



DENİZLİ-MERKEZEFENDİ-ÇAKMAK MAHALLESİ

9 ADET PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Çakmak Mahallesiinde bulunan 9 adet parsel için değerleme raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Çakmak Mahallesiinde bulunan 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
İMAR DURUMU	Bkz. İmar durumu
MEVCUT KULLANIM	Mevcut durumda parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
ARSA DEĞERİ	74.738.419,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ	3
Rapor Tarihi	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Türü.....	3
Şirket Bilgileri.....	3
Raporu Hazırlayanlar	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
Değerleme Tarihi	4
Dayanak Sözleşme	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri	7
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	8
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri	8
Gayrimenkullerin İmar Durumu	9
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler	14
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	14
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	19
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	19
BÖLGESEL ANALİZLER	20
Denizli İli	20
Merkezefendi İlçesi	21
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	22
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	22
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	22
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	23
Gelir Yöntemi.....	23
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	23
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	24
Değer Takdiri	25
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri.....	25
Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri.....	26
En Verimli Kullanım Analizi.....	28
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	28

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

28.01.2015

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 12.14-205

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Çakmak Mahallesi'nde bulunan 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 parsellerin arsa değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Geomatik Mühendisi Sinem YAVUZ ve Değerleme Uzmanı Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

Müşteri Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Çakmak Mahallesinde bulunan 9 adet parselin SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi : 26.01.2015

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 04.12.2014 tarih 2014/118 sayılı sözleşmedir.

**Değerleme Uzman
Yardımcısı**

Sinem YAVUZ
(Geomatik Mühendisi)

Değerleme Uzmanı

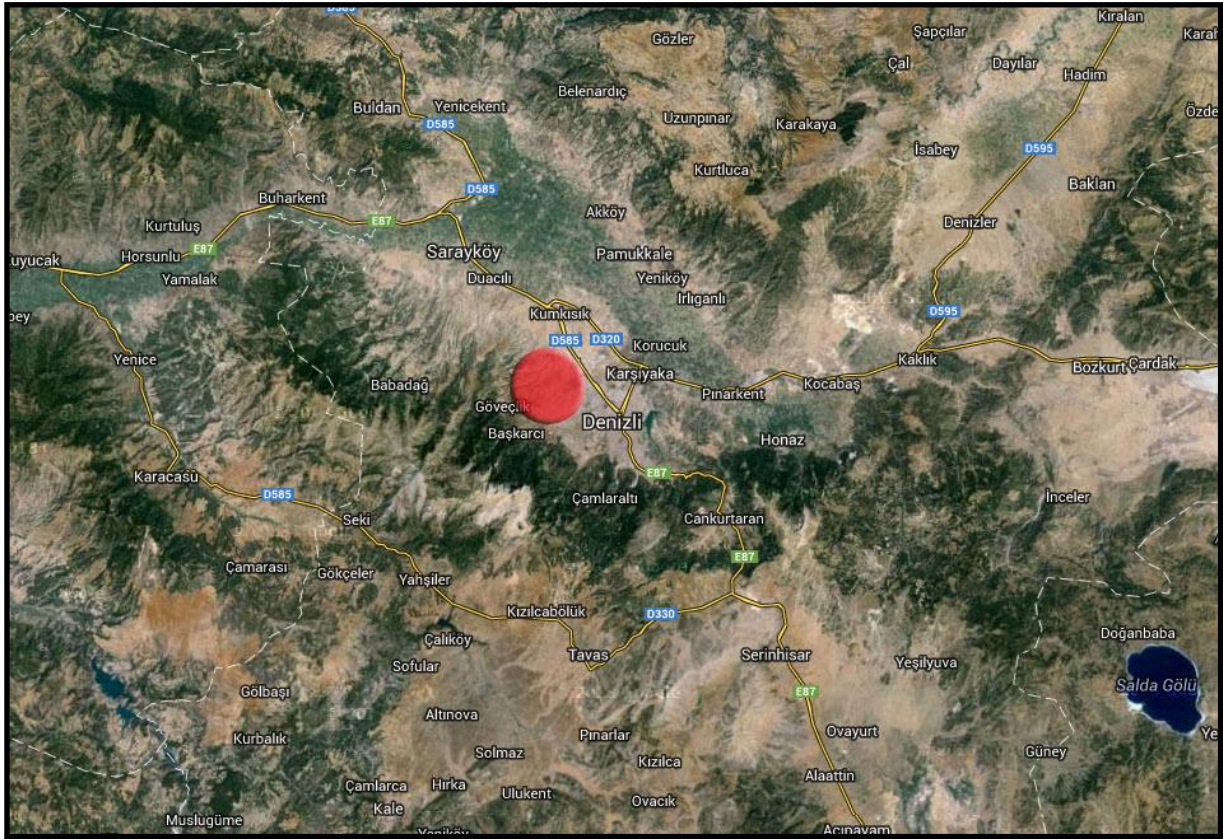
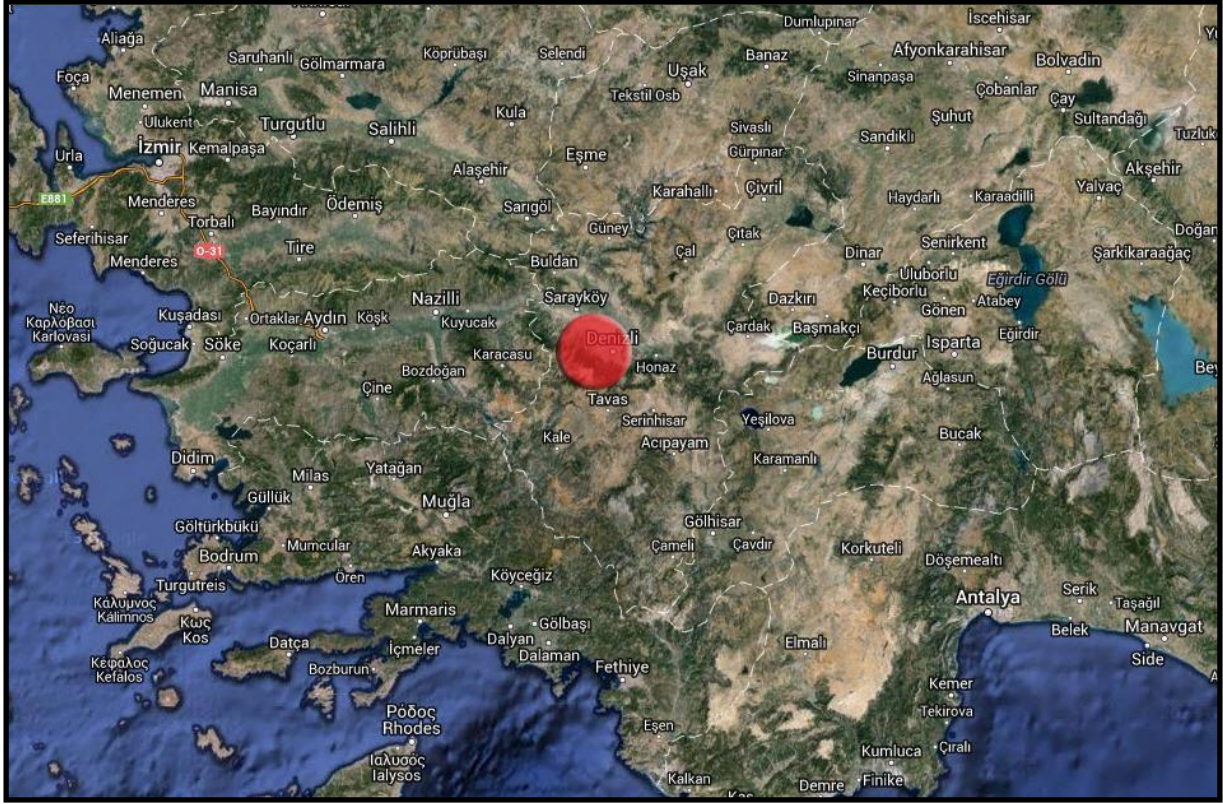
Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

