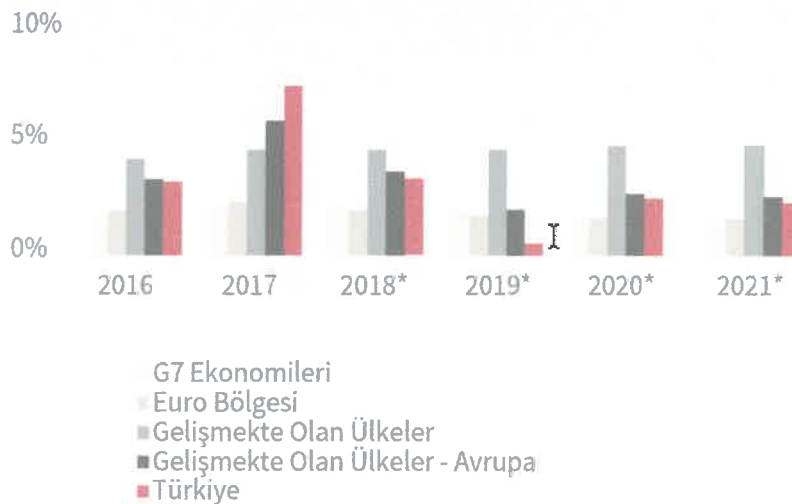
geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetlerdeki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın

Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

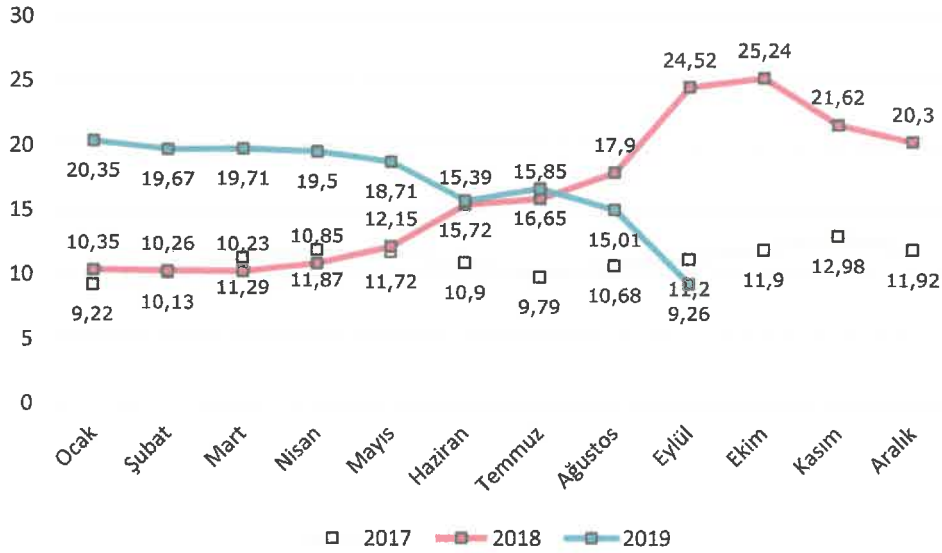
2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018'deki GSYH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hanehalkı tüketiminin artışındaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye'nin büyüme ivmesi 2018 yılı 3. Çeyrek diliminde azalmış ve %1,6 olarak açıklanmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı (YEP) 2018 yılı için %3,8 büyüme beklentisi açıklarken, IMF ve Dünya Bankası büyüme oranını sırasıyla %3,5 ve %4,5 olarak öngörmektedir.



* Tahmini / Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2018, JLL

6.1.2. ENFLASYON

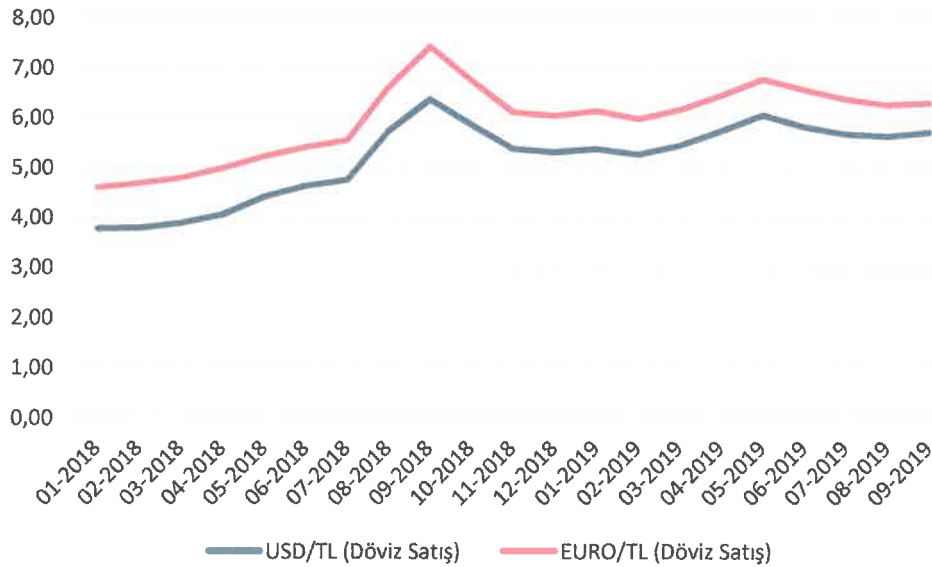
Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2019 Ağustos ayında %15,61 olan enflasyon oranı 2019 Eylül ayında %9,26 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK – Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

