



DENİZLİ İLİ, MERKEZEFENDİ İLÇESİ, ÇAKMAK MAHALLESİ

719 ADA 1 PARSEL, 722 ADA 1 PARSEL, 723 ADA 1 PARSEL VE 724 ADA 1 PARSEL

EVORA DENİZLİ PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-084

Aralık, 2023

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	v
Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname	vi
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	vi
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	1
1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	1
1.3. Raporun Kapsamı.....	1
1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	1
1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	1
2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	3
2.4. İşin Kapsamı	3
3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	3
3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm.....	3
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi	4
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları	5
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme.....	5
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar.....	7
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri	7
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü	8
3.3.1 Konut Satış İstatistikleri.....	8
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri	10
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri.....	10
3.3.4 Konut Fiyat Endeksi.....	11
3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	11
3.4.1 Denizli İli	11
3.4.2 Merkezefendi İlçesi.....	12
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	13

4.1.	Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri	13
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	14
4.3.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş	15
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları	15
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	15
4.6.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	16
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	16
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler	16
4.10.	Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler	17
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi	17
4.12.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler	20
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler	21
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı	21
4.17.	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	21
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	21
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
5.1.	Pazar Yaklaşımı	21
5.2.	Gelir Yaklaşımı	22
5.3.	Maliyet Yaklaşımı	22
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
6.1.	Değerleme Yöntemleri	23

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	23
6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi	23
6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	24
6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	29
6.4. Maliyet Yöntemi	29
6.4.1. Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	29
6.5. Gelir Yaklaşımı Yöntemi	30
6.5.1. Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti	30
7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	31
7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri	31
7.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	31
7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	31
7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi	32
8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	32
8.2. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
8.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
8.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	33
8.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
9. SONUÇ	34
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34

9.2. Nihai Değer Takdiri	35
EKLER	35

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	26.12.2023 / EMLKKNT-2023-084
Sözleşme Tarihi	01.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	14.12.2023
Taşınmazın Adresi	Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Çakmak Mahallesi, Armutlu Kırı Mevkii, 719 ada 1 parsel, 722 ada 1 parsel, 723 ada 1 parsel, 724 ada 1 parseldir.
Tapu Bilgileri Özeti	Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Çakmak Mahallesi, Armutlu Kırı Mevkii, 719/1, 722/1, 723/1, 724/1
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
İmar Durumu	<u>719 ada 1 parsel:</u> Konut alanı lejantlı, Emsal: 2,00, Hmax: Serbest <u>722 ada 1 parsel:</u> Konut alanı lejantlı, Emsal: 2,00, Hmax: Serbest <u>723 ada 1 parsel:</u> Konut alanı lejantlı, Emsal: 2,00, Hmax: Serbest <u>724 ada 1 parsel:</u> Konut alanı lejantlı, Emsal: 2,00, Hmax: Serbest yapılaşma haklarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Maliyet Yöntemi Gelir Yaklaşımı Yöntemi
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	1.509.700.414,80-TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	1.811.640.497,76-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	3.111.868.895,22-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Değer	560.136.401,14-TL
Kat Mülkiyetine Geçen Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri	2.456.600,00-TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)

Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)
---------------------------------	-------------------------------------

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değerlendirilir.
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul, yerinde incelenmiş, ilgili belgeler görülmüş ve yorumlanmıştır. Bu yorumlama ile edindiğimiz bilgi ve bulgulara dayalı, şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analiz ve fikirleri ile rapor sonuçlandırılmıştır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edecekler, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret; Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi, Değer takdirinin miktarı, Öngörülen bir sonucun elde edilmesi, Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı olarak hazırlanmıştır.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir;
- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.

- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Konu mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
- Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebileen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- Bu teknik ve hukuki rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmaktadır;
Bu raporu veya kopyasını bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konu ile ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
Değerleme uzmanının onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanın bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuya açıklanıp, yayımlanamaz.
Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.

Bu değerlendirme çalışması UDES’e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 26.12.2023 tarihli, 084 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 14.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin talebi üzerine; Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Çakmak Mahallesi, 719 ada 1 parsel, 722 ada 1 parsel, 723 ada 1 parsel, 724 ada 1 parsel numaralı taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespiti ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir.

1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	0 216 939 1434
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 görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	21 Ocak 2021
SERMAYESİ	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil Numarası	289170
Kuruluşun yayınlandığı Ticaret Sicil Gazetesi'nin Tarih ve Numarası	21 Ocak 2021 / 10250

Kuruluşumuz, 09 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. 18 Kasım 2021 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	+90 (216) 579 15 15
SERMAYESİ	3.800.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	50,66%
E-POSTA	info@emlakkonut.com.tr

**Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423- 6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre; Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Çakmak Mahallesi, 719 ada 1 parsel, 722 ada 1 parsel, 723 ada 1 parsel ve 724 ada 1 parsel numaralı taşınmazların değerlendirme çalışması ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Çakmak Mahallesi, 719 ada 1 parsel, 722 ada 1 parsel, 723 ada 1 parsel ve 724 ada 1 parsel numaralı taşınmazların üzerinde geliştirilen Evora Denizli Projesinin ve günümüz piyasa koşullarında, Türk lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

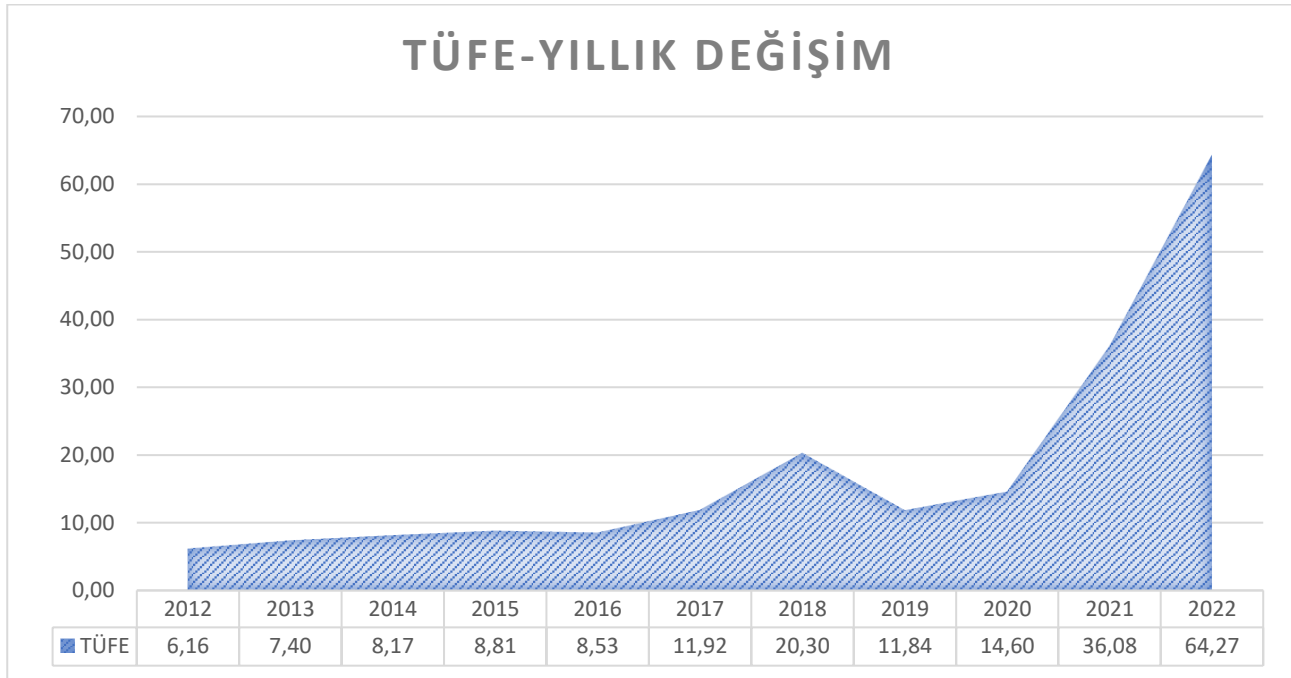
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 5,1 oranında artarken özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 15,6 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 6,3 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırım (SSY) altında yer alan inşaat yatırımları 2023 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları ise yüzde 7,4 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 10,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel

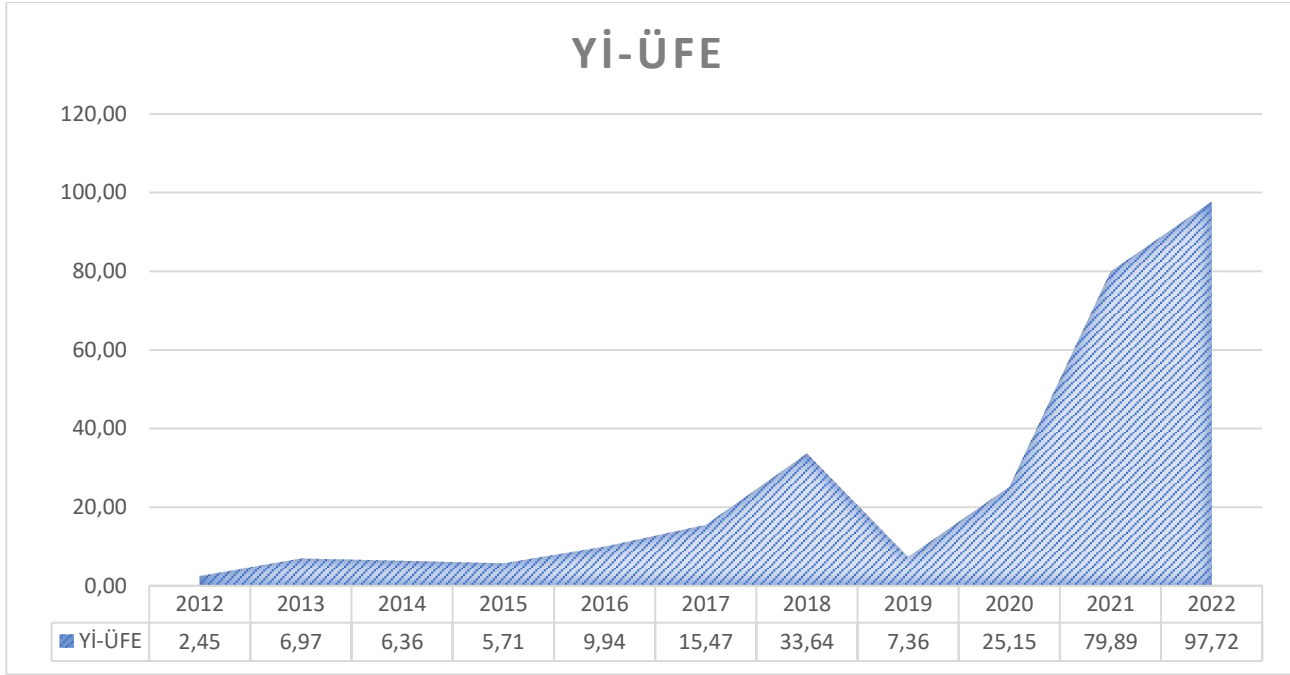
belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda Yİ-ÜFE %97,72 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %2,45 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