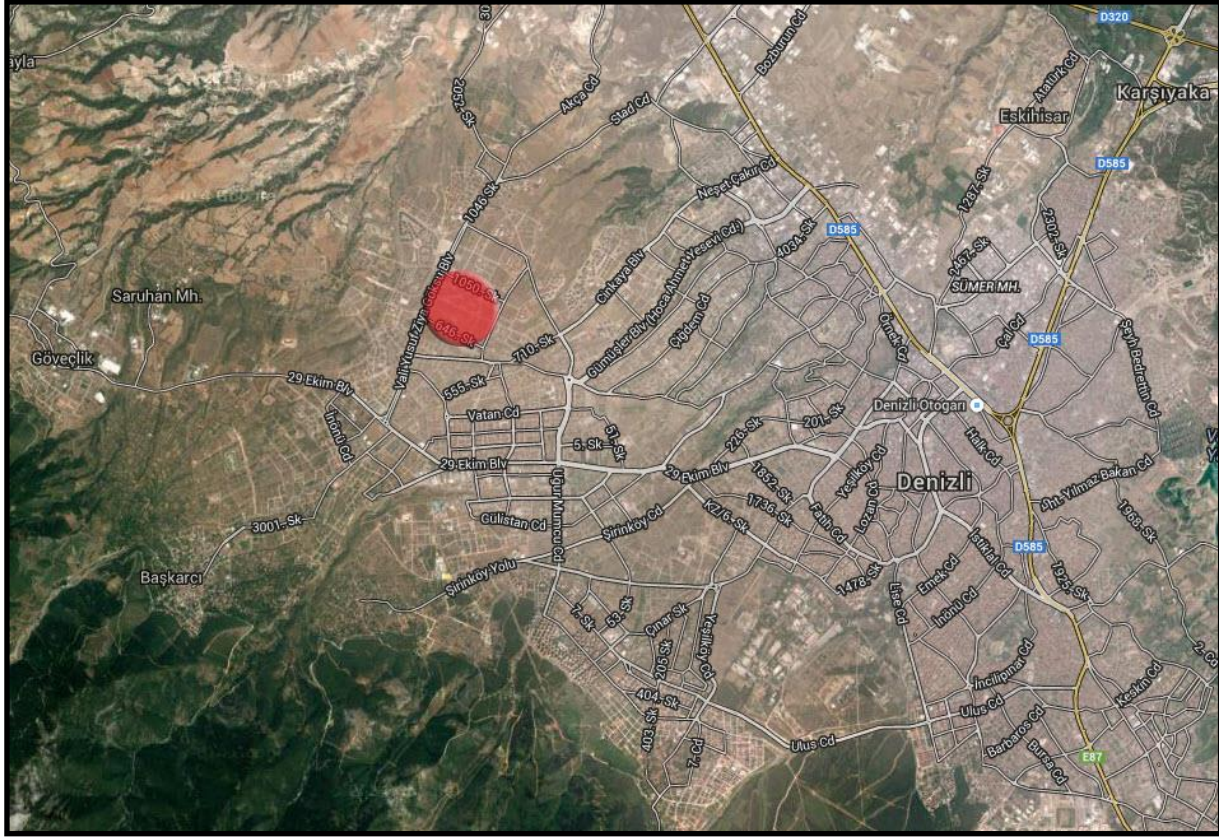
**Sorumlu Değerleme
Uzmanı**

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No:400375

2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

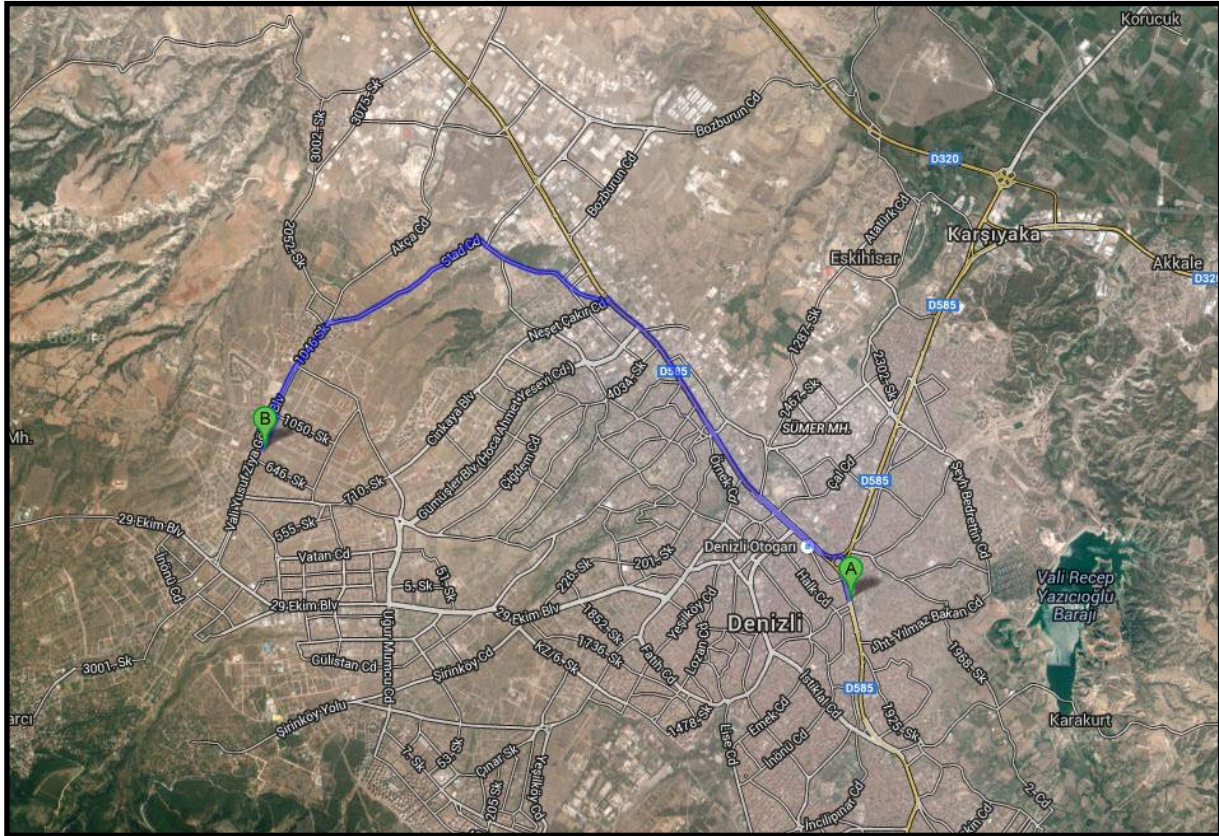




Rapora konu gayrimenkuller, Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Çakmak Mahallesiinde bulunan 716 ada 1 parsel, 717 ada 1 parsel, 718 ada 1 parsel, 719 ada 1 parsel, 720 ada 1 parsel, 721 ada 1 parsel, 722 ada 1 parsel, 723 ada 1 parsel, 724 ada 1 parsel numaralı gayrimenkullerdir. Toplam yüzölçümleri 95.294,22 m² yüzölçümlü parsellerin mülkiyeti "T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)" na aittir. Parsellerin yakın çevresinde Umukent 2 ve 3, 500 Evler, Nurşah Sitesi, Cantürk Sitesi, Yaşam Konakları, İtir Villaları, Gümüş Konutları gibi genelde müstakil villalardan oluşan siteler bulunmaktadır.

