



EVORA DENİZLİ, DENİZLİ MERKEZEFENDİ İKMAL İŞİ

88 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-137

Aralık, 2023

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	iv
Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname	v
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	v
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.....	13
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	14

4.1.	Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri.....	14
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	15
4.3.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş	17
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları.....	17
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	17
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.....	18
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	18
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	18
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler.....	18
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi	18
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler	19
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler.....	19
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı.....	20
4.17.	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	20
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	20
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	20
5.1.	Pazar Yaklaşımı.....	20
5.2.	Gelir Yaklaşımı.....	21
5.3.	Maliyet Yaklaşımı	21
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	21
6.1.	Değerleme Yöntemleri	21
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	22
6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	22
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	23

6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç.....	26
6.4. Maliyet Yöntemi	27
6.4.1. Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	27
6.5. Kira Çarpanı Yöntemi	27
7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	28
7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	28
7.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	28
7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	28
7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi.....	28
8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	28
8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	28
8.2. Yasal Gerekliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
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.....	29
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.....	29
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.....	29
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	29
9. SONUÇ	30
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
9.2. Nihai Değer Takdiri	30
EKLER	31

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	29.12.2023 / EMLKKNT-2023-137
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	20.12.2023
Taşınmazın Adresi	Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Selçuk Bey Mahallesi, 650.Sokak, Evora Denizli Sitesi, E1, E2, E3, E4, E5, E6 Bloklar, Dış Kapı No: 6/A, 6/B, 6/1C, 6/2C, 6/3C ve 6/4C 88 adet Mesken nitelikli bağımsız bölüm.
Tapu Bilgileri Özeti	Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Çakmak Bey Mahallesi, 718 ada 1 parsel, E1, E2, E3, E4, E5, E6 Bloklar, Konut Nitelikli 88 adet bağımsız bölüm.
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
İmar Durumu	718/1 parsel 'Konut Alanı' lejantlı, Ayrık Nizam, Emsal:2,00, Yençok: Z+17 KAT olmak üzere yapılaşma haklarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kira Çarpanı Yöntemi
Taşınmazların KDV Hariç Toplam Piyasa Değeri	475.124.900,00 -TL
Taşınmazların KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri	535.138.240,43 -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 gözeten 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 değer biçilir.
- Değerleme raporunun ilgili 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 gözeten 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 kalınarak 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 gerekebilecek 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 kullanımının, 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 uzmanının 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 sayılı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. No: 127 Üsküdar / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 291814 / Mers. No: 08100012700000000000
USKÜDAR V.D: 004 102 78 70

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 29.12.2023 tarihli, 137 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 20.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Selçuk Bey (Tapuda Çakmak) Mahallesi , Evora Denizli Sitesi, E1, E2, E3, E4, E5, E6 Bloklar, 88 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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 resmi 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 yayımlandığı 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 yayımlanarak 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, 88 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerleme 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, rapora konu taşınmazların günümüz piyasa koşullarında, Türk lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerleme 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.

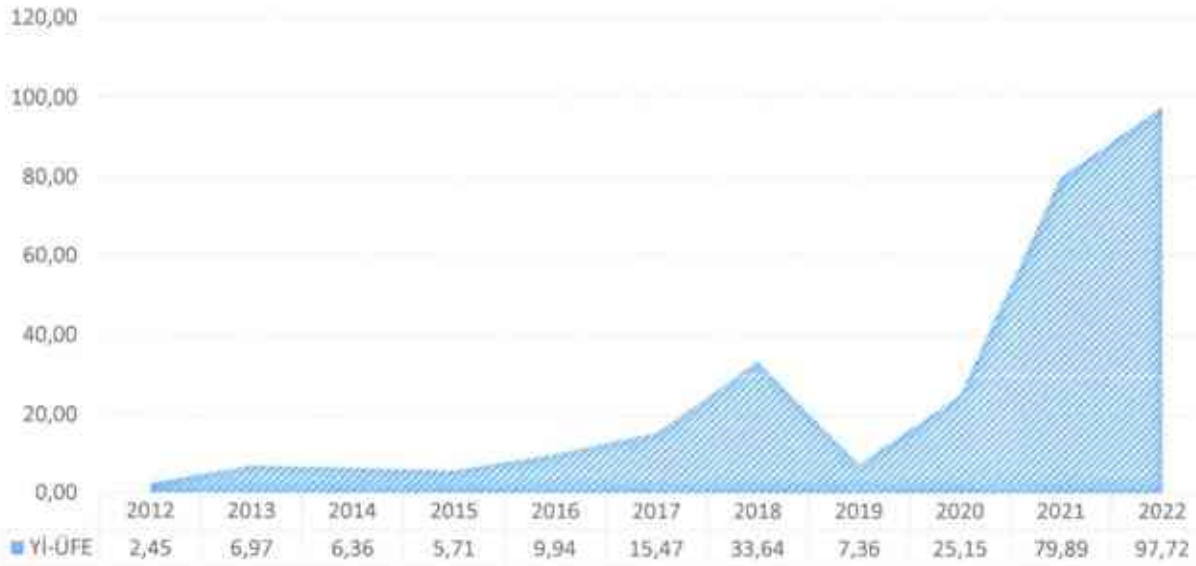
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

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.

Yİ-ÜFE



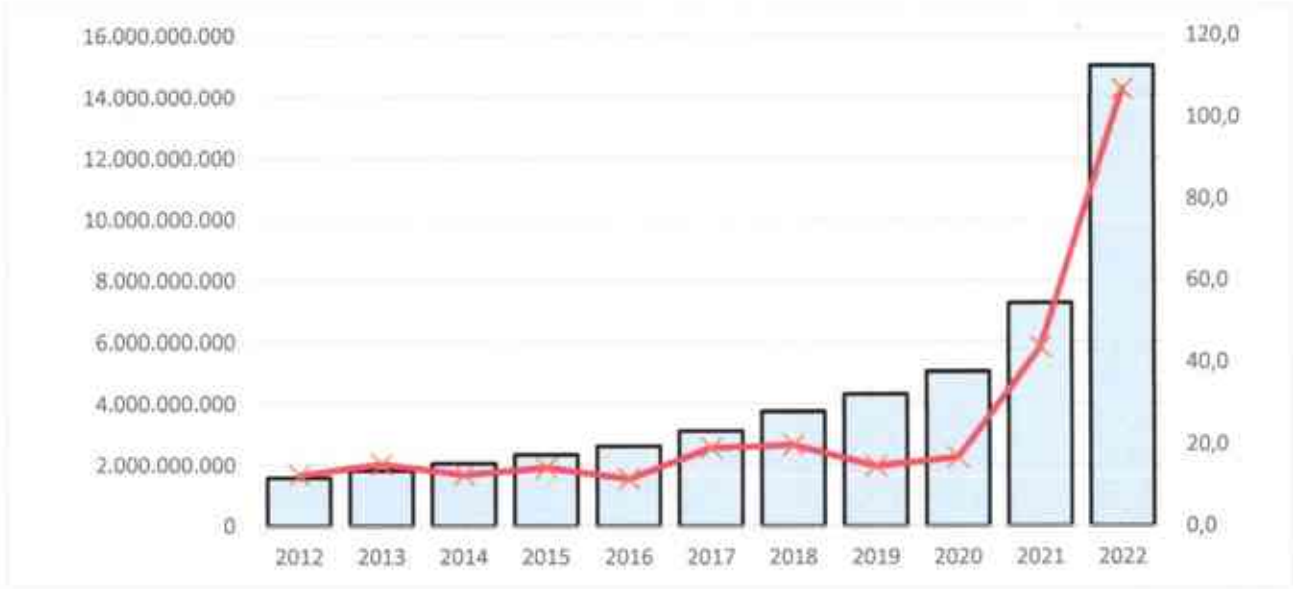
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