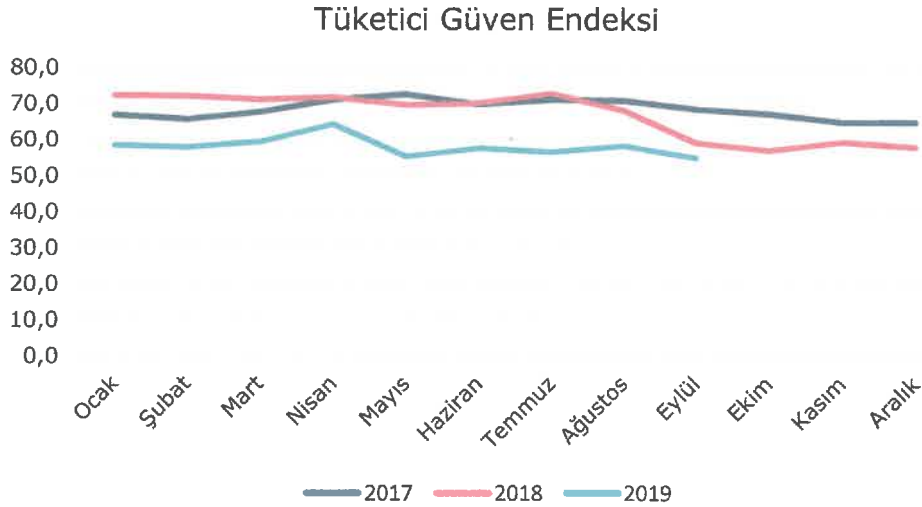
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası ve ABD ile yaşanan siyasi gerilimin etkisiyle Türk Lirası, 2018 Ağustos ayında ABD Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında rekor seviyede gerilemiştir. Kurlardaki ani dalgalanmanın ardından hükümetin aldığı tedbirlerle yılın son çeyreğinde döviz kurlarında istikrar ve cari işlemler dengesinde kayda değer bir toparlanma sağlanmıştır.



Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2018 yılı sonunda 76,02 gerileyen endeks; 2019 yılı Eylül sonunda 55,10 seviyesine gelmiştir.



Kaynak: TÜİK

6.1.5. YATIRIM PAZARI

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. 2013 – 2017 yılları arasında sürekli bir artış eğiliminde olan konut satışları 2018 yılında yaklaşık %2 oranında gerileme göstermiştir. 2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık %22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde %59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. Ancak 2012 yılında "yabancı uyruklu kişilere" taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme ve daha sonrasında vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da arttırmıştır. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2019 Ağustos Ayı sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,43, geçen yılın aynı dönemine göre %2.80 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak Ayına göre ise %87.40 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.52 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.32 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.43 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %10'luk (son 6 aylık ortalama %8) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlemlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ağustos ayında peşinat kullanım oranı %41, banka kredisi kullanım oranı %15 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %3.18 oranında erime gözlenmiştir. Ağustos ayında satışı gerçekleştirilen konutların %56'sı bitmiş konut stoklarından, %44'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

JLL, 2019'un 2. Çeyreğini kapsayan "Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü" raporuna göre Türkiye'de 432 adet alışveriş merkezi hizmet vermekte olup 31 adet alışveriş merkezi ise yapım aşamasındadır. 2019'un ilk yarısında alışveriş merkezlerinin en yeni oyuncuları sosyal medyada ünlenen ve daha çok caddelerde yer alan genç ve farklı konseptli mağazalar olurken, ana mağazaların performansında ciddi artışlar gözlemlenmiştir. Hipermarketler bu artışta önemli rolü oynamaktadır. Raporda ayrıca alışveriş merkezlerinin ayak trafiğine katkı yapan performans sanatları ve E-spor etkinlik merkezleri gibi eğlence alanları ile farklı kesimlere hitap eden gastronomi konseptlerinin öneminin arttığı; ayrıca dekorasyon maliyeti olmaksızın daha düşük kira seviyesinde kiralana "pop-up" mağaza konseptine perakendeci ve yatırımcılar olumlu yaklaşımların devam ettiği belirtilmektedir. Perakende pazarındaki birincil kira, 2019'un ilk yarısı itibarıyla m² başına aylık 325,-TL seviyesinde hesaplanmıştır.

