



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2024.EGYO.40

Aralık, 2024



Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2024
Rapor Numarası	2024.EGYO.40
Raporun Konusu	Denizli, Merkezefendi, Çakmak, 718 Ada 1 Parsel, E5 Blok, 1-4-10-16-19-22-25-28-31-37-40-43 No.lu Bağımsız Bölümler
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Denizli, Merkezefendi, Çakmak, 718 Ada 1 Parsel, E5 Blok, 1-4-10-16-19-22-25-28-31-37-40-12 No.lu Bağımsız Bölümler olan 1 Adet Bağımsız Bölümün Değer Tespiti
- İş bu rapor, Elliye (57) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. - Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	



İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	7
1.1 Rapor Tarihi	7
1.2 Rapor Numarası	7
1.3 Raporun Türü / Başlık	7
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	7
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	7
1.6 Değerleme Tarihi	7
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	7
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	7
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	9
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar	9
2.4. İşin Kapsamı	9
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	11
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri	11
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	11
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:	11
3.1.3. Tanımı:	15
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	15
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	16
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	16
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	16
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	17
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	17
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	17
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:	17
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş	17
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,	17
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama	18
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama	18
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	20
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	20
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	20



4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	24
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	24
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	24
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	25
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	25
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler	25
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	25
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	25
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	26
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	26
4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	26
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	26
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	26
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri	26
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	28
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	29
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar	29
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları	29
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri.....	31
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	31
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş	31
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş	31
6. SONUÇ.....	33
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi	33
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması.....	33
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,	33
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	34
7. EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2024.EGYO.40 / 31.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Selçukbey Mahallesi, 650. Sokak, Evora Denizli Sitesi, E5 Blok, No:6/A D: 1-4-10-16-19-22-25-28-31-37-40-43 Merkezefendi / DENİZLİ
Tapu Kayıt Bilgisi	Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Çakmak Mahallesi, 718 Ada 1 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Mesken
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 718 ada 1 parsel mer-i imar planına göre "Konut Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayırık nizam, 18 kat, E:2.00 ve Hmax: 54.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Piyasa Değeri	TOPLAM: 97.212.184,88 ₺ (Doksanyedimilyon İkiyüzonikibin Yüzseksendört Türk Lirası Seksensekiz Kuruş)
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri	TOPLAM: 116.654.621,86 ₺ (Yüzonaltımilyon Altyüzellidörtbin Altyüzyirmibir Türk Lirası Seksenaltı Kuruş)
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaz olan 718 Ada 1 Parsel, E5 Blok, No:6/A D: 1-4-10-16-19-22-25-28-31-37-40-43 numaralı bağımsız bölümler mahallen kullanılmamaktadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479



Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 31.12.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.EGYO.40

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Fatih Orkun SAKALLI (Spk Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 26.12.2024 ile 27.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

26.12.2024 / 2024.EGYO.40

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine "Denizli Merkezefendi 2. Etap İkmal İş'i" işlemi kapsamında; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Çakmak Mahallesi, 718 Ada 1 Parsel olan "Yedi Katlı 1 Blok, Onbir Katlı 2 Blok, Oniki Katlı 2 Blok, Ondokuz Katlı 1 Blok Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli ana taşınmazdaki E5 Blok, No:6/A D: 1-4-10-16-19-22-25-28-31-37-40-43 no.lu bağımsız bölümlerin mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

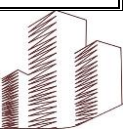
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç

Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.



Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmaz ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SP.K.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 27 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek. Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek. Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

Sermayesi : 3.800.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 50,66

Telefon : 0216 579 15 15

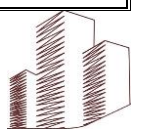
E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Konu taşınmazlara ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

"Denizli Merkezefendi 2. Etap İkmal İş'i" işlemi kapsamında; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Çakmak Mahallesi, 718 Ada 1 Parsel Olan "Yedi Katlı 1 Blok, Onbir Katlı 2 Blok, Oniki Katlı 2 Blok, Ondokuz Katlı 1 Blok Betonarme Apartman ve Arsası" Nitelikli Ana Taşınmazdaki E5 Blok, 1-4-10-16-19-22-25-28-31-37-40-43 No.lu Bağımsız Bölümler Olan "Mesken" Nitelikli Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
 - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



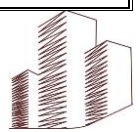
Denizli İli:

Denizli, Türkiye'nin batısında stratejik bir konuma sahip, tarihi mirasları, kültürel zenginlikleri ve gelişmiş ekonomisi ile öne çıkan bir ildir. İl genelinde gelişen sanayi, tarım, madencilik ve turizm sektörleri, ilin ekonomisine güç katmaktadır. İnşai yapısı, kentsel gelişim sürecinde çevresel sürdürülebilirlik ve depreme dayanıklılık gibi önemli unsurları ön planda tutarak şekillenmektedir. İklimsel çeşitliliği, geniş bir ürün yelpazesi ve turizm potansiyeli sunmakta olup, bu durum kentin sosyo-ekonomik yapısını güçlendirmektedir. Denizli, tarihsel mirası ve kültürel zenginlikleriyle hem yerel halk hem de ziyaretçiler için cazip bir kent olarak, bölgesel ve ulusal düzeyde önemini sürdürmeye devam etmektedir.

Denizli, Türkiye'nin batısında yer almakta olup Ege Bölgesi ile Akdeniz Bölgesi arasında stratejik bir geçiş noktasıdır. Batıda Aydın, kuzeyde Uşak, doğuda Afyonkarahisar ve Isparta, güneyde ise Burdur ve Muğla ile komşudur. Ege Bölgesi'nin batı ucunda yer alan ve doğuya doğru genişleyen il, Ege'nin ılıman iklimi ile Akdeniz'in iç kesimlerdeki karasal iklimini bir arada yaşar. Bu geçiş konumu, kentin tarım ve turizm potansiyelini artırarak, çeşitli bitkisel ve hayvansal üretim yapılmasına imkân sunar. Büyük Menderes Nehri ve onun kolları ile beslenen sulak alanlar, verimli tarım arazilerinin oluşmasını sağlar. Bu nehir ve yan kolları çevresinde yoğun olarak üzüm bağları, pamuk tarlaları ve meyve bahçeleri bulunur.