2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

D-585 Karayolu üzerinden 100 (E-5) Karayolu üzerinde kuzey yönünde ilerlerken Ulusal Egemenlik Meydanı döner kavşağından İzmir Bulvarı/D585 yönündeki 3. Çıkışa girilir. D585 üzerinde takribi olarak 4,3 km ilerlendiğinde solda bulunan Neşet Çakır Caddesi yönüne ve ilk sağ olan Stad Caddesine dönülür. Stad Caddesi boyunca devam edilerek 1160. Sokak'a ve takribi 650 m sonra sola 1046. Sokak'a dönülür. Takribi 150 m sonra sola Vali Yusuf Ziya Göksu Bulvarı üzerinden devam edilerek, solda bulunan 1050. Sokak'a dönülür. Sokak üstünde ilk sağ olan 648. Sokak'a dönülerek takribi 400 m ilerlendiğinde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye gelinmiş olunur.



2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullerin tapu ve takyidat bilgileri, Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmış olup eklerde mevcuttur.

Son üç yıllık hareketler incelendiğinde, İfraz İşlemi sebebi ile 22.11.2013 tarihinde TOKİ mülkiyetine geçtikleri öğrenilmiştir.

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

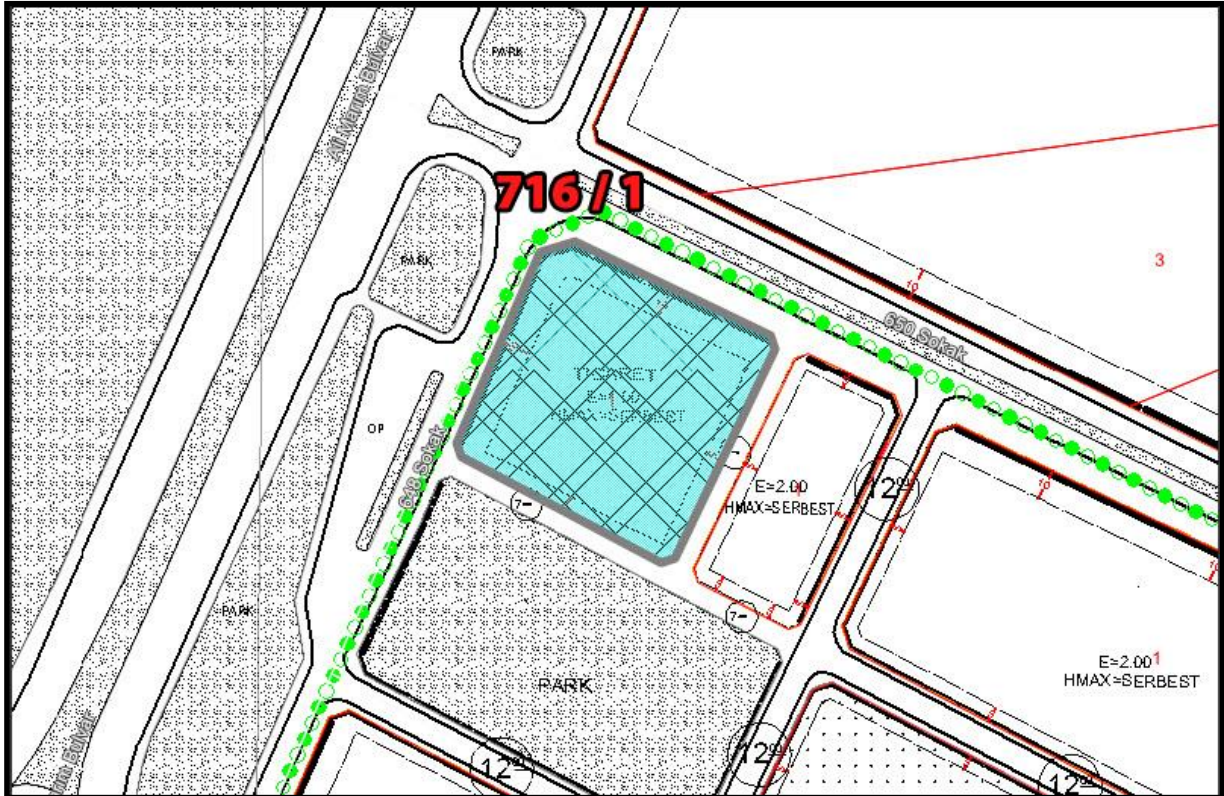
Rapora konu gayrimenkuller; Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Çakmak Mahallesiine kayıtlı 6.094,21 m² yüzölçümlü 716 ada 1 parsel, 3.031,06 m² yüzölçümlü 717 ada 1 parsel, 14.227,02 m² yüzölçümlü 718 ada 1 parsel, 17.079,48 m² yüzölçümlü 719 ada 1 parsel, 19.441,35 m² yüzölçümlü 720 ada 1 parsel, 7.037,06 m² yüzölçümlü 721 ada 1 parsel, 6.490,63 m² yüzölçümlü 722 ada 1 parsel, 7.764,06 m² yüzölçümlü 723 ada 1 parsel, 14.129,35 m² yüzölçümlü 724 ada 1 parsel numaralı gayrimenkullerdir.