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.

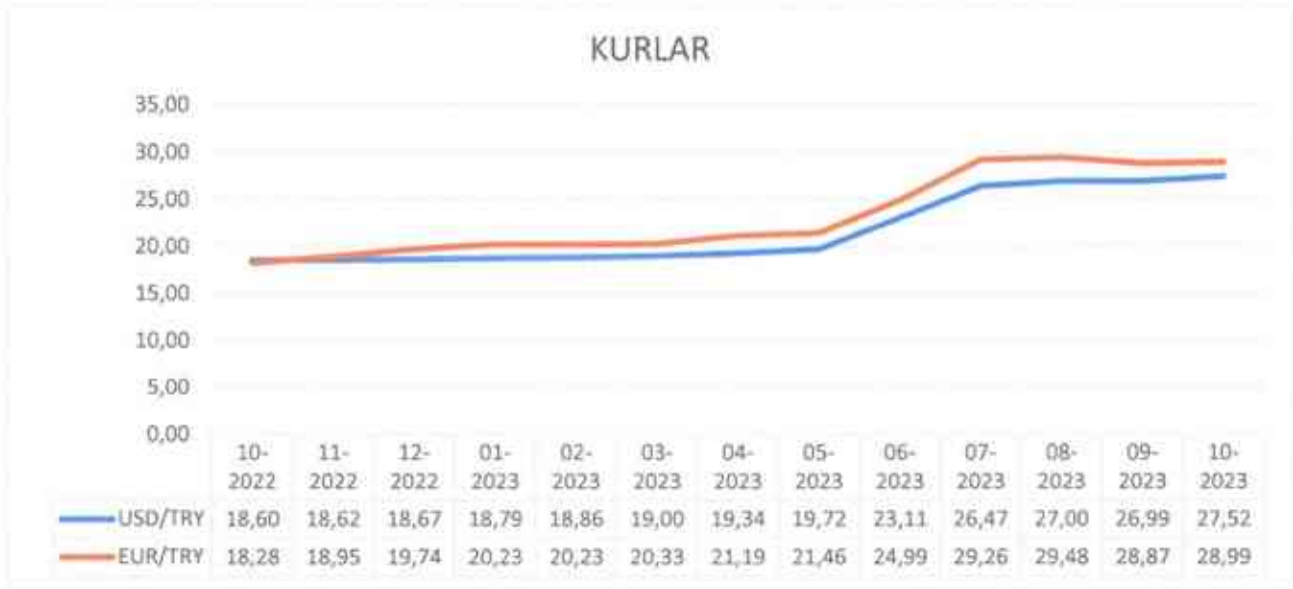


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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



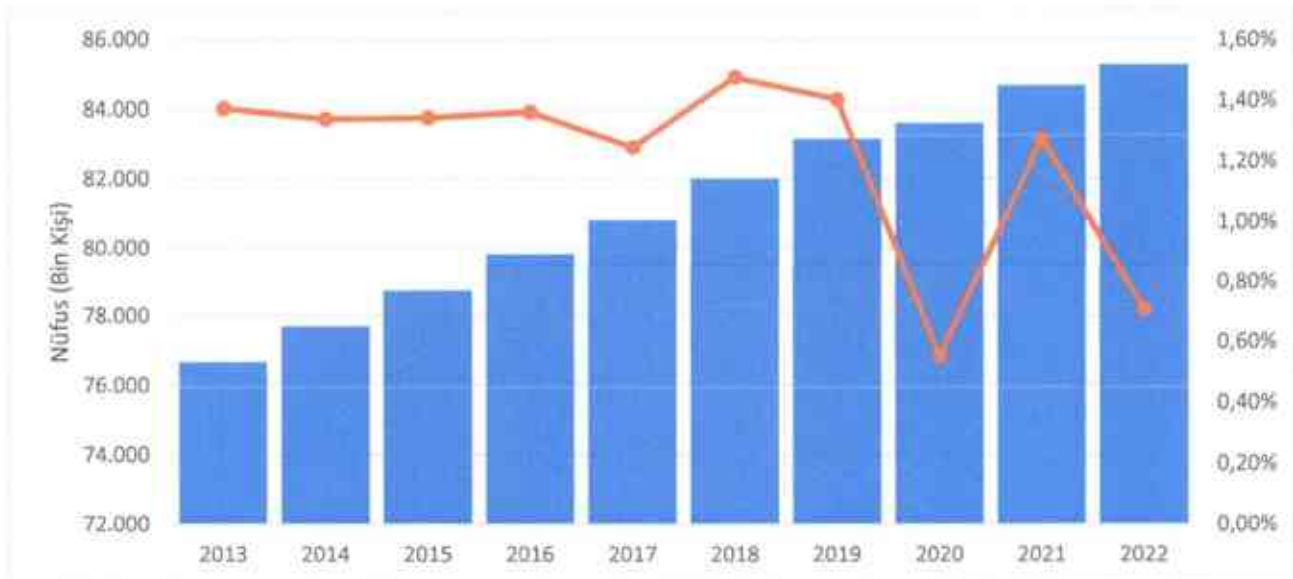
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

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.

