

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2015



Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Selçukbey
Mahallesi Sınırlarında Yer Alan 9 Adet Parsel

2015/1026

24.12.2015

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 18.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 24.12.2015 tarihinde, 2015/1026 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Barış BARUTÇU ve sorumlu değerleme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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



beyan ederiz.



YÖNETİCİ ÖZETİ

| RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER | |
|--|---|
| RAPORU TALEP EDEN | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. |
| SÖZLEŞME TARİHİ | 18.12.2015 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 22.12.2015 |
| RAPOR TARİHİ | 24.12.2015 |
| RAPOR NO | 2015/1026 |
| GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER | |
| ADRESİ | Selçukbey Mahallesi, 646, 647, 648 ve 650 Sokaklar Merkezefendi / DENİZLİ |
| KOORDİNATLARI | 37.795483°, 29.019707° (716 ada parsel) |
| TAPU BİLGİLERİ | T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki Denizli İli, Merkezefendi İlçesi Çakmak Mahallesi'nde yer alan toplam 9 adet parsel. (Bkz. Raporun 4.2. bölümü.) |
| İMAR DURUMU | Rapora konu taşınmazlar halihazırda 03.01.2013 tarihli 1/1.000 Ölçekli Denizli İli Merkez İlçesi 945 Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne göre "Konut Geliştirme Alanı" "Ticaret Alanı" ve "Özel Eğitim Alanı" olarak belirlenmiş lejantlara sahiptir. (Bkz. Raporun 4.3. bölümü.) |
| ÇALIŞMANIN TANIMI | Bu çalışma yukarıda lokasyonu belirtilen parsellerin güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |
| PARSELLERİN TOPLAM KDV HARİÇ PİYASA DEĞERİ | 79.811.000,-TL (Yetmişdokuzmilyonsekiyüzonbirbin Türk Lirası) |

RAPORU HAZIRLAYANLAR

| DEĞERLEME UZMANI | SORUMLU DEĞERLEME UZMANI |
|---|--|
|  Barış BARUTÇU (SPK Lisans No: 400271) |  Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437) |



Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.

- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerın düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

| | | |
|----------------|---|-----------|
| BÖLÜM 1 | RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ..... | 7 |
| 1.1. | Rapor Tarihi ve Numarası..... | 7 |
| 1.2. | Rapor Türü..... | 7 |
| 1.3. | Raporu Hazırlayanlar..... | 7 |
| 1.4. | Değerleme Tarihi..... | 7 |
| 1.5. | Dayanak Sözleşmesi..... | 7 |
| 1.6. | Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar..... | 7 |
| 1.7. | Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri..... | 8 |
| BÖLÜM 2 | DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR..... | 10 |
| 2.1. | Değer Tanımları..... | 10 |
| 2.1.1. | Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)..... | 10 |
| 2.1.2. | Düzenli Likiditasyon Değeri..... | 10 |
| 2.1.3. | Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)..... | 10 |
| 2.1.4. | Faal İşletme Değeri..... | 11 |
| 2.2. | Değerlemede Kullanılan Yöntemler..... | 11 |
| 2.2.1. | Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı..... | 11 |
| 2.2.2. | Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı..... | 11 |
| 2.2.3. | Maliyet Yaklaşımı..... | 12 |
| 2.2.4. | Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları..... | 12 |
| 2.3. | Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar..... | 12 |
| 2.3.1. | İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)..... | 12 |
| 2.3.2. | Varsayımlar..... | 13 |
| 2.3.3. | Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)..... | 13 |
| 2.3.4. | İç Verim Oranı (IRR)..... | 14 |
| 2.3.5. | Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)..... | 14 |
| 2.3.6. | Şerefîye..... | 14 |
| 2.3.7. | Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri..... | 14 |
| 2.3.8. | Rapor Tarihi..... | 14 |
| BÖLÜM 3 | GENEL VE BÖLGESEL VERİLER..... | 15 |
| 3.1. | Türkiye Demografik Veriler (*)..... | 15 |
| 3.2. | 2015 Yılı Ekonomik Görünüm..... | 16 |
| 3.3. | Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi..... | 18 |
| 3.3.1. | Denizli İli (*)..... | 18 |
| 3.3.2. | Merkezefendi İlçesi..... | 20 |
| BÖLÜM 4 | GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER..... | 21 |
| 4.1. | Çevre ve Konum..... | 21 |
| 4.2. | Parsellerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri..... | 23 |

| | | |
|---------|---|----|
| 4.2.1. | Parsellerin Takyidat Bilgisi | 24 |
| 4.3. | Parsellerin İmar Bilgisi | 24 |
| 4.4. | Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler | 28 |
| 4.4.1 | Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi | 28 |
| 4.4.2 | Belediye İncelemesi | 29 |
| 4.4.3. | Kadastro Müdürlüğü İncelemesi | 29 |
| 4.5. | İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler | 29 |
| 4.6. | Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler | 29 |
| 4.7. | En Etkin ve Verimli Kullanımı | 29 |
| 4.8. | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi | 29 |
| 4.9. | Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları | 29 |
| 4.10. | Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş | 29 |
| 4.11. | Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler | 30 |
| 4.12. | Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler | 31 |
| BÖLÜM 5 | DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ | 31 |
| 5.1. | Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç | 33 |
| 5.2. | Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç | 34 |
| 5.3. | Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi | 36 |
| BÖLÜM 6 | DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ | 37 |

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 24.12.2015 tarihinde, 2015/1026 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki protokole istinaden; İzmir Denizli, Merkezefendi İlçesi, Selçukbey Mahallesi'nde konumlu tapu sicilinde Çakmak Mahallesi'nde kayıtlı 716 ada 1 parsel, 717 ada 1 parsel, 718 ada 1 parsel, 719 ada 1 parsel, 720 ada 1 parsel, 721 ada 1 parsel, 722 ada 1 parsel, 723 ada 1 parsel, 724 ada 1 parsel sayılı taşınmazların güncel değerlerinin tespiti çalışması için hazırlanmıştır. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz Yardımcı Değerleme Uzmanı Candeğer Murat KILINÇ, değerlendirme uzmanı Barış BARUTÇU ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanı ve sorumlu değerlendirme uzmanı 22.12.2015 tarihinde çalışmalara başlamış 24.12.2015 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları yapılmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile şirketiniz arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 18.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalarak hazırlanmıştır.

1.6. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan arsaların Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme rapordur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki Denizli İli, Merkezefendi İlçesi'nde yer alan 9 adet parselin T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında imzalanan 05.03.2015 tarihli satış protokolü kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyüne alınmıştır.

Müşteri tarafından, değerlendirme çalışmalarında yukarıda belirtilen protokol şartlarının ve protokole ek olarak alınan Şirket Yönetim Kurulu Kararı'nın dikkate alınması talep edilmiştir.