JLL Raporu'na göre geçtiğimiz yıllarda 12 - 15 m² seviyesinde olan kişi başına düşen ofis alanının 8 - 10 m² bandına gerilediği; prestijin geri planda kaldığı, sosyal alanlardan çok verimli alan kullanımına odaklanıldığı gözlenmektedir. Geçtiğimiz yıllarda azaldığı görülen yabancı şirketlerin İstanbul'a yönelik talebinde kayda değer bir iyileşme yaşandığı gözlenirken, taleplerin önemli bir kısmını Asya kökenli şirketlerin oluşturduğu belirlenmiştir. Ayrıca raporda, 2019 yarıyılı itibarıyla İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoku, 2018 yıl ortasına göre yaklaşık 245.800 m² (%4,5) artış gösterdiği belirtilirken, verimsiz hafif sanayi alanlarının çalışma alanlarına dönüştürülmesiyle tek bir alanda maksimum verimlilik elde edilmesini sağlayan, inovatif konsept "Flex" in önümüzdeki dönemde daha yaygınlaşması öngörülmektedir.

Lojistik piyasasında, 2019'un ilk yarısında etkili olan seçim atmosferinin yanı sıra, özellikle mayıs ayındaki döviz kuru dalgalanması nedeniyle durağanlık gözlemlendi. Lojistik kiralama işlemleri 2019 yılının ilk yarısında yaklaşık 53.000 m² ile 2018'in aynı dönemine göre önemli bir oranda (%65) düşüş gösterdi ve 2019'un ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira TL bazında 27,50 m²/ay seviyesinde sabit kaldı. 2019'un ilk yarısında kiralama işlemleri bakımından en öne çıkan sektör, yaklaşık %56 ile lojistik hizmet sağlayan 3PL (üçüncü parti lojistik) firmaları oldu. E-ticaret sektörünün büyümeye devam etmesiyle birlikte, lojistik depo kiralama işlemlerinin artacağı ve ilerleyen süreçte kent içi lojistiğinin önem kazanacağı da raporda öngörülmektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. DENİZLİ İLİ

Denizli, Anadolu Yarımadası'nın güneybatı, Ege Bölgesi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. Ege ve Akdeniz Bölgeleri arasında bir geçit durumundadır. Denizli ilinin her iki bölge üzerinde de toprakları vardır. Doğuda Çivril ilçesi Gümüşsu - Gökgöl Köyü, Dinar sınırında Efekli Tepe; batıda Aydın ve Manisa; güneyde Muğla; kuzeyde ise Uşak illeri ile komşudur.

Yüzölçümü 12.134 km², denizden yüksekliği ise 219 m'dir. Havası ve doğası Ege Bölgesi'nin ortalamalarını yansıtır. Kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. İlde yıllık sıcaklık ortalaması 15,8°C'dir.

Sanayi, ihracat ve ticaret merkezi olan Denizli, aynı zamanda 65 bine yaklaşan üniversite öğrencisine ev sahipliği yapmaktadır. Bir yılda milyonlarca yerli ve yabancı turisti ağırlayan il, bir turizm kenti olmasının yanı sıra düzenlenen yerel, ulusal ve uluslararası etkinliklerle eğitim, kongre, kültür ve sanat merkezi özelliğindedir. GEKA (Güney Ege Kalkınma Ajansı) merkezi Denizli'dedir.

Dünya'da tekstilin en önemli başkentleri arasındadır. Kent, havlu, bornoz ve ev tekstilinde ABD ve AB pazarında iyi bir prestije sahiptir. Ayrıca Serinhisar ilçesi de Türkiye'nin leblebi ve leblebi ürünleri ihtiyacının %85 civarını karşılamaktadır.

Dünyaca bilinen doğa harikası Pamukkale de şehrin simgelerinden biridir. Pamukkale, Unesco'nun dünya kültür mirası listesindedir. Karahayıt da uluslararası termal bir merkezdir. Ayrıca en yüksek dağı Honaz Dağı aynı zamanda Ege Bölgesi'nin en yüksek dağıdır (2532 m). Şehirde UNESCO'ya giren Hierapolis, Laodikeia, Tripolis vb. birçok antik kent bulunmaktadır. Ayrıca yöreye has Denizli horozu ile meşhurdur.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 1.027.728 kişidir.

6.2.2. MERKEZEFENDİ İLÇESİ

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

Merkezefendi İlçeSİ; 354 rakımda kurulu olup, Batısında Gazi Mustafa Kemal Bulvarı, doğusunda 552. sokak ve kuzeyinde Kayalık Caddesi olmak üzere Denizli ilinin merkezinde yer almaktadır.