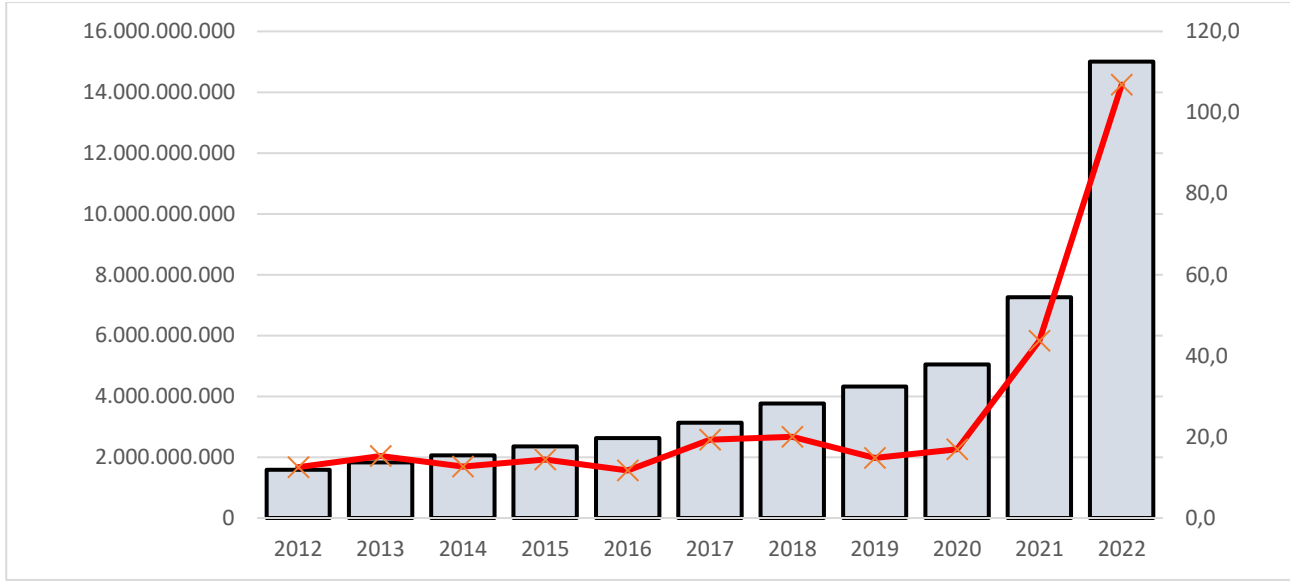
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 Eylül ayının sonunda %30'a yükseldiği görülmektedir.

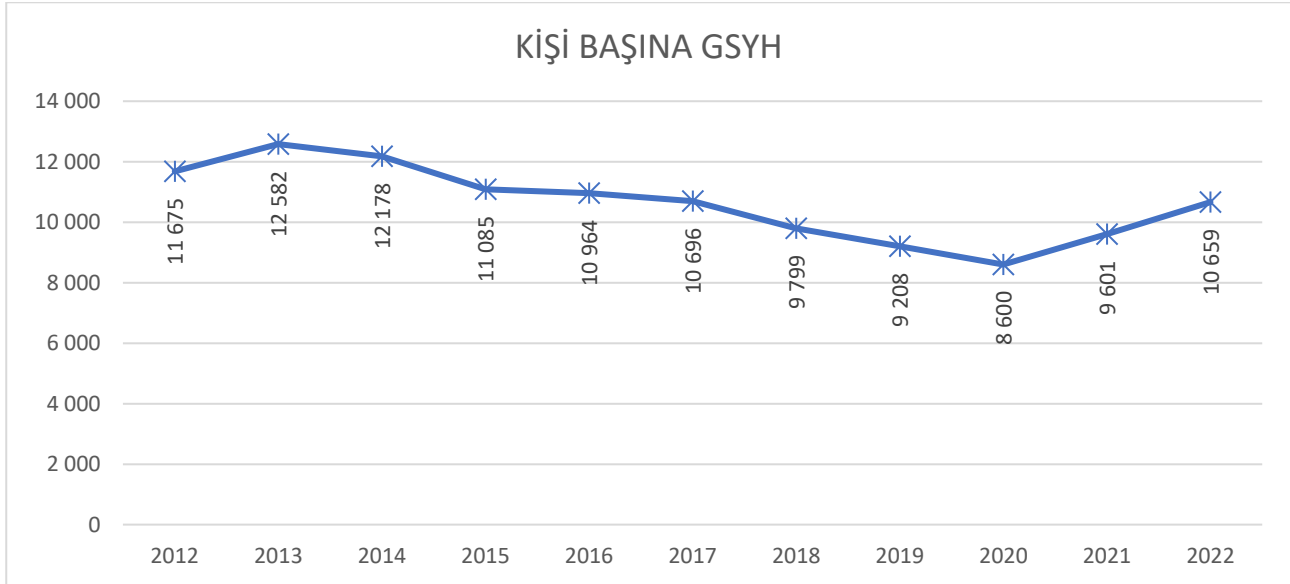
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

2022 Yıl sonunda GSYH 4 trilyon 794 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2021-2022 yıl sonunda GSYH'da %106,9 artış gözlenmiştir. 2012-2022 yılları arasında GSYH'da düzenli artış görülmektedir. Özellikle 2021-2022 arasında GSYH'da rekor artış görülmüştür.

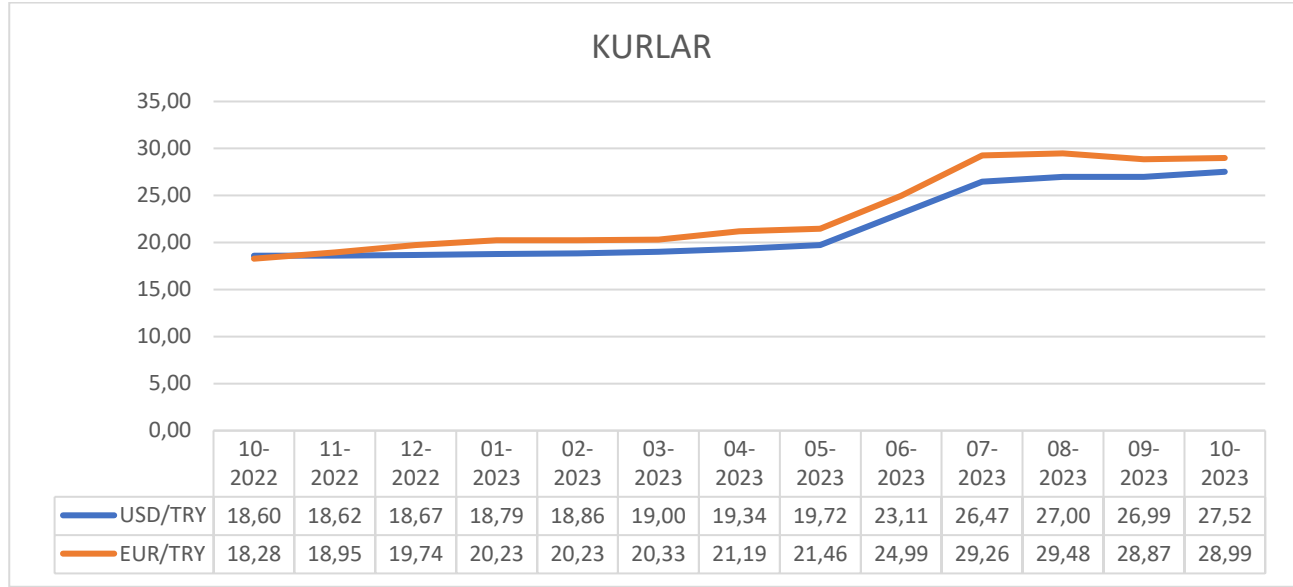


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa geçtiği görülmektedir.



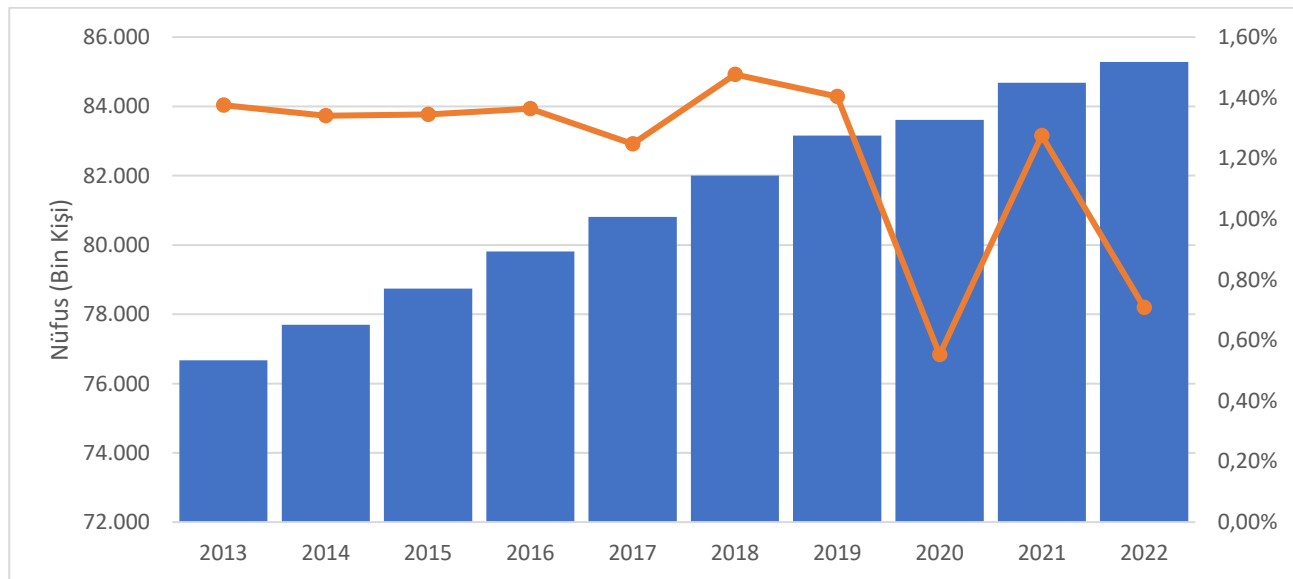
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.