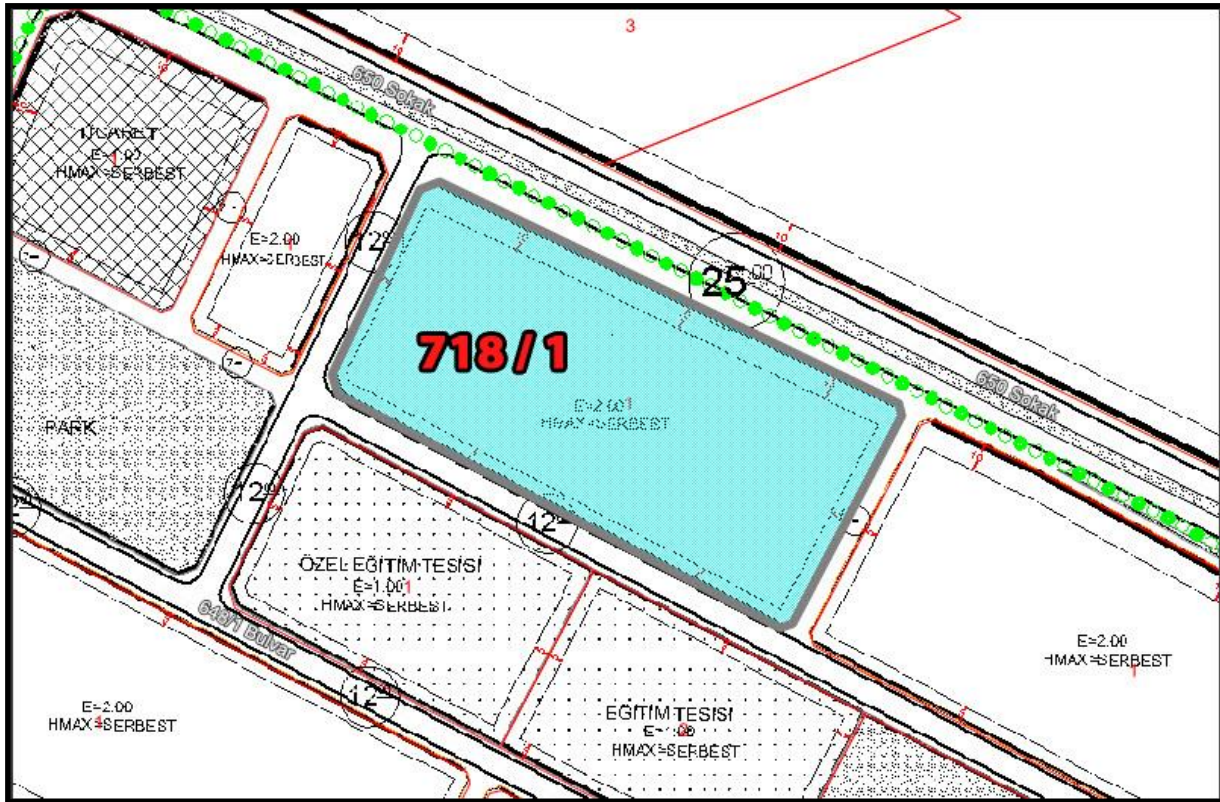
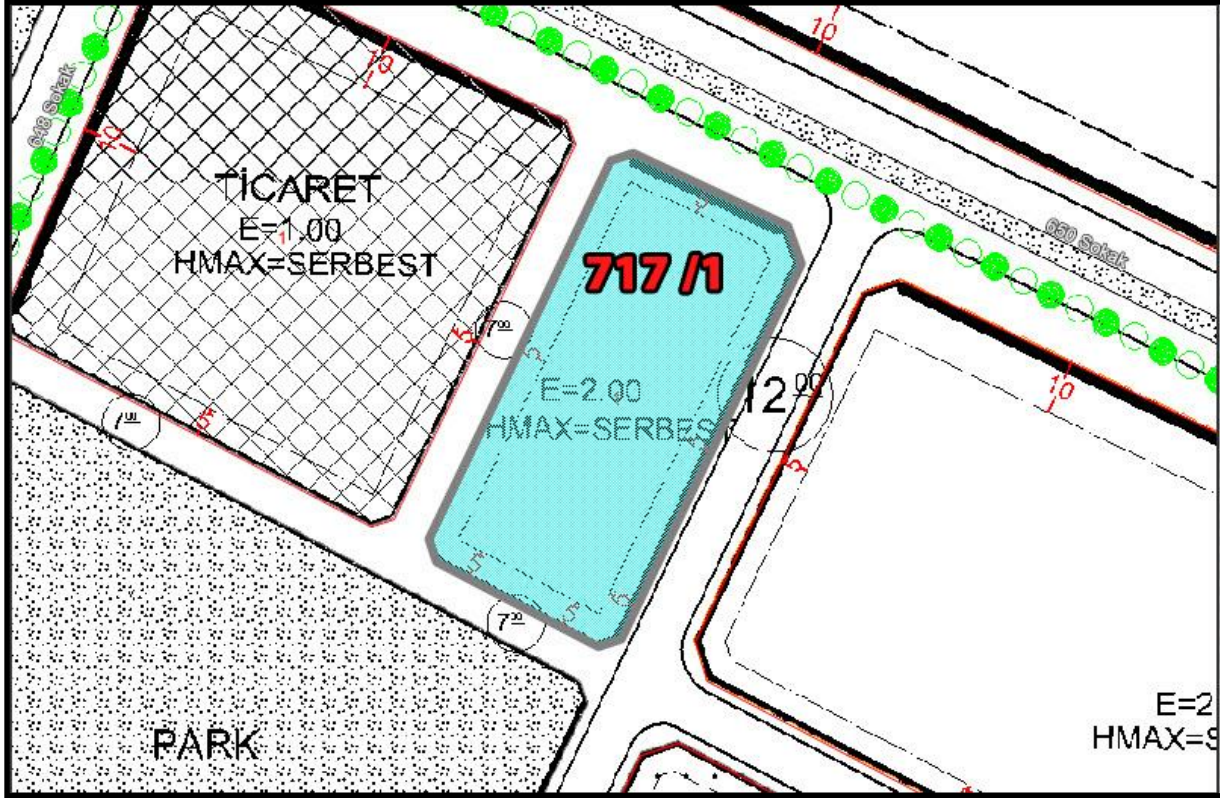
** 06.11.2014 tarihinde hazırlanmış olan raporda alınan TAKBİS belgeleri kullanmıştır.*

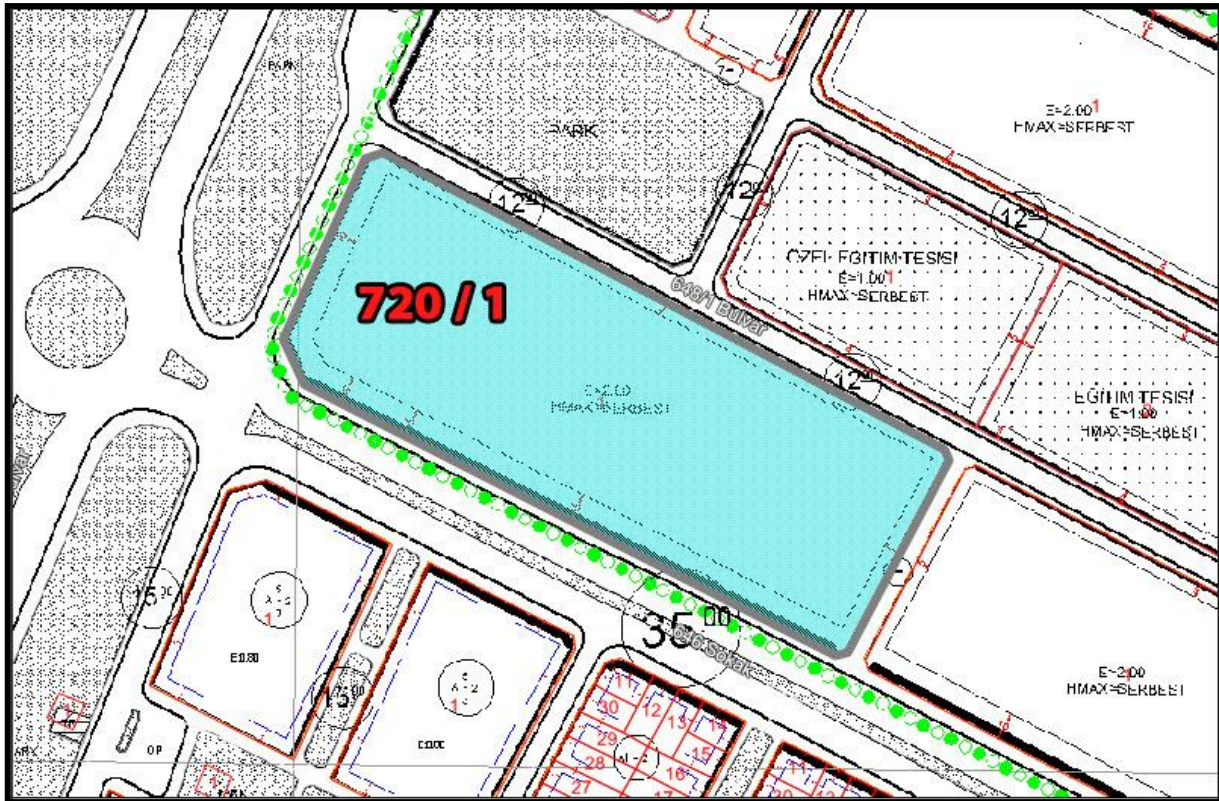
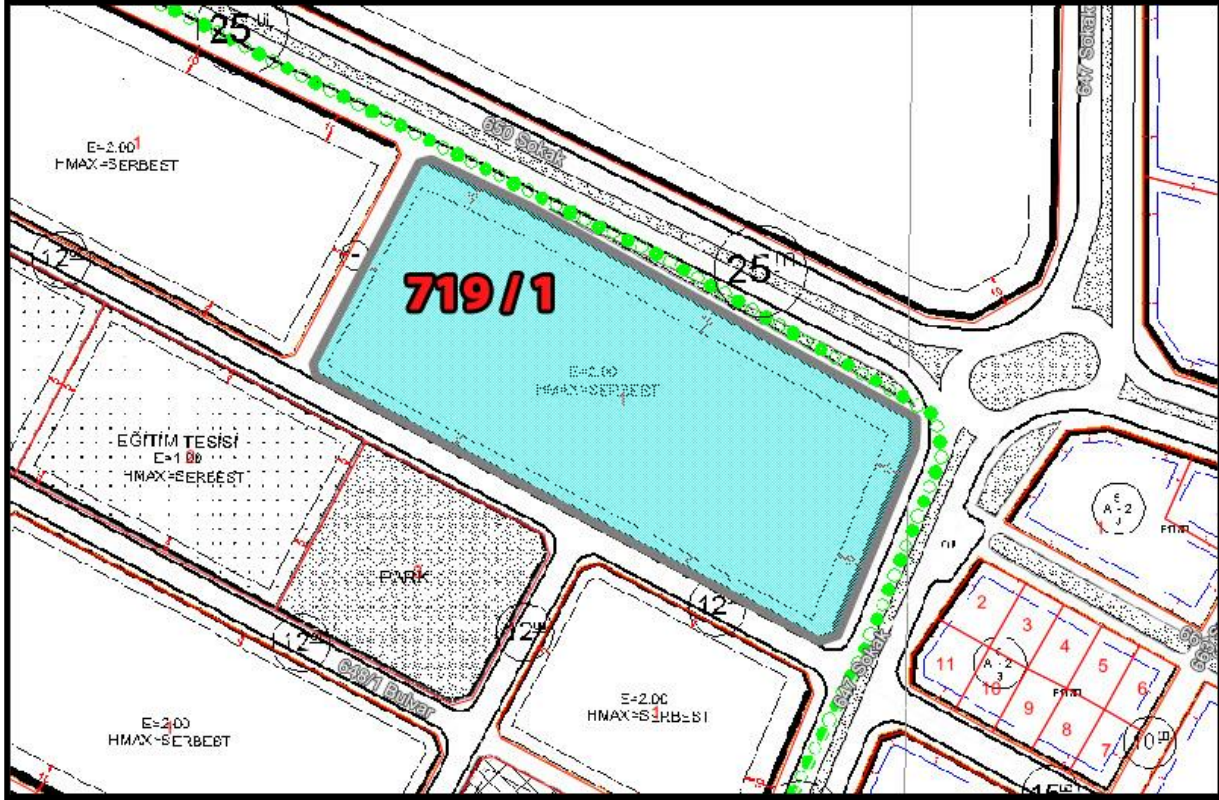
2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