1.7. Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri

DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER

| | |
|----------------------------|---|
| ÜNVANI | : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. |
| ADRESİ | : İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir/İstanbul |
| İLETİŞİM | : 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) info@atakgd.com.tr (e-posta) |
| KURULUŞ TARİHİ | : 14.04.2011 |
| SERMAYESİ | : 300.000,-TL |
| TİCARET SİCİL NO'SU | : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu) |
| FAALİYET KONUSU | : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak. |
| İZİNLER/YETKİLERİ | : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir. |

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ÜNVANI : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

ADRESİ : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4
Ataşehir / İSTANBUL

İLETİŞİM : 0 216 579 15 15 (Tel)
0 216 456 48 75 (Faks)
info@emlakkonut.com.tr (e-posta)

KURULUŞ TARİHİ : 1953 Yılında kurulmuştur.

FAALİYET KONUSU : Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla işigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

HALKA ARZ TARİHİ : 02.12.2010

GYO TESCİL TARİHİ : 22.07.2002

SERMAYESİ : 3.800.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
4.000.000,-TL (Kayıtlı Tavan Sermaye)

PORTFÖY BİLGİLERİ : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

HALKA AÇIKLIK ORANI : % 50,66



BÖLÜM 2 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

2.1. Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.¹

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

2.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

¹ UDS –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

2.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

2.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.²

2.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

² UDS - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

2.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirin tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.³

Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

³ UDS - Uluslararası Değerleme Standartları

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

2.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

2.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

2.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlendirilmede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

Risksiz Getiri Oranı

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

Risk Primi

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

2.3.2. Varsayımlar

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

2.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlendirilmede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

2.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

2.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

2.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

Kişisel şerefiye: Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenecek olan pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

Devredilebilir şerefiye: Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

2.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

2.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) madde 3.22'ye göre değerlendirme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.

3.1. Türkiye Demografik Veriler (*)

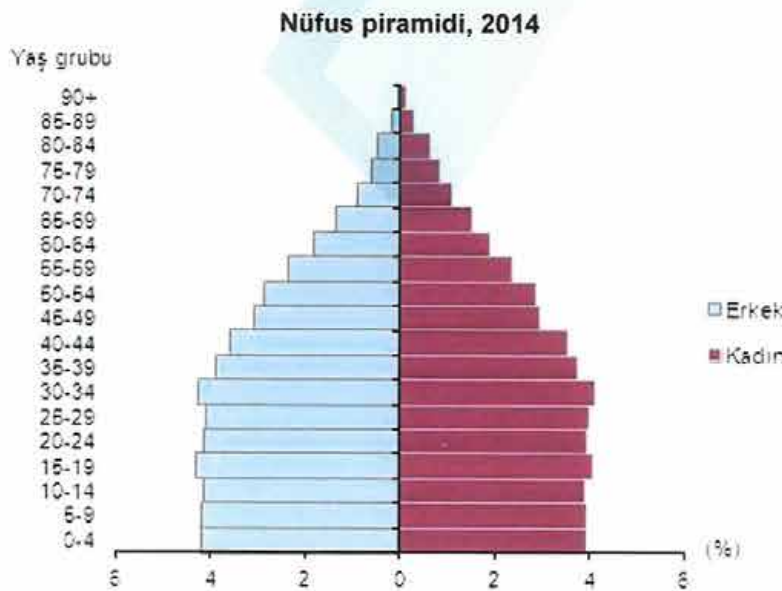
Türkiye nüfusu 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 77 milyon 695 bin 904 kişi oldu

Türkiye’de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 28 bin 40 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 984 302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 711 602 kişi) olarak gerçekleşti.

Türkiye’nin yıllık nüfus artış hızı, 2014 yılında %13,3 olarak gerçekleşti. Yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında %13,7 iken, 2014 yılında %13,3 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %91,8 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşti.

İstanbul’da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,5 artış gösterdi. Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 377 bin 18 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,6 ile (5 150 072 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 113 072 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 787 539 kişi) Bursa ve %2,9 ile (2 222 562 kişi) Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 80 bin 607 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Türkiye nüfusunun ortanca yaşı yükseldi. Ülkemizde 2013 yılında 30,4 olan ortanca yaş, 2014 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,7 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,1 iken, kadınlarda 31,3 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (39,1), Balıkesir (38,6), Edirne ve Kastamonu (38) iken, en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şırnak (19,1), Şanlıurfa (19,2) ve Ağrı (20)’dir.



Çalışma çağındaki nüfus bir önceki yıla göre %1,4 arttı Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52 640 512 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3'e (18 862 430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8'e (6 192 962 kişi) yükseldi. Türkiye'de kilometrekareye düşen kişi sayısı arttı.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2013 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşti.

* Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2014 raporundan alınmıştır.

3.2. 2015 Yılı Ekonomik Görünüm

2014 yılı sonunda beklentilerin altında olarak %2,9 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2014 yılının ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 büyüyerek beklenenden iyi bir büyüme oranı yakalamıştır. Yılın ilk yarısındaki verilere göre, enflasyon ve döviz kuru beklentilerin üzerinde artmaya ve büyüme yavaşlamaya devam etmektedir. Ancak, cari açığı iyileşme de sürmektedir.

2014 yılı genelinde TL'de yaşanan değer kaybı, 2015 yılının ilk dokuz ayında da devam etmektedir. Merkez Bankası tarafından uygulanan sıkılaştırıcı para politikaları ve makro ihtiyati önlemler özel tüketimin azalmasına, kredi artış hızının düşmesine, özel yatırımların ve büyümenin yavaşlamasına sebep olmuştur.

7 Haziran 2015 tarihindeki seçimlerden sonra hükümetin kurulamaması ve 1 Kasım 2015 tarihinde tekrar seçim kararı alınması; Türkiye'nin iç piyasa ve politika kaynaklı endişelerinin devam etmesine neden olmuştur.

Türkiye'deki gelişmelerin yanı sıra, küresel piyasaların seyri de Türkiye ekonomisi üzerinde etkili olmaya devam etmektedir. ABD ekonomisindeki toparlanmaya karşılık, özellikle küresel piyasalarda önemli bir yeri olan gelişmekte olan ülkelerden Çin'in büyüme ivmesindeki yavaşlama, küresel ekonomiyi olumsuz etkileyecek unsurlardandır.