Denizli'nin iklim yapısı, coğrafi çeşitliliği nedeniyle farklılık gösterir. Deniz seviyesine yakın alanlarda Akdeniz iklimi hakim olup, sıcak ve kurak yazlar, ılıman ve yağışlı kışlar görülmektedir. Dağlık ve yüksek kesimlerde ise karasal iklim özellikleri etkili olur; bu alanlarda kışın kar yağışı yaygındır. Denizli'nin mikroklima özelliği gösteren iklim yapısı, narenciye, zeytin ve incir gibi Akdeniz'e özgü ürünlerin yanı sıra üzüm, pamuk ve buğday gibi tarım ürünlerinin yetişmesini sağlar. İklimin bu çeşitliliği, aynı zamanda Denizli'nin termal su kaynaklarının zenginliğine de katkı sunmaktadır; bu kaynaklar, turizm ve sağlık sektörleri açısından ilin potansiyelini artırır.

Denizli'de inşaat ve mimari yapı, ilin sanayi, ticaret ve turizm potansiyeli ile birlikte hızla gelişmiştir. Kent merkezinde modern ve çok katlı yapılar, alışveriş merkezleri, sanayi tesisleri ve iş merkezleri bulunmaktadır. Konut yapılarında, deprem güvenliğine önem verilerek sağlam ve kaliteli yapılar inşa edilmektedir. Geleneksel mimari, ilçelerde ve kırsal kesimlerde halen korunmaktadır. Ahşap ağırlıklı, taş yapılar ve geleneksel çatı formları, köylerde ve kasabalarda sıkça görülmektedir. Kentin tarihi dokusunun korunması ve antik kentlerdeki yapısal bütünlüğün devam ettirilmesi adına belediye ve ilgili kurumlar, inşaat izinleri ve restorasyon çalışmalarında titizlik göstermektedir. Son yıllarda yeşil alanlar, parklar, yürüyüş yolları gibi sosyal alanlar yaratılarak kentsel gelişim sürecinde çevreye duyarlı projeler öncelikli hale getirilmiştir.



Tarihi: Denizli, antik çağlardan bu yana pek çok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. İlk olarak Hititler döneminde önemli bir yerleşim alanı olarak tanınan kent, daha sonra Frig, Lidya ve Pers egemenliklerine girmiştir. Antik dönemde, Laodikeia ve Hierapolis gibi kentler, bölgenin en önemli ticaret ve kültür merkezleri olmuştur. Özellikle Roma İmparatorluğu döneminde Laodikeia, Anadolu'nun en zengin kentlerinden biri olarak bilinirken, Hierapolis şifalı suları ile ünlü bir sağlık merkezi olarak dikkat çekmiştir. Bu antik kentler, modern Denizli ilinin turistik cazibesini de artırmaktadır. Osmanlı döneminde "Denizli Sancağı" olarak bilinen kent, 20. yüzyılın başında Cumhuriyet'in ilanı ile birlikte modern Türkiye'nin bir parçası haline gelmiştir. Bugün, Pamukkale travertenleri ve antik kentler, UNESCO Dünya Mirası Listesi'nde yer almakta olup, ilin turistik değerini ve tarihi önemini perçinlemektedir.

Ekonomik Yapı: Denizli ekonomisi, sanayi, tarım, madencilik ve turizm sektörlerinin uyumlu bir birleşimini yansıtır. Kentin sanayisi, özellikle tekstil sektöründe Türkiye genelinde önemli bir yere sahiptir. Denizli, havlu, bornoz ve ev tekstili ürünlerinin üretim merkezi olup, bu ürünler dünya çapında tanınmaktadır. Kentte ayrıca mermer, traverten ve seramik üretimi de gelişmiştir; özellikle "Denizli Traverten" adıyla bilinen doğal taşlar, hem iç hem de dış pazarda yüksek talep görmektedir. Tarım alanında pamuk, buğday, arpa, mısır gibi temel ürünlerin yanı sıra, üzüm ve zeytin üretimi de yaygındır. Son yıllarda seracılık faaliyetleri artış göstermiş, kent ekonomisine önemli katkı sağlamıştır.

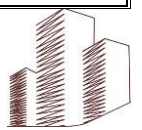
Sanayi ve Üretim: Denizli, sanayi ve üretim açısından Türkiye'nin önde gelen illerindendir. Özellikle tekstil sektörü, ilin ekonomisinde önemli bir yer tutar. Halı, ev tekstili (havlu, bornoz, nevresim) ve konfeksiyon ürünleri, Denizli'nin başlıca ihraç ürünleridir. Ayrıca, otomotiv yan sanayi, makine üretimi ve beyaz eşya sektörlerinde de önemli bir üretim kapasitesine sahiptir. Denizli, pamuk üretimiyle desteklenen tekstil sanayi ve çeşitlenmiş üretim yapısı ile dikkat çeker.

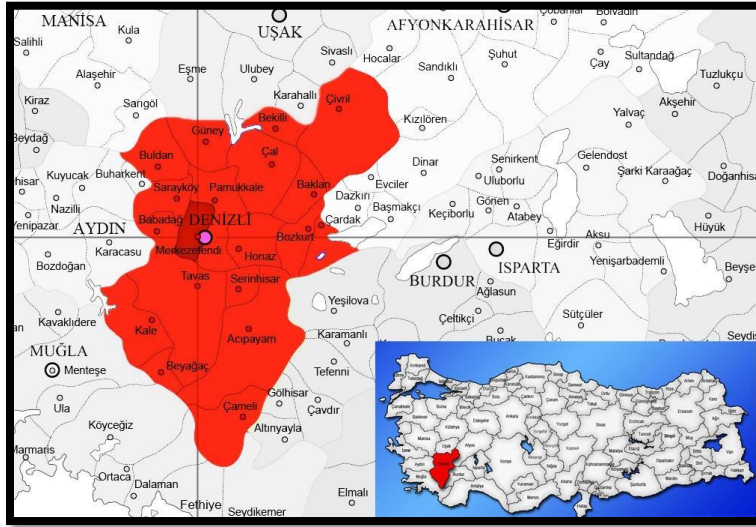
Turizm: Denizli, Pamukkale Travertenleri ve Hierapolis Antik Kenti ile tanınır. Pamukkale, sıcak su kaynaklarından oluşan beyaz traverten teraslarıyla UNESCO Dünya Mirası Listesi'nde yer alır. Ayrıca, ildeki Laodikeia ve Afrodiasias antik kentleri, tarih severler için önemli ziyaret noktalarıdır. Denizli, termal turizmi ve doğa turizmi açısından da büyük bir potansiyele sahiptir.