İlçenin doğusunda ve kuzeyinde Pamukkale, batısında Sarayköy ve Babadağı, güneyinde Tavas ilçeleri bulunmaktadır. Merkezefendi İlçesine merkezdeki 42 mahalle, 2 belde ve 6 köy

mahalle olarak bağlanmış ve Merkezefendi İlçesi sınırları içerisinde 50 mahalle oluşmuştur. İlçe yüzölçümü yaklaşık 28.242 hektardır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 302.213 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. SATILIK ARSALAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalarla ait bilgiler aşağıdaki gibidir.



- 1) Karahasanlı Mahallesi'nde ve değerlendirme konusu taşınmaza yakın mesafede konumlu, "TAKS: 0,40 - 4 Kat" yapılaşma şartlarında, "Konut Alanı" lejandına sahip, 500 m² yüzölçümlü arsa 635.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 1.270,-TL)
İlgili tel.: 0258 261 68 68
- 2) Yenişafak Mahallesi'nde ve değerlendirme konusu taşınmaza yakın mesafede konumlu, "TAKS: 0,30 - KAKS: 1,50 - 5 Kat" yapılaşma şartlarında, "Konut Alanı" lejandına sahip, 1.812 m² yüzölçümlü arsa 3.950.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 2.180,-TL)
İlgili tel.: 0532 393 45 50
- 3) Karahasanlı Mahallesi'nde ve değerlendirme konusu taşınmaza yakın mesafede konumlu, "TAKS: 0,30 - KAKS: 1,50 - 5 Kat" yapılaşma şartlarında, "Konut Alanı" lejandına sahip, 8.337 m² yüzölçümlü arsa 19.950.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 2.340,-TL) İlgili tel.: 0533 382 58 39
- 4) Çakmak Mahallesi'nde ve değerlendirme konusu taşınmaza yakın mesafede konumlu, "Emsal (E): 1,00 - 4 Kat" yapılaşma şartlarında, "Konut Alanı" lejandına sahip, 9.980 m² yüzölçümlü arsa 9.980.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı 1.000,-TL)
İlgili tel.: 0554 872 24 60

- 5) Yenişafak Mahallesi'nde ve değerlendirme konusu taşınmaza yakın mesafede konumlu, "TAKS: 0,30 - KAKS: 1,50 - 5 Kat" yapılaşma şartlarında, "Konut Alanı" lejandına sahip, 942 m² yüzölçümlü arsa 1.650.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 1.750,-TL)
İlgili tel.: 0551 650 17 72

6.3.2. SATILIK DAİRELER

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dairelere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.



- 1) Yenişafak Mahallesi'nde ve site içerisinde konumlu bir bloğun 4. katındaki, 3+1, 207 m² alanlı daire 600.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim pazar fiyatı ~ 2.900,-TL)
İlgili tel: 0258 261 44 47
- 2) Çakmak Mahallesi, Tower Rezidans projesinde konumlu bloğun 8. katındaki, 4+1, 230 m² alanlı daire 975.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim pazar fiyatı ~ 4.240,-TL)
İlgili tel: 0258 377 91 91
- 3) Karahasanlı Mahallesi'nde ve Ferhatlar Koleji'ne yakın, yeni inşa edilmiş binanın 3. katındaki, 3+1, 175 m² alanlı daire 500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim pazar fiyatı ~ 2.855,-TL) İlgili tel: 0258 374 04 44
- 4) Yenişafak Mahallesi'nde ve site içerisinde konumlu bir bloğun 2. katındaki, 3+1, 177 m² alanlı daire 630.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim pazar fiyatı ~ 3.560,-TL)
İlgili tel: 0258 261 44 47

6.3.3. SATILIK DÜKKANLAR



- 1) Karahasanlı Mahallesi'nde ve Şehir Hastanesi karşısında yer alan yeni inşa edilmiş binanın zemin katındaki taşınmaza yakın mesafede konumlu, yeni inşa edilmekte olan bir binanın zemin katındaki toplam 130 m² alanlı (120 m² kapalı kullanım alanı + 20 m² teras alanı) dükkan 1.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim pazar fiyatı ~ 11.540,-TL) İlgili tel: 0258 377 91 91
- 2) Çakmak Mahallesi'nde ve taşınmaza yakın mesafede konumlu, bir binanın bodrum (112 m²) ve zemin (170 m²) katındaki toplam 282 m² alanlı dükkan 700.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim pazar fiyatı ~ 2.480,-TL) İlgili tel: 0258 373 87 87
- 3) Çakmak Mahallesi'nde konumlu, halihazırda aylık 3.500,-TL+KDV kira getirisi bulunan 390 m² alanlı dükkan 850.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim pazar fiyatı ~ 2.180,-TL) İlgili tel: 0258 377 08 80
- 4) Karahasanlı Mahallesi'nde konumlu, halihazırda aylık 5.000,-TL kira getirisi bulunan 340 m² alanlı dükkan 1.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim pazar fiyatı ~ 4.410,-TL) İlgili tel: 0258 265 62 62

6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Mevcut imar durumları,
- Parsellerin büyüklüğü ve konumu itibarıyla az bulunur nitelikte olması,
- Müşteri celbi,
- Bölgede benzer nitelikte projenin az sayıda olması,
- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin altyapısının tamamlanmış olması.