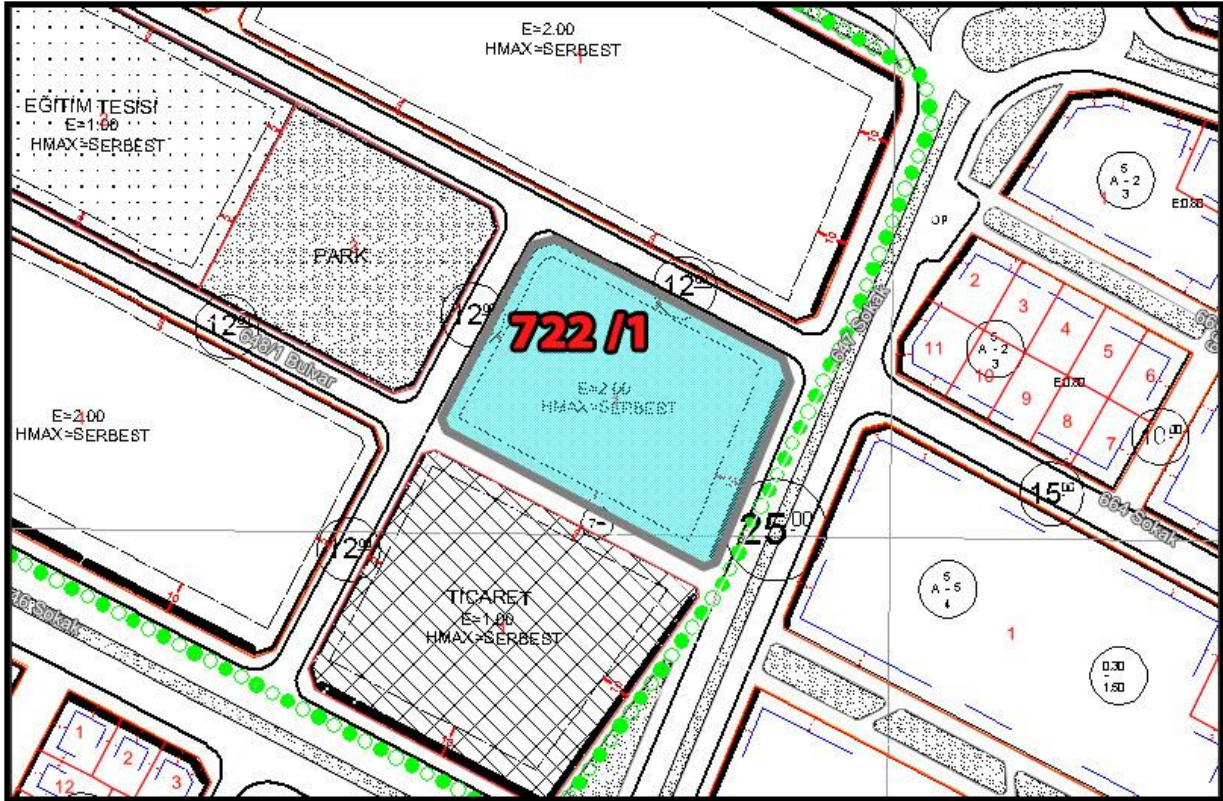
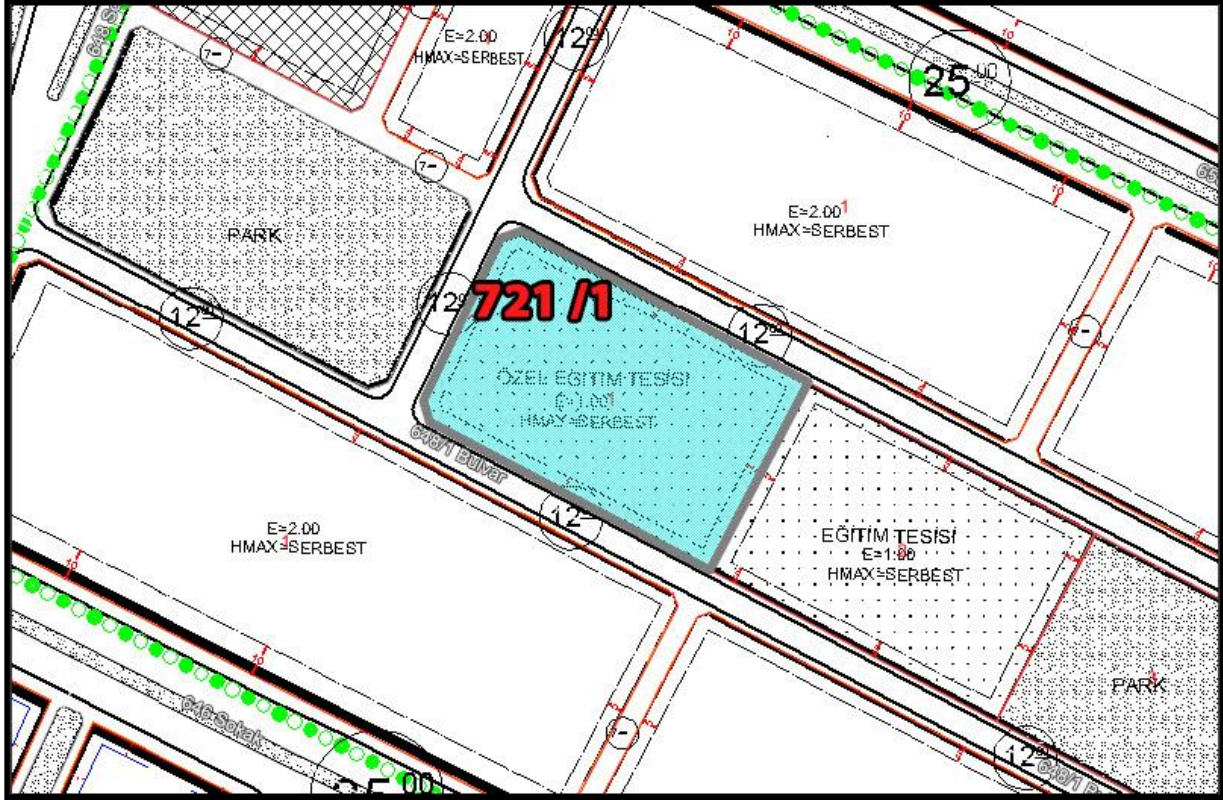
Değerleme konusu gayrimenkuller meri uygulama imar planına göre sahip oldukları fonksiyon ve yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