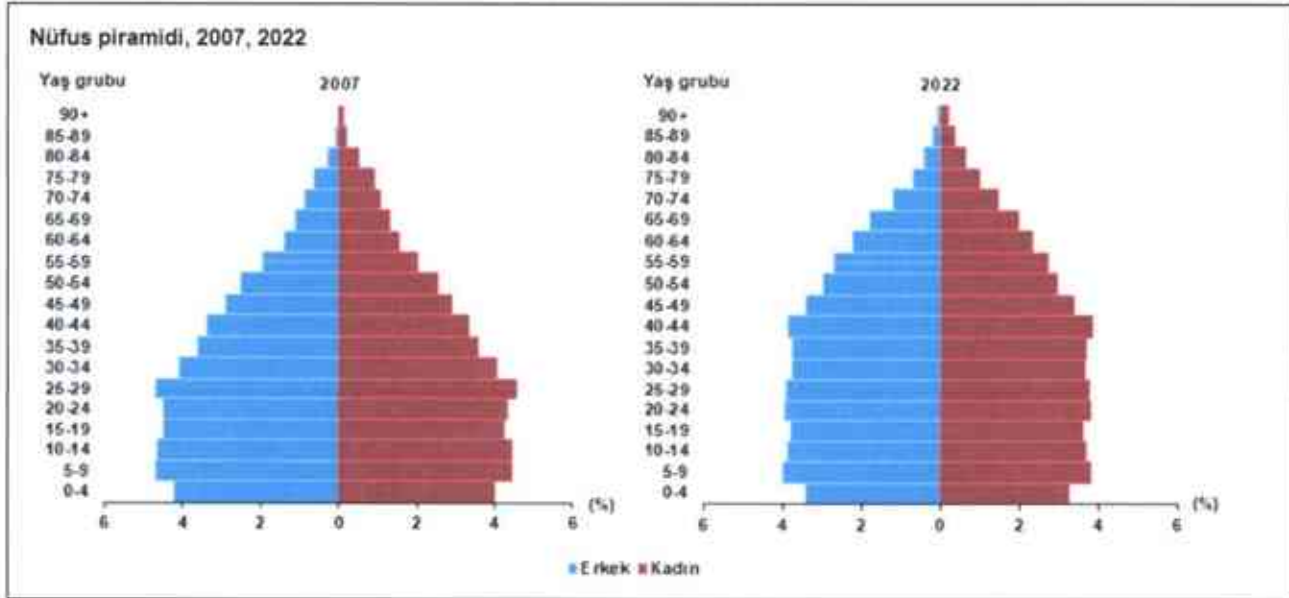


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

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.



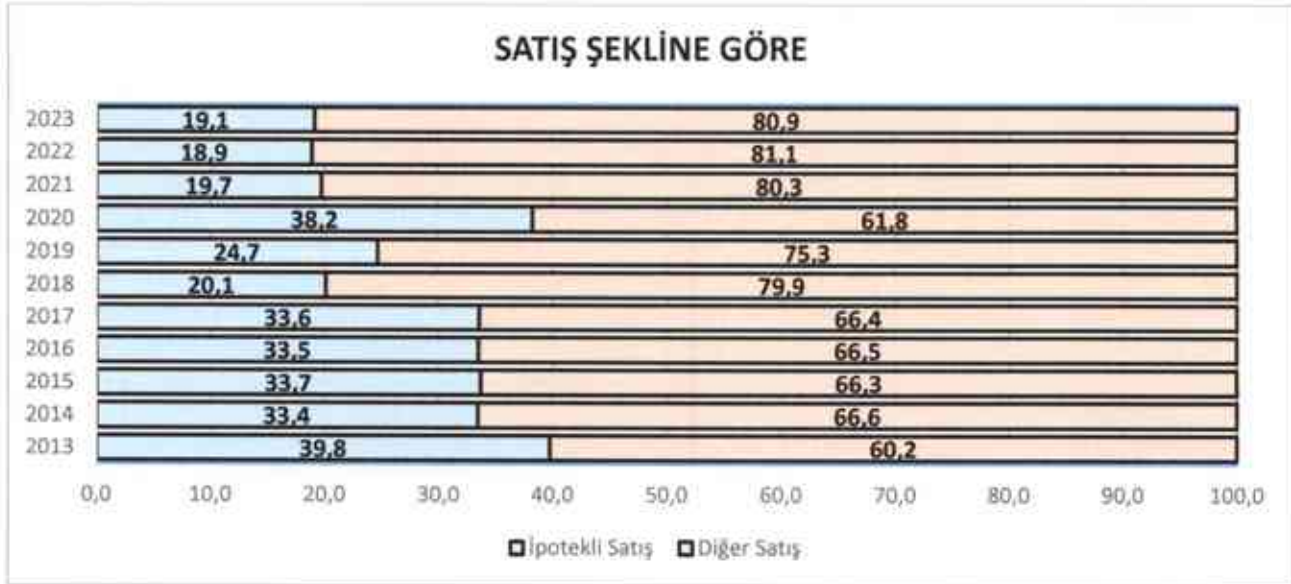
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

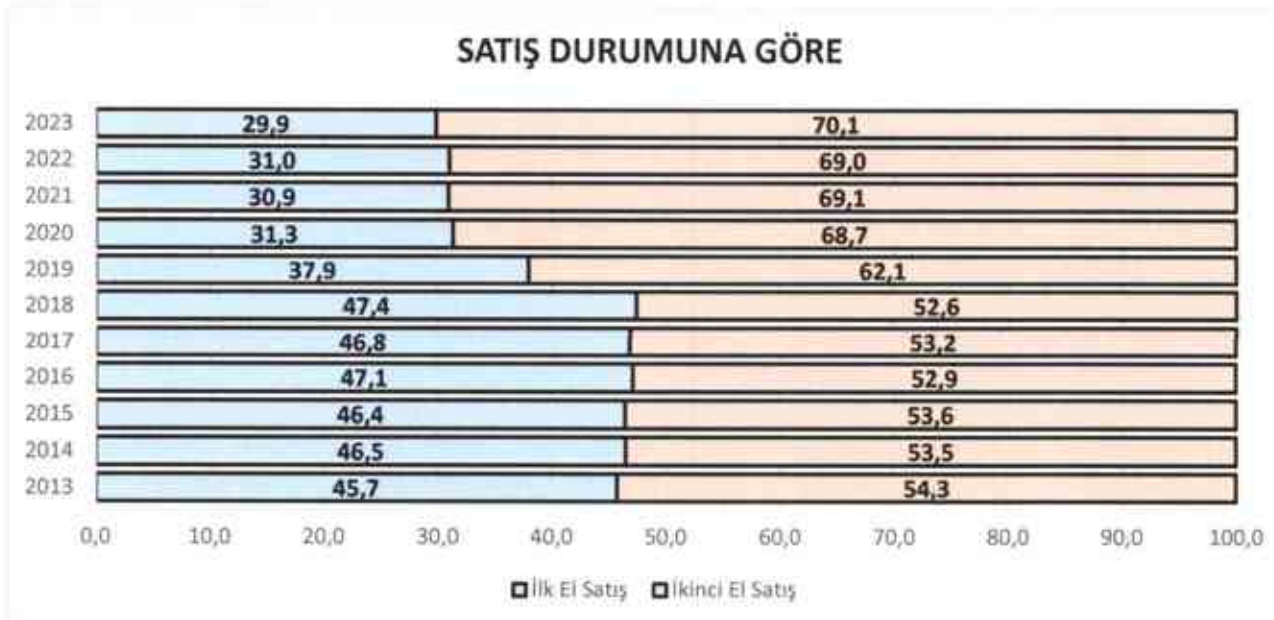
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



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.