Olumsuz faktör:

- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- 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:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- 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,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme 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:

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

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının 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.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

- 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,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- 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 görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- 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,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması

(örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),

- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

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

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı yöntemi**, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespitinde ise **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

Maliyet yaklaşımı yönteminin uygulanmasında güncel arsa ve inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır. Gelir yaklaşımı yönteminde uygulanma yöntemi olan indirgenmiş nakit akımı tablosuna esas teşkil eden satış değerleri mevcut piyasa verilerinden elde edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz natamam durumda olması nedeniyle parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır. Ancak pazar yaklaşımı yöntemi; maliyet yaklaşımı yönteminde ele alınan bileşenlerden arsaların değerinin hesaplanmasında kullanılacaktır.

Değerlemeye konu taşınmazların tamamlanması durumunda emsal teşkil edecek nitelikte satılık bir bina veya binalar bulunamamasından dolayı projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır. Ancak pazar yaklaşımı yöntemi; gelir yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama m² satış değerlerinin tespitinde kullanılmıştır.

Ayrıca rapor ekinde proje bünyesinde yer alan 1423 adet ünitenin bilgi amaçlı olarak satış değerleri sunulmuştur.

8. BÖLÜM PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Değerlemeye konu proje yeni inşa edilmekte olduğu için amortismanı "% 0" dir.

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

1) Arsaların değeri

2) Arsalar üzerindeki inşaat yatırımlarının mevcut durumuna göre maliyeti

Not: Bu bileşenler, arsalar ve inşaat yatırımlarının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

8.1.1. ARSALARIN DEĞERİ

Arsaların değerinin tespitinde "**pazar yaklaşımı yöntemi**" kullanılmıştır.

Bu yöntemde arsanın bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış/satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerlerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, imar durumu, fiziksel özellikler ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; ayrıca ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsaller; değerlemeye konu 717 ada 1 no'lu parsel için; konum, imar durumu (lejang ve inşaat hakkı), fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır. Diğer parsellerin m² birim değerleri de bu ortalama emsal değerine göre 717 ada 1 no'lu parsel ile kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilerek belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	m ² Fiyatı (TL)	Konum	Lejand	İnşaat Hakkı	Büyükük	Fiziksel Özellikler	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	1.270	0%	0%	15%	-30%	10%	-25%	889
Emsal 2	2.180	-5%	0%	10%	-25%	10%	-35%	1.199
Emsal 3	2.340	-5%	0%	-30%	5%	10%	-35%	1.053
Emsal 4	1.000	0%	0%	-25%	15%	10%	-25%	750
Emsal 5	1.750	0%	0%	15%	-30%	10%	-25%	1.225
Ortalama m² Birim Değer								1.025

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3.1 Satılık Arsalar" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin imar durumunda lejand ve inşaat hakkı kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin fiziksel özellikleri kriterinde; parsellerin boş durumda olması ve rapor konusu taşınmazların üzerinde inşa edilen projenin mevcudiyeti göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyükük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

8.1.1.1. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, imar durumları, fiziksel özellikler ve büyükükleri dikkate alınarak takdir olunan m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ					
ADA/PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EKGYO HİSSESİ	EKGYO HİSSESİNE DÜŞEN KISIM (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	EKGYO HİSSESİNE DÜŞEN KISIMIN DEĞERİ (TL)
716/1	6.094,21	1/1	6.094,21	1.180	7.191.000
717/1	3.031,06	1/1	3.031,06	1.025	3.107.000
718/1	14.227,02	1/1	14.227,02	975	13.871.000
719/1	17.079,48	90922/100854	15.397,51	975	15.013.000
720/1	19.441,35	1/1	19.441,35	1.075	20.899.000
721/1	7.037,06	1/1	7.037,06	770	5.419.000
722/1	6.490,63	33148/44816	4.800,77	1.025	4.921.000
723/1	7.764,06	21506/34884	4.786,55	1.120	5.361.000
724/1	14.129,35	71766/82696	12.261,86	975	11.955.000
95.294,22			87.077,39		87.737.000

Not 1: Parsellerden 719/1, 722/1, 723/1 ve 724/1 parsellerde kat irtifakı kurulmuş ve bu parseller üzerinde yer alan ve kat irtifakı kurulmuş toplam 135 adet taşınmazın satış ve tapu devir işlemleri tamamlanmıştır. **Değerlemede 719/1, 722/1, 723/1 ve 724/1 parsellerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazların arsa paylarına karşılık gelen arsa alanları dikkate alınmıştır.**

Not 2: Evora Denizli projesi "Denizli Merkezefendi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında inşa edilmektedir. Proje sözleşmesi 721 ada ve 2 no'lu parseli de kapsamakta olup söz konusu parsel kamu ortaklık payı (Eğitim Tesis Alanı) olarak ayrılmış olup üzerinde uygun yapılaşma gerçekleştikten sonra ilgili kuruma devredileceğinden değerlendirme dışı bırakılmıştır.