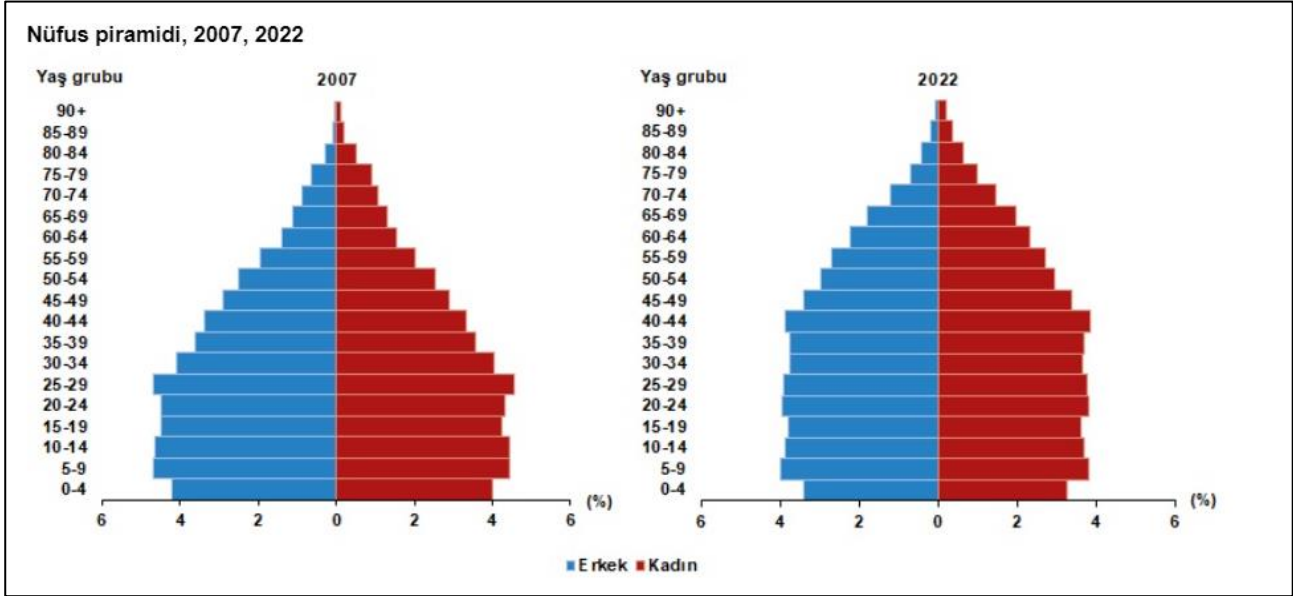


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



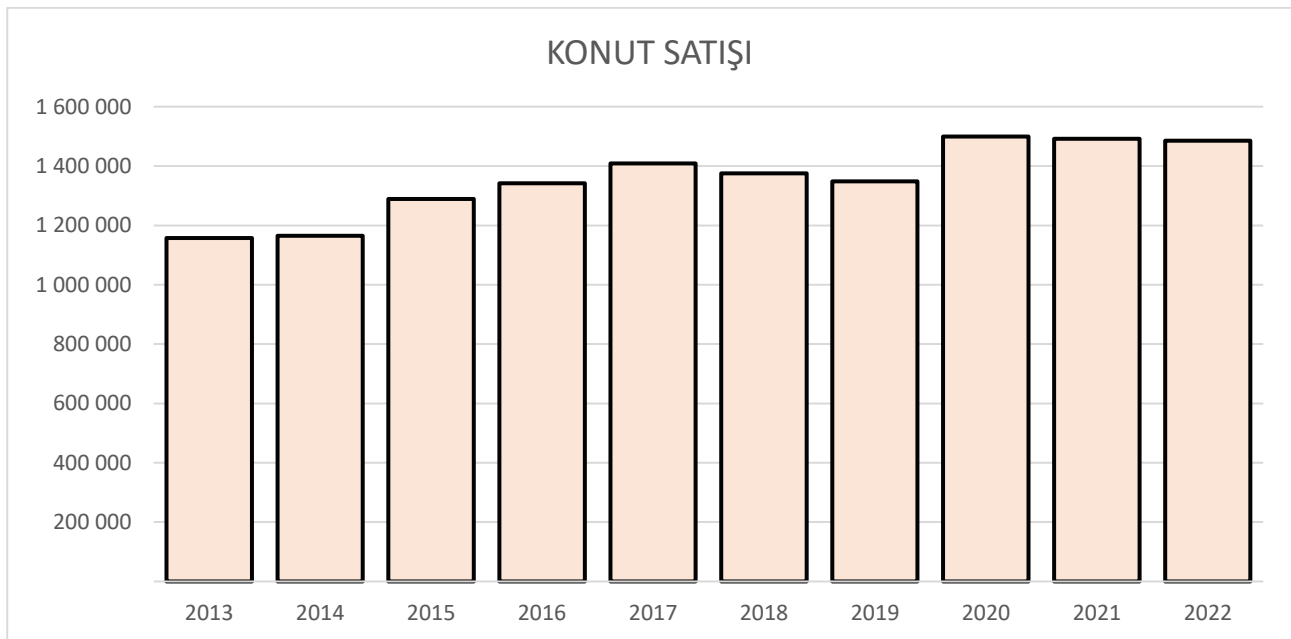
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9 yaş aralığındadır.



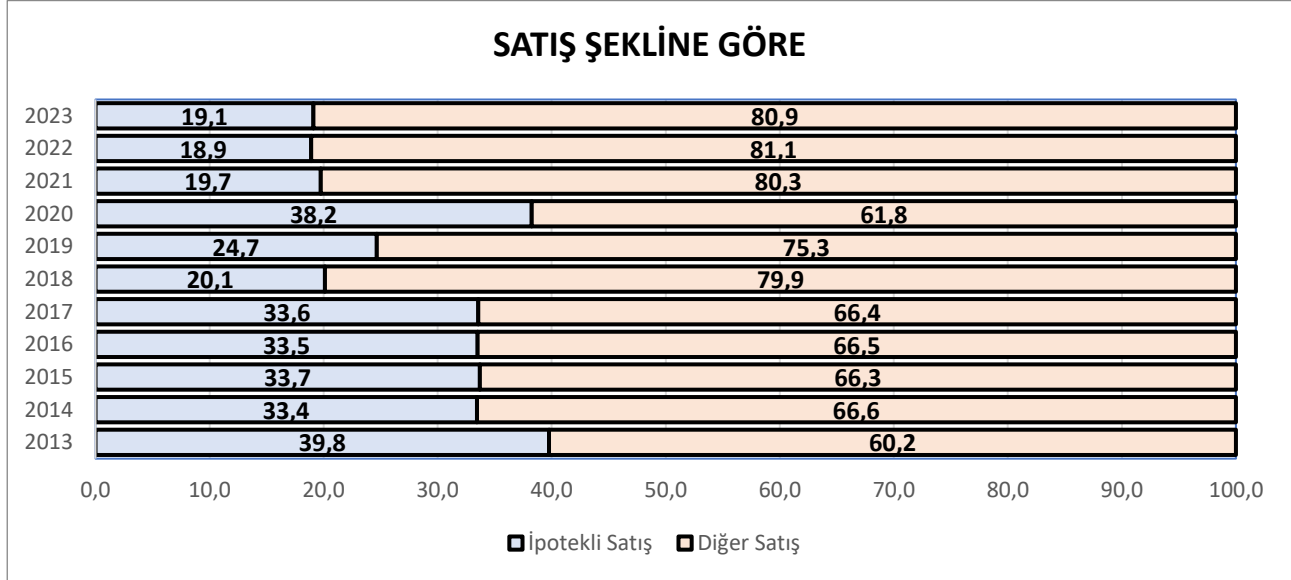
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

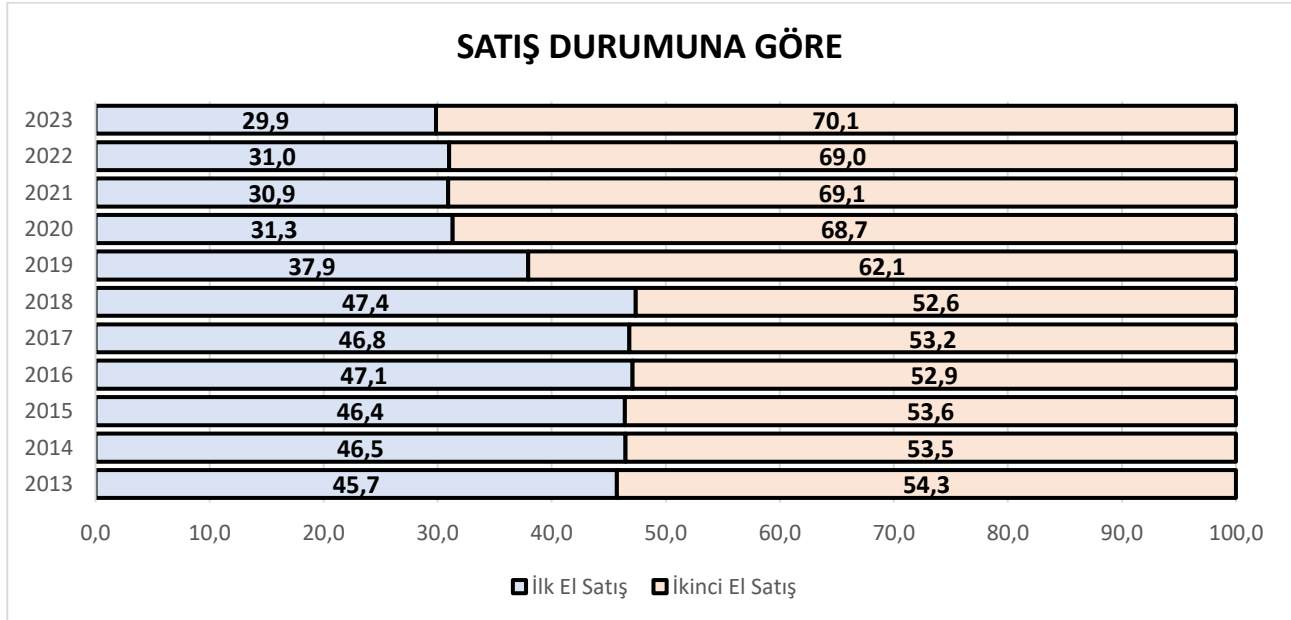
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konu satışlarının %39,8’i ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir. İpotekli satışlardaki azalışın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve kredi değer oranındaki azalışa bağlı olduğu düşünülmektedir.

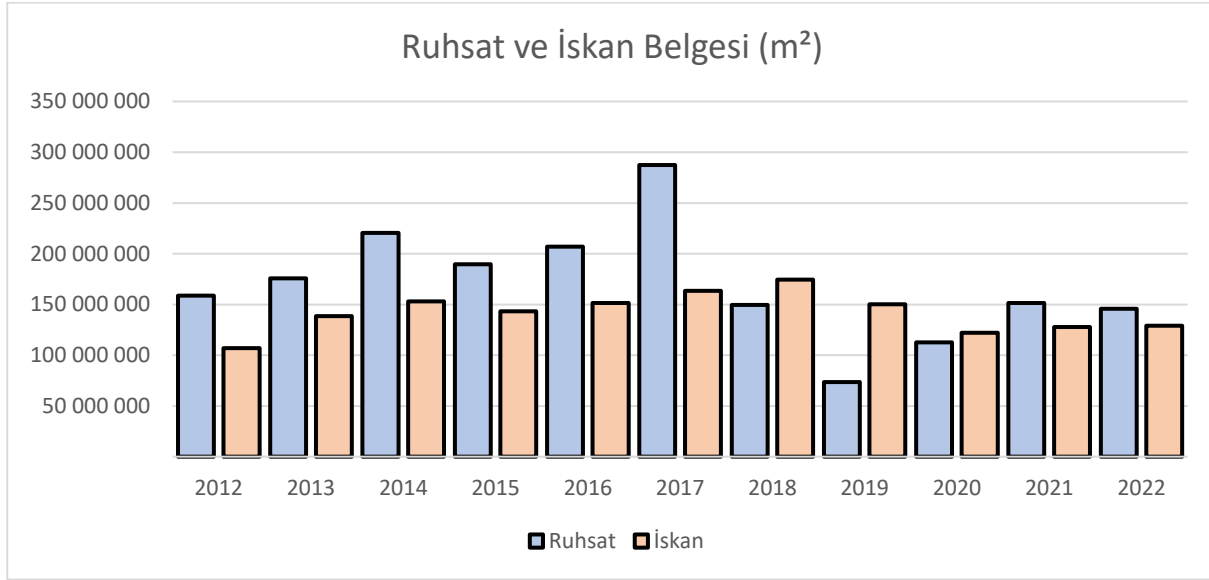


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7’si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9’u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