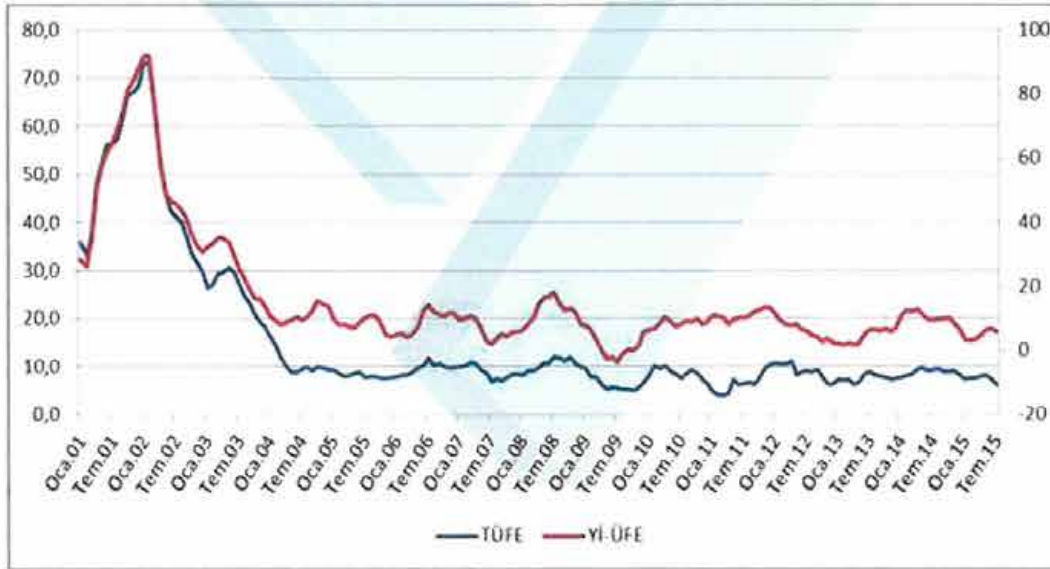
Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan verilere göre, GSYH 2014'ün ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 düzeyinde arttı. GSYH yılın ilk yarısındaki artışına, tüketim 3,9 ve yatırım 1,2 puan katkı sağlarken; stok değişimi ve net ihracatın 2 puan negatif etkisi olmuştur.

ABD ekonomisindeki iyileşmeyle beraber FED'in faiz artırımlarına tahminen yılsonunda başlamasıyla birlikte sermaye akımlarının yön bulmaya çalışacağı bu süreçte, Türkiye gibi gelişmekte olan ülke ekonomilerinden para çıkışı olması beklenmektedir. Ayrıca, yurtdışında



siyasi belirsizliklerin devam etmesi ve iç güvenlik endişelerinin artması ekonomik büyümede aşağı yönlü riskleri arttırmaktadır. Bu nedenle, Türkiye'nin büyüme oranındaki yavaşlamanın devam edeceği tahmin edilerek, yaklaşık %2,9 oranında büyümesi beklenmektedir. 2014 yılı sonunda cari açığın GSYH'ya oranı %5,8'e gerilemiştir. Tüketim artışının azalması ve petrol fiyatının düşmesiyle, cari açığın en önemli kalemlerinden olan Türkiye'nin enerji giderinin azalması, yılın ilk yarısında cari açıktaki daralma eğilimini devam ettirmiştir. 2015 yılsonu itibariyle cari açığın GSYH'ya oranının %4,5'e düşmesi beklenmektedir. İşgücüne katılımın istihdam artışının üzerinde seyretmesi nedeniyle işsizlik rakamı, 2014 yılsonu itibariyle %10,4 seviyesine ulaşmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre Haziran ayındaki işsizlik rakamı %10,4 olarak açıklanmıştır. 2015 yılsonunda işsizlik oranının %11,4 olması beklenmektedir.

2014 yılsonu itibariyle %8,17 olarak açıklanan yıllık enflasyon oranı tahminlerden iyi gelmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın (TCMB) yılsonu için en son revize ettiği enflasyon tahmini %8,9 oranındaydı. Merkez Bankası, 2015 yılında enflasyonun orta noktası %6,9 olmak üzere %6-7,8 aralığında gerçekleşmesini beklemektedir. 2015 yılsonunda, yüksek döviz kurlarının gıda fiyatları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmesi, dolayısıyla enflasyonun Merkez Bankası tahminleri üzerinde gerçekleşerek %7,6 düzeyinde olması beklenmektedir. Faiz oranları ve krediler TCMB'nin Temmuz ayı enflasyon raporundan, önümüzdeki dönemde daha dar bir faiz koridoru ve tek bir fonlama aracı ile para politikasına yön verileceği beklenmektedir. Halihazırda %7,5 olan politika faiz oranının, yaklaşık 100 baz puan üzerinde seyreden ağırlıklı ortalama fonlama maliyetine yaklaştırılacağı düşünülmektedir.



Kaynak: TÜİK

FED tarafından bu yıl içerisinde faiz artırımını beklenmesi ve TL'nin ABD Doları karşısındaki değer kaybını sürdürmesi dolayısıyla TCMB'nin önümüzdeki dönemde para politikasında daha fazla sıkılaşmaya ihtiyaç duyabileceği düşünülmektedir.

Ağustos ayı itibarıyla kredi hacmi yıllık olarak döviz kurundaki yükselmenin da etkisiyle %27,6 artmıştır. Yıllık artış oranı ticari kredilerde %34,3 ve konut kredilerinde %20 düzeyinde gerçekleşirken, bireysel kredilerde %11,4 ile sınırlı kalmıştır.

İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

İnşaat sektörü 2014 yılında da büyümeye devam etmekle birlikte, 2013 yılına göre büyüme hızında yavaşlama görülmüştür. 2013 yılında %7 büyüme oranıyla GSYH üzerinde büyüyen inşaat sektörü, 2014 yılında %2,2 büyüme oranıyla GSYH büyümesinin altında kalmıştır. İnşaat sektörünün GSYH içerisindeki payı %4,7 oranında olmuştur.

2015 yılının ikinci çeyreğinde ise, inşaat sektörü daha önceki iki çeyrekte küçülmesinden sonra %2 oranında büyümüştür. Son dönemde hız kazanan kentsel dönüşüm çalışmaları inşaat sektöründeki büyümede önemli rol oynamıştır.

Yapı Ruhsatı sayısı 2015 yılı ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %28,38, yapı kullanım izin belgesi ise %19,45 oranında düşüş göstermiştir. Konut satışları verilerine bakıldığında ise; satışlar 2015 yılı ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre ülke genelinde %21, İstanbul'da ise %15 oranında artmıştır. Ancak, yeni konut satışlarında bu artışın bir bölümü geçen yıllarda yapılan satışların fiili tapu işlemlerinin bu yıl gerçekleştirilmesinden de kaynaklanmaktadır. (Konut satışları verisi TÜİK tarafından tapu satış işlemleri verisi ile hesaplanmaktadır).

Konut sektöründe daha çok orta-üst ve üst gelir grubuna yönelik üretim yapılmasına karşın, talebin yoğun olduğu kesim orta gelir grubudur. Özellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden markalı konut projelerindeki artış, daha çok büyük şehirlerde stok fazlası oluşmasına neden olmaktadır. Önümüzdeki dönemde üst gelir grubuna yönelik mevcut stokun erime hızının yavaşlaması beklenmektedir.

Kaynak: Turkey Real Estate Review | İKİNCİ YARI 2015 Colliers

3.3. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.3.1. Denizli İli (*)

Denizli ilinin merkezi olan şehir; Ege Bölgesi'nin Güney Ege Bölümü'nde yer almaktadır. 500.000'i aşan merkez nüfusuyla, İzmir'den sonra Ege bölgesinin en büyük kentidir. Türkiye'nin ise en büyük ve en gelişmiş on altı şehridir.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

sektörü üzerine kaymıştır. Denizli'den tüm dünya ülkelerine traverten ve türevi olan mermer ve doğal taş ihracatı gerçekleştirilmektedir.