8.1.2. ARSALAR ÜZERİNDEKİ İNŞAAT YATIRIMLARININ MEVCUT DURUMUNA GÖRE MALİYETİ

Parseller üzerinde inşa edilecek olan projedeki blokların yapı ruhsatlarına göre yapı sınıfları IV-A, IV-C ve V-A'dır. Blokların mahal listesi göz önünde bulundurulduğunda inşaat m² birim maliyetinin "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'inde yayınlanan m² birim bedellerine göre IV-A: 966,TL / IV-C: 1.630,-TL / V-A: 2.010,-TL'dir.

Buna göre projenin detayları ve mahal listesi incelendiğinde takdir edilen inşaat birim maliyetleri ile projenin toplam maliyeti aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

Ada/ Parsel No	Blok No	Yapı Sınıfı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	EKGYO Hissesi	EKGYO Hissesine Düşen İnşaat Alanı (m ²)	Toplam Maliyet (TL)
716/1	T1	IV-C	13.160,40	1/1	13.160,40	21.451.000
717/1	F	IV-C	13.161,72	1/1	13.161,72	21.454.000
718/1	E1	IV-A	7.624,79	1/1	7.624,79	9.683.000
	E2	IV-A	7.800,93	1/1	7.800,93	9.907.000
	E3	IV-A	8.410,89	1/1	8.410,89	10.682.000
	E4	V-A	8.462,16	1/1	8.462,16	17.009.000
	E5	V-A	13.742,88	1/1	13.742,88	27.623.000
	E6	IV-A	6.262,06	1/1	6.262,06	7.953.000
719/1	D1	IV-A	7.050,30	8150/100854	569,73	724.000
	D2	V-A	14.196,92	22696/100854	3.194,85	6.422.000
	D3	IV-C	10.701,93	16364/100854	1.736,43	2.830.000
	D4	IV-C	11.740,19	16730/100854	1.947,50	3.174.000
	D5	V-A	14.072,84	19316/100854	2.695,29	5.418.000
	D6	IV-A	7.259,49	7666/100854	551,80	701.000
720/1	A1	IV-A	7.113,83	1/1	7.113,83	9.035.000
	A2	V-A	13.032,46	1/1	13.032,46	26.195.000
	A3	IV-C	7.969,21	1/1	7.969,21	12.990.000
	A4	IV-C	7.938,67	1/1	7.938,67	12.940.000
	A5	IV-A	7.129,39	1/1	7.129,39	9.054.000
	A6	V-A	14.008,91	1/1	14.008,91	28.158.000
	A7	IV-A	8.497,35	1/1	8.497,35	10.792.000
	A8	IV-A	7.399,55	1/1	7.399,55	9.397.000
721/1	A	IV-A	5.711,21	1/1	5.711,21	7.253.000
	B	IV-A	4.400,41	1/1	4.400,41	5.589.000
722/1	C1	V-A	20.274,59	31506/44816	14.253,20	28.649.000
	C2	IV-A	9.740,54	1642/44816	356,88	453.000
723/1	T2 Ticaret Bloğu	IV-C	16.808,67	21506/34884	10.362,55	16.891.000
724/1	B1	IV-C	8.673,55	7444/82696	780,76	1.273.000
	B2	IV-C	8.402,26	12492/82696	1.269,24	2.069.000
	B3	V-A	13.427,60	20662/82696	3.354,95	6.743.000
	B4	IV-A	6.576,60	8636/82696	686,80	872.000
	B5	IV-C	8.111,40	10376/82696	1.017,75	1.659.000
	B6	IV-C	8.264,64	12156/82696	1.214,87	1.980.000
			327.128,34		205.819,43	337.023.000

Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiler doğrultusunda projenin genel inşaat seviyesi yaklaşık % 50,47'dir. Mevcut durum inşaat maliyet bedeli yaklaşık **170.096.000,-TL** ($337.023.000,-TL \times \% 50,47 = 170.096.000$) olarak hesaplanmıştır.

Not: Parsellerden 719/1, 722/1, 723/1 ve 724/1 parsellerde kat irtifakı kurulmuş ve bu parseller üzerinde yer alan ve kat irtifakı kurulmuş toplam 135 adet taşınmazın satış ve tapu devir işlemleri tamamlanmıştır. **Değerlemede 719/1, 722/1, 723/1 ve 724/1 parsellerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazların arsa paylarına karşılık gelen inşaat alanı dikkate alınmıştır.**

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Arsaların değeri..... : 87.737.000,-TL

İnşaat yatırımlarının mevcut durumuna göre maliyeti..... : 170.096.000,-TL olmak üzere

Toplam 257.833.000,-TL'dir.