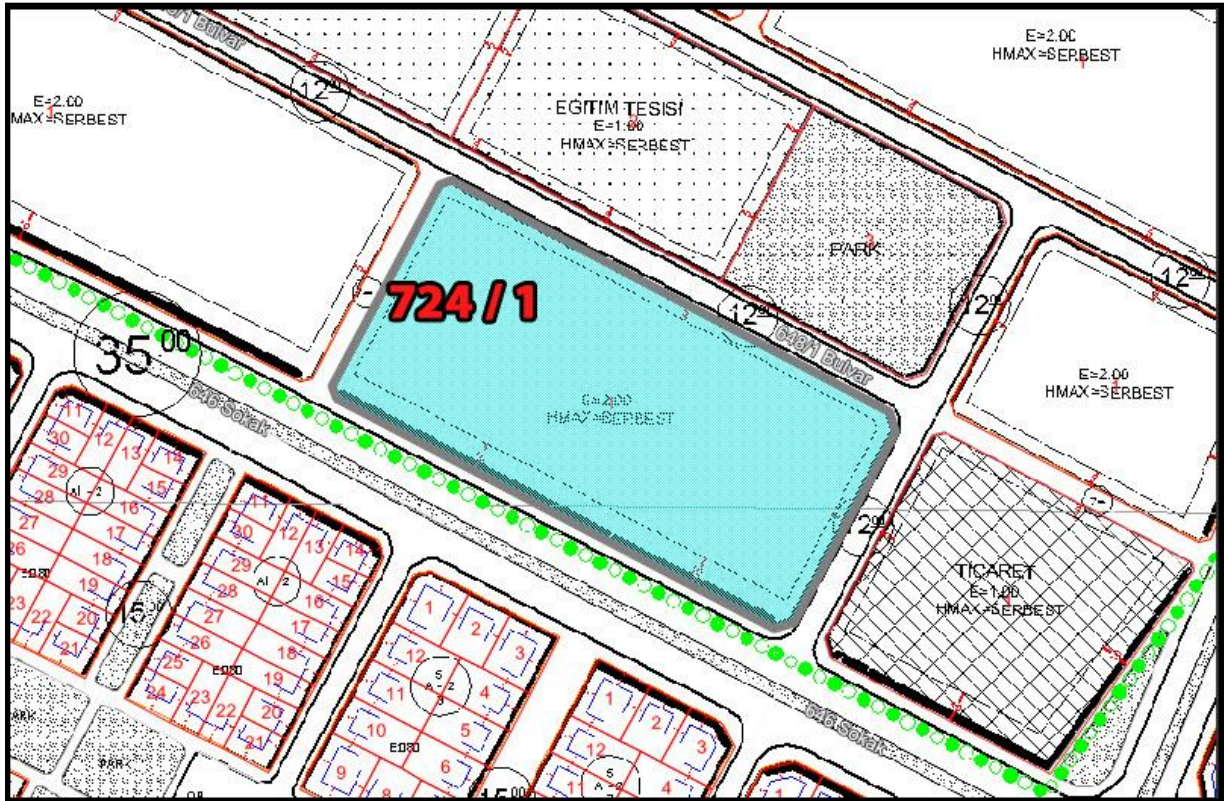
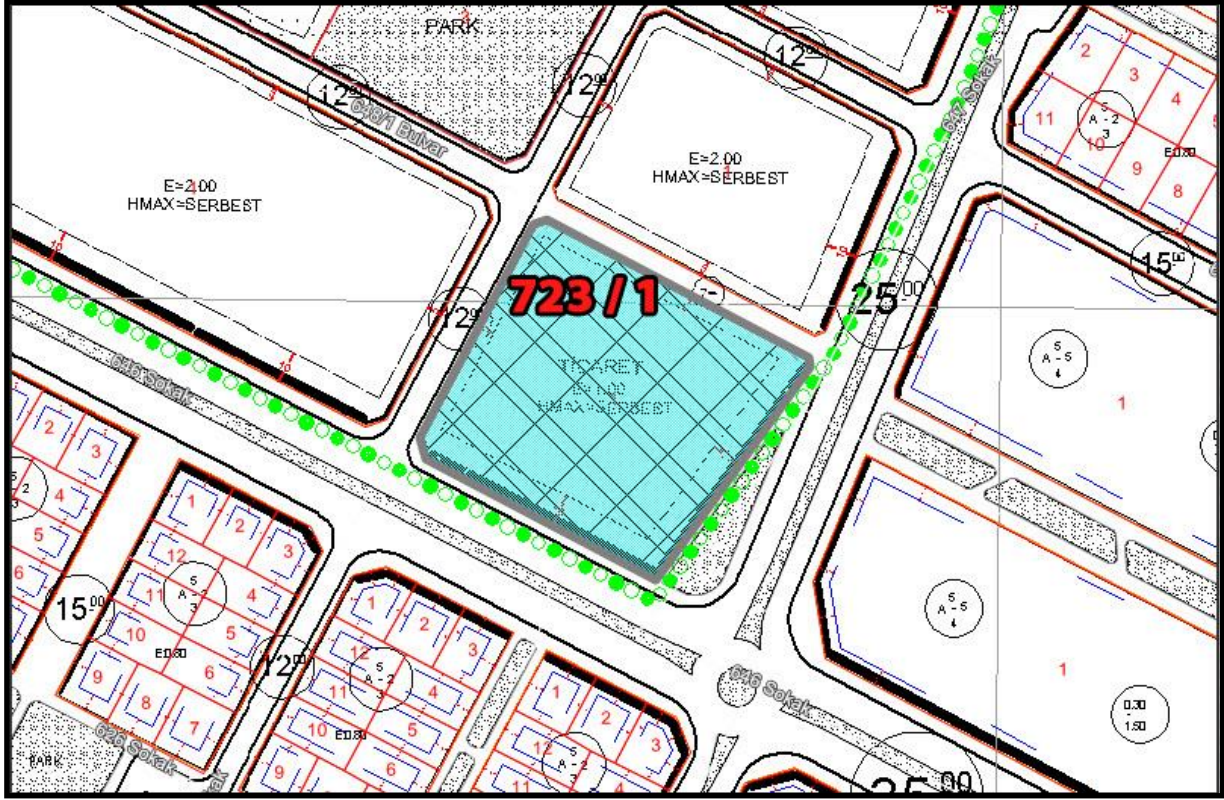
Ada	Parsel	Alan (m ²)	Fonksiyon	Emsal	Hmaks
716	1	6.094,21	Ticaret	1,00	Serbest
717	1	3.031,06	Konut	2,00	Serbest
718	1	14.227,02	Konut	2,00	Serbest
719	1	17.079,48	Konut	2,00	Serbest
720	1	19.441,35	Konut	2,00	Serbest
721	1	7.037,06	Özel Eğitim Tesis Alanı	1,00	Serbest
722	1	6.490,63	Konut	2,00	Serbest
723	1	7.764,06	Ticaret	1,00	Serbest
724	1	14.129,35	Konut	2,00	Serbest
Toplam		95.294,22			











Gayrimenkuller son üç yıllık imar durumları incelendiğinde, ; eski imar planında (0 ada-945 parsel) sağlık hizmetleri ve spor alan imarlı iken, parselin Hazineden Özelleştirme Dairesi Başkanlığına devredilmesi ve ilgili kurumun yaptığı plan değişiklikleri ile söz konusu ada-parsellerin oluşmuş olduğu, meri planının 2012 yılında onaylanarak yürürlüğe girdiği öğrenilmiştir.