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

Denizli 2014 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre 978.700 nüfusa sahiptir. İl nüfusu bir önceki yıla göre % 1,58 oranında artmıştır. Merkez ilçeler olan Pamukkale İlçesi'nin nüfusu 320.142 iken Merkezefendi İlçesi'nin nüfusu 271.942 kişi olmuştur.

(*) İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

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

(*) İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.



4.1. Çevre ve Konum

Rapor konusu taşınmazlar; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Selçukbey Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Taşınmazlar tapu kayıtlarında Çakmak Mahallesi kayıtlı 716 ada 1 parsel, 717 ada 1 parsel, 718 ada 1 parsel, 719 ada 1 parsel, 720 ada 1 parsel, 721 ada 1 parsel, 722 ada 1 parsel, 723 ada 1 parsel, 724 ada 1 parsel numarası ile kayıtlıdır.

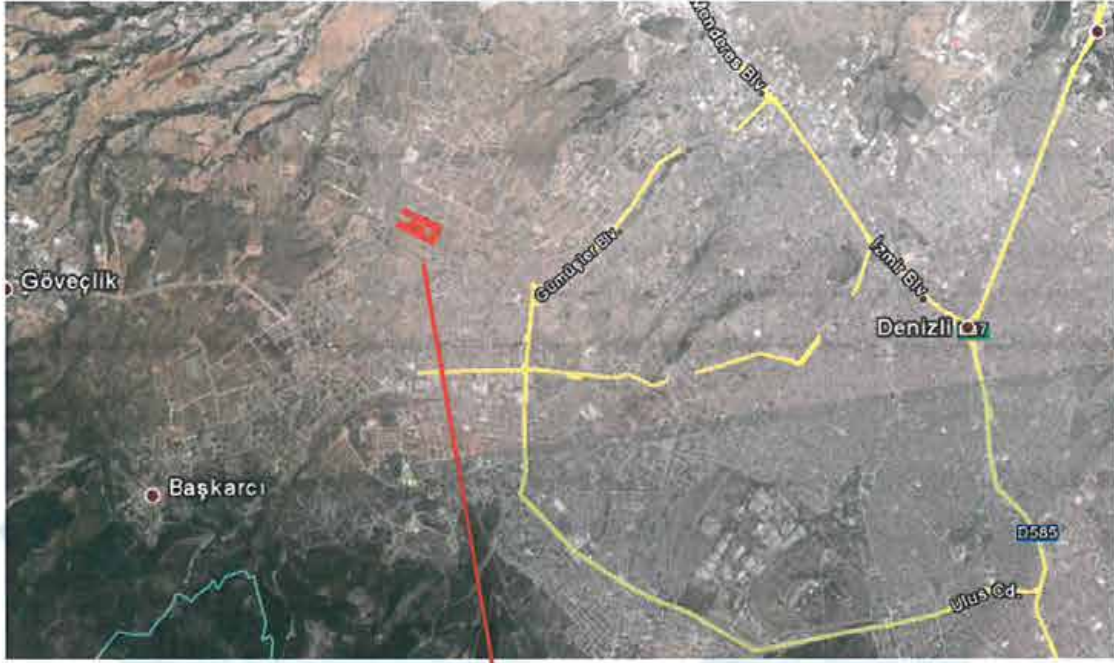
Parseller, Denizli kent merkezinde, kent merkezinin batısında, yeni gelişen Çakmak Bölgesinde yer almaktadır.

Taşınmazlar bölgenin en önemli ulaşım arteri olan Ali Marım Bulvarı üzerinde ve hemen doğusunda yer almaktadır. Taşınmazların bir bütün olarak sınıırını Ali Marım Bulvarı yan yolu olan 648 Sokak, kuzeyinde 650 Sokak, doğusunda 647 Sokak ve güneyinde 646 Sokak oluşturmaktadır. Bölgede imar yolları açılmış olmasına karşın henüz parseller arasındaki yollar açılmamış durumdadır.

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

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

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



4.2. Parsellerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgesine göre taşınmazın mülkiyet bilgileri aşağıdaki gibidir.

İli : Denizli
İlçesi : Merkezefendi
Mahallesi : Çakmak
Mevkii : Armutlu Kırı
Sahibi : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı – 1/1

| Sıra | Ada | Parsel | Niteliği | Yüzölçümü (m ²) | Hissesi | Cilt | Sahife | Tarih | Yevmiye |
|---------------|-----|--------|----------|-----------------------------|---------|------|--------|------------|---------|
| 1 | 716 | 1 | Arsa | 6.094,21 | Tam | 62 | 6087 | 22.11.2013 | 42165 |
| 2 | 717 | 1 | Arsa | 3.031,06 | Tam | 62 | 6088 | 22.11.2013 | 42165 |
| 3 | 718 | 1 | Arsa | 14.227,02 | Tam | 62 | 6089 | 22.11.2013 | 42165 |
| 4 | 719 | 1 | Arsa | 17.079,48 | Tam | 62 | 6090 | 22.11.2013 | 42165 |
| 5 | 720 | 1 | Arsa | 19.441,35 | Tam | 62 | 6091 | 22.11.2013 | 42165 |
| 6 | 721 | 1 | Arsa | 7.037,06 | Tam | 62 | 6092 | 22.11.2013 | 42165 |
| 7 | 722 | 1 | Arsa | 6.490,63 | Tam | 62 | 6094 | 22.11.2013 | 42165 |
| 8 | 723 | 1 | Arsa | 7.764,06 | Tam | 62 | 9065 | 22.11.2013 | 42165 |
| 9 | 724 | 1 | Arsa | 14.129,35 | Tam | 62 | 6096 | 22.11.2013 | 42165 |
| TOPLAM | | | | 95.294,22 | | | | | |

Taşınmazların mülkiyeti T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına kayıtlı olmakla birlikte, TOKİ ve Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. arasında imzalanan 05.03.2015 tarihli protokolü kapsamında kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyüne alınmıştır.

4.2.1. Parsellerin Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden alınan ve raporumuz ekinde sunulan TAKBİS belgesine göre, rapor konusu parsel üzerinde herhangi bir takyidat bilgisinin bulunmadığı belirtilmiştir.