Sosyo-Kültürel Yapı ve Kültürel Zenginlikler: Denizli, tarih boyunca farklı kültürlerin bir araya gelmesiyle zengin bir sosyo-kültürel yapı geliştirmiştir. Kentin kültürel değerleri arasında halk oyunları, el sanatları, müzik ve gastronomi önemli bir yer tutar. Denizli halk oyunlarında zeybek, horon ve harmandalı gibi oyunlar öne çıkar ve bölge halkının kimliğini yansıtır. Denizli'nin sembollerinden biri olan Denizli Horozu, yalnızca yerel bir simge olmayıp ulusal çapta tanınmaktadır. Bu horozun ötüş süresinin uzunluğu, Denizli'yi simgeleyen önemli bir kültürel değer olarak ilgi çekmektedir. Ayrıca, her yıl düzenlenen Denizli Uluslararası Horoz Festivali, ilin sosyal yaşamını canlandırmakta ve kent turizmine katkı sağlamaktadır. Denizli, Pamukkale Üniversitesi'nin varlığı ile akademik, bilimsel ve sanatsal alanlarda da oldukça aktif bir yapıya sahiptir. Üniversite, düzenlediği konferanslar, sempozyumlar ve festivaller ile kentteki kültürel yaşamı desteklemekte, yerel halk ve öğrenciler için çeşitli etkinlikler sunmaktadır.

Demografik Özellikler: Denizli, Türkiye'nin büyükşehir statüsüne sahip olan kentlerinden biri olup, 2024 yılı itibarıyla yaklaşık 1 milyonluk bir nüfusa sahiptir. İl nüfusunun büyük bir kısmı şehir merkezinde yoğunlaşmış durumdadır. Genç nüfus oranı yüksek olan Denizli, eğitim düzeyi bakımından da Türkiye ortalamasının üzerindedir. Bu durum, iş gücünün niteliğini artırmakta ve sanayi başta olmak üzere farklı sektörlerdeki üretkenliği olumlu etkilemektedir. Kentte iç göçle birlikte nüfus artışı yaşanmakta olup, bu durum kentsel altyapı ve hizmetlere yönelik talebi artırmaktadır.

Ulaşım ve Altyapı: Denizli, Ege Bölgesi'nin önemli bir geçiş noktası olarak gelişmiş bir ulaşım ağına sahiptir. İzmir, Antalya gibi büyük kentlere yakın olması, hem turizm hem de ticaret için avantaj sağlamaktadır. Denizli-Çardak Havalimanı, il dışından gelen turistlerin ve ticaret için gelen iş insanlarının hızlı ulaşımını sağlamakta, böylece Pamukkale başta olmak üzere turistik alanlara erişimi kolaylaştırmaktadır. Ayrıca, karayolu ve demiryolu ile İzmir, İstanbul ve Ankara gibi büyük şehirlerle bağlantılar güçlüdür. Kent içi ulaşımında otobüs ve minibüs hatları, modernize edilmiş yollar ve yaya yolları ile oldukça gelişmiştir. Yeni altyapı projeleri ve ulaşım düzenlemeleri ile ulaşım hizmetlerinin kalitesi artırılmakta ve halkın erişim imkânları genişletilmektedir.





Merkezefendi İlçesi:

Merkezefendi, Denizli'nin hızla gelişen ve modernleşen bir ilçesi olarak dikkat çekmektedir. Sanayi ve ticaretin merkezi olan ilçe, kültürel ve sosyal etkinlikleri ile zengin bir yaşam sunmaktadır. Konumu itibarıyla hem Denizli ekonomisine hem de sosyal hayatına katkıda bulunan Merkezefendi, Denizli'nin önemli merkezlerinden biri olmaya devam etmektedir. Ulaşım olanaklarının gelişmiş olması ve sosyo-kültürel yaşamın canlılığı, ilçeyi Denizli'nin gözde yaşam alanlarından biri haline getirmektedir.

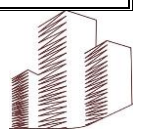
Konumsal Özellikler: Merkezefendi, Denizli il merkezinin batısında yer almakta olup, Pamukkale ilçesiyle komşudur. Denizli ilinin batı ve güney yönlerine açılan kapısı olan ilçe, stratejik bir konuma sahiptir. Aynı zamanda, Ege Bölgesi'nin güneyinde yer alması, ilçeyi önemli bir geçiş noktası yapmaktadır. Bu konumu, hem sanayi faaliyetleri açısından hem de şehir içi ulaşımında avantajlar sağlamaktadır.

Tarihî Gelişim: Merkezefendi, adını Osmanlı döneminin önemli âlimlerinden Merkez Efendi'den almıştır. Merkez Efendi'nin adı, ilçeye manevi bir kimlik kazandırmakta ve tarihi bir değeri simgelemektedir. İlçenin tarihi, Denizli'nin genel tarihi ile paralel bir gelişim göstermiştir. Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı gibi birçok uygarlığa ev sahipliği yapmış olan Denizli ve çevresi, zengin bir kültürel mirasa sahiptir. Merkezefendi ilçesi, bu köklü tarihin modern yüzünü temsil ederken, geleneksel değerlerini korumaya devam etmektedir.