9. BÖLÜM PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

9.1. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir yaklaşımı yöntemi iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede "Net Bugünkü Değer" in tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkullerin net bugünkü değeri 2 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkullerin toplam değeri hesaplanmıştır. Bu toplam değer, taşınmazların mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Ayrıca gelir yaklaşımı yönteminde vergi öncesi dönem ve reel iskonto oranı esas alınarak hesaplama yapılmıştır.

9.1.1. VARSAYIMLAR VE KABULLER

- Proje bünyesindeki konut tipi, dükkan ve özel okulun satışa esas brüt kullanım alanı ile tahsisli alan dağılımı aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

TİPİ	ADET	BRÜT ALAN (m ²)	TAHSİSLİ ALAN (m ²)
1+1	341	25.748,86	0,00
2+1	565	74.168,93	0,00
3+1	377	63.709,57	0,00
4+1	146	28.904,35	0,00
5+1	52	15.042,58	0,00
DÜKKAN	75	9.086,38	2.658,24
ÖZEL OKUL	2	9.081,66	0,00
TOPLAM	1558	225.742,33	2.658,24

- Proje bünyesindeki toplam konut, dükkan ve özel okulun satılabilir alan bilgisi aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

TOPLAM SATILABİLİR ALAN BİLGİSİ		
TİPİ	ADEDİ	SATILABİLİR ALAN BİLGİSİ (m ²)
KONUT	1481	207.574,29
DÜKKAN	75	11.219,07
ÖZEL OKUL	2	9.258,51
TOPLAM	1558	228.051,87

- Proje bünyesinde 719/1, 722/1, 723/1 ve 724/1 no'lu parseller üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup bu parseller üzerinde yer alan ve kat irtifakı kurulmuş toplam 135 adet taşınmazın satış ve tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

SATIŞI VE TAPU DEVRİ GERÇEKLEŞMİŞ ALAN BİLGİSİ		
TİPİ	ADEDİ	SATILABİLİR ALAN BİLGİSİ (m ²)
KONUT	110	13.162,85
DÜKKAN	25	4.011,00
TOPLAM	135	17.173,85

- Satılabilir konut, dükkan ve özel okul alanı dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Fonksiyonu	Satılabilir Alan (m ²)
KONUT	207.574,29
SATIŞI TAMAMLANMIŞ KONUT	- 13.162,85
TOPLAM	194.411,44
DÜKKAN	11.219,07
SATIŞI TAMAMLANMIŞ DÜKKAN	- 4.011,00
TOPLAM	7.208,07
ÖZEL OKUL	9.258,51

Not: Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda (tadilat ruhsatı, tadilat projesi alınması durumunda) bu raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan değerler geçersiz olacaktır.

- Parseller üzerinde gerçekleştirilen proje 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. Sözleşmenin detayları aşağıdaki gibidir.
Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)= 744.947.323,-TL + KDV
Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Geliri Oranı (ASKŞTPO)=% 18
Arsa Satış Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞTPG)=134.090.518,14TL
- Ayrıca rapor ekinde sunulan mahal listelerinde yer alan bilgiler mevcut inşaat maliyet bedelleri ile satış birim değerleri takdir edilirken dikkate alınmıştır.
- Hasılat paylaşımı sözleşmesi olmasından dolayı tüm maliyete müteahhit firma katlanmaktadır.
- Projenin bugünkü finansal değerinin bulunmasında tüm konut ve dükkan ünitelerin tamamının satılacağı dikkate alınmıştır.
- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek taşınmazlar ve projeler dikkate alınmıştır. Bu bilgiden hareketle olası yapılacak bir projede yer alacak konutların ortalama m² satış değeri **3.035,-TL**, dükkanların ise ortalama m² satış değeri **4.240,-TL**; özel okulun ortalama m² satış değeri **2.500,-TL** olarak kabul edilmiştir.
- Rapor konusu arsa üzerinde geliştirilecek proje bünyesindeki gayrimenkullerin de m² başına satış değerinin 2019 ve daha sonraki yıllar için % 13 kadar artacağı öngörülmüştür.
- **Satışların Gerçekleşme Oranı:**
Satışın yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	SATIŞ DÖNEMLERİ			
	2019/1	2019/2	2020	2021
Konut Satış Oranı	% 50	% 30	% 15	% 5
Dükkan Satış Oranı	% 45	% 0	% 0	% 55
Özel Okul Satış Oranı	% 0	% 0	% 0	% 0

Proje bünyesinde ve Emlak Konut mülkiyetindeki toplam 1.481 adet konuttan değerlendirme tarihi itibarıyla 814 adedinin (yaklaşık % 55) satışı gerçekleşmiştir. Değerleme tarihine kadar olan dönem 2019/1 dönemi olarak kabul edilmiş ve toplam satış oranı % 50 olarak kabul edilmiştir. Kalan yıllardaki satış oranları belirlenirken de yakın bölgedeki nitelikli projelerdeki satış oranları ve şirket arşivimizdeki benzer projelerdeki verilerden faydalanılmıştır.