Rapor konusu taşınmazların imar durumu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa" vasıflı olup, herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri



Rapora konu gayrimenkuller 646. Sokak, 647. Sokak, 650. Sokak ve 648. Sokak ile sınırlı olan alanda bulunmaktadır. Parseller boş durumda olup, düz bir topografyaya

sahiptir. Mevcut durumda parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parseller kamu kurumlarına ait çalışmayan iş makine ve araçlarının bulunduğu depo alanı ve hurdalık gibi kullanılmaktadır.









2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Rapora konu gayrimenkuller toplam 95.294,22 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Parsellerin tamamı “TOKİ” adına kayıtlı olup, halihazırda devlet kurumlarına ait çalışmayan iş makinalarının bulunduğu hurdalık olarak kullanılmaktadır.
- Parsellerin tamamı “Arsa” vasıflıdır.

2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- İnşa faaliyetlere elverişli, düz bir topografyaya sahip olmaları
- Ulaşımın kolay olması
- Gelişmekte olan bir bölgede bulunmaları

2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler

- Merkeze uzak konumlu olmaları
- Çevrede donatı alanlarının olmaması

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 Denizli İli



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. Denizli ili 28° 30' – 29° 30' doğu meridyenleri ile 37° 12' – 38°12' kuzey paralelleri arasında yer alır. Doğudan Burdur, Afyon, batıdan Aydın, Manisa, kuzeyden Uşak, güneyden Muğla illeri ile komşudur.

İlin yüzölçümü 11.868 km²'dir, il Türkiye'nin yaklaşık %1,5'ini ve Ege Bölgesinin %18,5'ini oluşturmaktadır. Merkezin denizden yüksekliği 354 metredir. Deniz yüzeyine en yakın yer 170 metre rakımla Sarayköy ilçesi, en uzak yer ise 1350 metre rakımla Çameli ilçesidir.

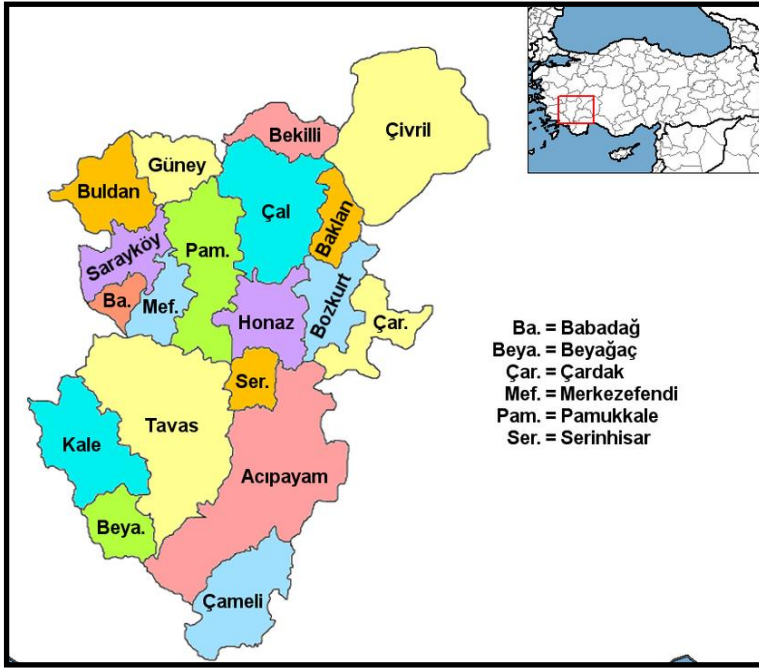
İl yüzey şekilleri bakımından dalgalıdır. Alçak ve yüksek ovalar, yaylalar ve dağlar birbirini tamamlar. İl topraklarının yaklaşık %47,1'ini dağlar, %28,2'sini ovalar, %23,2'sini platolar ve %1,5'ini ise yaylalar oluşturmaktadır.

Tekstil, turizm ve mermer başta olmak üzere, tüm ekonomik faaliyetlerde dünya ile rekabet edebilir hale gelen Denizli, özellikle dışa açık ve ihracata dayalı sanayileşmesi ile tekstil dışı sektörlerde de ön sıralara gelmiştir. Türkiye'nin 2. büyük mermer havzasına sahip ilde; 182 firmanın bulunduğu Denizli Organize Sanayi Bölgesi faal durumdadır. İç ve dış turizme on iki ay hizmet sunabilen ilde en çok turist çeken iller sıralamasında

ülkemizde ilk 5 il içerisinde yer almaktadır. Yerli ve yabancı turistlerin her geçen gün daha fazla rağbet ettiği sağlık ve termal tedavi tesislerinin ucuz, bol ve çeşitli kaynak suları Denizli’de mevcuttur.

İl, alternatif turizm çeşitlerinin en önemlisi olan Termal (Sağlık) turizm potansiyeli açısından yurdumuzun önemli merkezlerinin başında gelmektedir.

3.2 Merkezefendi İlçesi



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

kurulmuştur.

Merkezefendi ilçesi; 354 rakımda kurulu olup, Batısında Gazi Mustafa Kemal Bulvarı, doğusunda 552. sokak ve kuzeyinde Kayalık Caddesi olmak üzere Denizli ilinin merkezinde yer almaktadır. İlçenin doğusunda ve kuzeyinde Pamukkale, batısında Sarayköy ve Babadağı, güneyinde Tavas ilçeleri bulunmaktadır. Merkezefendi İlçesine merkezdeki 42 mahalle, 2 belde ve 6 köy mahalle olarak bağlanmış ve Merkezefendi İlçesi sınırları içerisinde 50 mahalle oluşmuştur. İlçe yüzölçümü yaklaşık 28.242 hektardır. 262.825 kişilik nüfusuyla ilin en kalabalık ikinci ilçesidir.

4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çoğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki

yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.1.3 Gelir Yöntemi

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda aşağıdaki veriler elde edilmiştir.

5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Taşınmazlarla aynı mahallede, köşe konumda, TAKS:0,35 KAKS:1,75, 5 kat Konut imarlı 1.725,00 m² arsa 2.000.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (1.159,00 ₺/m²)

Turpa Emlak: 258 3773880

Emsal 2: Taşınmazlarla aynı mahallede, TAKS: 0,30 KAKS:1,50, 5 kat Konut imarlı, 2.265,00 m² arsa 2.150.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (950,00 ₺/m²)

Tanrıverdi Emlak Tel: 258 2631282

Emsal 3: Taşınmazlarla aynı mahallede, TAKS: 0,30 KAKS:1,50, 5 kat Konut imarlı 395,00 m² arsa 350.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (886,00 ₺/m²)

Pişken Emlak Tel: 258 2640513

Emsal 4: Taşınmazlarla aynı bölgede TAKS: 0,30 KAKS:1,50, 5 kat Konut imarlı 5.800,00 m² arsa 6.000.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (1.034,00 ₺/m²)

Turyap Üçler Tel: 258 3610202

5.1.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması

Emsal 1: Site içinde bulunan 5+1, 320 m² büyüklüğündeki dubleks daire 360.000,00 ₺ (1.125,00 ₺/m² bedelle satılıktır. (Mos Art Gayrimenkul - 0258 2131063)

Emsal 2: Site içinde bulunan 5+2, 240 m² büyüklüğündeki tripleks daire 420.000,00 ₺ (1.750,00 ₺/m²) bedelle satılıktır. (İlgilisi: 0537 2172140)