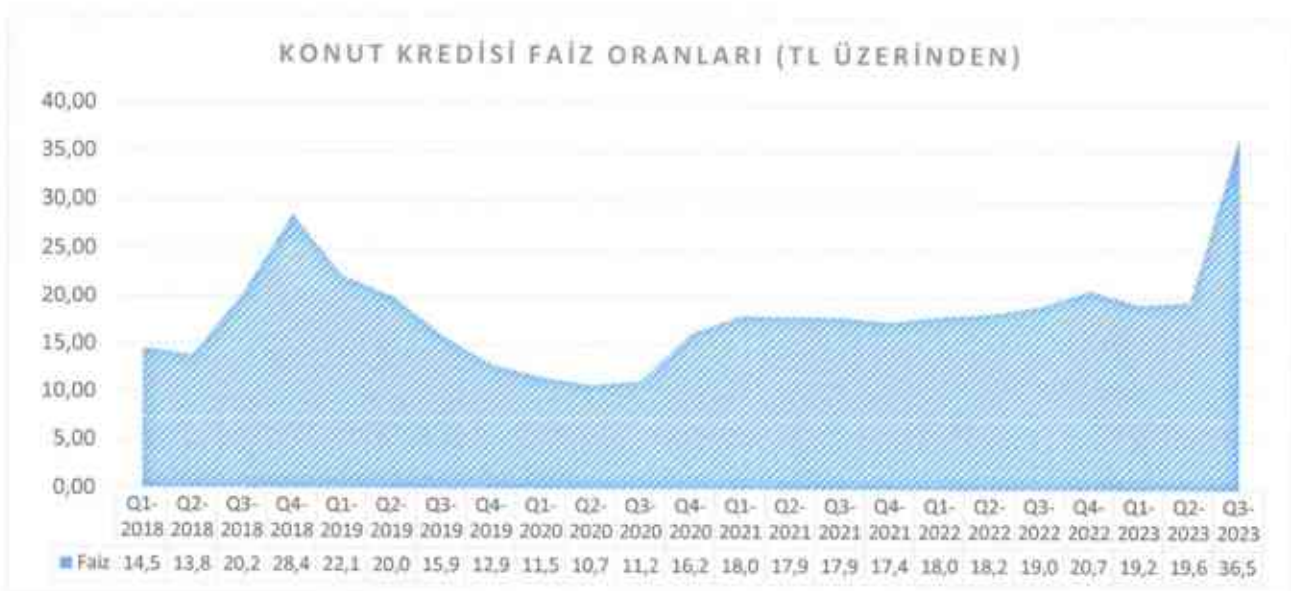
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

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 kullanılan 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

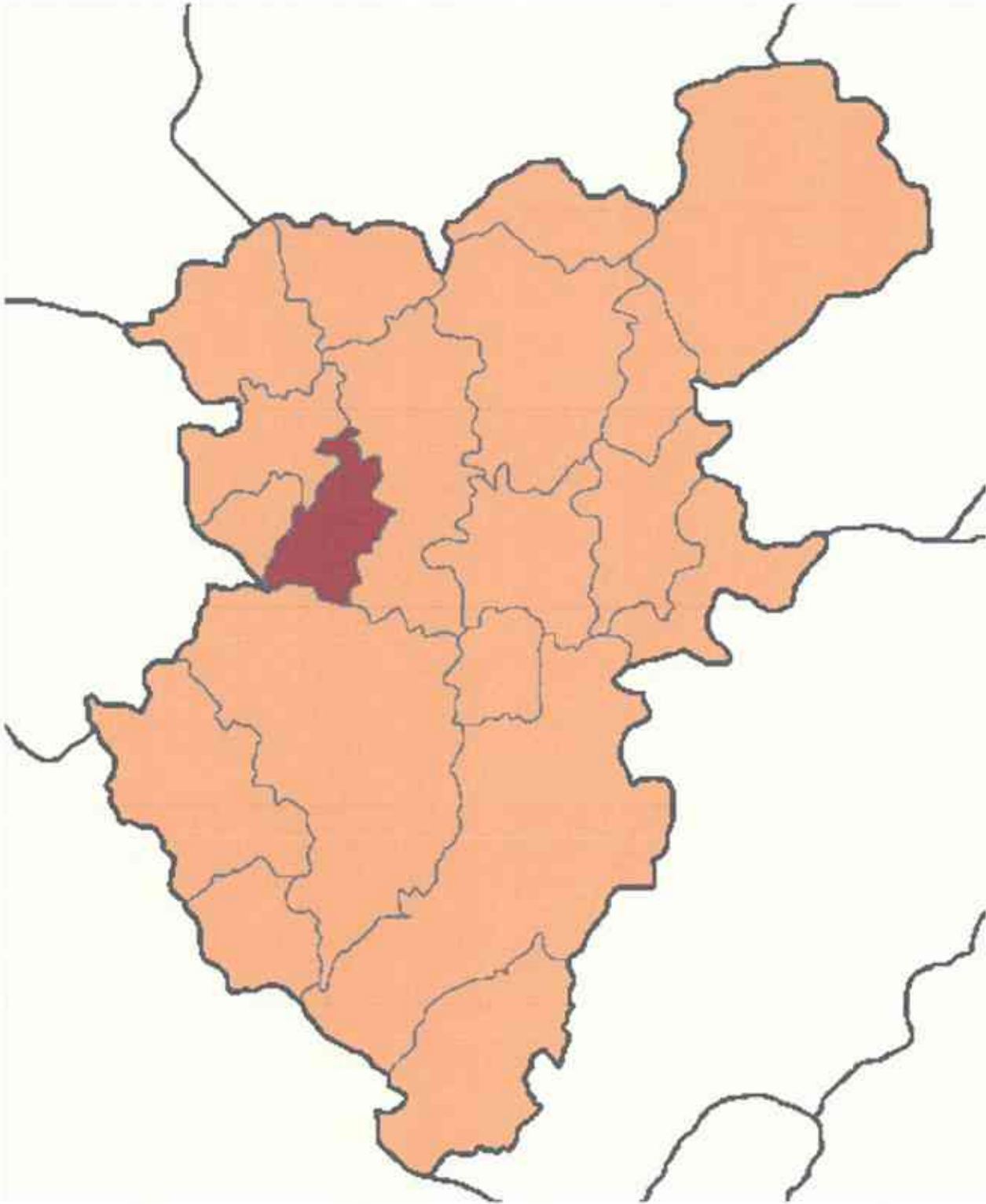
3.4.1 Denizli İli



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. Karahayıt 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, Eumeneia, 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'nın 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