4.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Merkezefendi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların 03.01.2013 tasdik tarihli 1/1.000 Ölçekli Denizli İli Merkez İlçesi 945 Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği İmar planı içerisinde kaldığı öğrenilmiştir. Parsellerin imar lejant ve yapılaşma bilgileri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

| Sıra | Ada | Parsel | Yüzölçümü (m ²) | Lejant | Yapılaşma Kriterleri | | |
|------|-----|--------|-----------------------------|--------------------|----------------------|---------|--------------|
| | | | | | Emsal | Hmaks | Çekmeler |
| 1 | 716 | 1 | 6,094.21 | Ticaret | 1.00 | Serbest | 5 m. - 10 m. |
| 2 | 717 | 1 | 3,031.06 | Konut | 2.00 | Serbest | 5 m. |
| 3 | 718 | 1 | 14,227.02 | Konut | 2.00 | Serbest | 5 m. - 10 m. |
| 4 | 719 | 1 | 17,079.48 | Konut | 2.00 | Serbest | 5 m. - 10 m. |
| 5 | 720 | 1 | 19,441.35 | Konut | 2.00 | Serbest | 5 m. - 10 m. |
| 6 | 721 | 1 | 7,037.06 | Özel Eğitim Tesisi | 1.00 | Serbest | 5 m. |
| 7 | 722 | 1 | 6,490.63 | Konut | 2.00 | Serbest | 5 m. - 10 m. |
| 8 | 723 | 1 | 7,764.06 | Ticaret | 1.00 | Serbest | 5 m. - 10 m. |
| 9 | 724 | 1 | 14,129.35 | Konut | 2.00 | Serbest | 5 m. - 10 m. |

KON-165 GENEL PLAN NOTLARI

- YAPILARDA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAK ZEMİN MEKANİĞİ DİKKATE ALINACAKTIR.
- HER PARSELDE ÇEKME MESFASINI TAŞMAMAK AYRICA,(SİYAH KOD)TABİİ ZEMİN KOTUNDA, SUBASMAN SEVİYESİNİN ALTINDA KALMAK ŞARTIYLA YER ALTINDA OTOPARK DÜZENLEMESİ YAPILABİLİR. ANCAK ÜST ZEMİNDE, TABİİ ZEMİN YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEKTİR. (08.07.2005 T. VE 283 S.B.M.K.)
- 2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN YAPILAN VE YAPILACAK OLAN YOL GENİŞLETMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILTNCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATİ RUHSAT VERİLMEZ (10.11.2009 T. VE 853 S.B.M.K.)
- BELEDİYE SINIRLARI VE MÜCAVİR ALANLARI İÇİNDE, HER TÜRLÜ AKARYAKIT İLE SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZI (LPG) VE SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞAL GAZ (LNG) İSTASYONLARININ KURULACAĞI ALANLARIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA "AKARYAKIT SATIŞ VE

LPG İKMAL İSTASYONU" OLARAK İŞLENMESİ ŞARTTIR.(07.01 .2010 T. VE 66 S.B.M.K.)

- PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 17.MADDESİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİD-İ.FRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. (B.M.NİN 08.09.2011 T. VE 678 S.B.M.K. İLE)
- DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 07.01.2010.TARİH VE 66 SAYILI KARARINDAN ÖNCE BELEDİYEMİZDEN ÖN OLURU KABUL EDİLMİŞ VE ONAYLANMIŞ PROJELER İÇİN ÖN OLURDAKİ İMAR HAKLARI SAKLIDIR.

E-63 GENEL HÜKÜMLER

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

T-131 GENEL HÜKÜMLER

- TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA, 9.50 METRE VE DAHA DAR YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN ZEMİN KATLARI, İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. ANCAK OTOPARK İHTİYACI ZEMİN KATIN TİCARET OLDUĞU VARSAYILARAN HESAPLANMALIDIR. (08.11.2013 T. 666 S.B.M.K.)
- PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE AÇIKÇA BELİRTLEN BİR HÜKÜM YOKSA TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN ÜST KATLAR KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. (08.11.2013 T. 666 S.B.M.K.)
- PLAN VE PLAN NOTLARINDA BİNA KÜTLESİ/YAPI NİZAMI/TAKS VE EMSALDEN HİÇBİRİ TANIMLANMAYAN TİCARET ALANLARINDA YER ALAN PARSELLERİN MEVCUT ENCÜMENCE ONAYLANMIŞ BİRKAÇ PARSELDEN OLUŞAN KÜTLELERİN BOYU 30 METRE ÜSTÜNDE İSE BİTİŞİK NİZAM, 30 METRE VE ALTINDA İSE AYRIK NİZAMDIR.(11.07.2013 T. VE 438 S.B.M.K.)
- RUHSAT ALDIĞI TARİH İTİBARIYLA İMAR DURUMUNDAKİ KAT ADEDİNE GÖRE BİNA YAPILMIŞ İSE TADİLAT, İSKAN RUHSATI V.B. İŞLEMLERİ İÇİN İNŞAAT RUHSATININ YENİLENECEK, AYNI RUHSATA İLİŞKİN MÜKTESEP HAKLAR KORUNACAKTIR(17.06.2002 T 78 S.B.M.K.)
- HER PARSELDE ÇEKME MESAFESİNİ TAŞMAMAK AYRICA,(SİYAH KOD) TABİİ ZEMİN KOTUNDA, SUBASMAN SEVİYESİNİN ALTINDA KALMAK ŞARTIYLA YERALTINDA OTOPARK DÜZENLEMESİ YAPILABİLİR. ANCAK ÜST ZEMİNDE. TABİİ ZEMİN YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEKTİR. (08.07.2005 T. 283 S.B.M.K.)
- MEVCUT İNŞAAT RUHSATI BULUNAN, SÜRESİ İÇİNDE İNŞAATINI TAMAMLAYARAK İSKAN AŞAMASINDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN DOLAYI İSKAN ALAMAYAN VEYA MEVCUT RUHSATLI İNŞAATLARINA TADİLAT RUHSATI ONAYLATMAK İSTEYEN PARSEL SAHİPLERİNİN DURUMLARI DEĞERLENDİRİLEREK BİR DEFAYA MAHSUS OLMAK ÜZERE İNŞAAT RUHSATLARININ YENİLENECEK, TADİLAT VE İSKAN RUHSATLARI VERİLECEKTİR. (09.04.2001 T. 182 S.B.M.K.)



- AÇIK OTOPARKLARA AİT 6 METREKAREYİ GEÇMEYEN PVC. ALÜMİNYUM, AHŞAP V.B. MALZEMELERDEN YAPILAN TAŞINABİLİR CİNSTEN KABİNLER İÇİN İNŞAAT RUHSATI VE İSKAN RUHSATI ARANMAKSIZIN AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI VERİLEBİLİR.(06.06.2007 T. 288 S.B.M.K.)
- 2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN YAPILAN VE YAPILACAK OLAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE: MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLEMEZ. (10.11.2009 T. 853 S.B.M.K.)
- BELEDİYE SINIRLARI VE MÜCAVİR ALANLARI İÇİNDE. HER TÜRLÜ AKARYAKIT İLE SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZI (LPG) VE SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞAL GAZ (LNG) İSTASYONLARININ KURULACAĞI ALANLARIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA "AKARYAKIT SATIŞ VE LPG İKMAL İSTASYONU" OLARAK İŞLENMESİ ŞARTTIR (07.01.2010 T. 66 S.B.M.K.)
- PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 17.MADDESİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHD-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR." (08.09.2011 T. 678 S.B.M.K. İLE)
- 10.02.2010 T. 132 S.B.M.K. İLE; KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ALDETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KOMİSYON TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. KARARI ALINMIŞTIR.

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

PLAN NOTLARI

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

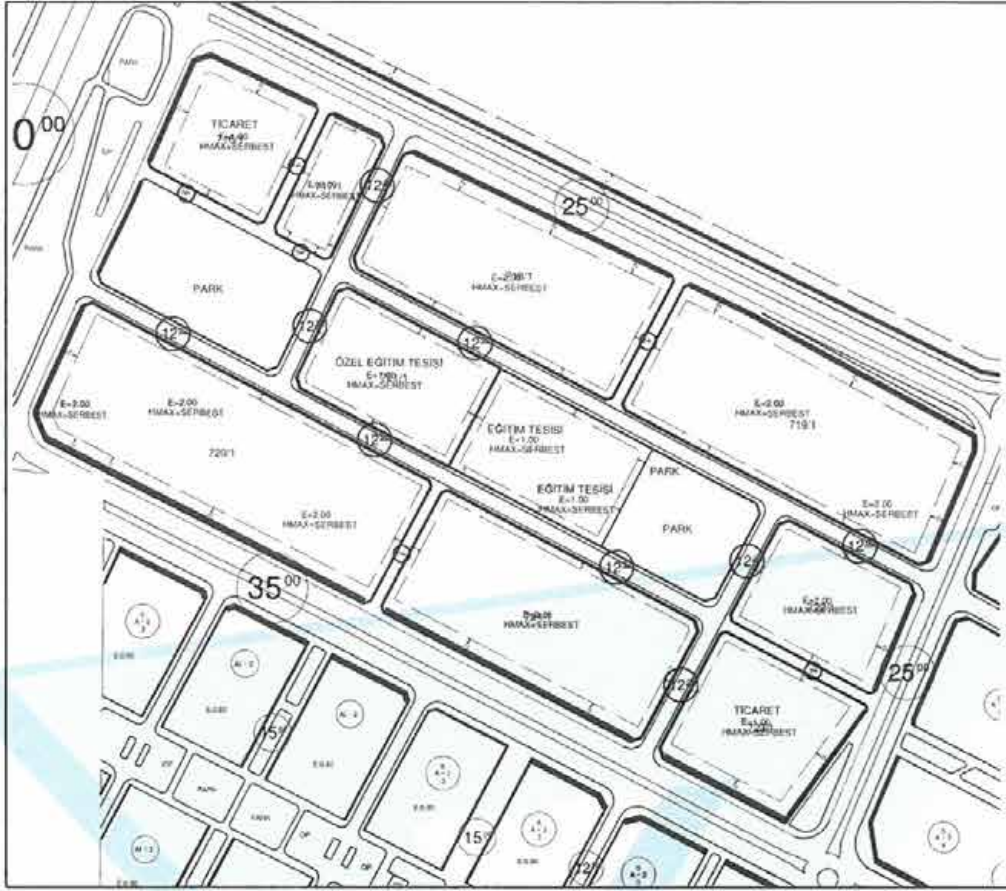
11-YAPI ADALARINDA BLOK EBAT VE ŞEKİLLERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TABİİ OLUP; PLANDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA ADA İÇİ YOLLAR, ADAYA AİT ÇOCUK OYUN ALANLARI, PARKLAR VE DİĞER KULLANIMLAR İLE, BLOKLAR ARASI MESAFELER VAZİYET PLANI VE MİMARİ PROJELER İLE BELİRLENECEKTİR.

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

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

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

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



4.4. Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Tapu Müdürlüğü'nde ve takbis sisteminden temin edilen bilgilere göre rapor konusu taşınmazlar, 22.11.2013 tarih 42165 yevmiye numarası ile 945 nolu parselin ifraz işleminden Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına kayıtlıdır. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki protokole istinaden parseller Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde gözükmemektedir.

Çakmak 945 nolu parsel 11.02.1979 tarih 7464 yevmiye numarası ile Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken "Sağlık Bakanlığı ile TOKİ arasına 24.11.2009 tarihinde imzalanan protokol kapsamında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

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

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapor konusu parselin kadastral kayıtlarında son üç yıl içerisinde imar uygulaması kapsamında 945 parselin rapora konu parsellere dönüşmesi dışında herhangi bir değişiklik olmadığı belirtilmiştir.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Değerleme konusu parseller arsa niteliğinde yapısız taşınmazlar olması nedeni ile alınmış herhangi bir izin yoktur.

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Değerleme konusu parseller arsa niteliğinde yapısız bir taşınmaz olması sebebi ile inceleme yapılmamıştır.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parseller üzerinde mevcut planı kapsamında geliştirilecek proje en verimli ve etkin bir kullanım olacağı kanaatindeyiz.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu gayrimenkuller arsa niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

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

Rapor konusu parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre "Denizli Merkezefendi Arsa satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında ihale edilmiş ve ihale sonucunda Teknik Yapı Konut San. Ve Tic. A.Ş. –Teknik Yapı Teknik Yapılar San. Ve Tic. A.Ş. ve Tur. A.Ş. – UCD Yapı A.Ş. İş ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında arsa satışı karşılığı toplam geliri: 514.727.778 TL, arsa satışı karşılığı şirket payı: %18 ve asgari arsa satışı karşılığı şirket payı toplam geliri: 92.651.000 TL bedel ve oranlarda 14.09.2015 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına kayıtlı parsellerin, "T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki protokole istinaden" mevcut durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.



4.11. Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu taşınmazlar; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Selçukbey Mahallesi sınırlarında yer alan ve tapu Çakmak Mahallesi 716 ada 1 parsel, 717 ada 1 parsel, 718 ada 1 parsel, 719 ada 1 parsel, 720 ada 1 parsel, 721 ada 1 parsel, 722 ada 1 parsel, 723 ada 1 parsel, 724 ada 1 parsel sayılı arsalardır .
- Parsellerin yüzölçümü bilgileri tabloda gösterilmiş olup toplam 95.294,22 m²'dir.

| Ada No | Parsel No | Yüzölçümü (m ²) |
|---------------|-----------|-----------------------------|
| 716 | 1 | 6,094.21 |
| 717 | 1 | 3,031.06 |
| 718 | 1 | 14,227.02 |
| 719 | 1 | 17,079.48 |
| 720 | 1 | 19,441.35 |
| 721 | 1 | 7,037.06 |
| 722 | 1 | 6,490.63 |
| 723 | 1 | 7,764.06 |
| 724 | 1 | 14,129.35 |
| TOPLAM | | 95,294.22 |

- Parseller düz ve engebesiz bir arazi yapısına sahiptir.
- Taşınmazlar dikdörtgen şeklinde düzgün geometrik yapıya sahip imar parselleridir.
- Parsel çevresi kısmen tel örgü ve duvar ile sınırlanmıştır.
- Bölgede kentsel alt yapı tamamlanmış olmasına karşın parseller arasındaki imar yolları henüz açılmamıştır.
- Parseller genel itibarı ile boş durumda olmasına karşın 720 ada 1 parsel ve 724 ada 1 parseller üzerinde futbol sahası bulunmaktadır.

4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

| OLUMLU | OLUMSUZ |
|--|--|
| Kentin yeni oluşan cazibe merkezinde yer alması. | Bölgenin henüz gelişimini tamamlamamış olması. |
| Bölgede hızlı ve lüks yapılaşma faaliyetlerinin devam etmesi. | Kent merkezine uzak konumda olması. |
| Bölgenin en büyük ana arterine cepheli olması. | |
| Bölgede birçok yeni kamu ve özel yatırımın planlanıyor olması. | |

BÖLÜM 5 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır. Taşınmazların değerinin tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve nakit akışı yaklaşımı yöntemleri birlikte kullanılmıştır.

Arsa Emsal Araştırması:

- **Eksper Gayrimenkul (532 163 8983)** : Çakmak bölgesinde çift yol cepheli 25 daire yapılabilir özellikle E=1.50 yapılaşma şartlı arsa için 2.900.000 TL talep edilmektedir. . (Birim değeri 1345,-TL/m²)
- **Reform Barter (539 434 0949)** : Çakmak bölgesinde anayol üzerinde ada bazında 6988 m² yüzölçümüne sahip E=1.25 yapılaşma şartlı arsa için 10.500.000 TL talep edilmektedir. (Birim değeri 1503,-TL/m²)
- **Demiryapı Emlak (532 692 3818)** : Selçukbey Mahallesiinde 5 kat 40 daire yapılabilir Emsal=1,50 koşullu 3700 m² yüzölçümlü arsa için 4.500.000 TL talep edilmektedir. (Birim değeri 1216,-TL/m²)

- Yakın konumda köşe konumda 12 daire yapılabilir özellikle 0.35/1.40 yapılaşma özelliklerine sahip 943 m² yüzölçümlü arsa için 900.000 TL talep edilmektedir. (Birim değeri 954,-TL/m²)
- **Aslankara Gayrimenkul (533 351 6109)** : Çakmak Selçukbey bölgesinde 321 m² ve 318 m² yüzölçümüne sahip, birleştirilebilir nitelikte iki arsa için 660 bin TL talep edilmektedir. Taşınmazlar Ana cadde yeşil bandına 2.parsel konumundadır. (Birim değeri 1024,-TL/m²)
- Çakmak bölgesinde Sağlık Ocağının yakınında köşebaşı konumda 5 kat 0.35/1.40 yapılaşma özelliğine sahip 390 m² yüzölçümüne sahip arsa için 500 bin TL talep edilmektedir. (Birim değeri 1282,-TL/m²)
- **Sahibinden (535 434 3668)** : Taşınmazların hemen kuzeyinde 980 m² yüzölçümüne sahip 5 kat 0.30/1.50 yapılaşma hakkına sahip arsa bir yıldan fazla süre önce 750 bin TL bedel ile satış görmüştür. (Birim değeri (750) 992,-TL/m²)

Konut ve İşyeri Emsal Araştırması:

- **Teras Gayrimenkul (532 737 7198)**: Çakmak Selçukbey Bölgesinde 4 katlı binada 2.katta 3+1 140 m² mesken için 210 bin TL talep edilmektedir. (Birim değeri 1500,-TL/m²)
- **İdea Gayrimenkul (554 872 2460)** : Melika Sitesinde 4 katlı binada 3.katta 3+1 140 m² alanlı mesken için 250 bin TL talep edilmektedir. (Birim değeri 1786,-TL/m²)
- Aynı binada farklı katlardaki aynı tip meskenler yakın dönemde 240-245 bin TL aralığında satılmıştır.
- **Atlas Gayrimenkul (506 123 6117)** : Çakmak Selçukbey Bölgesinde otoparklı, spor alanlı güvenli lüks sitede 4.katta 3+1 175 m² alanlı mesken için 320 bin TL talep edilmektedir. (Birim değeri 1829,-TL/m²)
- **Atlas Gayrimenkul (506 123 6117)** : Çakmak Selçukbey Bölgesinde açık kapalı yüzme havuzlu, spor oyun alanları olan lüks sitede 5.katta 4+1 189 m² alanlı mesken için 400 bin TL talep edilmektedir. (Birim değeri 2116,-TL/m²)
- **Turyap (258 261 0202)** : Selçuklu Mahallesinde 45 m² zemin 45 m² bodrum katlı toplam 90 m² dükkan için 180 bin TL talep edilmektedir. (Birim değeri 4000,-TL/m²)
- **Deniz Emlak (507 829 7008)** : Selçukbey Mahallesinde Cadde üzerinde 470 m² zemin 330 m² bodrum katı olan toplam 800 m² alanlı dükkan için 1.400.000 TL talep edilmektedir. (Birim değeri 2979,-TL/m²)

- **Dünya Gayrimenkul (532 505 9639)** : Yenişafak Mahallesinde Umut 2 sitesinde taşınmaza yakın konumda 300 m² zemin katı olan ve 300 m² bodrum katı olan dükkan için 1.100.000 TL talep edilmektedir. (Birim değeri 3667,-TL/m²)
- **Dünya Gayrimenkul (532 505 9639)** : Üçler mevkiinde 108 m² dükkan zemin kullanımı olan ve 2200 TL kira geliri olan dükkan için 350 bin TL talep edilmektedir. (Birim değeri 3241,-TL/m²)

5.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazların değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satılmış ve satışa sunulmuş emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsaller konumları, imar durumları, yapılaşma hakları gibi kriterler dahilinde rapor konusu taşınmaz ile kıyaslanmıştır.

Tüm bu veriler ışığında taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, bölgedeki gelişim ve mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak, değer takdir edilmiştir. Taşınmazların mevcut imar durumu dikkate alınarak takdir edilmiş m² birim ve toplam değerleri aşağıda tabloda hesaplanmıştır.

| Ada | Parsel | İmar Lejantı | Yüzölçümü (m ²) | Emsal | Birim Değeri (TL/m ²) | Toplam Değeri (TL) |
|---------------|--------|--------------------|-----------------------------|-------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 716 | 1 | Ticaret | 6.094,21 | 1,00 | 900 | 5.484.789,00 |
| 717 | 1 | Konut | 3.031,06 | 2,00 | 850 | 2.576.401,00 |
| 718 | 1 | Konut | 14.227,02 | 2,00 | 850 | 12.092.967,00 |
| 719 | 1 | Konut | 17.079,48 | 2,00 | 850 | 14.517.558,00 |
| 720 | 1 | Konut | 19.441,35 | 2,00 | 900 | 17.497.215,00 |
| 721 | 1 | Özel Eğitim Tesisi | 7.037,06 | 1,00 | 600 | 4.222.236,00 |
| 722 | 1 | Konut | 6.490,63 | 2,00 | 850 | 5.517.035,50 |
| 723 | 1 | Ticaret | 7.764,06 | 1,00 | 850 | 6.599.451,00 |
| 724 | 1 | Konut | 14.129,35 | 2,00 | 800 | 11.303.480,00 |
| TOPLAM | | | | | | (79.811.132,50) ~ 79.811.000,00 |

5.2. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Rapor konusu taşınmazların özellikleri itibarı ile gelir indirgeme yaklaşımı da incelenmiştir. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu konum ve yakın çevresi halihazırda konut üniteleri barındıran projelerin olduğu bir bölgedir. Taşınmazların imar koşullarına uygun olarak bir proje geliştirilmiş olup projeksiyon için aşağıdaki kabuller ve hesaplar yapılmıştır.