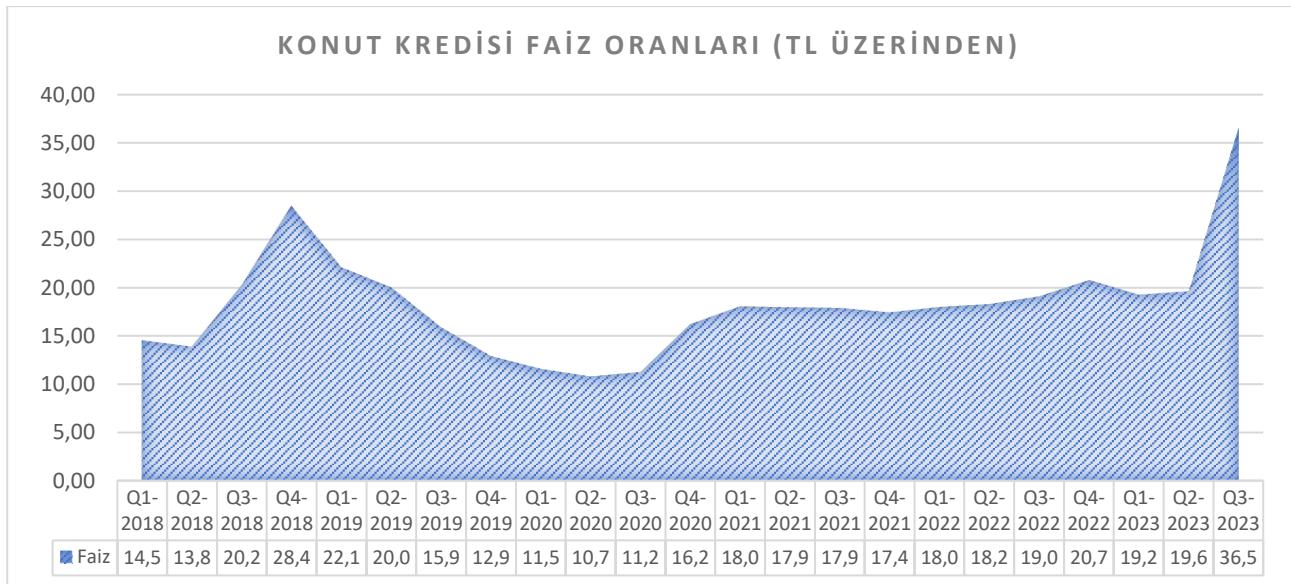
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.



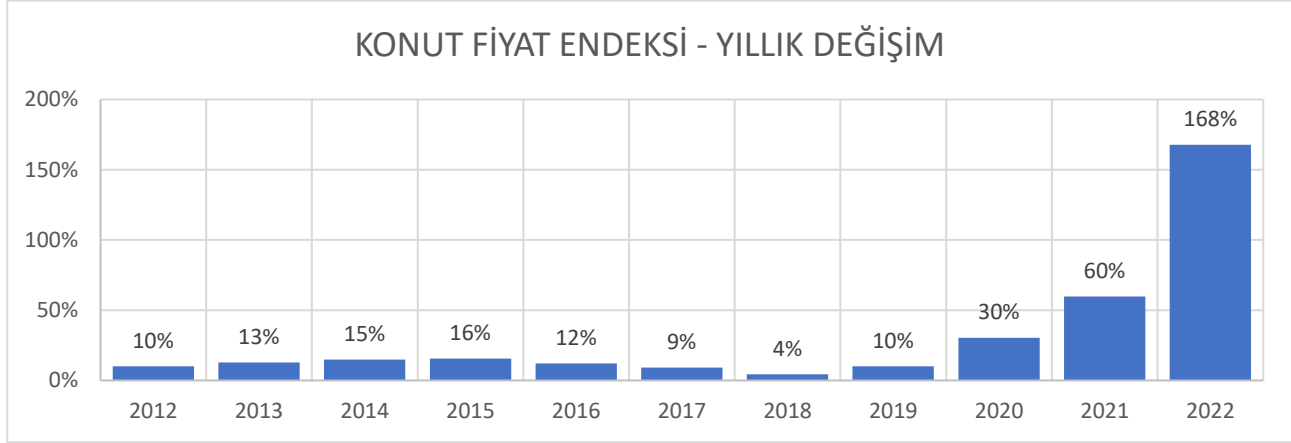
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullandırılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.



3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

2012-2025 yılları arasında konut fiyat endeksindeki değişim artmış daha sonra 2018 yılına kadar azalış trendine girmiş olup ardından tekrar yükselişe geçmiştir. 2022 yılında konut fiyat endeksindeki değişim %168 olarak gerçekleşmiştir.



3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 Denizli İli



Denizli, Türkiye'nin Denizli ilinin merkezi olan şehirdir. Bir sanayi, ihracat ve ticaret merkezi olan Denizli, aynı zamanda altmış beş 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.

Akdağ'ın (Babadağ) kuzey yamaçları eteklerinde, Büyük Menderes'in kolu olan Aksu çayına kavuşan derelerle hafifçe yarılmış bir plato üzerinde yer alan Denizli, yeni bir kenttir. Asıl kent buradan 6-7 kilometre

kadar kuzeydeki Laodikeia (Laodicaea) adlı yerdeydi. Selçuklular ve Bizanslılar arasındaki savaşlar sonucu yıkıma uğrayan ve özellikle su yolları bozulan Laodikeia zamanla terk edilmeye başlanmış ve yerleşme 11. yüzyıldan başlayarak bol su kaynaklarının bulunduğu Denizli, Ladik'e doğru yer değiştirmeye başlamıştır. Kent, 1702-1703'teki bir deprem sırasında büyük zarara uğramış ve daha sonra yeniden kurulmuştur. Ege kıyılarından iç kesimlere sokulan doğal bir yol üzerinde bulunan Denizli, özellikle 1950'li yıllarda karayollarının düzelmesinden sonra, bu konumunun ve çevresindeki tarım etkinliklerinin gelişmesi sonucu hızla kalabalıklaşmış ve 1950'de 22.000 olan nüfusu, aradan geçen 60 yıl içinde yaklaşık 25 kat artmıştır. Sanayisi, turizmi, ticareti ve hizmet sektörü çok gelişmiş olan Denizli, Türkiye'nin en kalkınmış kentlerinden biridir. Anadolu Kaplanları'nın başıdır. Dünya'da tekstilin en önemli başkentleri arasındadır. Ayrıca Serinhisar ilçesi de Türkiye'nin leblebi ve leblebi ürünleri ihtiyacının %85 civarını karşılamaktadır. Denizli, Türkiye'nin en büyük 10 ekonomisi arasındadır. Kent, havlu, bornoz ve ev tekstilinde ABD ve AB pazarında iyi bir prestije sahiptir. Havası ve doğası Ege Bölgesinin ortalamalarını yansıtır. Şehrin birkaç noktasında horoz heykeli bulunur. Dünyaca bilinen doğa harikası Pamukkale de şehrin simgelerinden biridir. Pamukkale, UNESCO'nun dünya kültür mirası listesindedir. Karahayit da uluslararası termal bir merkezdir. Ayrıca en yüksek dağı Honaz Dağı aynı zamanda Ege Bölgesinin en yüksek dağıdır (2532 m). Şehirde UNESCO'ya giren Hierapolis, Laodikeia, Tripolis, Tabea, Attoudda, Eumenea, Collossea vb. birçok antik kent bulunmaktadır. Denizli şehri ilk defa, bugünkü şehrin 6 km kuzeyinde, Eskişehir Köyü civarında, Milattan önce 261 - 245 yılları arasında, Suriye Kralı ikinci Antiokhos tarafından kurulmuştur. II. Antiokhos kente karısı Laodikeia'nin adını vermiştir. Laodike'nin kenti anlamına gelen "Laodikeia" adını alan kent, M. S. 7. yüzyılda büyük bir depremle yıkılınca, kent bugünkü Kaleiçi mevkiine taşınmıştır. Türkler Denizli havalisini zapt ettikten sonra, kenti "Ladik" adıyla anmışlardır. 2012 yılında Denizli büyükşehir statüsü kazanıp ilin tamamı büyükşehir sınırlarına girmiştir ve merkez ilçe Merkezefendi ve Pamukkale ilçelerine ayrılmıştır.

3.4.2 Merkezefendi İlçesi



12.11.2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve 27 İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 04.12.2012 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmesiyle Denizli İlinde Merkezefendi ve Pamukkale adıyla iki ilçe kurulmuştur. Merkezefendi ilçemiz; 354 rakımda kurulu olup, Batısında Gazi Mustafa Kemal Bulvarı, doğusunda 552. sokak ve kuzeyinde Kayalık Caddesi olmak üzere Denizli ilinin merkezinde yer almaktadır.

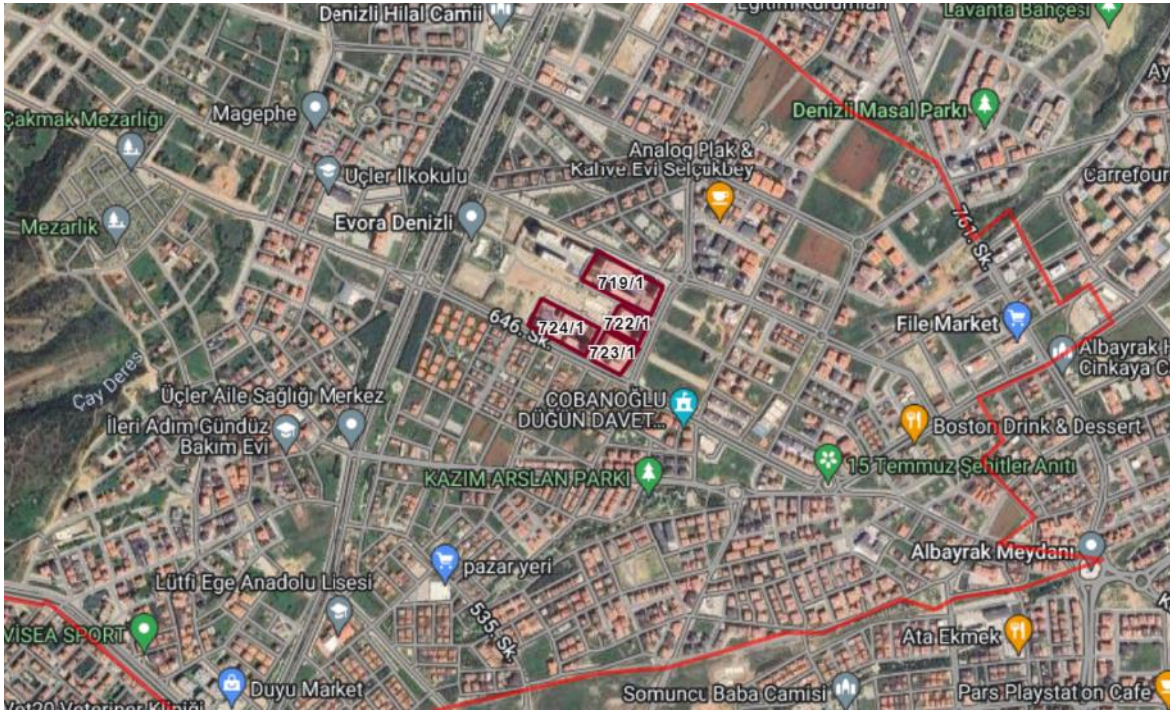
İlçemizin doğusunda ve kuzeyinde Pamukkale, batısında Sarayköy ve Babadağı, güneyinde Tavas ilçeleri bulunmaktadır. Merkezefendi İlçesine merkezdeki 42 mahalle, 2 belde ve 6 köy mahalle olarak bağlanmış ve Merkezefendi İlçesi sınırları içerisinde 50 mahalle oluşmuştur. İlçe yüzölçümü yaklaşık 28.242 hektardır.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu 719 ada 1 parsel, 722 ada 1 parsel, 723 ada 1 parsel ve 724 ada 1 parsel numaralı taşınmazlar; Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Çakmak Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

719 ada 1 parsel, 722 ada 1 parsel, 723 ada 1 parsel ve 724 ada 1 parsel üzerinde bulunan Evora Denizli projesi Ali Marım Bulvarı üzerinde kuzey istikametinde ilerlerlerken 649. Caddeye doğru sağa dönülür. Konu taşınmazlar caddenin sol tarafında konumludur.