Proje bünyesinde ve Emlak Konut mülkiyetindeki toplam 75 adet dükkandan değerlendirme tarihi itibarıyla 38 adedinin (yaklaşık % 50) satışı gerçekleşmiştir. Değerleme tarihine kadar olan dönem 2019/1 dönemi olarak kabul edilmiş ve toplam satış oranı % 50 olarak kabul edilmiştir. Kalan yıllardaki satış oranları belirlenirken de yakın bölgedeki nitelikli projelerdeki satış oranları ve şirket arşivimizdeki benzer projelerdeki verilerden faydalanılmıştır.

- Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi.
- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2017-2018 yılı ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık % 13,50 civarındadır.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 3,5 olarak kabul edilmiştir.
- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 17 (Risksiz Getiri Oranı (% 13,50) + Risk primi (% 3,50)) olarak kabul edilmiştir.
- Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.
- Parseller üzerinde inşâ edilmesi planlanan proje için arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, hasılat oranı % 18'dir.

9.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda; projenin satış hasılatlarının bugünkü toplam finansal değeri ~ **627.467.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Ulaşılan bu değer; parseller üzerinde inşaatı devam etmekte olan projenin mevcut onaylı mimari projelerine ve yapı ruhsatlarına göre belirlenmiş olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılan değerde de farklılık olabilir.

10. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değeri; maliyet yaklaşımı yöntemi, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespiti ise gelir yaklaşımı yöntemi ile belirlenmiştir.

Buna göre; parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre Pazar değeri **257.833.000,-TL**; projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değeri için ise; **627.467.000,-TL** kıymet takdir olunmuştur.

Parseller üzerinde gerçekleştirilen proje 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. Sözleşmenin detayları şu şekildedir. Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)= 744.947.323,-TL + KDV, Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Geliri Oranı (ASKŞTPO)=% 18, Arsa Satış Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞTPG)=134.090.518,14 TL bilgileri yer almaktadır. Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payı % 18'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı 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.'ye ait olan arsanın değerinin, mevcut durum itibarıyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değere karşılık geldiği ve bu değer minimum değer olacağı kanaatine varılmıştır.

Tüm bu sözleşmeye istinaden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin % 18 hissesine düşen; projenin mevcut durumuna göre pazar değeri için; toplam arsa değeri olan **87.737.000,-TL**, projenin tamamlanması durumunda ise Emlak Konut GYO A.Ş. payı **112.944.000,-TL** (627.343.000,-TL x % 18) olarak hesaplanmaktadır. Ancak taraflar arasında imzalanan sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş., projenin tamamlanması durumunda yükleniciler tarafından taahhüt edilen "Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri" tahsil edileceği imza altına almış olup bu değer minimum değer olacağı kanaatine varılmıştır. Bu durum dikkate alınarak projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payı **134.090.518,14 TL** olarak hesaplanmıştır.

11. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde, arsaların konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına, yapıların planlanan mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan toplam KDV hariç pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
Projenin Mevcut Durumuna Göre Pazar Değeri	257.833.000	44.595.441	40.114.665
Projenin Mevcut Durumuna Göre Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesi'nin Pazar Değeri	87.737.000	15.175.211	13.650.465
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Pazar Değeri	627.427.000	108.528.262	97.623.767
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesi'nin Bugünkü Pazar Değeri	134.090.518,14	23.192.631	20.862.327

Not: 23.10.2019 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,7816 TL; 1,-EURO = 6,4274 TL'dir.

Projenin mevcut durumuna göre KDV dahil değeri 304.242.940,-TL'dir. KDV oranı %18 olarak alınmıştır.

Rapor konusu proje parsellerinden 719 ada 1 parsel, 722 ada 1 parsel, 723 ada 1 parsel ve 724 ada 1 parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup kat mülkiyetine geçilmemiştir. Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 24 Ekim 2019

(Değerleme tarihi: 18 Ekim 2019)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- İNA Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- İmar Planı Örnekleri
- Yapı Ruhsatları
- Onaylı Mahal Listesi
- Sözleşme Örneği
- Fotoğraflar
- Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri Tablosu (1423 adet ünite)
- Şirketimiz Tarafından Daha Önce Hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporuna Ait Bilgiler
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler ve SPK Lisans Belgeleri
- Tapu Suretleri ve Taşınmazlara Ait Tapu Kayıt Belgeleri (Ekli Klasöründe)