Merkezefendi, Türkiye'nin Denizli ilinin bir ilçesidir. 12 Kasım 2012'de TBMM'de kabul edilen 6360 sayılı kanun ile ilçe olmuştur. 321.546 kişilik nüfusuyla ilin en kalabalık ikinci ilçesidir.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Selçuk Bey Mahallesi, 650.Sokak, Evora Denizli Sitesi, E1, E2, E3, E4, E5, E6 Bloklar, Dış Kapı No: 6/A, 6/B, 6/1C, 6/2C, 6/3C ve 6/4C adresinde yer alan taşınmazlardır.

Taşınmazlara ulaşım tarifi: Ali Maram Bulvarı üzerinde kuzey yönde ilerlerken sağa 650. Sokağa dönülür. 650. Sokak üzerinde yaklaşık 200 m ilerledikten sonra taşınmazlar 650. Sokak üzerinde sağ kolda site içerisinde yer almaktadır.



Taşınmazların bulunduğu bölge konut bölgesi şeklinde gelişmiş merkezi bir bölgedir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazların bulunduğu bölgede benzer özellikte site içerisinde 4-5 katlı ve apartman tarzı yapılar ile park, okul gibi yapılar mevcuttur. Bölge Denizli kentinin gelişmiş olan yerleşim alanlarından olup, taşınmazlara yakın mesafede Denizli Karahasanlı Çakmak Kapalı Yüzme Havuzu, Azerbaycan Karabağ Parkı, Necla Ergun Abaloğlu Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçlarıyla kolayca sağlanabilmektedir.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

TAPU TABLOSU								
İL	DENİZLİ		YÜZÖLÇÜMÜ (m²)		14.227,02			
İLÇE	MERKEZEFENDİ							
MAHALLE	ÇAKMAK		ANA TAŞINMAZ NİTELİK		Yedi Katlı 1 Blok, Onbir Katlı 2 Blok, Oniki Katlı 2 Blok, Ondokuz Katlı 1 Blok Betonarme Apartman ve Arsası			
ADA-PARSEL	718/1							
SIRA NO	ÇİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
1	154/15203	E6	ZEMİN	2	MESKEN	8.03.2023	8236	1794/490584
2	154/15205	E6	ZEMİN	4	MESKEN	8.03.2023	8236	1956/490584
3	154/15206	E6	1	5	MESKEN	8.03.2023	8236	2344/490584
4	154/15207	E6	1	6	MESKEN	8.03.2023	8236	1934/490584
5	154/15209	E6	1	8	MESKEN	8.03.2023	8236	2196/490584
6	154/15210	E6	2	9	MESKEN	8.03.2023	8236	2348/490584
7	154/15211	E6	2	10	MESKEN	8.03.2023	8236	1938/490584
8	154/15222	E6	5	21	MESKEN	8.03.2023	8236	2362/490584
9	154/15223	E6	5	22	MESKEN	8.03.2023	8236	1948/490584
10	154/15225	E6	5	24	MESKEN	8.03.2023	8236	2212/490584
11	153/15148	E5	ZEMİN	1	MESKEN	8.03.2023	8236	3260/490584
12	153/15149	E5	ZEMİN	2	MESKEN	8.03.2023	8236	2094/490584
13	154/15151	E5	1	4	MESKEN	8.03.2023	8236	3290/490584
14	154/15152	E5	1	5	MESKEN	8.03.2023	8236	2042/490584
15	154/15155	E5	2	8	MESKEN	8.03.2023	8236	2046/490584
16	154/15157	E5	3	10	MESKEN	8.03.2023	8236	3304/490584
17	154/15158	E5	3	11	MESKEN	8.03.2023	8236	2050/490584
18	154/15159	E5	3	12	MESKEN	8.03.2023	8236	1878/490584
19	154/15161	E5	4	14	MESKEN	8.03.2023	8236	2054/490584
20	154/15163	E5	5	16	MESKEN	8.03.2023	8236	3318/490584
21	154/15166	E5	6	19	MESKEN	8.03.2023	8236	3326/490584
22	154/15169	E5	7	22	MESKEN	8.03.2023	8236	3332/490584
23	154/15170	E5	7	23	MESKEN	8.03.2023	8236	2508/490584
24	154/15171	E5	7	24	MESKEN	8.03.2023	8236	2332/490584
25	154/15172	E5	8	25	MESKEN	8.03.2023	8236	3340/490584
26	154/15173	E5	8	26	MESKEN	8.03.2023	8236	2512/490584
27	154/15174	E5	8	27	MESKEN	8.03.2023	8236	2338/490584
28	154/15175	E5	9	28	MESKEN	8.03.2023	8236	3346/490584
29	154/15178	E5	10	31	MESKEN	8.03.2023	8236	3354/490584
30	154/15180	E5	10	33	MESKEN	8.03.2023	8236	2346/490584
31	154/15182	E5	11	35	MESKEN	8.03.2023	8236	2526/490584
32	154/15184	E5	12	37	MESKEN	8.03.2023	8236	3368/490584
33	154/15187	E5	13	40	MESKEN	8.03.2023	8236	3374/490584
34	154/15188	E5	13	41	MESKEN	8.03.2023	8236	2536/490584
35	154/15189	E5	13	42	MESKEN	8.03.2023	8236	2360/490584

SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
36	154/15190	E5	14	43	MESKEN	8.03.2023	8236	3382/490584
37	154/15192	E5	14	45	MESKEN	8.03.2023	8236	2364/490584
38	154/15194	E5	15	47	MESKEN	8.03.2023	8236	2544/490584
39	154/15195	E5	15	48	MESKEN	8.03.2023	8236	2370/490584
40	154/15196	E5	16	49	MESKEN	8.03.2023	8236	3396/490584
41	154/15197	E5	16	50	MESKEN	8.03.2023	8236	2550/490584
42	154/15198	E5	16	51	MESKEN	8.03.2023	8236	2374/490584
43	154/15200	E5	17	53	MESKEN	8.03.2023	8236	2116/490584
44	154/15201	E5	17	54	MESKEN	8.03.2023	8236	1966/490584
45	153/15109	E4	ZEMİN	3	MESKEN	8.03.2023	8236	1830/490584
46	153/15111	E4	ZEMİN	5	MESKEN	8.03.2023	8236	2622/490584
47	153/15115	E4	1	9	MESKEN	8.03.2023	8236	2682/490584
48	153/15119	E4	2	13	MESKEN	8.03.2023	8236	2688/490584
49	153/15123	E4	3	17	MESKEN	8.03.2023	8236	2692/490584
50	153/15127	E4	4	21	MESKEN	8.03.2023	8236	2696/490584
51	153/15131	E4	5	25	MESKEN	8.03.2023	8236	2702/490584
52	153/15135	E4	6	29	MESKEN	8.03.2023	8236	2706/490584
53	153/15137	E4	7	31	MESKEN	8.03.2023	8236	1980/490584
54	153/15147	E4	9	41	MESKEN	8.03.2023	8236	2722/490584
55	152/14994	E1	ZEMİN	1	MESKEN	8.03.2023	8236	2346/490584
56	152/14998	E1	1	5	MESKEN	8.03.2023	8236	2618/490584
57	152/15002	E1	2	9	MESKEN	8.03.2023	8236	2622/490584
58	152/15005	E1	2	12	MESKEN	8.03.2023	8236	1348/490584
59	152/15006	E1	3	13	MESKEN	8.03.2023	8236	2626/490584
60	152/15009	E1	3	16	MESKEN	8.03.2023	8236	1350/490584
61	152/15010	E1	4	17	MESKEN	8.03.2023	8236	2632/490584
62	152/15014	E1	5	21	MESKEN	8.03.2023	8236	2336/490584
63	152/15018	E1	6	25	MESKEN	8.03.2023	8236	2642/490584
64	152/15021	E1	7	28	MESKEN	8.03.2023	8236	2646/490584
65	152/15024	E1	8	31	MESKEN	8.03.2023	8236	2652/490584
66	152/15027	E1	9	34	MESKEN	8.03.2023	8236	2656/490584
67	153/15071	E3	ZEMİN	2	MESKEN	8.03.2023	8236	2644/490584
68	153/15073	E3	ZEMİN	4	MESKEN	8.03.2023	8236	1864/490584
69	153/15075	E3	1	6	MESKEN	8.03.2023	8236	2710/490584
70	153/15079	E3	2	10	MESKEN	8.03.2023	8236	2716/490584
71	153/15087	E3	4	18	MESKEN	8.03.2023	8236	2726/490584
72	153/15095	E3	6	26	MESKEN	8.03.2023	8236	2736/490584
73	152/15031	E2	ZEMİN	2	MESKEN	8.03.2023	8236	1938/490584
74	152/15033	E2	ZEMİN	4	MESKEN	8.03.2023	8236	2322/490584
75	152/15035	E2	1	6	MESKEN	8.03.2023	8236	1890/490584
76	152/15036	E2	1	7	MESKEN	8.03.2023	8236	1778/490584
77	152/15037	E2	1	8	MESKEN	8.03.2023	8236	2590/490584
78	152/15039	E2	2	10	MESKEN	8.03.2023	8236	1894/490584
79	152/15041	E2	2	12	MESKEN	8.03.2023	8236	2594/

SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
80	152/15043	E2	3	14	MESKEN	8.03.2023	8236	1898/490584
81	152/15045	E2	3	16	MESKEN	8.03.2023	8236	2600/490584
82	152/15049	E2	4	20	MESKEN	8.03.2023	8236	2604/490584
83	153/15057	E2	6	28	MESKEN	8.03.2023	8236	2614/490584
84	153/15060	E2	7	31	MESKEN	8.03.2023	8236	1798/490584
85	153/15061	E2	7	32	MESKEN	8.03.2023	8236	2618/490584
86	153/15064	E2	8	35	MESKEN	8.03.2023	8236	1802/490584
87	153/15067	E2	9	38	MESKEN	8.03.2023	8236	1918/490584
88	153/15069	E2	9	40	MESKEN	8.03.2023	8236	2628/490584

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

88 adet bağımsız bölümün üzerinde;

-Beyan Yönetim Planı: 01/03/2023 (T: 08/03/2023, Y: 8236)

-Beyan Kİ den KM Çevrilmiştir. (T: 12/07/2023, Y: 24788)

-Beyan Diğer Merkezefendi Belediyesi tarafından 13/a(Cins Değişikliği) harcı kesilmiştir.) Tarih:-
Sayı:- (T: 24/05/2023, Y: 24788)

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Merkezefendi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre; Değerleme konusu taşınmazların içinde bulunduğu 718/1 parsel nolu taşınmaz, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırları içerisinde kalmakta olup 'Konut Alanı' lejantlı, Emsal: 2,00 Hmax: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

718 ada 1 parsel, 14.227,02 m² yüzölçümlü, geometrik olarak dikdörtgen şekle sahip, topografyası az eğimli olan ana taşınmaz üzerinde EVORA DENİZLİ Sitesi mevcuttur. Ana gayrimenkul üzerinde betonarme yapı tarzda inşa edilmiş toplam 6 adet Blok ve 232 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu E1, E2, E3 ve E4 bloklar 1.Bodrum Kat+Z+9 Normal Kat olmak üzere toplam 11 katlıdır, E5 blok 1.Bodrum Kat+Z+17 Normal Kat olmak üzere toplam 19 katlıdır ve son olarak E6 blok Z+5 Normal Kat olmak üzere taşınmazlarda toplamda konut nitelikli 232 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

*Taşınmazlar mesken olarak tasarlanmış olup değerlendirme gününde boş durumdadır.

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

Rapora konu taşınmazlar değerlendirme tarihinde boş olan konut nitelikli bağımsız bölümlerdir.

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

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 taşınmazların mülkiyetinde ve hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda kat mülkiyetine geçmiş olup, herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazların ruhsata aykırı herhangi bir durumu bulunmamakta olup değerlendirme tarihinde inşai faaliyetler tamamlanmış ve iskan belgesi düzenlenmiştir.

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

718 ADA 1 PARSEL E BLOKLAR TADİLAT RUHSATLARI										
SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI	BB SAYISI	KAT ADEDİ	YAPI SINIFI
	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK				
1	TADİLAT	23.07.2017	814	718	1	E1	7.624,79	36	11	IV-A
2	TADİLAT	22.07.2017	815	718	1	E2	7.800,93	40	11	IV-A
3	TADİLAT	22.07.2017	816	718	1	E3	8.410,89	37	12	IV-A
4	TADİLAT	22.07.2017	817	718	1	E4	8.462,18	41	12	IV-A
5	TADİLAT	22.07.2017	818	718	1	E5	13.742,88	54	19	V-A
6	TADİLAT	22.07.2017	819	718	1	E6	6.282,06	24	7	IV-A

718 ADA 1 PARSEL E BLOKLAR İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI										
SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI	BB SAYISI	KAT ADEDİ	YAPI SINIFI
	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK				
1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	17.01.2022	56	718	1	E1	7.624,79	36	11	IV-A
2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	17.01.2022	57	718	1	E2	7.800,93	40	11	IV-A
3	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	17.01.2022	58	718	1	E3	8.410,89	37	12	IV-A
4	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	17.01.2022	59	718	1	E4	8.462,18	41	12	IV-A
5	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	17.01.2022	60	718	1	E5	13.742,88	54	19	V-A
6	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	17.01.2022	61	718	1	E6	6.282,06	24	7	IV-A

718 ADA 1 PARSEL E BLOKLAR YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ										
SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI	BB SAYISI	KAT ADEDİ	YAPI SINIFI
	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK				
1	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	11.05.2023	301	718	1	E1	7.624,79	36	11	IV-A
2	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	11.05.2023	302	718	1	E2	7.800,93	40	11	IV-A
3	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	11.05.2023	303	718	1	E3	8.410,89	37	12	IV-A
4	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	11.05.2023	304	718	1	E4	8.462,18	41	12	IV-A
5	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	11.05.2023	305	718	1	E5	13.742,88	54	19	V-A
6	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	11.05.2023	306	718	1	E6	6.282,06	24	7	IV-A

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

Rapora konu taşınmazların yeniden ruhsat almasını gerektirecek herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

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

Merkezefendi Belediyesi imar birimi yetkilisinden alınan şifahi bilgiye göre; rapora konu taşınmazlar 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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenen yapı ruhsatı belgelerine göre yapı denetim işlerini CANÖZ YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. yürütmüştür.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Rapora konu taşınmazlar değerlendirme tarihinde boş olan konut nitelikli yapılardır.

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

Değerleme işlemi rapora konu taşınmazların mevcut durumlarının günümüz koşullarında piyasa değerlerinin Türk lirası cinsinden tespit edilmesi için yapılmıştır. Değerleme işlemi yapılırken; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin içinde bulunduğu bloklardan, E1 bloğun; 09.01.2023 tarihli Y222011764FDC numaralı C sınıfı, E2 bloğun 09.01.2023 tarihli Y222011764FDC numaralı C sınıfı; E3 bloğun 09.01.2023 tarihli Y22202F074AEA numaralı C sınıfı, E4 bloğun 09.01.2023 tarihli Y2220953A8960 numaralı C sınıfı, E5 bloğun 09.01.2023 tarihli Y222051A56C1D numaralı C sınıfı, E6 bloğun 09.01.2023 tarihli Y22204F29372C numaralı C sınıfı Enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

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) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, 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) değerlendirme 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 kira çarpanı yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde hasılat kapitalizasyonu, indirgenmiş nakit akışı vb. gelir yöntemleri kullanılabilmektedir.

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 değerlendirme 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 ve Kira Çarpanı 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 konut ve ticari yapı emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi itibari ile emsal karşılaştırma yöntemi 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 taşınmazların piyasa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip konut ve ticari yapı emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve kentin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Konut Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	ÜNYELİ KARDEŞLER İNŞAAT 0 (545) 100 05 40	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 280,00 m ² brüt alanlı 2+1 konut pazarlıklı olarak 4.700.000 ₺'den satılıktır.	4.700.000	280,00	16.785,71
2	ÖZYAPI İNŞAAT GAYRİMENKUL 0 (507) 386 15 00	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 360,00 m ² brüt alanlı 4+1 konut pazarlıklı olarak 5.000.000 ₺'den satılıktır.	5.000.000	360,00	13.888,88
3	Model inşaat & gayrimenkul 0 (536) 442 21 11	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 280,00 m ² brüt alanlı 3+1 konut pazarlıklı olarak 4.500.000 ₺'den satılıktır.	4.500.000	280,00	16.071,42
4	ATLAS GAYRİMENKUL 0 (538) 286 67 46	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede lüks site içerisinde bulunan 165,00 m ² brüt alanlı 3+1 konut pazarlıklı olarak 5.500.000 ₺'den satılıktır.	5.500.000	165,00	33.333,33
5	ÖZDOĞAN İNŞAAT EMLAK 0 (546) 215 48 09	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede bulunan lüks site içerisinde bulunan 210,00 m ² brüt alanlı 4+1 konut pazarlıklı olarak 4.750.000 ₺'den satılıktır.	4.750.000	210,00	22.619,04
6	EM-KA EMLAK DANIŞMANLIK 0 (505) 754 67 63	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede lüks site içerisinde bulunan 240,00 m ² brüt alanlı 3+1 konut pazarlıklı olarak 4.050.000 ₺'den satılıktır.	4.000.000	240,00	16.666,66

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Konut Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
Emsalin Durumu	EVORA DENİZLİ	EVORA DENİZLİ	EVORA DENİZLİ	-	-	YENİŞAFAK SİTESİ
Tip	2+1	4+1	3+1	3+1	4+1	3+1
İlan Veren Kurum/Kişi	ÜNYELİ KARDEŞLER İNŞAAT	ÖZYAPI İNŞAAT GAYRİMENKUL	Model inşaat & gayrimenkul	ATLAS GAYRİMENKUL	ÖZDOĞAN İNŞAAT EMLAK	EM-KA EMLAK DANIŞMANLIK
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	15%	15%	15%	20%	20%	20%

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	3.995.000,00	4.250.000,00	3.825.000,00	4.400.000,00	3.800.000,00	3.200.000,00
Brüt Alan (m ²)	280,00	360,00	280,00	165,00	210,00	240,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	14.267,86	11.805,56	13.660,71	26.666,67	18.095,24	13.333,33
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	-30,00%	-30,00%	-30,00%
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%	-40,00%	-30,00%	-5,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	14.267,86	11.805,56	13.660,71	16.000,00	12.666,67	12.666,66
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	13.511,24					

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Konut Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Konut Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	ATILLA FİDAN GAYRİMENKUL VE DANIŞMANLIK 0 (530) 015 30 92	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 195,00 m ² brüt alanlı 2+1 konut pazarlıklı olarak 15.500 ₺'den kiralanmaktadır.	15.500	195,00	79,48