Konu taşınmazların bulunduğu bölge konut bölgesi şeklinde gelişmiştir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Konu taşınmazlara yakın mesafede; Servergazi Devlet Hastanesi, Denizli Büyükşehir Belediyesi Spor Tesisleri ve çok sayıda konut bulunmaktadır.

Konu taşınmaz, Denizli şehir merkezine 7 km, Sinpaş Aquamall Alışveriş Merkezine, 4 km, Pamukkale Üniversitesine 10 km, Teras Park Alışveriş Merkezine 4 km mesafede bulunmaktadır.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

TAPU TABLOSU								
İL	DENİZLİ		AT YÜZÖLÇÜM(m2)		7764.06 m²			
İLÇE	MERKEZEFENDİ		ANA TAŞINMAZ NİTELİK		ARSA			
MAHALLE	ÇAKMAK							
ADA-PARSEL	723/1							
SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
1	131/12917	T2	ZEMİN	85	DÜKKAN	17.10.2019	1170	1080/34884
2	131/12918	T2	ZEMİN	86	DÜKKAN	17.10.2019	1170	662/34884
3	131/12929	T2	ZEMİN	97	DÜKKAN	17.10.2019	1170	546/34884

TAPU TABLOSU								
İL	DENİZLİ		AT YÜZÖLÇÜM(m2)		14129.35 m²			
İLÇE	MERKEZEFENDİ		ANA TAŞINMAZ NİTELİK					
MAHALLE	ÇAKMAK				2 ADET 11 KATLI, 2 ADET 12 KATLI, 1 ADET 8 KATLI, 1 ADET 19 KATLI BETONARME APARTMAN			
ADA-PARSEL	724/1							
SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
1	128/12599	B2	ZEMİN	1	DAİRE	19.12.2018	29710	202/82696

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

****Rapora konu taşınmazların tamamı üzerinde;**

723 ada 1 parsel üzerinde;

****Beyan: Yönetim Planı: 14/01/2019 17/01/2019 – 1170**

724 ada 1 parsel üzerinde;

****Beyan: Yönetim Planı: 03/04/2016 19/12/2018 – 29710**

****Beyan: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. 03/12/2021- 36303**

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Merkezefendi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre;

719 ada 1 parsel: Konut alanı lejantlı, Emsal: 2,00, Hmax: Serbest yapılaşma haklarına sahiptir.

722 ada 1 parsel: Konut alanı lejantlı, Emsal: 2,00, Hmax: Serbest yapılaşma haklarına sahiptir.

723 ada 1 parsel: Konut alanı lejantlı, Emsal: 2,00, Hmax: Serbest yapılaşma haklarına sahiptir.

724 ada 1 parsel: Konut alanı lejantlı, Emsal: 2,00, Hmax: Serbest yapılaşma haklarına sahiptir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Rapora konu 723 ada 1 parsel 7.764,06 m² 724 ada 1 parsel 14,129,35 m²'dir.

719 Ada 1 parsel: 7'Şer Katlı 2 Blok, 16'Şar Katlı 2 Blok, 19 Katlı 1 Blok, 20 Katlı 1 Blok Betonarme Apartman Ve Arsası nitelikli taşınmaz 17.079,48 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olup topografyası eğimsizdir. Parsel üzerinde kayıtlı D1, D2, D3, D4, D5, D6 Blok olarak isimlendirilmiş 6 adet blok bulunmaktadır. Parsel üzerinde Evora Denizli Projesi inşa edilmektedir. Parselin yola cephesi bulunmaktadır.

722 Ada 1 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 6.490,63 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak kare forma yakın olup topografyası eğimsizdir. Parsel üzerinde kayıtlı C1 ve C2 Blok olarak isimlendirilmiş 2 adet blok bulunmaktadır. Parsel üzerinde Evora Denizli Projesi inşa edilmektedir. Parselin yola cephesi bulunmaktadır.

723 Ada 1 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 7764,06 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak kare forma yakın olup topografyası eğimsizdir. Parsel üzerinde kayıtlı T2 Blok olarak isimlendirilmiş 1 adet blok bulunmaktadır. Parsel üzerinde Evora Denizli Projesi inşa edilmektedir. Parselin yola cephesi bulunmaktadır.

724 Ada 1 Parsel: 2 Adet 11 Katlı, 2 Adet 12 Katlı, 1 Adet 8 Katlı, 1 Adet 19 Katlı Betonarme Apartman nitelikli taşınmaz 4129,35 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen formda olup topografyası eğimsizdir. Parsel üzerinde kayıtlı B1, B2, B3, B4, B5 ve B6 Blok olarak isimlendirilmiş 6 adet blok bulunmaktadır. Parsel üzerinde Evora Denizli Projesi inşa edilmektedir. Parselin yola cephesi bulunmaktadır.

4.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihinde konu taşınmaz üzerinde Evora Denizli ismi ile proje kapsamında inşai faaliyetler devam etmektedir.

4.7. Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Takyidatlı tapu kayıt örneği üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazların devredilmesini veya yararlanılmasını kısıtlayan herhangi bir kayıt görülmemiştir. Taşınmazlar değerlendirme tarihinde satılabilir durumdadır.

4.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazlardan B2 blok, zemin katta yer alan 1 no.lu bağımsız bölüm 03/12/2021 tarihli 36303 yevmiye numarası ile kat mülkiyetine çevrilmiştir.

Değerleme konusu diğer taşınmazların mülkiyeti ve hukuki durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü **514.727.778,00 TL + KDV (BeşyüzondörtmilyonyediyüzirmiyedibinyediyüzyetmişsekizTürkLirası)** üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak **% 18,00. (Yüzdeonsekiz)** oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak **92.651.000,00 TL + KDV (DoksanikimilyonaltyüzellibirbinTürkLirası)**’ nı, bu sözleşme’ de belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) **%82,00 (Yüzdesekseniki)** olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)’ de **422.076.778,00 TL + KDV**

(Dörtüzyirmiikimilyonyetmişaltıbin-yediyüzyetmişsekizTürkLirası)'dır. Sözleşme detayı rapor eklerinde bulunmaktadır.

4.10. Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaata Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler

Değerlemeye konu taşınmazların inşaatı, değerlendirme tarihinde, ruhsatlarına ve eki projesine uygun devam etmektedir.

4.11. Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz için düzenlenmiş olan mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmaktadır. Taşınmaza ait ruhsatların listesi;

YENİ YAPI RUHSATLARI															
SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI				BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI			KAT ADE Dİ	YAP I SINI FI
	RUHSA T TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	AD A	PARSEL	BL OK	KONUT	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLA M	KON UT	OFİS VE İŞYERİ	TOPL AM		
1	YENİ YAPI	29.01.2016	126	716	1	A	0,00	6.480,00	2.869,00	9.349,00	0	58	58	7	IV-A
2	YENİ YAPI	29.01.2016	127	717	1	A	6.364,06	270,00	5.049,94	11.684,00	88	3	91	14	IV-A
3	YENİ YAPI	29.01.2016	128	718	1	A	9.413,06	0,00	5.007,16	14.420,22	72	0	72	19	V-A
4	YENİ YAPI	29.01.2016	129	718	1	B	3.726,50	0,00	1.982,26	5.708,76	24	0	24	7	IV-A
5	YENİ YAPI	29.01.2016	130	718	1	C1	5.100,54	0,00	2.713,17	7.813,71	36	0	36	11	IV-A
6	YENİ YAPI	29.01.2016	131	718	1	C2	5.638,70	0,00	2.999,43	8.638,13	40	0	40	11	IV-A
7	YENİ YAPI	29.01.2016	132	718	1	C3	5.662,01	0,00	3.011,84	8.673,85	40	0	40	12	IV-A
8	YENİ YAPI	29.01.2016	133	718	1	C4	6.200,17	0,00	3.298,10	9.498,27	44	0	44	11	IV-A
9	YENİ YAPI	29.01.2016	134	719	1	A	9.944,95	0,00	5.614,50	15.559,45	76	0	76	20	V-A
10	YENİ YAPI	29.01.2016	135	719	1	B1	3.726,50	0,00	2.103,85	5.830,35	24	0	24	7	IV-A
11	YENİ YAPI	29.01.2016	136	719	1	B2	3.726,50	0,00	2.103,85	5.830,35	24	0	24	7	IV-A
12	YENİ YAPI	29.01.2016	137	719	1	C1	6.650,41	0,00	3.754,58	10.404,99	47	0	47	15	IV-A
13	YENİ YAPI	29.01.2016	138	719	1	C2	7.323,11	0,00	4.134,36	11.457,47	52	0	52	15	IV-A
14	YENİ YAPI	29.01.2016	139	719	1	D	9.990,29	0,00	5.640,15	15.630,44	57	0	57	20	V-A
15	YENİ YAPI	29.01.2016	140	720	1	A1	9.944,96	0,00	5.940,20	15.885,16	76	0	76	20	V-A
16	YENİ YAPI	29.01.2016	144	720	1	C2	5.638,70	0,00	3.368,04	9.006,74	40	0	40	11	IV-A
17	YENİ YAPI	29.01.2016	145	720	1	C3	5.100,54	0,00	3.046,60	8.147,14	36	0	36	11	IV-A
18	YENİ YAPI	29.01.2016	143	720	1	C1	5.100,54	0,00	3.046,60	8.147,14	36	0	36	11	IV-A
19	YENİ YAPI	29.01.2016	141	720	1	B1	3.726,50	0,00	2.225,87	5.952,37	24	0	24	7	IV-A
20	YENİ YAPI	29.01.2016	142	720	1	B2	3.726,50	0,00	2.225,87	5.952,37	24	0	24	7	IV-A
21	YENİ YAPI	29.01.2016	146	720	1	C4	5.638,70	0,00	3.368,04	9.006,74	40	0	40	11	IV-A
22	YENİ YAPI	29.01.2016	147	720	1	D	9.990,29	0,00	5.967,29	15.957,58	57	0	57	20	V-A
23	YENİ YAPI	29.01.2016	148	721	1	A	0,00	0,00	5.711,21	5.711,21	0	0	0	5	IV-A

YENİ YAPI RUHSATLARI															
SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI				BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI			KAT ADE Dİ	YAP I SİNİ Fİ
	RUHSA T TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	AD A	PARSEL	BL OK	KONUT	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLA M	KON UT	OFİS VE İŞYERİ	TOPL AM		
24	YENİ YAPI	29.01.2016	149	721	1	B	0,00	0,00	4.400,41	4.400,41	0	0	0	5	IV-A
25	YENİ YAPI	29.01.2016	158	722	1	A	11.712,60	179,11	16.558,30	28.450,01	163	2	165	22	V-A
26	YENİ YAPI	29.01.2016	156	722	1	B	177,39	1.051,43	1.711,04	2.939,86	3	12	15	4	IV-A
27	YENİ YAPI	29.01.2016	155	723	1	-	0,00	7.538,80	4.143,35	11.682,15	0	69	69	7	IV-A
28	YENİ YAPI	29.01.2016	150	724	1	A	9.944,95	0,00	5.385,83	15.330,78	76	0	76	21	V-A
29	YENİ YAPI	29.01.2016	151	724	1	B	3.726,50	0,00	2.018,14	5.744,64	24	0	24	8	IV-A
30	YENİ YAPI	29.01.2016	152	724	1	C1	5.100,54	0,00	2.762,27	7.862,81	36	0	36	11	IV-A
31	YENİ YAPI	29.01.2016	153	724	1	C3	5.100,54	0,00	2.762,27	7.862,81	36	0	36	12	IV-A
32	YENİ YAPI	29.01.2016	154	724	1	C4	5.637,80	0,00	3.053,72	8.691,52	40	0	40	12	IV-A
32	YENİ YAPI	1.02.2016	157	724	1	C2	5.638,70	0,00	3.053,72	8.692,42	40	0	40	11	IV-A
TOPLAM							179.372,55	15.519,34	131.030,96	325.922,85	1.375,00	144,00	1.519,00		

TADİLAT RUHSATLARI																
SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI				BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI			KAT ADE Dİ	YA PI Sİ Nİ F İ	
	RUH SAT TÜR Ü	TARİ H	BELG E NO	A D A	PAR SEL	BLOK	KONU T	OFİS VE İŞYERİ	ORTA K ALAN (DİĞE R)	TOPL AM	KON UT	OFİS VE İŞYERİ	TOPL AM			
33	TADİ LAT	28.09.2017	1579	717	1	F	5.717,43	1.309,44	6.134,85	13.161,72	87	11	98	13	IV-C	
34	TADİ LAT	22.07.2018	818	718	1	E5	9.994,79	0,00	3.748,09	13.742,88	54	0	54	19	V-A	
35	TADİ LAT	22.07.2018	817	718	1	E4	5.531,23	0,00	2.930,93	8.462,16	41	0	41	12	IV-A	
36	TADİ LAT	22.07.2018	816	718	1	E3	4.995,55	0,00	3.415,34	8.410,89	37	0	37	12	IV-A	
37	TADİ LAT	22.07.2018	815	718	1	E2	5.418,70	0,00	2.382,23	7.800,93	40	0	40	11	IV-A	
38	TADİ LAT	22.07.2018	819	718	1	E6	3.687,80	0,00	2.594,26	6.282,06	24	0	24	7	IV-A	
39	TADİ LAT	23.07.2018	814	718	1	E1	4.863,56	0,00	2.761,23	7.624,79	36	0	36	11	IV-A	
40	TADİ LAT	28.04.2016	582	719	1	D1	3.689,90	0,00	3.360,40	7.050,30	24	0	24	7	IV-A	
41	TADİ LAT	28.04.2016	583	719	1	D2	10.174,75	0,00	4.022,17	14.196,92	76	0	76	20	V-A	
42	TADİ LAT	28.04.2016	584	719	1	D3	6.923,01	0,00	3.778,92	10.701,93	50	0	50	16	IV-C	
43	TADİ LAT	28.04.2016	585	719	1	D4	7.792,42	0,00	3.947,77	11.740,19	56	0	56	16	IV-C	
44	TADİ LAT	28.04.2016	586	719	1	D5	9.675,67	0,00	4.397,17	14.072,84	72	0	72	19	V-A	
45	TADİ LAT	28.04.2016	586	719	1	D6	3.689,90	0,00	3.569,59	7.259,49	24	0	24	7	IV-A	
46	TADİ LAT	3.08.2016	944	722	1	C2	676,64	2.127,52	6.936,38	9.740,54	10	16	26	5	IV-A	
47	TADİ LAT	3.08.2016	943	722	1	C1	11.653,60	282,33	8.338,66	20.274,59	161	2	163	21	V-A	
48	TADİ LAT	26.04.2017	523	723	1	T2 TİCARET BLOĞU	4.648,56	4.170,51	7.989,60	16.808,67	72	26	98	15	IV-C	

TADİLAT RUHSATLARI															
SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI				BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI			KAT ADE Dİ	YA PI Sİ Nİ F İ
	RUH SAT TÜR Ü	TARİ H	BELG E NO	A D A	PAR SEL	BLOK	KONU T	OFİS VE İŞYERİ	ORTA K ALAN (DİGE R)	TOPL AM	KON UT	OFİS VE İŞYERİ	TOPL AM		
49	TADİ LAT	28.04. 2016	588	72 4	1	B1	4.968, 26	0,00	3.705, 39	8.673, 65	36	0	36	11	IV- C
50	TADİ LAT	28.04. 2016	589	72 4	1	B2	5.540, 71	0,00	2.861, 55	8.402, 26	40	0	40	11	IV- C
51	TADİ LAT	28.04. 2016	590	72 4	1	B3	9.421, 20	0,00	4.006, 49	13.42 7,69	70	0	70	19	V- A
52	TADİ LAT	28.04. 2016	591	72 4	1	B4	3.722, 71	0,00	2.853, 89	6.576, 60	24	0	24	8	IV- A
53	TADİ LAT	28.04. 2016	592	72 4	1	B5	5.181, 99	0,00	2.929, 41	8.111, 40	38	0	38	12	IV- C
54	TADİ LAT	28.04. 2016	593	72 4	1	B6	5.754, 09	0,00	2.510, 55	8.264, 64	42	0	42	12	IV- C
55	TADİ LAT	28.09. 2017	1580	72 0	1	A1	3.687, 60	0,00	3.426, 03	7.113, 63	24	0	24	7	IV- A
56	TADİ LAT	29.09. 2017	1581	72 0	1	A2	9.420, 09	0,00	3.612, 37	13.03 2,46	52	0	52	18	V- A
57	TADİ LAT	29.09. 2017	1582	72 0	1	A3	5.703, 00	0,00	2.266, 21	7.969, 21	43	0	43	12	IV- C
58	TADİ LAT	29.09. 2017	1583	72 0	1	A4	5.168, 25	0,00	2.770, 42	7.938, 67	39	0	39	12	IV- C
59	TADİ LAT	29.09. 2017	1584	72 0	1	A5	3.685, 71	0,00	3.443, 68	7.129, 39	24	0	24	8	IV- A
60	TADİ LAT	29.09. 2017	1585	72 0	1	A6	10.26 6,66	0,00	3.742, 25	14.00 8,91	56	0	56	20	V- A
61	TADİ LAT	29.09. 2017	1586	72 0	1	A7	4.854, 73	0,00	3.642, 62	8.497, 35	36	0	36	10	IV- A
62	TADİ LAT	29.09. 2017	1587	72 0	1	A8	4.452, 97	0,00	2.946, 58	7.399, 55	33	0	33	10	IV- A
63	TADİ LAT	29.09. 2017	1578	71 6	1	T1	3.871, 60	3.096,11	6.192, 69	13.16 0,40	80	20	100	13	IV- C
TOPLAM							184.8 33,08	10.985,91	121.2 17,72	317.0 36,71	1.50 1,00	75,00	1.576 ,00		

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI															
SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI				BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI			KA T AD EDİ	YA PI Sİ Nİ F İ
	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELG E NO	A D A	PAR SEL	BL OK	KON UT	OFİS VE İŞYERİ	ORTA K ALAN (DİGE R)	TOPL AM	KON UT	OFİS VE İŞYERİ	TOP LAM		
64	İSİM DEĞİŞİKLİ Ğİ	17.01. 2022	56	71 8	1	E1	4.863, 56	0,00	2.761, 23	7.624, 79	36	0	36	11	IV- A
65	İSİM DEĞİŞİKLİ Ğİ	17.01. 2022	57	71 8	1	E2	5.418, 70	0,00	2.382, 23	7.800, 93	40	0	40	11	IV- A
66	İSİM DEĞİŞİKLİ Ğİ	17.01. 2022	58	71 8	1	E3	4.995, 55	0,00	3.415, 34	8.410, 89	37	0	37	12	IV- A
67	İSİM DEĞİŞİKLİ Ğİ	17.01. 2022	59	71 8	1	E4	5.531, 23	0,00	2.930, 93	8.462, 16	41	0	41	12	IV- A
68	İSİM DEĞİŞİKLİ Ğİ	17.01. 2022	60	71 8	1	E5	9.994, 79	0,00	3.748, 09	13.74 2,88	54	0	54	19	V-A
69	İSİM DEĞİŞİKLİ Ğİ	17.01. 2022	61	71 8	1	E6	3.687, 80	0,00	2.594, 26	6.282, 06	24	0	24	7	IV- A

TOPLAM	34.49 1,63	0,00	17.83 2,08	52.32 3,71	232, 00	0,00	232,0 0		
---------------	-----------------------------	-------------	-----------------------------	-----------------------------	--------------------------	-------------	--------------------------	--	--

İSKAN RUHSATLARI															
SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI				BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI			KAT AD EDİ	YA PI SINIFI
	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	KONUT	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLAM	KONUT	OFİS VE İŞYERİ	TOPLAM		
70	İSKAN	8.05.2020	200	719	1	D1	3.689,90	0,00	3.360,40	7.050,30	24	0	24	7	IV-A
71	İSKAN	22.10.2020	543	719	1	D2	10.174,75	0,00	4.022,17	14.196,92	76	0	76	20	V-A
72	İSKAN	8.05.2020	201	719	1	D3	6.923,01	0,00	3.778,92	10.701,93	50	0	50	16	IV-C
73	İSKAN	8.05.2020	202	719	1	D4	7.792,42	0,00	3.947,77	11.740,19	56	0	56	16	IV-C
74	İSKAN	23.10.2020	548	719	1	D5	9.675,67	0,00	4.397,17	14.072,84	72	0	72	19	V-A
75	İSKAN	8.05.2020	203	719	1	D6	3.689,90	0,00	3.569,59	7.259,49	24	0	24	7	IV-A
76	İSKAN	22.03.2021	183	724	1	B1	4.968,26	0,00	3.705,39	8.673,65	36	0	36	11	IV-C
77	İSKAN	22.03.2021	186	724	1	B2	5.540,71	0,00	2.861,55	8.402,26	40	0	40	11	IV-C
78	İSKAN	22.03.2021	182	724	1	B3	9.421,20	0,00	4.006,49	13.427,69	70	0	70	19	V-A
79	İSKAN	22.03.2021	185	724	1	B4	3.722,71	0,00	2.853,89	6.576,60	24	0	24	8	IV-A
80	İSKAN	22.03.2021	187	724	1	B5	5.181,99	0,00	2.929,41	8.111,40	38	0	38	12	IV-C
81	İSKAN	22.03.2021	184	724	1	B6	5.754,09	0,00	2.510,55	8.264,64	42	0	42	12	IV-C
82	İSKAN	12.10.2021	662	722	1	C1	11.653,60	282,33	8.338,66	20.274,59	161	2	163	21	V-A
83	İSKAN	12.10.2021	663	722	1	C2	676,64	2.127,52	6.936,38	9.740,54	10	16	26	5	IV-A
84	İSKAN	4.01.2022	9	723	1	T2	4.648,56	4.170,51	7.989,60	16.808,67	72	26	98	15	IV-C
TOPLAM							93.513,41	6.580,36	65.207,94	165.301,71	795,00	44,00	839,00		

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

Değerlemeye konu taşınmazların inşaatı, değerlendirme tarihinde, ruhsatlarına ve eki projesine uygun devam etmektedir. Bu durum itibari ile yeniden ruhsat alınması gerektiren durum bulunmamaktadır.

4.13. Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler

Rapora konu taşınmaz için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

4.14. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler

Rapora konu projenin yapı denetim işleri Canöz Yapı Denetim LTD.ŞTİ. tarafından yapılmaktadır.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması süresi içinde, çalışmanın bitimine kadar geçen süre içinde değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Rapora konu 719 ada 1 parsel, 722 ada 1 parsel, 723 ada 1 parsel ve 724 ada 1 parsel üzerinde Evora Denizli Projesi inşa edilmektedir.