Ekonomik Yapı: Merkezefendi ilçesi, sanayi, ticaret ve hizmet sektörleriyle ekonomik anlamda güçlü bir yapıya sahiptir. Denizli'nin sanayi merkezi olma özelliğini taşıyan ilçede, tekstil, mermer, tarım ve gıda sektörleri öne çıkmaktadır. Sanayi siteleri ve organize sanayi bölgeleri, ilçedeki ekonomik faaliyetlerin merkezi durumundadır. Ayrıca Denizli'nin genel ihracat potansiyeli de ilçeye ekonomik anlamda büyük katkı sağlamaktadır. Merkezefendi, aynı zamanda hizmet sektörü ile gelişen modern alışveriş merkezleri ve ticaret alanlarıyla da Denizli ekonomisinin hareketli noktalarından biridir.

Sosyo-Kültürel ve Kültürel Zenginlikler: Merkezefendi, Denizli'nin modern yüzünü temsil eden sosyo-kültürel yapısıyla dikkat çekmektedir. İlçede çok sayıda kültürel etkinlik, sanat festivali ve konser düzenlenmektedir. Ayrıca, ilçede yer alan parklar, sosyal tesisler ve spor kompleksleri, halkın sosyo-kültürel yaşamına katkı sağlamaktadır. Merkezefendi Belediyesi tarafından düzenlenen çeşitli etkinlikler ve festivaller, ilçede sosyal hayatı renklendirirken, Denizli'nin kültürel mirasına da sahip çıkılmaktadır. İlçede aynı zamanda çeşitli sanat merkezleri, tiyatrolar ve kültür evleri bulunmaktadır.

Demografik Özellikler: Merkezefendi, Denizli'nin en yoğun nüfusa sahip ilçelerinden biridir ve hızlı bir şekilde büyümeye devam etmektedir. Çeşitli yaş gruplarından insanları barındıran ilçe, hem genç nüfusu hem de yetişkin kesimi ile dinamik bir sosyal yapıya sahiptir. Gelişen konut projeleri ve artan yaşam olanakları, ilçeyi göç alan bir bölge haline getirmiştir. Üniversiteye olan yakınlık, genç nüfusun ilçede yoğunlaşmasını sağlamakta ve ilçenin demografik yapısını etkilemektedir.

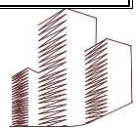


Ulaşım ve Altyapı: Merkezefendi, Denizli'nin ana ulaşım aksları üzerinde yer almakta olup, şehir içi ve şehir dışı ulaşımında stratejik bir öneme sahiptir. Şehir içi ulaşımında otobüs, dolmuş gibi toplu taşıma araçları yoğun bir şekilde kullanılmaktadır. Aynı zamanda, ilçede yer alan modern yollar ve otopark alanları, trafik yoğunluğunu azaltmaya yönelik çalışmaları desteklemektedir. Denizli'nin diğer bölgelerine ve komşu illere ulaşımı sağlayan yolların geçtiği Merkezefendi, ulaşım altyapısında sürekli olarak iyileştirme çalışmaları yapılan bir ilçedir.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Değerleme konusu taşınmazlar "Denizli Merkezefendi 2. Etap İkmal İş'i" işlemi kapsamında; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Çakmak Mahallesi, 718 Ada 1 Parsel olan "Yedi Katlı 1 Blok, Onbir Katlı 2 Blok, Oniki Katlı 2 Blok, Ondokuz Katlı 1 Blok Betonarme Apartman ve Arsası" vasıflı ana taşınmazdaki E5 Blok 1-4-10-16-19-22-25-28-31-37-40-43 Bağımsız Bölümlerdir. Evora, Türkiye'nin Denizli ilinde yer alan modern yaşam projelerinden biridir ve konumu itibarıyla dikkat



çeker. Denizli, Ege Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alır ve Pamukkale Travertenleri gibi doğa harikalarıyla ünlüdür. Denizli'nin gelişen şehir merkezinde yükselen Evora projesi, modern bir yaşam alanı sunan konut projeleri arasındadır. Hem şehir hayatına entegre olması hem de doğayla iç içe bir yaşam vadetmesi nedeniyle tercih edilen bölgelerden biridir. Evora'nın bulunduğu bölge, Denizli'nin sosyal ve ekonomik açıdan hızla gelişen noktalarından birinde yer alır. Alışveriş merkezleri, sağlık tesisleri, eğitim kurumları ve toplu taşıma gibi olanaklara yakınlığıyla, sakinlerine büyük bir konfor sağlar. Aynı zamanda ulaşım açısından avantajlı bir lokasyona sahiptir; Denizli'nin ana arterlerine ve çevre yollarına bağlantı sağlayan önemli noktalara yakındır. Bölge, modern altyapı çalışmaları ile dikkat çeker. Evora'nın çevresi geniş caddeleri, park alanları ve peyzaj düzenlemeleriyle estetik bir görünüme sahiptir. Doğa severler için çevredeki yürüyüş yolları, yeşil alanlar ve çocuk oyun parkları da günlük hayatı keyifli hale getirir. Özellikle ailelerin yaşam kalitesini artıracak şekilde tasarlanmış olan bu bölge, güvenli ve huzurlu bir ortam sunar. Denizli'nin iklimide Evora'nın bulunduğu bölgenin cazibesini artırır. Akdeniz ve karasal iklim özelliklerinin birleştiği şehirde yazlar sıcak, kışlar ise ılıman geçer. Bu iklim koşulları, hem doğa aktiviteleri hem de tarımsal verimlilik açısından avantaj sağlar. Sonuç olarak, Evora'nın konumlandığı bölge, modern yaşamı doğayla buluşturan, ulaşım olanaklarına sahip, altyapı açısından gelişmiş ve sosyal yaşam için gerekli tüm olanaklara yakın bir noktadır. Denizli'nin bu modern yüzü, şehrin dinamizmini yansıtarak hem yerel halk hem de yeni yerleşimciler için önemli bir cazibe merkezi olmuştur.

3.1.3. Tanımı:

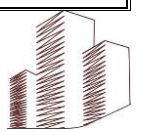
Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı ana gayrimenkul; 14.227,02 m² yüzölçümüne sahip 718 ada, 1 parsel üzerinde 4/A yapı sınıfında betonarme karkas yapı tarzında ayırık nizamda inşa edilmiş 6 adet bloktan (E1, E2, E3, E4, E5 ve E6) meydana gelmiştir.

E5 Blok; 1 bodrum + zemin kat + 17 normal kat olarak inşa edilmiştir. E5 Bloğun 1. bodrum katında sığınak ile otopark, zemin katta ve tüm normal katlarda 3'er adet daire olmak üzere taşınmazın konumlandığı binada toplam 54 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu E5 bloğun girişi zemin kat seviyesinden kuzeydoğu cepheden sağlanmaktadır. Bina girişlerinde alüminyum doğrama kapı mevcut olup giriş ve koridor zeminleri mermer kaplamadır.

Değerleme konusu taşınmazlar "Mesken" olarak tasarlanmış olup, alan ve kat bilgisi ekte yer almaktadır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

TAPU BİLGİLERİ								
İL	Denizli							
İLÇE	Merkezefendi							
MAHALLE	Çakmak							
MEVKİİ	Armutlu Kırı							
ADA	718							
PARSEL	1							
YÜZÖLÇÜM	14.227,02 m ²							
MALİK	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi							
HİSSE PAY/PAYDA	1/1							
NİTELİK	Yedi Katlı 1 Blok, Onbir Katlı 2 Blok, On iki Katlı 2 Blok, Ondokuz Katlı 1 Blok Betonarme Apartman ve Arsası							
B.B. NİTELİK	Mesken							
TARİH	8.03.2023							
YEVİMİYE	8236							
SIRA	TAŞINMAZ ID	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT	SAHİFE
1	127815542	E5	ZEMİN	1	3260	490584	153	15148
2	127815719	E5	1	4	3290	490584	154	15151
3	127815548	E5	3	10	3304	490584	154	15157
4	127815584	E5	5	16	3318	490584	154	15163
5	127815602	E5	6	19	3326	490584	154	15166
6	127815626	E5	7	22	3332	490584	154	15169
7	127815643	E5	8	25	3340	490584	154	15172
8	127815658	E5	9	28	3346	490584	154	15175
9	127815679	E5	10	31	3354	490584	154	15178
10	127815708	E5	12	37	3368	490584	154	15184
11	127815723	E5	13	40	3374	490584	154	15187
12	127815727	E5	14	43	3382	490584	154	15190



3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Merkezefendi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Merkezefendi Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza Merkezefendi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce hazırlanmış ve resmi olarak iletilen imar durum yazısı incelenmiştir.

Merkezefendi Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz hakkında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmaza ait 09.01.2023 tarihli ve Y222051A56C1D sayılı "C" sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

11.06.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz olan Çakmak Mahallesi, "Yedi Katlı 1 Blok, Onbir Katlı 2 Blok, Oniki Katlı 2 Blok, Ondokuz Katlı 1 Blok Betonarme Apartman ve Arsası" vasıflı ana taşınmazdaki E5 Blok 1-4-10-16-19-22-25-28-31-37-40-43 No.lu Bağımsız Bölümler kullanılmamakta olup, mevcut durum oluşmamıştır.

YENİ YAPI RUHSATI												
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TARİHİ	BELGE SAYISI	BELGE TÜRÜ	BLOK	MESKEN	OFİS VE İŞYERİ	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	718	1	29.01.2016	129	YENİ YAPI RUHSATI	E5	54	0	54	19	13.742,88 m ²	5/A

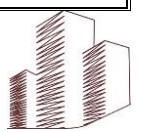
TADİLAT RUHSATI												
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TARİHİ	BELGE SAYISI	BELGE TÜRÜ	BLOK	MESKEN	OFİS VE İŞYERİ	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	718	1	22.06.2017	818	TADİLAT RUHSATI	E5	54	0	54	19	13.742,88 m ²	5/A

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI												
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TARİHİ	BELGE SAYISI	BELGE TÜRÜ	BLOK	MESKEN	OFİS VE İŞYERİ	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	718	1	17.01.2022	60	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	E5	54	0	54	19	13.742,88 m ²	5/A

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ												
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TARİHİ	BELGE SAYISI	BELGE TÜRÜ	BLOK	MESKEN	OFİS VE İŞYERİ	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	718	1	11.05.2023	305	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	E5	54	0	54	19	13.742,88 m ²	5/A

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Değerlemesi talep edilen taşınmaz halihazırda kullanılmamaktadır. Tapu Müdürlüğü'nde ve TAKBIS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden temin edilen bilgilere göre rapor konusu taşınmaz 08.3.2023 tarih 8236 yevmiye numarası ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına Kat İrtifakı Tesis işleminde tescil olmuştur.



3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Konu taşınmaz/taşınmazlara ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı 01.03.2023 tarihlidir. (08.03.2023 - 8236)

- "... KM ne Çevrilmiştir. " beyanı bulunmaktadır. (12.07.2023 - 24788)

- " Diğer (Konusu: 13/a(Cins Değişikliği) harcı kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -" beyanı bulunmaktadır. (24.05.2023 - 18983)

Şerhler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyetler bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Merkezefendi Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza resmi olarak iletilen ve Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden alınan imar durum bilgilerine göre;

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel olan 718 ada 1 parselin mer-i imar planına göre "Konut Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayırık nizam, 18 kat, E: 2.00 ve Hmax: 54.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmaz özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb. bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

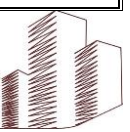
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerleme konusu taşınmazın kadastral durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik bulunmamaktadır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

"a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden



oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. “

“b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

“c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.” olarak geçmektedir.

“d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.”

Taşınmazın tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde “Bina” olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

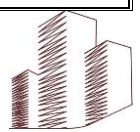
Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. Taşınmazın üzerindeki projeye ait yapı denetim firması CANÖZ DENETİM LTD. ŞTİ olduğu belirlenmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz olan 718 ada 1 parseldeki kat irtifakı kurulmuş olup, gerekli izinler sonrasında kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Ana taşınmazdaki E5 Blok 1-4-10-16-19-22-25-28-31-37-40-43 no.lu bağımsız bölümler tapuda “Mesken” niteliklidir. Taşınmaz mahallen kullanılmamaktadır. Değerleme, projedeki oluşmuş bağımsız bölüme yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

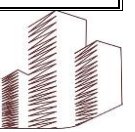
Değerleme konusu taşınmaz olan E5 Blok 1-4-10-16-19-22-25-28-31-37-40-43 no.lu bağımsız bölüm mahallen kullanılmamaktadır. Taşınmaz herhangi bir sözleşmeye konu değildir.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
 - 4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

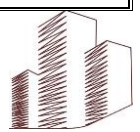
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar "Denizli Merkezefendi 2. Etap İkmal İş'i" işlemi kapsamında; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Çakmak Mahallesi, 718 Ada 1 Parsel olan "Yedi Katlı 1 Blok, Onbir Katlı 2 Blok, Oniki Katlı 2 Blok, Ondokuz Katlı 1 Blok Betonarme Apartman ve Arsası" vasıflı ana taşınmazdaki E5 Blok 1-4-10-16-19-22-25-28-31-37-40-43 Bağımsız Bölümlerdir. Denizli'nin hızla gelişen bölgelerinden birinde yükselen Evora, modern yaşam alanlarıyla dikkat çeken önemli projelerden biridir. Ege Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Denizli, tarih boyunca ticaret yolları ve sanayi açısından önemli bir konumda olmuştur. Özellikle tekstil, tarım ve turizm gibi sektörlerde ön plana çıkan şehir, modern yaşam projeleriyle de büyük bir dönüşüm sürecine girmiştir. Evora projesinin bulunduğu bölge, bu dönüşümün merkezinde yer alarak, hem yerel halk hem de yatırımcılar için büyük bir cazibe merkezi haline gelmiştir. Evora'nın konumu, şehir merkezine yakınlığı ile büyük bir avantaj sağlamaktadır. Denizli'nin ana arterlerine, çevre yollarına ve ulaşım ağlarına olan bağlantısı sayesinde şehir içinde kolay bir erişim imkânı sunar. Bu sayede iş ve sosyal hayatı bir arada yürütmek isteyenler için ideal bir yaşam alanı oluşturur. Özellikle çalışan kesim ve aileler, bölgenin sağladığı konforlu yaşam tarzını tercih etmektedir. Evora'nın bulunduğu bölge, son yıllarda hızla gelişen altyapısı, modern konut projeleri ve sosyal olanakları ile bölgenin değerini katlamaktadır. Çevresel düzenlemeleri ile dikkat çeken Evora'nın konumu, yeşil alanlar ve sosyal donatılar açısından oldukça zengindir. Bölgedeki geniş yürüyüş yolları, parklar ve çocuk oyun alanları, özellikle aileler için güvenli ve huzurlu bir ortam sunar. Bunun yanı sıra, yeşil alanlarla çevrelenmiş modern konutlar, doğayla iç içe bir yaşam isteyenler için ideal bir seçenek oluşturur. Ayrıca bölgenin hava kalitesi ve iklimi, yıl boyunca konforlu bir yaşam sürdürmeye olanak tanır. Akdeniz ve karasal iklimin etkisi altında olan Denizli'de yaz ayları sıcak, kış ayları ise ılıman geçer. Bu iklim koşulları, doğa aktiviteleri için uygun bir ortam yaratırken, tarımsal faaliyetler açısından da bölgeye önemli katkılar sağlar. Evora'nın bulunduğu bölgede sosyal ve kültürel olanaklar da oldukça gelişmiştir. Eğitim kurumları, sağlık merkezleri, alışveriş olanakları ve spor tesisleri gibi pek çok ihtiyaca kolaylıkla erişim sağlanabilir. Denizli'nin önemli okulları ve üniversiteleri, bölgedeki genç nüfus için büyük bir avantaj sunarken, sağlık hizmetlerinin ulaşılabilir olması bölgeyi aileler için daha cazip hale getirmektedir. Aynı zamanda alışveriş merkezleri, restoranlar, kafeler ve çeşitli eğlence mekânları, bölge sakinlerine zengin bir sosyal yaşam vadetmektedir. Denizli'nin turistik potansiyeli de Evora'nın bulunduğu bölgeye büyük bir değer katmaktadır. Özellikle Pamukkale Travertenleri ve antik Hierapolis kenti, şehre olan ilgiyi artıran önemli unsurlardır. UNESCO Dünya Mirası Listesi'nde yer alan bu doğal ve tarihi güzellikler, hem yerli hem de yabancı turistlerin ilgisini çekmektedir. Evora'nın bulunduğu bölge, bu turistik alanlara kısa bir mesafede yer aldığı için, bölge sakinlerine hafta sonu kaçamakları ve doğayla iç içe vakit geçirme fırsatı sunar. Bunun yanında, Denizli'nin ekonomisi ve sanayi potansiyeli de bölgenin gelişiminde önemli bir rol oynamaktadır. Türkiye'nin en önemli tekstil üretim merkezlerinden biri olan Denizli, aynı zamanda sanayi ve ticaret açısından da büyümeye devam etmektedir. Evora'nın konumlandığı bölge, bu ekonomik hareketliliğe yakınlığı sayesinde, iş olanakları açısından da büyük bir avantaj sağlamaktadır. Sonuç olarak, Evora'nın yer aldığı bölge, modern şehir hayatını doğayla iç içe bir şekilde sunan, sosyal ve kültürel olanaklarla zenginleştirilmiş bir yaşam alanıdır. Hem ulaşım avantajları hem de gelişmiş altyapısı sayesinde, şehrin en önemli cazibe merkezlerinden biri haline gelmiştir. Aileler, çalışanlar ve yatırımcılar için güvenli, konforlu ve modern bir yaşam vaat eden Evora, Denizli'nin büyüme potansiyelinin en önemli örneklerinden biri olarak öne çıkmaktadır. Bu bölge, hem bugünün ihtiyaçlarını karşılamakta hem de geleceğe dönük bir yaşam alanı olarak değerini korumaktadır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaşma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye

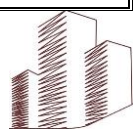


çıkan emtia fiyatları, sıkılaştıran finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapımcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkılaştırmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.



Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıklaşılan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirim gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

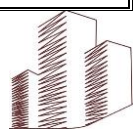
Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasında yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarette korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleyle yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreten dış talebe bağlı olarak milli



geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

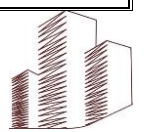
2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki



görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Güvenlik	Var ☒	Yok ☐
Yapım yılı	2016	Otopark	Var ☒	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☒	Yok ☐
Su	Şebeke	Asansör	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☒	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Dış Cephe Kaplaması	
Su Deposu-Hid.	Var	Çatı Tipi	Teras Çatı	
Yangın Tesisatı	Var	Jeneratör	Var ☒	Yok ☐

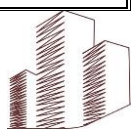
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazın;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Konut Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	: E5 Blok; 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 17 Normal Kat
Yapı Sınıfı	: 5/A
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: -
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 8
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke



Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın tercih edilen bölgede yer alması
- Gelişen bölgede yer alması
- İskan almış olması

Olumsuz Etkenler:

- Alıcı kitlesinin kısıtlı olması
- Piyasadaki ekonomik dalgalanmalar

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

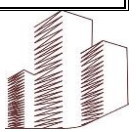
Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazın değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra



taşınmaz gelir değerine ulaşılır. Taşınmaz gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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 istek duymasa veya onun değerini bilmese 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.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmaz için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

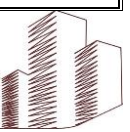
Konu taşınmaz için öneri imar planına göre nakit/gelir akışına esas bir çalışma yapılmamıştır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

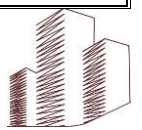
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Bölgede yapılan emsal araştırması, konut, arsa ve dükkan gibi farklı gayrimenkul türlerine yönelik kapsamlı bir analiz sürecini içermektedir. Bu araştırma kapsamında, konut ve arsa satış fiyatları, kiralama bedelleri ve dükkanların ticari değerleri yerel piyasa koşulları doğrultusunda incelenmiş, benzer özelliklere sahip emsal gayrimenkuller ile karşılaştırmalar yapılmıştır. Ayrıca, her bir gayrimenkul türü için, bölgedeki arz ve talep durumu, imar durumu, altyapı olanakları ve çevresel faktörler de göz önünde bulundurularak, potansiyel yatırım getirileri ve kısa-orta vadeli gelişim beklentileri değerlendirilmiştir. Bu analiz, yatırımcılar ve alıcılar için bölgedeki gayrimenkul piyasasına dair detaylı bir perspektif sunmakta ve gelecekteki değer artışlarını tahmin etmeye yönelik önemli veriler sağlamaktadır.



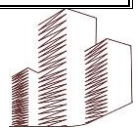
KONUT EMSAL TABLOSU					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Propmar Denizli 0 (538) 418 47 79	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde bulunan binanın 5. normal katında yer alan, 4+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 150 m² brüt kullanım alanlı mesken 5.300.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	5.300.000 ₺	150,00 m²	35.333,33 ₺/m²
2	Atilla Fidan Gayrimenkul ve Danışmanlık 0 (555) 013 57 23	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde bulunan binanın 16. normal katında yer alan, 4+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 155 m² brüt kullanım alanlı mesken 5.750.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	5.750.000 ₺	155,00 m²	37.096,77 ₺/m²
3	Hantürk Gayrimenkul 0 (532) 262 19 17	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, site içerisinde bulunan binanın 3. normal katında yer alan, 3+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 150 m² brüt kullanım alanlı mesken 5.500.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	5.500.000 ₺	150,00 m²	36.666,67 ₺/m²
4	City20 Gayrimenkul 0 (551) 232 63 63	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, site içerisinde bulunan binanın 1. normal katında yer alan, 3+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 155 m² brüt kullanım alanlı mesken 5.799.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	5.799.000 ₺	155,00 m²	37.412,90 ₺/m²
5	Hantürk Gayrimenkul 0 (532) 262 19 17	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, site içerisinde bulunan binanın 2. normal katında yer alan, 4+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 190 m² brüt kullanım alanlı mesken 7.725.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	7.725.000 ₺	190,00 m²	40.657,89 ₺/m²
6	Tuval Gayrimenkul 0 (507) 720 48 50	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, site içerisinde bulunan binanın 4. normal katında yer alan, 3+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 155 m² brüt kullanım alanlı mesken 5.600.000 ₺ bedel ile pazarlanmaktadır.	5.600.000 ₺	155,00 m²	36.129,03 ₺/m²

KONUT EMSAL ANALİZİ TABLOSU						
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
İLANA VEREN KİŞİ	Propmar Denizli	Atilla Fidan Gayrimenkul ve Danışmanlık	Hantürk Gayrimenkul	City20 Gayrimenkul	Hantürk Gayrimenkul	Tuval Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (538) 418 47 79	0 (555) 013 57 23	0 (532) 262 19 17	0 (551) 232 63 63	0 (532) 262 19 17	0 (507) 720 48 50
DAİRE TİPİ	4+1	4+1	3+1	3+1	4+1	3+1
SATIŞ FİYATI (₺)	5.300.000 ₺	5.750.000 ₺	5.500.000 ₺	5.799.000 ₺	7.725.000 ₺	5.600.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	4.770.000 ₺	5.175.000 ₺	4.950.000 ₺	5.219.100 ₺	6.952.500 ₺	5.040.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	150,00 m²	155,00 m²	150,00 m²	155,00 m²	190,00 m²	155,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	31.800,00 ₺/m²	33.387,10 ₺/m²	33.000,00 ₺/m²	33.671,61 ₺/m²	36.592,11 ₺/m²	32.516,13 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	KÜÇÜK	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ	GENÇ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-10%	-10%	-20%	-20%	-20%	-20%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	28.620,00 ₺/m²	30.048,39 ₺/m²	26.400,00 ₺/m²	26.937,29 ₺/m²	29.273,68 ₺/m²	26.012,90 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	27.882,04 ₺/m²					



KİRALIK KONUT EMSAL TABLOSU					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	KİRALIK FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Propmar Denizli 0 (544) 811 95 90	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde bulunan binanın 4. normal katında yer alan, 2,5+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 120 m² brüt kullanım alanlı mesken 26.000 ₺ bedel ile kiralanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	26.000 ₺	120,00 m²	216,67 ₺/m²
2	Atilla Fidan Gayrimenkul ve Danışmanlık 0 (555) 013 57 23	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde bulunan binanın zemin katında yer alan, 2,5+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 100 m² brüt kullanım alanlı mesken 23.000 ₺ bedel ile kiralanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	23.000 ₺	100,00 m²	230,00 ₺/m²
3	Propmar Denizli 0 (544) 811 95 90	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde bulunan binanın 17. normal katında yer alan, 2,5+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 120 m² brüt kullanım alanlı mesken 30.000 ₺ bedel ile kiralanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	30.000 ₺	120,00 m²	250,00 ₺/m²
4	Atilla Fidan Gayrimenkul ve Danışmanlık 0 (555) 013 57 23	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde bulunan binanın zemin katında yer alan, 2+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 90 m² brüt kullanım alanlı mesken 20.000 ₺ bedel ile kiralanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	20.000 ₺	90,00 m²	222,22 ₺/m²
5	Propmar Denizli 0 (544) 811 95 90	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde bulunan binanın 11. normal katında yer alan, 1,5+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 90 m² brüt kullanım alanlı mesken 25.000 ₺ bedel ile kiralanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	25.000 ₺	90,00 m²	277,78 ₺/m²
6	Turpa Yenişehir 0 (553) 625 70 07	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde bulunan binanın 11. normal katında yer alan, 3+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 155 m² brüt kullanım alanlı mesken 32.000 ₺ bedel ile kiralanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	32.000 ₺	155,00 m²	206,45 ₺/m²

KİRALIK KONUT EMSAL ANALİZİ TABLOSU						
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
İLANA VEREN KİŞİ	Propmar Denizli	Atilla Fidan Gayrimenkul ve Danışmanlık	Propmar Denizli	Atilla Fidan Gayrimenkul ve Danışmanlık	Propmar Denizli	Turpa Yenişehir
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (544) 811 95 90	0 (555) 013 57 23	0 (544) 811 95 90	0 (555) 013 57 23	0 (544) 811 95 90	0 (553) 625 70 07
DAİRE TİPİ	2,5+1	2,5+1	2,5+1	2+1	1,5+1	3+1
KİRALIK FİYATI (₺)	26.000 ₺	23.000 ₺	30.000 ₺	20.000 ₺	25.000 ₺	32.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	23.400 ₺	20.700 ₺	27.000 ₺	18.000 ₺	22.500 ₺	28.800 ₺
BRÜT ALAN (m²)	120,00 m²	100,00 m²	120,00 m²	90,00 m²	90,00 m²	155,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	195,00 ₺/m²	207,00 ₺/m²	225,00 ₺/m²	200,00 ₺/m²	250,00 ₺/m²	185,81 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	KÜÇÜK	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
KONUM DÜZELTMESİ	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	117,00 ₺/m²	124,20 ₺/m²	135,00 ₺/m²	120,00 ₺/m²	150,00 ₺/m²	111,48 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	126,28 ₺/m²					



4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır. Hesap detayı ektedir.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmaza ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu gayrimenkullerin mer-i imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

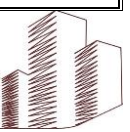
Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazın imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Taşınmazın yer aldığı il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40 ile %55 arasında değişebildiği, hasılat paylaşımı modelinde ise girişimci kar beklentisinin genellikle %50 seviyelerinde olduğu belirlenmiştir. Bu oranlar, taşınmazın büyüklüğü, yapılacak projenin kapsamı, toplam getiri potansiyeli ve projenin niteliği gibi faktörlerden etkilenmektedir. Ayrıca, projenin lokasyonu da bu oranlar üzerinde önemli bir etkiye sahiptir; örneğin, daha merkezi veya cazip bölgelerdeki taşınmaz, daha yüksek kat karşılığı oranları veya daha yüksek kar beklentileriyle değerlendirilebilmektedir. Taşınmazın konumu, altyapı olanakları ve çevredeki gelişmeler gibi unsurlar, projenin getirisini etkileyen temel faktörlerdir. Bunun yanı sıra, projenin büyüklüğü ve karmaşıklığı, yani inşa edilecek yapının niteliği ve ölçeği, girişimcinin kar beklentisini doğrudan etkileyebilir. Özetle, bu oranlar, taşınmazın özelliklerine ve proje detaylarına göre farklılık göstererek, her bir proje için özelleştirilmiş bir değerlendirme gerektirmektedir.

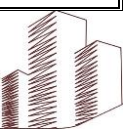


Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Parseller üzerinde kat irtifakına esas ruhsatlı/iskanlı konut blokları mevcuttur. Yapılara ait tüm izinler alınmıştır.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

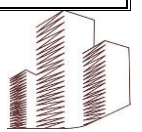
"a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. "

"b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

"c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." olarak geçmektedir.

"d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir."

Taşınmazın tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde "Bina" olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

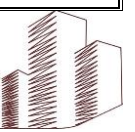


Bölüm 6

SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazın satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz olan 718 Ada 1 Parseldeki "Mesken" vasıflı taşınmazın kat, konum, alan vb. öz nitelikleri dikkate alındığında ortalama m² değeri ~28.000,00 ₺ hesaplanmıştır.

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmaz incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazın Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması dikkate alınarak proje geliştirme işlemi uygulanmıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmaz için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza;

HESAP DETAYI			
AÇIKLAMA	KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER	TOPLAM KİRA DEĞERİ	KİRA GELİRİNE KDV HARİÇ DEĞER
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA	97.212.184,88 ₺	441.873,57 ₺	97.212.184,88 ₺

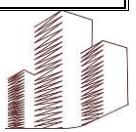
İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza;

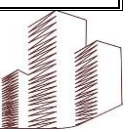
HESAP DETAYI			
AÇIKLAMA	KDV DAHİL TOPLAM DEĞER	TOPLAM KİRA DEĞERİ	KİRA GELİRİNE KDV HARİÇ DEĞER
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA	116.654.621,86 ₺	441.873,57 ₺	116.654.621,86 ₺



6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 31.12.2024 tarihinde 57 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEĞİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
--	---



EKLER

- ✚ EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU
- ✚ TAKYİDAT BELGESİ
- ✚ İMAR DURUM GÖRÜNTÜSÜ
- ✚ SAHA FOTOĞRAFLARI
- ✚ GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ✚ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