- Projenin her bir taşınmaz için kendi imar koşullarında yapılacak kabul edilmiştir.
- Yol kotu üstündeki emsal harici alanların tamamı satılabilir alanlar olarak kabul edilmiş ve emsale dahil alanların 1,20 katı kadar olacağı öngörülmüştür.
- Toplam inşaat alanının emsale dahil alanların % 50'si olacağı kabul edilmiştir.
- Proje bünyesinde elde edilen inşaat alanları, emsal alanları ve satılabilir alanlar aşağıda tabloda gösterilmiştir.

| Ada No | Parsel No | İmar Lejantı | Yüzölçümü (m ²) | Emsal | Emsal İnşaat Alanı (m ²) |
|--|-----------|-----------------------|-----------------------------|-------|--------------------------------------|
| 716 | 1 | Ticaret | 6.094,21 | 1,00 | 6.094,21 |
| 717 | 1 | Konut | 3.031,06 | 2,00 | 6.062,12 |
| 718 | 1 | Konut | 14.227,02 | 2,00 | 28.454,04 |
| 719 | 1 | Konut | 17.079,48 | 2,00 | 34.158,96 |
| 720 | 1 | Konut | 19.441,35 | 2,00 | 38.882,70 |
| 721 | 1 | Özel Eğitim Tesisleri | 7.037,06 | 1,00 | 7.037,06 |
| 722 | 1 | Konut | 6.490,63 | 2,00 | 12.981,26 |
| 723 | 1 | Ticaret | 7.764,06 | 1,00 | 7.764,06 |
| 724 | 1 | Konut | 14.129,35 | 2,00 | 28.258,70 |
| Toplam Konut Emsal İnşaat Alanı | | | | | 148.797,78 |
| Toplam Ticaret Emsal İnşaat Alanı | | | | | 13.858,27 |
| Toplam Özel Eğitim Tesisleri İnşaat Alanı | | | | | 7.037,06 |
| TOPLAM | | | | | 169.693,11 |

| | |
|--|-------------------|
| Emsale Dahil Konut İnşaat Alanı | 148.797,78 |
| Yol Kotu Üstünde Kalan Emsal Harici Konut Alanları | 29.759,56 |
| Satılabilir Konut İnşaat Alanı | 178.557,34 |
| Emsale Dahil Ticaret İnşaat Alanı | 13.858,27 |
| Yol Kotu Üstünde Kalan Emsal Harici Ticaret Alanları | 2.771,65 |
| Satılabilir Ticaret Alanları | 16.629,92 |
| Yol Kotu Altında Kalan Konut ve Ticaret Emsal Harici Alanlar (Kapalı Otopark ve Teknik Hacimler) | 48.796,82 |
| Emsale Dahil Özel Eğitim Tesisi İnşaat Alanı | 7.037,06 |
| Yol Kotu Altında Kalan Emsal Harici Alan (Özel Eğitim Tesisi) | 2.111,12 |
| Yol Kotu Üstünde Kalan Emsal Harici Alan (Özel Eğitim Tesisi) | 1.407,41 |
| Satılabilir Özel Eğitim Tesisi İnşaat Alanı | 10.555,59 |
| Toplam İnşaat Alanı | 254.539,67 |

- İnşaat maliyetinin yüklenici karı dahil Konut ve ticaretlerde 1.000 TL/m² birim değerinde, Özel eğitim tesisinde 750,-TL/m² olacağı varsayılmıştır.
- Konut birim fiyatlarının ortalama 1.800,-TL/m², ticaret birim fiyatlarının ise ortalama 3.000,-TL/m² birim fiyatlarda satışlarının gerçekleşeceği özel eğitim tesisi alanı 1.000,-TL/m² olacağı kabul edilmiştir.
- İnşaatın 2016 yılında başlayacağı ve 2017 yılında sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Konutlarda satışların 2016 yılında %30, 2017 yılında %40, 2018 yılında ise %30, ticaretlerde 2017 yılı içinde %50, 2018 yılı içinde %50 tamamlanacağı kabul edilmiştir. Okul, sağlık ve kültürel tesislerinin 2017 yılında ve 2018 yılında satışlarının gerçekleşeceği kabul edilmiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler TL bazındadır.
- Proje getirisinin bugünkü değeri hesaplanırken devlet tahvili, hazine bonosu vs. gibi piyasada en az risk taşıyan kağıtlara ödenen faiz oranı da araştırılmış olup risk primi de dikkate alınarak iskonto oranı % 14 seçilmiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken Türk Lirasının her yıl % 10 oranında artacağı kabul edilmiştir.

Ulaşılan Değer

İndirgenmiş Nakit Akımları Hesabına göre oluşan değerler aşağıdadır. Tablo rapor ekinde sunulmuştur.

| | |
|--|----------------|
| Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri (TL) | 369.761.575,33 |
| Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL) | 241.903.133,68 |
| Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL) | 127.858.442 |

5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Yapılan projeksiyon hesaplamaları sonucu projelendirilmiş arsa değeri, 127.858.442 TL olarak hesaplanmıştır. Bu değer, içerisinde proje geliştirme bedelini içermekle birlikte istikrarlı ekonomiye dayalı olması ve bir takım varsayımlara dayalı olmasından dolayı parselin değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değeri olacağına kanaat getirilmiştir. Buna göre taşınmazların toplam değeri 79.811.000 TL takdir ve hesap edilmiştir.

BÖLÜM 6

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki protokole istinaden; İzmir Denizli, Merkezefendi İlçesi, Selçukbey Mahallesi'nde konumlu tapu sicilinde Çakmak Mahallesi'nde kayıtlı 716 ada 1 parsel, 717 ada 1 parsel, 718 ada 1 parsel, 719 ada 1 parsel, 720 ada 1 parsel, 721 ada 1 parsel, 722 ada 1 parsel, 723 ada 1 parsel, 724 ada 1 parsel sayılı taşınmazların güncel değerlerinin tespiti çalışması için hazırlanmıştır. . Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

Rapor konusu parselin konumu, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parselin cephesi, yüz ölçümü, imar durumu ve yapılaşma şartları gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu parselin hesaplanan ve takdir olunan toplam pazar değeri KDV hariç **79.811.000TL (Yetmişdokuzmilyonsekiyüzonbirbin Türk Lirası)**'dir.

| | TL | USD |
|--|------------|---------------|
| Parsellerin KDV Hariç Piyasa Rayiç Değeri (TL) | 79.811.000 | 27.239.249,14 |
| Parsellerin KDV Dahil Piyasa Rayiç Değeri (TL) (x1,18) | 94.176.980 | 32.142.313,99 |

- Rapor tarihi itibariyle TCMB döviz satış kuru 2,93 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

| RAPORU HAZIRLAYANLAR | |
|---|--|
| DEĞERLEME UZMANI | SORUMLU DEĞERLEME UZMANI |
|  Barış BARUTÇU (SPK Lisans No: 400271) |  Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437) |

EKLER

- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Plan Örnekleri, Plan Notları
- Fotoğraflar ve Uydu Görüntüsü
- Değerleme Uzmanlarının CV ve Lisans Belge Örnekleri