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

Değerleme işlemi rapora konu taşınmazın günümüz koşullarında piyasa değerlerinin tespit edilmesi için yapılmış olup proje değerlemesi yapılırken bağımsız bölüm bazında değer analizi de yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınarak değerleri belirlenmiştir. Bu kriterler belirlenirken projenin bitmiş olduğu ve bölgeye kattığı gelişim süreci de dikkate alınmıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu Evora Denizli Projesi kapsamında; C1 Blok İçin: Y22200F5F285A, C2 Blok İçin: Y2220637BABBC, D1 Blok İçin: Y2220C1D1BAFB, D2 Blok İçin: Y222099DECD8E, D3 Blok İçin: Y2220323C2921, D4 Blok İçin: Y2220D0F8AA8C, D5 Blok İçin: Y2220B4CDA341, D6 Blok İçin: Y22203A35E95E, B1 Blok İçin: Y222070B0501C, B2 Blok İçin: Y2220A8AAF9F1, B3 Blok İçin: Y2220E37924A6, B4 Blok İçin: Y222039052957, B5 Blok İçin: Y22207CE097D7, B6 Blok İçin: Y222025CB727D, T2 Blok İçin: Y2220426838CC numaralı Enerji Kimlik Belgeleri mevcuttur.

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının

uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Değerleme standartlarında karşılaştırılabilir işlemler (emsal karşılaştırma) yöntemi ve borsadaki kılavuz emsaller yöntemi olmak üzere iki farklı yöntemden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerleme işlemlerinde genel olarak karşılaştırılabilir işlemler veya diğer bir adı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır.

5.2. Gelir Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 40. Maddesinde açıklanmış olan gelir yaklaşımı yöntemi şu şekilde açıklanmaktadır: 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.

Gelir yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Değerleme standartlarında gelir yaklaşımı yöntemleri açıklanırken indirgeniş nakit akışları yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerleme işlemlerinde hasıla kapitalizasyonu, kira çarpanı vb. gelir yöntemleri kullanılabilir.

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikle uygulanabilmektedir. Uluslararası değerleme standartlarında bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1’e Pazar yaklaşımı “varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi itibari ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Ayrıca bölgede taşınmazlar üzerinde inşa edilebilecek nitelikte ve yeterli sayıda konut ve ticari yapı ilanının olmasından dolayı emsal karşılaştırma yönteminin sonuçlarını doğrulamak adına proje geliştirme yaklaşımı da kullanılmıştır.

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkuller ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir

pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değer tespitine konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Değerleme konusu 723 ada 1 parsel, 724 ada 1 parselin piyasa değeri ve üzerinde inşa edilen bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda piyasa değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa, konut, ofis ve dükkan emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve Ankara Kentinin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

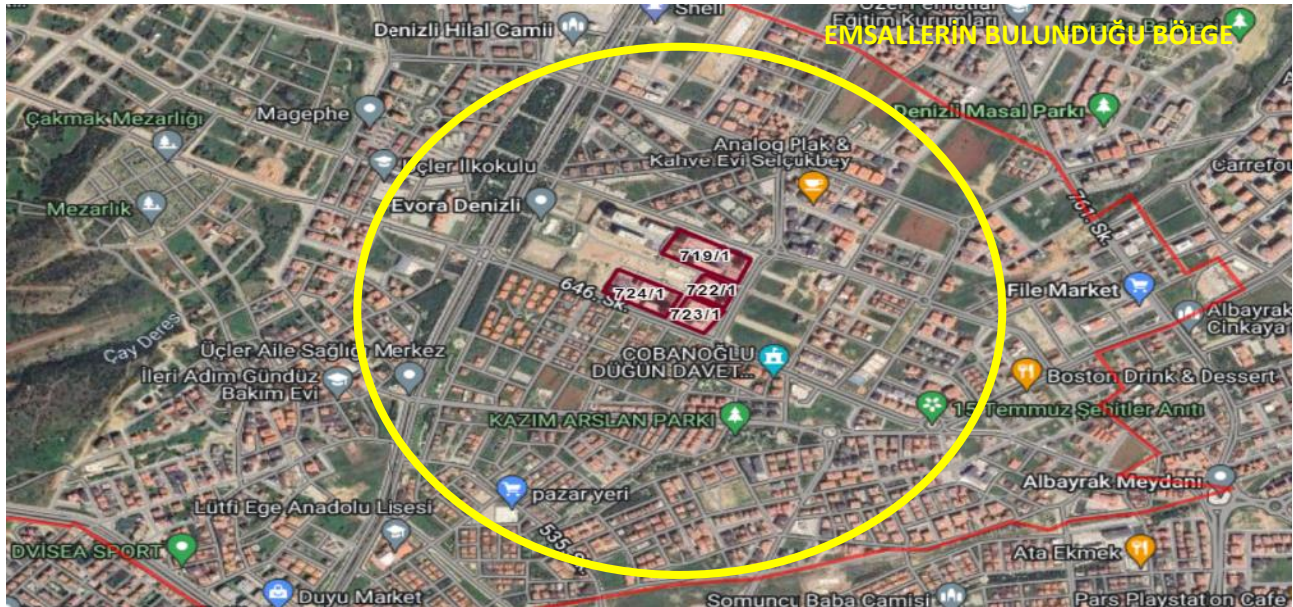
6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Açıklama Tablosu

Emsal No	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Yüzölçümü (M ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/M ²)
1	Kenez Gayrimenkul 0 (532) 503 55 20	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 360,00 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS: 0,80 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	4.400.000,00	360,00	12.222,22
2	%100 Emlak (Yüzdeyüz Emlak) 0 (533) 156 12 77	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 375,00 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS: 0,80 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	5.850.000,00	375,00	15.600
3	Çağkur Yapı Gayrimenkul 0 (551) 204 88 82	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 372,00 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS: 0,80 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	5.200.000,00	372,00	13.978,49
4	Özdeniz & Sarıtaş Grup Gayrimenkul 0 (542) 112 92 20	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 850,00 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS: 1,50 Hmax: 15,5 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	19.750.000,00	850,00	23.235,29

Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 4	Emsal 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	Kenez Gayrimenkul	%100 Emlak	Çağkur Yapı Gayrimenkul	Özdeniz & Sarıtaş Grup Gayrimenkul
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 503 55 20	0 (533) 156 12 77	0 (551) 204 88 82	0 (542) 112 92 20
Satış Fiyatı (TL)	4.400.000,00	5.850.000,00	5.200.000,00	19.750.000,00
Pazarlık Oranı	25%	25%	25%	25%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	3.300.000,00	4.387.500,00	3.900.000,00	14.812.500,00
Yüzölçümü (m ²)	360,00	375,00	372,00	850,00
İmar Durumu	Lejant	KONUT	KONUT	KONUT
	TAKS	-	-	-
	KAKS	0,80	0,80	1,50
	Hmax	-	-	15,5
Birim Fiyat (TL/m ²)	9.166,67	11.700,00	10.483,87	17.426,47
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	-20%	-40%	-30%	-40%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal
Geometri ve Topografya Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%
İmar Karşılaştırması	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
İmar Şerefiyesi	30%	30%	30%	10%
Toplam Şerefiye	10%	-10%	0%	-30%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	10.083,34	10.530,00	10.483,87	12.198,53
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	10.823,94			

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Açıklama Tablosu**

Emsal No	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Brüt Alan (M ²)	Birim Satış Fiyatı TL/M ²
1	Ünyeli Kardeşler İnşaat 0 (545) 100 05 40	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 170,00 m ² brüt alanlı 3+1 konut pazarlık paylı olarak satılıktır.	4.700.000,00	170,00	27.647,05
2	Özyapı İnşaat Gayrimenkul 0 (507) 386 15 00	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 200,00m ² brüt alanlı 4+1 konut pazarlıklı olarak 4.200.000 ₺'den satılıktır.	5.000.000,00	200,00	25.000
3	Model İnşaat & Gayrimenkul 0 (536) 442 21 11	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 180,00 m ² brüt alanlı 3+1 konut pazarlık paylı olarak satılıktır.	4.500.000,00	180,00	25.000
4	Atlas Gayrimenkul 0 (538) 286 67 46	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 165,00 m ² brüt alanlı 3+1 konut pazarlık paylı olarak satılıktır.	5.500.000,00	165,00	33.333,33
5	Özdoğan İnşaat Emlak 0 (546) 215 48 09	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 200,00 m ² brüt alanlı 4+1 konut pazarlık paylı olarak satılıktır.	4.750.000,00	200,00	23.750
6	Em-Ka Emlak Danışmanlık 0 (505) 754 67 63	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 210,00 m ² brüt alanlı 3+1 konut pazarlık paylı olarak satılıktır.	4.000.000,00	210,00	19.047,61

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Emsalin Durumu	Evora Denizli	Evora Denizli	Evora Denizli	-	-	Yenişafak Sitesi
Tip	3+1	4+1	3+1	3+1	4+1	3+1
İlan Veren Kurum/Kişi	Ünyeli Kardeşler İnşaat	Özyapı İnşaat Gayrimenkul	Model İnşaat & Gayrimenkul	Atlas Gayrimenkul	Özdoğan İnşaat Emlak	Em-Ka Emlak Danışmanlık
İlana Veren Tel. No.	0 (545) 100 05 40	0 (507) 386 15 00	0 (536) 442 21 11	0 (538) 286 67 46	0 (546) 215 48 09	0 (505) 754 67 63
Satış Fiyatı (TL)	4.700.000,00	5.000.000,00	4.500.000,00	5.500.000,00	4.750.000,00	4.000.000,00
Pazarlık Oranı	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	4.230.000,00	4.500.000,00	4.050.000,00	4.950.000,00	4.275.000,00	3.600.000,00
Brüt Alan (m ²)	170,00	200,00	180,00	165,00	200,00	210,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	24.882,35	22.500,00	22.500,00	30.000,00	21.375,00	17.142,86
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	İyi	Benzer	Kötü
Konum Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	20,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Büyük
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Dubleks
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%
Bina Yaşı	Benzer	Benzer	Benzer	0	Benzer	5-10
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	5,00%
Toplam Şerefiye	0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%	0,00%	45,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	24.882,35	22.500,00	22.500,00	24.000,00	21.375,00	24.857,15
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	23.352,42					

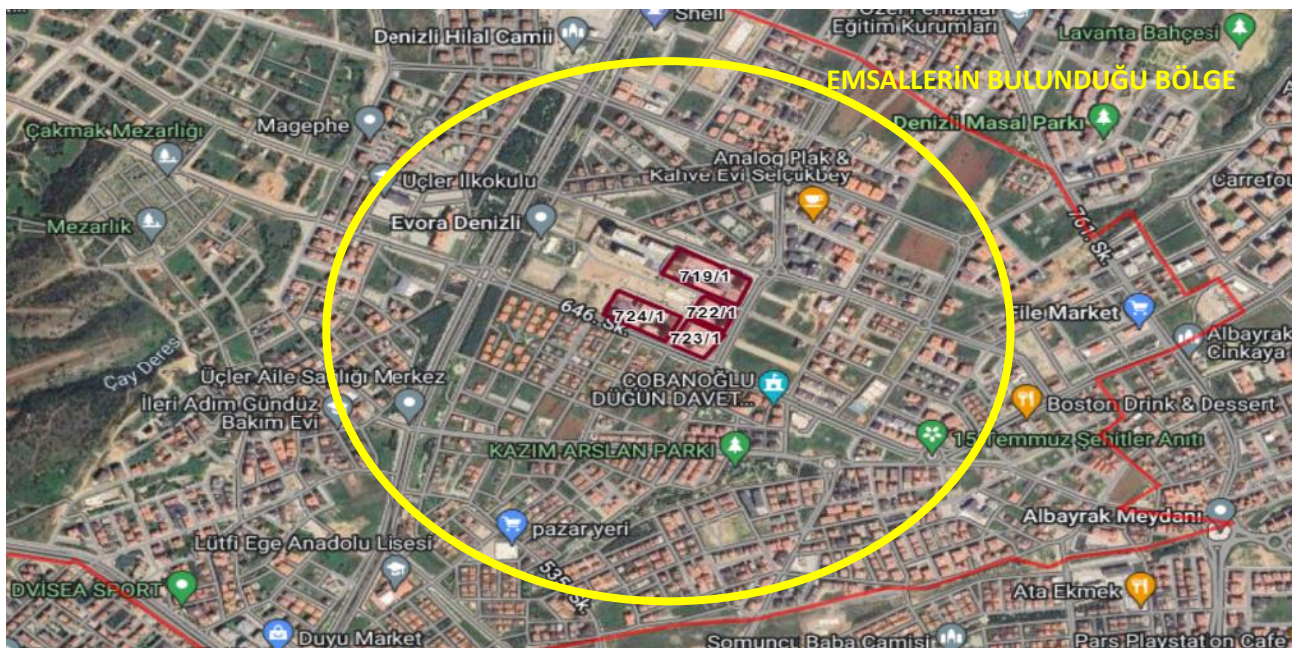
❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu**

Emsal No	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Brüt Alan (M ²)	Birim Satış Fiyatı TL/M ²
1	Atilla Fidan Gayrimenkul Ve Danışmanlık 0 (530) 015 30 92	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 150,00 m ² brüt alanlı dükkân pazarlık paylı olarak satılıktır.	7.900.000,00	150,00	52.666,66
2	Em-Ka Emlak Danışmanlık 0 (544) 649 52 36	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 190,00 m ² brüt alanlı dükkân pazarlık paylı olarak satılıktır.	11.000.000,00	190,00	57.894,73
3	Biyatırım 0 (554) 880 95 00	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 700,00 m ² brüt alanlı dükkân pazarlık paylı olarak satılıktır.	32.000.000,00	700,00	45.714,28
4	Ataklı Yapı İnşaat Gayrimenkul 0 (506) 515 57 88	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 186,00 m ² brüt alanlı dükkân pazarlık paylı olarak satılıktır.	5.400.000,00	186,00	29.032,25

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu		Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi		Atilla Fidan Gayrimenkul ve Danışmanlık	Em-Ka Emlak Danışmanlık	Biyatırım	Ataklı Yapı İnşaat Gayrimenkul
İlana Veren Tel. No.		0 (530) 015 30 92	0 (544) 649 52 36	0 (554) 880 95 00	0 (506) 515 57 88
Satış Fiyatı (TL)		7.900.000,00	11.000.000,00	32.000.000,00	5.400.000,00
Pazarlık Oranı		20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)		6.320.000,00	8.800.000,00	25.600.000,00	4.320.000,00
Zemin Kat Alanı		150,00	190,00	700,00	186,00
Asma Kat Alanı		0,00	0,00	0,00	0,00
İndirgenmiş Asma Kat Alanı	50%	0,00	0,00	0,00	0,00
Depo Alanı		0,00	25,00	0,00	30,00
İndirgenmiş Depo Alanı	30%	0,00	7,50	0,00	9,00
Toplam Brüt Alan (m ²)		150,00	215,00	700,00	150,00
Zemine İndirgenmiş Alan		150,00	197,50	700,00	195,00
Birim Fiyat (TL/m ²)		42.133,33	40.930,23	36.571,43	28.800,00
Zemine İndirgenmiş Birim Fiyat		42.133,33	44.556,96	36.571,43	22.153,85
Konum Karşılaştırması		İyi	İyi	Benzer	Kötü
Konum Şerefiyesi		-15,00%	-15,00%	0,00%	10,00%
Alan Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alan Şerefiyesi		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Kötü
İç Yapı Şerefiyesi		0,00%	0,00%	0,00%	30,00%
Toplam Şerefiye		-15,00%	-15,00%	0,00%	40,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)		35.813,33	34.790,70	36.571,43	40.320,00
Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)		35.813,33	37.873,42	36.571,43	31.015,39
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)		36.873,87			
Ort. Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)		35.318,39			

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği satılık parsellerin üzerinde üretilebilecek birim inşaat hakkı üzerinden uygulanmış ve bölgedeki ortalama birim inşaat hakkı tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **konut alanı lejanlı** parsellerin **ortalama birim değerinin 10.000-12.000 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parsel için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 500.098.720,00 TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Maliyet Yöntemi

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde inşai faaliyetlerin başladığı, yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı ilgili belediyesinde öğrenilmiştir. Yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %54,13 olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsel üzerinde yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı **165.301,71 m²**'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı **4A, 4C ve 5A**'dır. **4A** yapı maliyet bedeli, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre **10.200 TL/m²**'dir. **4C** yapı maliyet bedeli, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre **12.450 TL/m²**'dir. **5A** yapı maliyet bedeli, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre **13.800 TL/m²**'dir. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin **11.000 TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir.

Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri vs. de dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%54,13) itibarıyla gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

6.4.1.Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri: 500.098.720,00 TL

Parsel Üzerindeki Yapıların Güncel Değeri: 1.009.601.694,80 TL

Proje'nin Toplam Mevcut Değeri: **1.509.700.414,80 TL** olarak belirlenmiştir. Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ait hasılat payı %18 olarak belirlenmiştir. Sözleşme gereği tüm maliyeti yüklenici firma karşılamaktadır.

6.5. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin 3 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür. Projede yer alan konutların ikinci yıl %30, üçüncü yıl %70 olarak satışlarının tamamlanacağı, ticari nitelikli taşınmazların tamamının satışının son yıl yapılacağı öngörülmüştür. İlk yıl bağımsız bölüm birim değeri konutlar için 23.000 TL/m², ticari alanlar için 44.000 TL/m² belirlenmiştir. Sonraki her bir yılda %45 birim değer artışları olacağı düşünülmektedir. Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri **3.111.868.895,22 TL** olarak öngörülmüştür. Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

6.5.1. Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti

Değerleme işleminde kullanılacak olan iskonto oranı “**ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti**” yöntemi ile tespit edilmiştir. Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti işletmenin yatırım için kullanacağı kaynakların maliyetlerinin ağırlıklı ortalamasını ifade etmekte olup özkaynak maliyeti ve borç maliyeti olmak üzere iki bileşenden meydana gelmektedir.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$AOSM = kD(1-t)[D/(D+E)] + kE[E/(D+E)]$$

D: Borç miktarı

E: Özkaynak miktarı

kD: Borçlanma maliyeti

kE: Özkaynak maliyeti

t= Geçerli vergi oranı

Özkaynak maliyeti ise finansal varlıkları fiyatlama modeli kullanılarak hesaplanmıştır. Bu yöntem piyasalarda en az bir riskli varlığın bulunduğu ve risksiz varlıklarında faiz getirisinin sıfırdan büyük olduğu varsayımı altında çalışmaktadır.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$E(R_f) = R_f + [E(R_M) - R_f] * \beta$$

E (R_f): Özkaynak maliyeti

R_f: Piyasa risksiz faiz oranı

E (R_M): Yatırımın beklenen getirisi

B: Yatırımı yapan şirketin beta katsayısı

İskonto oranı hesaplanırken Emlak Konut GYO'nun yatırımdan beklediği getirinin %45, ortalama borçlanma maliyetinin ise %35 olacağı varsayılmıştır. Şirketin KAP'ta son yayınlanan bilançosundan borçlanma oranının %65, özkaynak oranının ise %35 olduğu tespit edilmiştir. Şirket betası 1,19 olarak hesaplanmıştır. Risksiz piyasa faiz oranı ise TCMB haftalık repo faiz oranı baz alınarak %30 kullanılmıştır.

Yapılan hesaplar sonucunda **Emlak Konut GYO iskonto oranının %32,50** olduğu tespit edilmiştir. İskonto oranının hesaplanması ile ilgili detaylı tablolar rapor eklerinde yer almaktadır.

6.5.2. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin net bugünkü değeri **3.111.868.895,22 TL** olarak öngörülmüştür. Geliştirilmiş arsa bugünkü değeri **560.136.401,14 TL**'dir. Taşınmaz üzerindeki projenin henüz inşa aşamasında olması, ekonomik, politik vb. risklerden dolayı arsanın değerlendirme tarihindeki değerinin geliştirilmiş arsa değerinin %90'ına tekabül edeceği düşünülmüş ve gelir yöntemine göre değerlendirme konusu arsaya **504.122.761,03 TL** değer takdir edilmiştir.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların kira tespiti yapılmamıştır.

7.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %30-%40 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise yüklenici kar beklenti oranlarının %30 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde inşaatı devam eden projenin, proje ve boş arazi değerleri pazar yaklaşım ve gelir yaklaşımı yöntemi ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir. Proje değerlemesi yapılırken bağımsız bölüm bazında değer analizi de yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınarak değerleri belirlenmiştir. Bu kriterler belirlenirken projenin bitmiş olduğu ve bölgeye kattığı gelişim süreci de dikkate alınmıştır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen parsellerin tamamı için hazırlanmıştır. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin mevcut durumu dikkate alındığında, projelerine uygun şekilde yapılaşarak kullanılmasının en uygun ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken üç farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir yaklaşım yöntemleridir. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış taşınmazın değerlerine ulaşılmıştır.

Nakit akışı yöntem ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **arsa değeri 500.098.720,00 TL olarak tespit ve takdir edilmiştir.**

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımının sonucunda projenin kdv hariç mevcut durum değeri 1.509.700.414,80 TL tespit edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı analizi altında varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 3.111.868.895,22 TL ve Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen değer 560.136.401,14 TL olarak tespit edilmiştir.

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir

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

Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parselin mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmemiş olup hali hazırda parsel üzerinde proje devam etmektedir.

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

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde 'Evora Denizli' projesi inşaatı devam etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi, "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." bendi gereği konu taşınmazların arsa olarak, (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması gereklidir. Fakat, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine

getirilmesi için yeterli kabul edilir." gereği kat mülkiyetine geçmiş olan taşınmazların bina olarak, kat irfakının kurulmuş olduğu bağımsız bölümlerin ise proje olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum yoktur.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Çakmak Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 719 ada 1 parsel, 722 ada 1 parsel, 723 ada 1 parsel ve 724 ada 1 parsel numaralı taşınmazların mevcut durum değeri ve bu parsel üzerinde geliştirilen proje değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Söz konusu rapor UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmî gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazların konumu, ulaşım özellikleri, geometrik ve topografik yapısı, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme çalışmasında, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen taşınmazların değerini etkileyen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir. Yapılan çalışma neticesinde hesaplanan değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	DEĞER
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	1.509.700.414,80-TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	1.811.640.497,76-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	3.111.868.895,22-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Değer	560.136.401,14-TL
Kat Mülkiyetine Geçen Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri	2.456.600,00-TL

** Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 25.12.2023: 1 USD = 29.3073 TL'dir*

**KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.*

Raporu Hazırlayan	Raporu Onaylayan
Ahmet Burak ÖZEL Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403716	SPK Lisans No: 409217

EKLER

- ❖ EK-1 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-2 DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-3 ARSA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-4 MALİYET DETAY TABLOSU
- ❖ EK-5 NAKİT AKIŞ DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-6: TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-7: RUHSAT BELGELERİ
- ❖ EK-8: SÖZLEŞMELER
- ❖ EK-9: ENERJİ KİMLİK BELGELERİ
- ❖ EK-10: SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-11: GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-12: MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