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
2	ATILLA FİDAN GAYRİMENKUL VE DANIŞMANLIK 0 (530) 015 30 92	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 195,00 m ² brüt alanlı 2+1 konut pazarlıklı olarak 16.000 ₺'den kiralanmaktadır.	16.000	195,00	82,05
3	EMLAK 20 0 (532) 153 96 35	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 155,00 m ² brüt alanlı 3+1 konut pazarlıklı olarak 15.000 ₺'den kiralıktır.	15.000	155,00	96,77
4	CAPİTAL GAYRİMENKUL 0 0 (542) 525 36 03	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede lüks site içerisinde bulunan 220,00 m ² brüt alanlı 4+1 konut pazarlıklı olarak 25.000 ₺'den kiralıktır.	25.000	220,00	113,63
5	HANTÜRK GAYRİMENKUL 0 (532) 482 19 17	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede bulunan lüks site içerisinde bulunan 165,00 m ² brüt alanlı 3+1 konut pazarlıklı olarak 18.000 ₺'den kiralanmaktadır.	18.000	165,00	109,09

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

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Emsalin Durumu	KIRALIK	KIRALIK	KIRALIK	KIRALIK	KIRALIK
Proje Bilgisi	EVORA DENİZLİ	EVORA DENİZLİ	-	-	-
Tip	2+1	2+1	3+1	4+1	3+1
İlan Veren Kurum/Kişi	ATILLA FİDAN GAYRİMENKUL VE DANIŞMANLIK	ATILLA FİDAN GAYRİMENKUL VE DANIŞMANLIK	EMLAK 20	CAPİTAL GAYRİMENKUL	HANTÜRK GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No	0 (530) 015 30 92	0 (530) 015 30 92	0 (532) 153 96 35	0 (542) 525 36 03	0 (532) 482 19 17
Satış Fiyatı (TL)	15.500,00	16.000,00	15.000,00	25.000,00	18.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	13.175,00	13.600,00	12.750,00	21.250,00	15.300,00
Brüt Alan (m ²)	195,00	195,00	155,00	220,00	165,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	67,56	69,74	82,26	96,59	92,73
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	0,00%	0,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	Benzer	Benzer	11-15	0	0
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	10,00%	5,00%	5,00%
Toplam Şerefiye	0,00%	0,00%	-10,00%	-15,00%	-15,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	67,56	69,74	74,03	82,10	78,82
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	74,45				

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Konut Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan, satılık ve/veya kiralık olarak pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip konut ve/veya dükkân nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık ve/veya kiralık taşınmazların bölgedeki ortalama birim m² değerleri tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **satılık konutların ortalama birim değerinin 12.500-15.000 TL/m² arasında olduğu, kiralık konutların ortalama birim kira değerinin 70,00-80,00 TL/m² arasında olduğu** sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu taşınmazlar için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 475.124.900,00 TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Maliyet Yöntemi

Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetine geçtikleri için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.1. Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetine geçtikleri için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5. Kira Çarpanı Yöntemi

Kira çarpanı yöntemi taşınmazın ekonomik ve teknik ömrü boyunca sağlayabileceği tüm gelirleri ile taşınmaz değerini ilişkilendiren bir yöntemdir. Yöntemde taşınmazın boş kalma döneminde meydana gelen ve tahsil edilemeyen kayıplar ile bakım, onarım, vergi vb. masraflar dikkate alınmaksızın aylık kira geliri tespit edilen brüt kira çarpanı ile oranlanmaktadır.

Birim kira değeri= Rapora konu taşınmazla aynı bölgede bulunan benzer özelliklere sahip kiralık taşınmaz emsalleri araştırılarak birim kira değeri elde edilir.

Aylık Kira Değeri= Taşınmaz m² x Birim Kira Değeri (TL/Ay)

Brüt Kira Çarpanı= Taşınmaz Değeri / Aylık Kira Değeri

Taşınmaz Değeri= Brüt Kira Çarpanı x Aylık Kira Değeri (TL/Ay)

6.5.1. Değerlemede Kullanılan Kira Çarpanı

Kira çarpanı tespit edilirken değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki satılık ve kiralık taşınmazlar birbiri ile karşılaştırılarak satılık değerler kira değerlerine bölünür ve brüt kira çarpanı tespit edilir.

$$\text{Brüt Kira Çarpanı} = \frac{\text{Benzer Taşınmazların Toplam Satış Fiyatı}}{\text{Benzer Taşınmazların Toplam Aylık Kira Geliri}}$$

Bölgesel olarak tespit edilen kira çarpanı hesaplandıktan sonra değerlendirme konusu taşınmazlar için tespit edilen aylık kira değerleri ile brüt kira çarpanı çarpılır ve değerlendirme konusu taşınmazların gelir değerine ulaşılır.

$$\text{Taşınmaz Değeri} = \text{Brüt Kira} \times \text{Brüt Kira Çarpanı}$$

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede mesken nitelikli taşınmazlar için kira çarpanı 200 Ay olarak hesaplanmış ve değerlemede kullanılmıştır.

6.5.2. Kira Çarpanı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın kira çarpanı yöntemi ile ulaşılan 2 adet taşınmaz için Toplam **Değeri 494.601.677,00 -TL**'dir.

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

Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiş olup, proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiş olup, proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen taşınmazların tamamı için hazırlanmıştır. Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetli bağımsız bölümler olup müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut durumlarının en iyi ve en verimli kullanım şekli olduğu 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 iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma ve kira çarpanı yöntemidir.

Kira geliri sağlayan taşınmazların brüt kira çarpanı x aylık kira değeri işleminden elde edilen **494.601.677,00 -TL** değere ulaşılırken genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar

yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen piyasa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **piyasa değeri 475.124.900,00 TL olarak tespit ve takdir 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 taşınmazlar arsa veya arazi değildir, iskân belgesi alınmış ve mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmiş olup hali hazırda parsel üzerinde konut projesi yer almaktadır.

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 taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat

uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” gereği bina olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

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, 650.Sokak, Evora Denizli Sitesi, E1, E2, E3, E4, E5, E6 Bloklarda bulunan 88 adet konut vasıflı bağımsız bölümün mevcut durum 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 resmi 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.

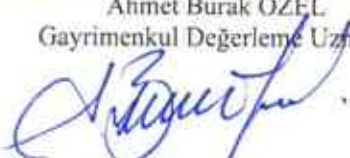
Değerleme konusu taşınmazların piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazların konumu, ulaşım özellikleri, imar durumu, geometrik ve topografik yapısı, hukuki durumu vb. taşınmaz 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.

	TL
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	475.124.900,00
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	535.138.240,43

* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 28.12.2023: 1 USD = 29.4944 TL'dir

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

EKLER

- ❖ EK-1 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-2 DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-3 KİRA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-4 TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-5 İMAR DURUMU VE İMAR DURUM BELGELERİ
- ❖ EK-6 ENERJİ KİMLİK BELGELERİ
- ❖ EK-7 RUHSAT VE İSKAN BELGELERİ
- ❖ EK-8 TAHSİS PLANLARI
- ❖ EK-9 SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-10 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-11 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