Emsal 3: Site içinde bulunan 6+2, 320 m² büyüklüğündeki villa 750.000,00 ₺ (2.345,00 ₺/m²) bedelle satılıktır. (Ege Prestij Emlak - 258 3772727)

Emsal 4: Site içinde bulunan 5+1, 255 m² büyüklüğündeki daire 310.000,00 ₺ (1.215,00 ₺/m²) bedelle satılıktır. (Vizyon Emlak - 535 3872869)

5.1.3 Çevrede Ticaret Emsal Araştırması

Emsal 1: Rapora konu taşınmazlar ile aynı mahallede 90,00 m² büyüklüğündeki dükkanın 490.000,00 ₺ (5.445,00 ₺/m²) bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (TURYAP - 549 5450653)

Emsal 2: Rapora konu taşınmazlar ile aynı mahallede 280,00 m² büyüklüğündeki dükkanın 670.000,00 ₺ (2.393,00 ₺/m²) bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (EGE Prestij Emlak - 554 3794444)

Emsal 3: Rapora konu taşınmazlar ile aynı mahallede cadde üzerinde bulunan 225,00 m² büyüklüğündeki dükkanın 750.000,00 ₺ (3.334,00 ₺/m²) bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Kerem Emlak - 532 7994348)

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazın yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, birbirlerine göre avantajları, şerefiyeleri gibi tüm etkenler birlikte incelenerek ve gayrimenkullerin tamamı üzerinde proje geliştirilecek olması kabulü ile gayrimenkullerin birim m² değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibidir;

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değer

Ada	Parsel	Alan (m ²)	Fonksiyon	Emsal	Hmaks	Birim Değer (₺/m ²)	Değer (₺)
716	1	6.094,21	Ticaret	1,00	Serbest	900,00	5.484.789,00
717	1	3.031,06	Konut	2,00	Serbest	800,00	2.424.848,00
718	1	14.227,02	Konut	2,00	Serbest	800,00	11.381.616,00
719	1	17.079,48	Konut	2,00	Serbest	800,00	13.663.584,00
720	1	19.441,35	Konut	2,00	Serbest	850,00	16.525.147,50
721	1	7.037,06	Özel Eğitim Tesis Alanı	1,00	Serbest	500,00	3.518.530,00
722	1	6.490,63	Konut	2,00	Serbest	700,00	4.543.441,00
723	1	7.764,06	Ticaret	1,00	Serbest	850,00	6.599.451,00
724	1	14.129,35	Konut	2,00	Serbest	750,00	10.597.012,50
Toplam		95.294,22					74.738.419,00

Rapora konu gayrimenkullerin toplam yüzölçümleri 95.294,22 m² olup;

Toplam değer; 74.738.419,00 ₺ olarak hesap ve takdir edilmiştir.

5.2.2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri

Gayrimenkullerin üzerinde geliştirilmesi mümkün olan projenin toplam emsal alanları ve satılabilir alanlar üzerinden elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Meri imar planına göre emsal inşaat alanları tablodaki gibidir.

Ada	Parsel	Alan (m ²)	Fonksiyon	Emsal	Hmaks	Emsal İnşaat Alanı
716	1	6.094,21	Ticaret	1,00	Serbest	6.094,21
717	1	3.031,06	Konut	2,00	Serbest	6.062,12
718	1	14.227,02	Konut	2,00	Serbest	28.454,04
719	1	17.079,48	Konut	2,00	Serbest	34.158,96
720	1	19.441,35	Konut	2,00	Serbest	38.882,70
721	1	7.037,06	Özel Eğitim Tesis Alanı	1,00	Serbest	7.037,06
722	1	6.490,63	Konut	2,00	Serbest	12.981,26
723	1	7.764,06	Ticaret	1,00	Serbest	7.764,06
724	1	14.129,35	Konut	2,00	Serbest	28.258,70
Toplam		95.294,22				169.693,11

Satılabilir alanlar, toplam inşaat alanların % 20 oranında arttırılması yolu ile hesaplanmıştır.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki satışta olan emsaller incelendiğinde konut m² birim değerlerinin 1.700,00 ₺/m², ticaret nitelikli taşınmazların m² birim değerlerinin 2.700,00 ₺/m² ve eğitim nitelikli taşınmazların m² birim değerlerinin 1.000,00 ₺/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Geliştirilen proje analizinde hasılatın Emlak Konut G.Y.O pay oranı % 30 kabul edilmiştir.

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **359.341.674,00 ₺** olarak hesap edilmiştir. Tabloda hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 30 hasılat payı **107.802.502,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m ²)			95.294,22
KONUT İMARLI ARSA ALANI (m ²)			74.398,89
TİCARET İMARLI ARSA ALANI (m ²)			13.858,27
ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI (m ²)			7.037,06
EMSAL KONUT İNŞAAT ALANI (m ²)	Emsal	2,00	148.797,78
EMSAL TİCARET İNŞAAT ALANI (m ²)	Emsal	1,00	13.858,27
ÖZEL EĞİTİM TESİS EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	Emsal	1,00	7.037,06
KONUT SATILABİLİR ALANI (m ²) (Emsal alanın %20 fazlası)			178.557,34
TİCARET SATILABİLİR ALANI (m ²) (Emsal alanın %20 fazlası)			16.629,92
ÖZEL EĞİTİM TESİSİ SATILABİLİR ALANI (m ²) (Emsal alanın %20 fazlası)			8.444,47
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)			203.631,73
GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ			
	Konut	Ticaret	Özel Eğitim Tesisi
Projenin Satılabilir Alanı (m ²)	178.557,34	16.629,92	8.444,47
Projenin 2015 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	1.700,00	2.700,00	1.000,00
Projenin 2016 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	1.870,00	2.970,00	1.100,00
Projenin 2017 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	2.057,00	3.267,00	1.210,00
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,91	0,83
GELİRLER	2015	2016	2017
Projenin Öngörülen Satış Hızı	10,00%	30,00%	60,00%
Projenin Satış Geliri (₺)	35.689.274	117.774.604	259.104.128
TOPLAM GELİRLER (₺)	35.689.274	117.774.604	259.104.128
<i>İndirgenmiş Nakit Akışı</i>	<i>35.689.274</i>	<i>107.556.716</i>	<i>216.095.684</i>
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)			359.341.674
	Oran	DEĞER (₺)	
EMLAK KONUT GYO HASILAT PAYI	30%	107.802.502	

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, bölgedeki potansiyel dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin “İçinde ticari üniteler bulunan nitelikli bir konut projesi” olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme raporuna konu alan, Rapora konu gayrimenkuller, Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Çakmak Mahallesinde bulunan 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 numaralı gayrimenkullerden oluşan alandır. Toplam yüzölçümleri 95.294,22 m² yüzölçümlü parsellerin mülkiyeti “T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)” na aittir.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile bölgedeki satılık emsaller değerlendirilerek değer takdiri yapılmıştır. Meri imar planına göre ve piyasa koşullarında geliştirilebilecek bir projenin olası satış hasılatı üzerinden yaklaşımla gerçekleştirilen proje analizi ile desteklenmiştir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak; toplam 95.294,22 m² alan için takdir edilen nihai Pazar değeri;

74.738.419,00 ₺ (Yetmişdörtmilyonyediyüzotuzsekizbindörtüyzondokuz Türk Lirası) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Bu değerlere Katma Değer Vergisi (KDV) dâhil değildir.

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

Rapor, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Rapor konusu taşınmazlar için daha önceden tarafımızdan EMLAK KONUT-10.14-128 no.lu rapor hazırlanmıştır.

**Değerleme Uzman
Yardımcısı**

Sinem YAVUZ
(Geomatik Mühendisi)

Değerleme Uzmanı

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

**Sorumlu Değerleme
Uzmanı**

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No:400375

Rapor Ekleri

- 1- Gayrimenkullere Ait Tapu Kayıtları
- 2- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri