

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:
ABC GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İller Sokak No.1/2 Mebusevler- Tandoğan-Ankara



Tarih : 19.01.2013

Rapor No : ABC-OR1127

**EGS GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

ÖZET TABLO

RAPOR NO	
RAPOR TARİHİ	19.01.2013
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	DENİZLİ İLİ MERKEZ İLÇESİ ŞEMİKLER MEVKİİ (781 ADA 1 PARSEL)
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	ABC GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
DEĞERLEME UZMANI	NURULLAH ERDAL 400500
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	AYŞE YILDIRIM (BAŞKAZANCI) 400389
RAPORU TALEP EDEN	EGS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR HAKKINDA BİLGİ	DENİZLİ İLİ MERKEZ İLÇESİ ŞEMİKLER MEVKİİ SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN 781 ADA 1 PARSEL, ARSA VASIFLI TAŞINMAZIN DEĞERLEMESİ
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	DENİZLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINAN BİLGİYLE TAKYİDAT BELGELERİ EKTE SUNULMUŞTUR.
İMAR DURUMU	DENİZLİ BELEDİYESİ'NDEN ALINAN BİLGİYLE İMAR DURUMU BELGESİ EKTE SUNULMUŞTUR.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü
- 1.4. Raporu Hazırlayan
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.6. Talep Tarihi – Değerleme Tarihi – Tanzim Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası
- 1.8. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına Dair Açıklama
- 1.9. Uygunluk Beyanı

BÖLÜM 2: ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

- 2.1. Şirket Ünvanı, Adresi ve Tanıtıcı Bilgi
- 2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Tanıtıcı Bilgi
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Sınırlamaları
- 2.4. Kullanılan Değer Tanımları

BÖLÜM 3: GENEL VE ÖZEL VERİLER

- 3.1. Genel Veriler – Sosyal ve Ekonomik Veriler
- 3.1.1. Demografik Veriler
- 3.1.2. Ekonomik Veriler
- 3.2. Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 3.2.1. İzmir İli
- 3.2.2. Menderes İlçesi

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

- 4.1. Gayrimenkulün Tapu Bilgileri
- 4.1.1. Gayrimenkulün Tapu kayıt Bilgileri
- 4.1.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 4.1.3. Son 3 Yıllık Dönem İçerisinde Mülkiyet Değişikliği Olup Olmadığı Bilgisi
- 4.1.4. Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği İle İlgili Bilgi
- 4.2. Gayrimenkulle İlgili Yasal İzin ve Belgeler
- 4.2.1. Mevcut İmar Durumu
- 4.2.2. Son 3 Yıllık Dönem İçerisinde İmar Durumunda Değişiklik Olup Olmadığına Dair Bilgi (İmar Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vs)
- 4.2.3. Gayrimenkulün Kullanımına Dair Alınan Yasal İzinler ve Belgeler (Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yapı Tatil Tutanağı, Encümen Kararı, Mahkeme Kararları, Mimari Proje vs)
- 4.2.4. Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler
- 4.2.5. Varsa Gerekli Diğer Belgeler (Akaryakıt İstasyonu veya Otel vs ise Gerekli İzin Belgeleri)
- 4.2.6. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama
- 4.3. Gayrimenkulün Hukuki Durum Analizi

BÖLÜM 5: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. Gayrimenkullerin Yeri Konumu ve Çevre Özellikleri

5.2. Parseller Hakkında Bilgiler

BÖLÜM 6: EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

6.1. Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

6.2. Değerleme Konusu Taşınmazın En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

BÖLÜM 7: GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

7.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

7.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

7.3. Maliyet Yaklaşımı

BÖLÜM 8: GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ ELDE EDİLEN VERİLERİN ANALİZİ

8.1. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Etkileyen Faktörler

8.2. Değerlemede Kullanılan Varsayımlar

8.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

8.4. Üzerinde Proje Geliştirilen Boş Arazi ve Proje Değerleri

8.5. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

8.6. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

8.6.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

8.6.2. Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı Analizi

8.6.3. Maliyet Yaklaşımı Analizi

8.7. Kira Değeri Analizi

8.8. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 9: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. Uyumlaştırma ve Nihai Değer Takdiri

9.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden yer Almadıklarına Dair Açıklama

9.3. Yasal Gereklerin yerine Getirilip Getirilmediği ve mevzuat Uyarınca Alınması Gereken izin ve belgelerin Eksik Olup Olmadığı Hakkında Görüş

9.4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığına Dair Bilgi

BÖLÜM 10: SONUÇ

10.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

10.2. Nihai Değer Takdiri

RAPOR EKLERİ

EK-1 SWOT Analizi

EK-2 Raporu Hazırlayan ve Onaylayanların Özgeçmiş Bilgileri ve Lisans örnekleri

BÖLÜM 1:

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi

İş bu rapor, EGS GYO A.Ş.’nin 15.01.2013 tarihli taraflar arasında imzalanan sözleşmeye istinaden EGS Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait gayrimenkul için şirketimiz tarafından 19.01.2013 tarihinde düzenlenmiştir.

1.2. Rapor Numarası

Rapor şirketimiz tarafından ABC-OR1127 referans numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3. Raporun Türü

Bu rapor, EGS GYO A.Ş.’nin talebi üzerine, EGS GYO A.Ş. ‘nin mülkiyetinde olan ve tapu kütüğünde **Denizli İli, Merkez İlçesi, Şemikler Köyü**, arsa vasıflı taşınmazın (781 ada 1 parsel) günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan anlatı biçimli değerlendirme raporudur. Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu formatında hazırlanmıştır.

1.4. Raporu Hazırlayan

Bu değerlendirme raporu gayrimenkulün mahalinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden de faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu şirketimiz değerlendirme uzmanlarından Nurullah Erdal tarafından hazırlanmıştır.

1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanı

Yukarıda 1.4.’inci maddede belirtilen şirketimiz değerlendirme uzmanı Nurullah Erdal tarafından hazırlanan iş bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanı Ayşe YILDIRIM (BAŞKAZANCI) (SPK Lisans No – 400389) tarafından kontrol edilmiştir.

NOT: Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme uzmanlarına ait özgeçmişler ve lisans belgesi örnekleri rapor ekinde verilmiştir.

1.6. Talep Tarihi – Değerleme Tarihi – Tanzim Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz değerleme uzmanlarından Ahmet İlyas MERT tarafından, 18-19.01.2013 tarihlerinde, gayrimenkul mahalinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 19.01.2013 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; EGS GYO A.Ş. firmasının talebi üzerine, EGS GYO A.Ş. 'ne ait olan ve tapu kütüğünde **Denizli İli, Merkez İlçesi, Şemikler Köyü, arsa vasıflı olan ve üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmayan 781 ada 1 numaralı** parselde kayıtlı gayrimenkullerin UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan "Pazar değeri" dir.

"UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihindeki el değıştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu, Şirketimiz ile EGS GYO A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlölüklerini belirleyen 15.01.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağılı kalınarak tanzim edilmiştir.

1.8. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına Dair Açıklama

Bu değerleme raporu Kurul düzenlemeleri formatında hazırlanmıştır.

1.9. Uygunluk Beyanı

Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiğı kadarıyla doğru olduğı;
Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğı;
Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağılı olmadığı;
Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına bağılı kalınarak gerçekleştirildiğı;
Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğı;
Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğı;
Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlediğı Şirketimiz tarafından beyan edilmektedir.

Bu sayfa değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamaz.

Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

Bu değerleme raporu ilgili Kurul düzenlemeleri hükümlerine göre hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2:

ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. Şirket Ünvanı, Adresi ve Tanıtıcı Bilgi

ABC GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İller Sokak No.1/3 Mebusevleri-Tandoğan-ANKARA

Tel: 0312 215 33 23

abc@abcgdd.com

www.abcgdd.com.tr

Şirketimiz, 27.03.2007 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 500.000-TL sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) 19.12.2008 tarihinde verilen yetki belgesine istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, İstanbul Adana, Kocaeli irtibat ofisi ve 65 ilde faaliyetini sürdürmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Tanıtıcı Bilgi

1- Ticaret Ünvanı

EGS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2- Merkez Adresi

Adres : Büyükdere Caddesi No:121 Ercan Han A Blok K:6 Esentepe/Şişli/İstanbul

Tel : 0 212 288 28 40

Fax : 0 212 267 29 94

3- İletişim Adresi

Adres : Büyükdere Caddesi No:121 Ercan Han A Blok K:6 Esentepe/Şişli/İstanbul

Tel : 0 212 288 28 40

Fax : 0 212 267 29 94

4- Üretim Tesislerinin Bulunduğu Adresler

5- Elektronik Posta Adresi

info@egsgyo.com

6- Web Adresi

ABC GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

7- Tescil Tarihi

18/06/1996

8- Ticaret Sicil Numarası

524488 / 472070

9- Ticaret Sicil Memurluğu

İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

10- Vergi Dairesi (02.11.2010 14:42:26)

ZİNCİRLİKUYU

11- Vergi No (02.11.2010 14:42:26)

325 008 4058

12- Süresi (02.11.2010 14:42:26)

13- Sektörü ()

MALİ KURULUŞLAR / GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

14- Fiili Faaliyet Konusu (02.11.2010 14:42:26)

ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER

15- Sermaye Piyasası Aracının İşlem Gördüğü Pazar ve Şirketin Dahil Olduğu Endeksler ()

-GÖZALTI PAZARI

16- Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye (02.11.2010 14:42:26)

50.000.000 TL

17- Kayıtlı Sermaye Tavanı (02.11.2010 14:42:26)

75.000.000 TL

18- Son Durum İtibariyle Sermayenin % 5 ve Fazlasına Sahip Ortaklar İle Tüzel Kişi ve Yabancı Ortaklar Arasında Dağılımı(02.11.2010 14:42:26)

Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
EGS HOLDİNG A.Ş.	11.750.643,00	23,50
DİĞER (A GRUBU)	1.571.250,00	3,14
HALKA AÇIK KISIM	36.678.107,00	73,36

TOPLAM	50.000.000,00	100,00

19- Son Durum İtibariyle Sermayeye Dolaylı Yoldan Sahip Olan Gerçek ve Tüzel Kişiler (02.11.2010 14:42:26)

Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeği Payı (TL)	Sermayedeği Payı (%)
TOPLAM		

Sermayeye Dolaylı yoldan sahip olan gerçek ve tüzel kişiler bulunmamaktadır

20- Sermayeyi Temsil Eden Paylara İlişkin Bilgi (02.11.2010 14:42:26)

Grubu	Nama/Hamiline	Beher Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam Nominal Değer (TL)	Sermayeye Oran (%)	İmtiyaz Türü	Borsada İşlem Görüp Görmediği
A	NAMA	0,01	11.750.642,79	23,50	Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde	GÖZALTI PAZARINDA
A	NAMA	0,01	1.068.462,34	2,14	Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde	GÖZALTI PAZARINDA
A	NAMA	0,01	357.000,00	0,71	Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde	GÖZALTI PAZARINDA
A	NAMA	0,01	145.713,04	0,29	Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde	GÖZALTI PAZARINDA
A	NAMA	0,01	62,71	0,00	Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde	GÖZALTI PAZARINDA
A	NAMA	0,01	8,87	0,00	Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde	GÖZALTI PAZARINDA
A	NAMA	0,01	2,81	0,00	Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde	GÖZALTI PAZARINDA
B	HAMİLİNE	0,01	36.678.107,44	73,36		GÖZALTI PAZARINDA
		TOPLAM	50.000.000,00	100,00		

21- Son Durum İtibariyle Ortaklık Sermaye Piyasası Araçlarının Kote Edildiği Borsalar veya İşlem Gördüğü Teşkilatlanmış Piyasalar (13.04.2012 16:01:35)

Kote Edilen/İşlem Gören Sermaye Piyasası Aracının Türü	Kote Edildiği/İşlem Görmeye Başladığı Tarih	İlgili Piyasanın/Borsanın Bulunduğu Ülke	İlgili Piyasanın/Borsanın İsmi	Piyasanın/Borsanın İlgili Pazarı
			İMKB	GÖZALTI PAZARI

22-Bağımsız Üyeler

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Temsil Ettiği Pay Grubu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
UFUK AKGÜN	BAŞKAN	ENDSTR. MÜHENDİSİ	BAŞKAN	GÜÇBİRLİĞİ HOLDİNG A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ - GÜÇBİRLİĞİ TEKSTİL A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ - ABA KONFEKSİYON A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI - EGE BÖLGESİ SANAYİ ODASI MECLİS ÜYELİĞİ - KINIK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI - İZMİR 9 EYLÜL ROTARY KULÜBÜ DÖNEM BAŞKANI - KIZILAY BUCA ŞUBESİ BAŞKANI - BAL TIBBİ MALZEME VE İNŞ. SAN. TİC.LTD.ŞTİ. - EGS HOLDİNG A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI	A - B	Bağımsız Üye

NEVZAT AVUNÇ	BAŞKA N VEKİLİ	BANKACI	BAŞKAN VEKİLİ	TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONU TAHSİLAT DAİRE BAŞKANLIĞI GRUP KOORDİNATÖRÜ - ESTON ESKİŞEHİR BETON SANAYİ VE TİCARET A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - ESTON İNŞAAT A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - ESTON YAPI A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - BİMHOL BİRLEŞMİŞ MÜTEAHHİTLER HOLDİNG A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - ESBETON ÇİMENTO YAN ÜRÜNLERİ A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)	A - B	Bağımsız Üye
NEVZAT AVUNÇ	BAŞKA N VEKİLİ	BANKACI	BAŞKAN VEKİLİ	ALARA TURİZM YATÇILIK VE HAVACILIK A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - BİLGİ İŞLEM MUHASEBE VE ORG. LTD.ŞTİ. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - MÜFLİS TYT BANK A.Ş. İFLAS İDARE MEMURU (TMSF ATAMASI) - EGS FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - EGS EGESER GİYİM SAN.İÇ VE DIŞ TİC.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - TASFİYE HALİNDE EGE GİYİM SAN.SİG.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI)	A - B	Bağımsız Üye
NEVZAT AVUNÇ	BAŞKA N VEKİLİ	BANKACI	BAŞKAN VEKİLİ	EGS HOLDİNG A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKAN VЕКİLİ (TMSF ATAMASI) - DENSER DENİZLİ SER.BÖL.KUR. VE İŞLET. A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKAN VЕКİLİ (TMSF ATAMASI) - SİSBAŞ SAKARYA İ.Y.V.SERB. B. K.VE İŞL. A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ (TMSF ATAMASI)	A - B	Bağımsız Üye
HASAN TURHAN	MURAH HAS ÜYE - KANUNİ TEMSİL Cİ	YÖNETİCİ	MURAHHA S ÜYE - KANUNİ TEMSİLCİ	MİNE KAĞIT KUTU AMBALAJ SAN. TİC. A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ - BURNAZ TEKSTİL A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ - DENSER DENİZLİ SER.BÖL.KUR. VE İŞLET. A.Ş.MURAHHAS ÜYE-KANUNİ TEMSİCİ - EGS HOLDİNG A.Ş. MURAHHAS ÜYE-KANUNİ TEMSİCİ - SİSBAŞ SAKARYA İ.Y.V.SERB. B. K.VE İŞL. A.Ş. MURAHHAS ÜYE-KANUNİ TEMSİCİ	A - B	Bağımsız Üye
BİROL KÜLE	ÜYE	MEMUR	ÜYE	TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONU TAHSİLAT DAİRE BAŞKANI - DERBY LASTİK FABRİKASI A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - ADA İNŞAAT SAN. VE TİC.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - AS YAPI ENDÜSTRİSİ A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - ATLAS FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - BALKAN TEKSTİL SAN. VE TİC.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - BALKANER TURİZM İNŞAAT SAN. VE TİC.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI)	A - B	Bağımsız Üye
BİROL KÜLE	ÜYE	MEMUR	ÜYE	ÇAMLICA KONAKLARI SERV.HİZ.SAN.VE TİC.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - İKTİSAT FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - MED MENKUL DEĞERLER A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - YONCA YAPI ENDÜSTRİ A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - TEK İNŞAAT VE TURİZM SAN.TİC.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - TEPE İNŞAAT SAN. VE TİC.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI)	A - B	Bağımsız Üye

BİROL KÜLE	ÜYE	MEMUR	ÜYE	ÜÇM ÜÇEM TAAHHÜT TİC.SAN.VE YAT.KONS.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - YALOVA EVLERİ SERV.HİZM.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - EGS HOLDİNG A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - DENSER DENİZLİ SER.BÖL.KUR. VE İŞLET. A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - SİSBAŞ SAKARYA İ.Y.V.SERB. B. K.VE İŞL. A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ(TMSF ATAMASI)	A - B	Bağımsız Üye
METE UĞUZ	ÜYE	TEKSTİL MÜHENDİSİ	ÜYE	RAST NAKIŞ LTD.ŞTİ. YÖNETİM KURULU ÜYESİ EGS HOLDİNG A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ	A - B	Bağımsız Üye
ADNAN YILDIRIM	ÜYE	YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR	ÜYE	BATI YMM A.Ş KURUCU ORTAK -YÖNETİM KURULU BAŞKANI - DENSER DENİZLİ SER.BÖL.KUR. VE İŞLET. A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ VE GENEL MÜDÜR - SİSBAŞ SAKARYA İ.Y.V.SERB. B. K.VE İŞL. A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ	A - B	Bağımsız Üye
MEHMET OKAN OĞUZ	ÜYE	YETKİLENDİRİLMİŞ İŞ GÜMRÜK MÜŞAVİRİ	ÜYE	MİRO TEKSTİL SAN. TİC. A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI - AVLUOBA GIDA ÜRÜNLERİ SAN. TİC.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI EGS HOLDİNG A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ	A - B	Bağımsız Üye
CEMAL İPEKÖĞLU	ÜYE	YÖNETİCİ	ÜYE	MENDERES TEKSTİL A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ - AKTUR ARAÇ MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETMECİLİĞİ A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ - DENSER DENİZLİ SER.BÖL.KUR. VE İŞLET. A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ - SİSBAŞ SAKARYA İ.Y.V.SERB. B. K.VE İŞL. A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ	A - B	Bağımsız Üye
İSMAİL ENGİN	DENETÇİ	BANKACI	DENETÇİ	"TMSF GEÇİCİ GÖREVLİ-BİRLEŞİK FON BANKASI MÜFETTİŞİ DENSER DENİZLİ SER.BÖL.KUR. VE İŞLET. A.Ş.DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)EGS EGESER GİY.SAN İÇ VE DIŞ TİC.A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)EGS FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)EGS HOLDİNG A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)MÜFLİS EGS EGE GİY.SAN.DIŞ TİC.A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)TASFİYE HALİNDE EGE GİYİM SAN. SİGORTA A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)	A - B	Bağımsız Üye
İSMAİL ENGİN	DENETÇİ	BANKACI	DENETÇİ	SİSBAŞ SAKARYA İ.Y.V.SERB. B. K.VE İŞL. A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)	----	---
EMRE BOZKURT	DENETÇİ	BANKA MÜFETTİŞİ	DENETÇİ	TMSF GEÇİCİ GÖREVLİ-BİRLEŞİK FON BANKASI MÜFETTİŞİ - DENSER DENİZLİ SER.BÖL.KUR. VE İŞLET. A.Ş.DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - EGS HOLDİNG A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - SİSBAŞ SAKARYA İ.Y.V.SERB. B. K.VE İŞL. A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)	----	---
BÜLENT GİRGİN	DENETÇİ		DENETÇİ		----	---
MEHMET ÇALIŞKAN	DENETÇİ		DENETÇİ		----	---

23- Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel (13.02.2012 15:22:00)

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler
EDİP SÖZEN	KOORDİNATÖR			

24- Bağlantı Kurulacak Şirket Yetkilileri ve Lisanslı Personel Bilgileri (30.03.2012 13:37:56)

Adı Soyadı	Görevi	Telefon No	E-Posta Adresi	Lisans Belgesi Türü	Lisans Belge No
Bingül ALAY	Operasyon Yönetmeni	0212 288 28 40	bingula@egsgyo.com	---	---

25- Grup Şirketleri Hakkında Bilgiler (02.11.2010 14:42:26)

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayedeki Payı (%)	Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği
Tasf. Hal. Nokta Alışveriş Hizmetleri A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	30.073.500,00		TL		GRUP ŞİRKETİ
Sisbaş Sakarya İpekyolu Serbest Böl. Ku.V İş A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	5.000.000,00		TL		GRUP ŞİRKETİ
Müflis Egs Ege Giyim Sanayive Dış Tic. A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	14.000.000,00	1.068.462,34	TL	2,14	ORTAK
EGS Makine A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER			TL		GRUP ŞİRKETİ
EGS Trade Romanya A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER			TL		GRUP ŞİRKETİ
Tekstil Yatırım Holding A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER			TL		GRUP ŞİRKETİ
EGS Holding A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	210.000.000,00	11.750.642,79	TL	23,50	ORTAK
EGS-Egeser Giyim Sanayi İç ve Dış Tic. A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	5.775.000,00	62,71	TL		ORTAK
EGS Turizm Tanıtım Ve Mağazacılık A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER			TL		GRUP ŞİRKETİ
Globis Bilişim Sistemleri ve Danışmanlık Hiz.A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	1.200.000,00		TL		GRUP ŞİRKETİ
Pergola Tekstil Sanayi Ve Tic. Ltd.Şti.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER			TL		GRUP ŞİRKETİ
EGS Finansal Kiralama A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	7.500.000,00	357.000,00	TL	0,71	ORTAK
Ege Giyim Sanayicileri Bankası A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER			TL		GRUP ŞİRKETİ
Deniz Denizli İzmirGiy. San. Dış Tic. A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	50.000,00		TL		GRUP ŞİRKETİ
Tasf. Hal.Ege Giyim San. Sigorta A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	2.500.000,00	145.713,04	TL	0,29	ORTAK

Kaynak: <http://www.kap.gov.tr/yay/Sirket/sirket.aspx?sirketId=950> (Kamuyu Aydınlatma Platformu)

Kamuyu Aydınlatma Platformu Hakkında

Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP), sermaye piyasası ve Borsa mevzuatı uyarınca kamuya açıklanması gerekli bildirimlerin elektronik imzalı olarak iletilişi ve kamuya duyurulduğu elektronik sistemdir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 'Bilgi, Belge ve Açıklamaların Elektronik Ortamda İmzalanarak KAP'a Gönderilmesine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği' kapsamında, kamuya açıklanacak her türlü bilgi ve belgenin Kamuyu Aydınlatma Platformu'na (KAP) gönderilmesi gerekmektedir.

İşletimi İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) KAP İşletim Müdürlüğü tarafından yürütülmekte olan sistem, 7/24 esasına göre çalışmaktadır. Uygulama, tüm Türkiye'ye yayılmış 550'yi aşkın şirketi ve 2500'ü aşkın kullanıcıyı kapsamaktadır.

Sistem, tüm kesimlerin İMKB şirketleri ile ilgili doğru, anlaşılır, tam bilgiye, internet üzerinden eş zamanlı ve düşük maliyetle erişebilmelerine imkan tanıyacak şekilde tasarlanmıştır. Ayrıca, geçmişe dönük bilgilere de kolay ve düşük maliyetle erişim imkanı sağlayan elektronik bir arşiv niteliğindedir.

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Sınırlamaları

Bu rapor; SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren EGS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.firmasının talebi üzerine; EGS GYO A.Ş. 'ne ait olan ve tapu kütüğünde Denizli İli, Merkez İlçesi, Şemikler Mevkii, arsa vasıflı olan ve üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmayan 781 ada 1 parsel'de kayıtlı gayrimenkullerin, günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.4. Kullanılan Değer Tanımları

Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar 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.

Düzenli Likidite Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditeyonda, varlıkların herbiri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır.

Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

Zorunlu Likidite Değeri / Tasfiye Değeri

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditeyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

BÖLÜM 3: GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel Veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1. Genel Veriler – Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1. Demografik Veriler

Demografik Veriler: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2011 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusu 74 milyon 724 bin 269 olarak tespit edilmiştir. 2000 - 2011 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşmiştir.

Ülke nüfusunun % 18,2'si İstanbul'da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun sırasıyla; % 6,6'sı Ankara'da, % 5,3'ü İzmir'de, % 3,6'ı Bursa'da, % 2,8'i Adana'da, %2,1'i Kocaeli'nde ikamet etmektedir. Nüfusu en az olan beş il ise sırasıyla; Bayburt, Tunceli, Ardahan, Kilis ve Gümüşhane'dir. En az nüfusa sahip Bayburt'da ikamet eden kişi sayısı 76.724'dur.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.624.240	13.483.052
Ankara	4.890.893	4.762.116
İzmir	3.965.232	3.623.540
Kocaeli	1.601.720	1.499.958

TÜİK adrese dayalı nüfus sayımı ile 2011 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre 74 milyon 724 bin 269 kişiye ulaşılmış olduğu bilgisi TÜİK web sitesinden alınarak rapora aktarılmıştır.

3.1.2. Ekonomik Veriler

Ülkemizde özellikle 2005 yılından sonra başlayan ekonomik büyüme ve gayrimenkul sektöründe yaşanan ilerlemeler, ekonomik ve siyasi istikrarın sağlanmaya başlaması, enflasyonun tek haneli rakamlara inmesi, Mortgage yasası ile ilgili gelişmeler gayrimenkul fiyatlarının yukarı doğru seyrine ve yatırımların patlamasına yol açmıştır.

Gayrimenkul sektörünün en üst seviyeye çıktığı bu dönemde yabancı yatırımların yolu açılmış ve sadece sıcak para değil, sabit yatırımlarla da yurtdışı kaynaklardan girişler gözlemlenmiştir. Yukarı doğru süren ivme 2006 yılının son çeyreğine kadar devam etmiştir.

2007 yılı seçim yılı olduğundan yerli ve yabancı yatırımcılar yatırım kararları için seçimi beklemiş ve seçim sonucunda siyasi istikrarın devam edeceği görülüp yatırımlara devam edilmiştir.

Ülke içi güven artımı sonucunda istikrarın devam edeceği düşünülse de, 2008 yılının başlarında ise iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve AVM sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir. Dünya'da ilk başta ABD'de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini gösterdi ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına

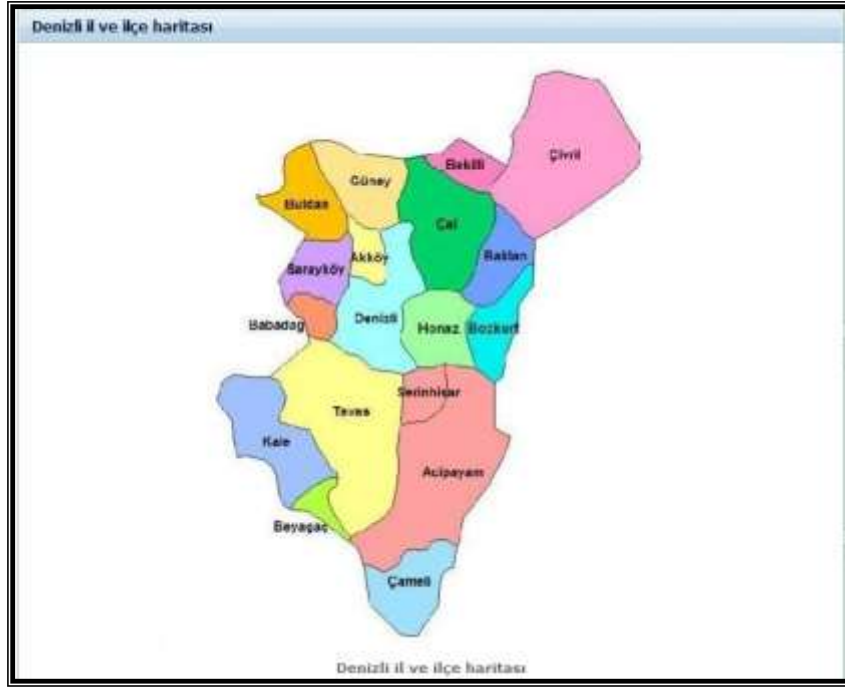
kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen olanlara engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

Bu süreçte Türkiye’ye bakıldığında; ülkemizdeki bankacılık sisteminde konut kredilerinin payının düşük olması, krizin etkilerini hafifletse de Türkiye de dünyada olup biten tüm bu gelişmelerden 2008 yılı 3. Çeyreğinden itibaren etkilenmeye başlamıştır. Döviz kurlarındaki artış ve satışlardaki azalma gayrimenkul sektöründe de etkilerini hissettirmeye başlamıştır. Konut fiyatları ve taleplerde yaşanan durağanlık genel perspektife paralel yerini düşüş eğilimine bırakmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir döneme girmiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye’de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir. Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başlayacağı ve krizin etkilerinin azalarak biteceği düşünülmektedir. 2010 yılı ve ilerki yıllar için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotif gayrimenkul sektörünün gelişen ekonomik talep ve fiyat istikrarı ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye’ye olan ilgisini devam etmesini sağlayacağını düşünüyoruz.

3.2. Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1. Denizli İli



TARİHÇE

İlkçağlarda Denizli Yöresi

Denizli yöresinin ilk ve en önemli yerleşim yeri **Beycesultan Höyüğü** 'dür. (Günümüzde Beycesultan, Çivril ilçesinin 5 km. kadar güneyinde Çivril –Denizli karayolunun hemen sağında yer alır.) Yerleşimin günümüzden **6000 yıl önce M.Ö. 4000 yıllarında Kalkolitik dönemle** başlamış olduğu öngörülmektedir.

Tarihi dönemlere gelindiğinde Denizli yöresinin bilinen ilk sakinleri Arzawalılar olmuştur. M.Ö 1200-1700 arası süren Karanlık Çağ'dan sonra yöreye Frigler hakim olmuşlardır. Xenophon'a göre Frigya'nın batı sınırlarındaki en önemli yerleşimlerinden biri **Collosai (bugün Honaz)** şehri idi. Friglerin yıkılmasının ardından bölge Lidyalıların eline geçmişti. Lidya Devletinin doğu sınırı ünlü Yunanlı tarihçi Herodot'a göre Karura adlı yerleşimdir. **Karura şehri** bugün Denizli'ye bağlı **Sarayköy ilçesinde** bulunmaktadır.

Batı Anadolu bölgesi ve dolayısıyla Denizli yöresi M.Ö 129 yılında Romalılarca Asya eyaletine bağlanarak prokonsüllerce yönetilmeye başlanmıştır. Romalılar Asya eyaletindeki mevcut yolları ıslah edip yol akışını Bergama yönünden Efes ve Milet yönüne çevirdiler. Denizli Bölgesi doğu-batı yönünde önemli nokta haline gelmiştir.

Roma Devleti'nin M. S 395 yılında ikiye ayrılması sonucu Anadolu Doğu Roma yani Bizans idaresi altında kalmıştır. Bizans Devleti zamanında Denizli yöresi Helenistik ve Roma dönemlerindeki önemini kaybetmiş ve bir süre sonra bölgeye gelen Türklerin eline geçmiştir.

Denizli'de Türk Hâkimiyeti

Türklerin Denizli ile ilk ilişkileri 1070 yılında başlar. Büyük Selçuklu Beyi Afşin Bey yörenin en gelişmiş kentlerinden Honaz'ı aldıktan sonra Laodikeia'yı da yağma ederek istila hareketini Ege kıyılarına değin ilerletmiştir. Ancak bu istila hareketi geçici olmuştur. 1071 Malazgirt Savaşından sonra Anadolu baştanbaşa zapt edilmiş, bu arada Denizli çevresi de Kutalmışoğlu Süleyman'ın maiyetindeki Beyler tarafından fethedilmiştir.

Denizli ve yakın çevresi 12. Yüzyılın sonlarına kadar Türklerle Bizanslılar arasında sürekli el değiştirir ve sonunda Selçuklu Sultanı I. Gıyaseddin Keyhüsrev'in ikinci kez tahta çıkışıyla birlikte, 1206-1207'de tamamen Türklerin eline geçer.

1176 Miryokefalon (Myriocephalon) Savaşı ile Selçuklu Ordusu Bizans Ordusunu yenmeyi başarmıştır. (Myriocephalon geçidinin Denizli'nin Çivril ilçesi yakınlarında olduğu ve savaşın burada cereyan ettiği görüşü birçok taraftar bulmuştur.) Bu tarihten sonra Türkmenler kitleler halinde Denizli il sınırına yığılmıştır.

Denizli toprakları XIII. yüzyıl başlarından itibaren Selçukluların "uc" diye tanımladıkları sınır bölgesinin güneybatı kanadını oluştuyordu. Denizli toprakları bu dönemde çok büyük bir Türkmen nüfusuna sahiptir. Bu dönemde sadece Denizli bölgesinde 200.000 çadır (hane) Türkmen nüfusunun bulunması bize bu konuda fikir vermeye yeterlidir. Denizli Bölgesi bu yönüyle en yoğun Türkmen nüfusunun bulunduğu yer durumundadır.

Beylikler Döneminde Denizli'de ilk Türk Beyliği 1260 tarihinde kurulmuş olup uzun ömürlü olamamıştır. Sahip Ataoğulları, Germiyanogulları ve İnanoğulları Beylikleri yörede hâkimiyet kurmuşlardır.

Osmanlı Devleti Döneminde Denizli

Denizli ilk defa 1391 yılında **Osmanlı topraklarına** katılmıştır. Ancak 1402 yılında Ankara savaşında Osmanlı Devleti'nin Timur tarafından mağlup edilmesi sonucu Denizli yeniden Germiyanoglu Beyliği'ne verilmiştir. 1429 yılında Denizli tüm Germiyan topraklarıyla birlikte Osmanlıların eline geçmiştir.

Denizli Osmanlı yönetimine geçtikten sonra yöre ahalisinin büyük çoğunluğu kırsal kesimde yaşamaya devam etmiştir. Kırsal nüfusun önemli bir bölümü aşiretler halinde göçebe olarak yaşıyorlardı. Bunlara ait yer adları günümüze değin varlığını devam ettirmiştir (Avşar, Bayat gibi). Yerleşik olan kent nüfusu ise esnaf loncalarına bağlı olarak ticari faaliyetlerle uğraşmaktaydılar.

İbni- Battuta seyahatnamesinde 1332 yılında uğradığı Denizli'de Ahi Sinan ve Ahi Tuman adlı iki ahi reisinden bahseder. Hatta bazı kaynaklara göre Ahi teşkilatının kurucusu olan Ahi Evran bir süre Denizli'de kalıp burada bahçıvanlık yapmıştır. Sosyal yönden Denizli 14. ve 15. yüzyıllarda doruk noktasını yaşamıştır.

Denizli İdari Teşkilat Tarihi

Osmanlı Devleti idari bakımdan eyaletlere, eyaletler sancaklara, sancaklar, kazalara, kazalar nahiyelere taksim edilmiştir. Denizli yöresi 1429 yılında hakimiyetine girdiği Osmanlılar tarafından kazalar halinde coğrafi durumuna göre üçe bölünerek, üç ayrı sancağa bağlanmıştır.

Asi Karaağaç'ın Hamid, Tavas'ın ise Menteşe sancaklarına bağlanmasına rağmen, bugünkü Denizli'nin büyük kısmını teşkil eden Homa, Işıklı, Çal, Baklan, Denizli, Honaz, Sarayköy ve Buldan Kütahya sancağına bağlanmıştır.

Denizli kazasının idari yapısı ufak tefek değişikliklerle 17. yüzyıla kadar devam etmiş, ancak bu yüzyılda Kütahya'da bulunan Anadolu Beylerbeyliği dağıtılınca Denizli toprakları Aydın Eyaleti topraklarına dahil edilerek bir değişim yaşamıştır.

Denizli'de 1876 yılında ilk Belediye Teşkilatı kurulmuştur. 1883'te Sarayköy, Buldan ve Tavas İlçelerinin bağlanmasıyla "Sancak" haline getirilen Denizli, 1884'te Çal, 1888'de Acıpayam ilçelerinin katılımıyla Aydın'a bağlı mutasarrıflık, Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşuyla da 1923'te il olmuştur.

Denizli Adının Kökeni

Denizli'nin eski adı **“Ladik”** ya da **“Lazik”** idi. Bu kelime Laodikeia kelimesinden gelmektedir ve Türkçe'de bir anlam ifade etmemektedir. Yukarı Menderes Vadisinde (bugünkü Denizli şehrinin 6 km kuzeyinde) bulunan Laodikeia şehrinin Türklere geçişi sırasında **“Ladik”** ismi de miras kalmıştır. Aynı mınıtkada bulunan Khonae-Honas, Khoma-Homa, Tabae-Tavas da bulunduğu gibi Laodikeia'da bu kaideye uygun olarak Ladik ismini almış ve Selçuklu kayıtlarına öyle geçmiştir.

Ancak Selçuklu hakimiyeti ile birlikte şehrin bugünkü yerine taşınması neticesinde **“Ladik”** adının yanında **“Toğuzlu”** adı da kullanılmaya başlamıştır. **“Toğuzlu”** adının **“Ladik”** adıyla birlikte kullanılmasıyla bu kelimelere **“Tonuzlu”** ve **“Tonguzlu”** adları da eklenmiştir.

Ünlü Seyyah İbn-i Batuta 1333 yılında ziyaret ettiği Ladik şehrine aynı zamanda **“Donguzlu”** dendiğini söylemektedir. Aşağı yukarı aynı yılları kaydeden Mesalik Ül-Ebsar'da **“Tonguzlu”** ifadesini kullanmıştır. 1350 yıllarına ait bir İlhanlı vergi kaydı ise **“Tonğuzlu”** diye yazar. Yine 1372 tarihli bir takvimde de **“Tonguzlu”** yazılışı görülmektedir. Timur'un resmi tarihçileri de **“Donguzluğ”** ve **“Tenguzluğ”** diye kayıtlar tutmuşlardır. Bu tarihlerden sonra bu ifadelerin yerine **“Tonuzlu”** ifadesinin kullanıldığını kesin olarak görmekteyiz. Nitekim erken dönem Osmanlı tarihçilerinden Nesri ve Aşıkpaşazade eserlerinde **“Tonuzlu”** imlasını kullanmışlardır.

“Tonuzlu” veya **“Tunuzlu”** isminin **“Denizli”** sekline dönüşmesi XVI. Yüzyılın ikinci yarısına rastlar. 1510 tarihli bir Osmanlı kaydında **“Dinuzlu”** kullanımına rastlamaktayız. Bu dönemde kente uğrayan gezginler eserlerinde **“Denyzely”, “Denizley”, “Denisli”, “Degnisli”, “Denizli”** adlarını kullanmışlardır.

Ancak XVI ve XVII. yüzyıllarda Laodikeia – Ladik – Lazik çizgisinin Osmanlı Dönemindeki devamı olan **“Lazikkiye”** ismi de kullanılmıştır. **“Denizli”** adı ancak 1675 yıllarından sonra **“Lazikkiye”** ile birlikte yaygın olarak kullanılmış en nihayetinde 1700 yıllarından sonra bu kullanım kesin şekliyle yerleşmiş ve bölgeyi günümüze kadar ifade eden isim hüviyetini kazanmıştır.

COĞRAFYA

Konumu

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.

Yüzey Şekilleri

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.

Batı Anadolu'nun ve Denizli'nin en yüksek dağı Honaz 2571 m. yüksekliğe sahiptir. Karcı (2308 m.), Akdağ (2449 m.), Bozdağ (2421 m.), Eşeler (2254 m.), Bulkaz (Burkaz) (1990 m.), Elmadağ (1805 m.), Büyük Çökelez (1340 m.) ve Beşparmak (1307 m.) ilin diğer önemli dağlarıdır.

Büyük Menderes ve Çürüksu Vadisi boyunca kademeler halinde alçalan Çardak, Çivril, Baklan, Kaklık, Böceli, Denizli (Çürüksu) ve Sarayköy (Büyük Menderes) Ovaları ile yayla görünümlü Acıpayam, Tavas, Eksere Ovaları, Karayayla, Çameli, Uzunpınar, Yoran, Şahman Süleymaniye, Kuyucak Yaylası ilin düzlüklerini oluşturur. Vadi olarak ise verimli ovaların sıralandığı Büyük Menderes ve Çürüksu Vadileri, Akçay Vadisi, Gireniz ve Kelekçi Vadileri gösterilebilir.

İl genel olarak akarsu bakımından yoksun sayılmaz. İl sınırından dışarıya çıkanlar olduğu gibi içinden akarak büyük nehirleri besleyenleri de vardır. En büyük akarsuyu Ege Bölgesinin üç büyük nehrinden biri olan Büyük Menderes'tir. Toplam uzunluğu 529 km. olan nehrin Denizli ili sınırlarındaki uzunluğu 194 km. ve ortalama debisi ise 44,32 m³/sn'dir. Çürüksu, Dalaman (Gireniz Çayı), Akçay (Bozdağan) Çayı, Yenidere, Gökpınar Çayı, Kufi Çayı, Derbent Çayı, Hamam Çayı ve Bağnaz Çayı ilde yer alan başlıca akarsulardandır.

İlin en büyük gölü ise Acıgöl (Çardak Gölü)dür, 44,32 km² yüz ölçümüne sahiptir. Denizli İlinin Çardak ilçesi ile Afyon İlinin Dazkırı ilçesi arasındaki graben arazide dünyanın en temiz sodyum sülfat tuzunun elde edildiği (toksik madde içermeyen) bir göldür. Doğal yapısı ile flamingo, ördek gibi yaklaşık otuz tür kuşun yaşadığı kuş cennetidir. Sodyum sülfat tuzu göl kenarında kurulan işletmeler tarafından değerlendirilmektedir. Beylerli (Çaltı) Gölü, Karagöl, Süleymaniye Gölü, Kartal Gölü ve Işıklı Baraj Gölü ilin diğer önemli göllerini oluşturmaktadır.

İklimi ve Bitki Örtüsü

Denizli'de, Ege Bölgesinde olmasına rağmen, iklim olarak Ege Bölgesi'nin iklimi tamamen görülmez. Kıyı kesimlerinden iç bölgelere geçit yerinde olduğundan az da olsa iç bölgelerin iklimi hissedilir. Yıllık ortalama yüksek sıcaklık 34 C°, ortalama düşük sıcaklık ise 2 C° civarındadır. Bu değerler yaz aylarında 40 C°'ye kadar yükselir, kışın ise -10 C°'ye kadar düşer. Esasen Denizli, iklimi yönünden İç Anadolu Bölgesine yakın değerler vermektedir.

İlde, genel olarak, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. En çok yağış Aralık, Ocak, Şubat ve Mart

aylarında görülmektedir. Aralık ayında m²'ye düşen ortalama yağış miktarı 90 mm.dir. Yağışlı gün sayısı yıllık ortalama 80 gündür. Ortalama yıllık nem oranları Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarında %50'nin altında seyrederken, diğer aylarda artmakta, Aralık ve Ocak aylarında %70'ten fazla nem olmaktadır. Buhar basıncının en yüksek olduğu dönem ise yaz aylarıdır. Yükseklik arttıkça iklim sertleşmektedir. İlde dağlar daha çok denize dik uzandığından, denizden gelen rüzgârlara açık bulunmaktadır. Tüm bu iklim verileri ve iklim koşullarının uygunluğu Denizli'ye doğal çekicilik katmaktadır.

Var olan hava koşulları, yörede Karadeniz Bölgesinin bitki örtüsü çeşitleri olan kızılğaç, ıhlamur, fındık, kestane, söğüt, eğrelti gibi türlerin yetişmesine ve karışıma girmesine olanak sağlar. Bölgenin yerel ağaç ormanları ise, denizden yüksekliğe bağlı olarak, dikey tabakalaşma oluşturur. Kızılçamla başlayan dikey yayılım 850 metrelerde yerini karaçama bırakarak, yükseklerde toros sediri ve daha sonra çeşitli ardıç türleri ile alpin çam sınırına ulaşır. Buradan itibaren çayırlaşma başlar ve orman örtüsü son bulur

İKLİM

Denizli ili Ege Bölgesinde olmasına rağmen, Ege Bölgesinin hakim iklimi olan Akdeniz iklimi tamamen görülmez. Kıyı kesimlerinden iç bölgelere geçit yerinde olduğundan az da olsa iç bölgelerin iklimi hissedilir. Ege Bölgesi ikliminden sıcaklık olarak biraz farklılıklar görülebilir. Denizli'de dağlar genel olarak denize doğru dik olduğundan, denizden gelen rüzgarlara açık bulunmaktadır. Kışlar ilik ve yağışlı geçmektedir.

BİTKİ ÖRTÜSÜ

Denizli'nin bitki örtüsü makidir. Maki küçük çalılara denir. Denizli'nin % 59'u ormanlarla kaplıdır. Çayır ve meralar % 10, ekili ve dikili arazi % 43'tir. Ekime müsait olmayan kısmı sadece % 1'dir.

İlin bitki örtüsünü çoğunlukla orman ağaçları ile Akdeniz iklimine has makiler meydana getirir. Ormanlarda karaçam, kızılçam, sedir, ardıç, meşe, kestane, çınar, dişbudak, kızılğaç (Boya ağacı), günlük vb. gibi ağaç türleri bulunur. Ormanların başladığı sınırların altında kalan dağ eteklerindeki geniş alanlar çalılık ve fundalıklarla kaplıdır.

EKONOMİ

Denizli ilinin ekonomisi sanayiye ve ticarete dayalıdır. Denizli, bir ihracat ve sanayi kentidir. Hizmet sektörü de oldukça gelişmiştir. Son 15 yıl da sanayisi müthiş bir gelişme göstermiştir. ABD'ye bakır tel ihraç etmiştir. Faal nüfusun %45'i tarım, balıkçılık, Arıcılık, ormancılık ve hayvancılıkla uğraşır. Bütün gelirin %30'u sanayiden sağlanır. Türkiye'de Anadolu Kaplanları olarak bilinen ihracatçı şehirlerin başında gelir. Her yıl milyarlarca dolarlık ihracatıyla Türkiye'nin lokomotif sanayi şehirlerinden biridir. Denizli Türkiye'de ve dünyada tekstilin başkenti olarak anılıyor olsa da son yıllarda tekstilde yaşanan ekonomik kayıplar nedeniyle ekonomik dengeler mermer ve doğal taş sektörü üzerine kaymıştır. Denizli'den tüm dünya ülkelerine traverten ve türevi olan mermer ve doğal taş ihracatı gerçekleştirilmektedir.

Tarım

Denizli tarıma çok elverişlidir. Başlıca tarım ürünleri; buğday, arpa, Ceviz, mısır, nohut, tütün, haşhaş, üzüm, İncir ve pancardır. Sebze üretimi ise 250 bin tondur. Üzümden sonra, kavun, karpuz, elma, armut, vişne, kiraz, şeftali, badem, erik ve nar bol miktarda yetişir.

Antepfıstığı üretimi gün geçtikçe artmaktadır. 120.000 zeytin ağacından ortalama 1000 ton zeytin elde edilir. Mevcut su potansiyeli bütün ekili araziye sulamaya elverişlidir. Ekili arazinin önemli

kısmı sulanmaktadır. 95.000 incir ağacı bulunmaktadır....

Sanayi

Sanayi hızla gelişmektedir. Dokuma ve metal sanayi ön sıradadır. Başlıca büyük sanayi işletmeleri ise; Dentaş Ambalaj Sanayi, Er-Bakır Elektrolitik Bakır,Erikoğlu Emaye,Erikoğlu Holding , Denizli Çimento, Paşabahçe, Kardemir Haddecilik, Eke Metal, Menderes Tekstil, Aynes Gıda, Ayyem Tarım, Tosunoğlu Tekstil, Integro, Tümteks Tekstil, Gökhan Tekstil,Görenler, Kaynak Group, Abalıoğlu Yem, Ugurlu Oto Cam, Zorlu Holding Taç ve Linens,Lezita, Değirmenci Group, Evliyaoğlu Tekstil, Aysan Dekoratif Raf Sistemleri, Pamukkale Karahayıt ulaşımı, havlu ve dokuma fabrikaları vardır.

Ulaşım

İlde Denizli Çardak Havaalanı vardır. THY karşılıklı olarak gün içerisinde sıklıkla Denizli-İstanbul seferlerini gerçekleştirmektedir. İlde İzmir-Denizli hızlı tren seferleri mevcuttur.Ama Denizli'ye en hızlı tren gelmemiştir.Gelirse Ankara'ya 3 saatte gidilir. Kara ulaşımında İzmir ve Antalya gibi önemli kentlerimizin kavşak noktasında bulunan Denizli'den tüm otobüs firmaları sefer yapmaktadır. İlde 7 tane köprülÜ kavşak, 2 tane tüp geçit bulunmaktadır. Kent içi toplu ulaşım otobüs ve minibüslerle sağlanmaktadır.Ayrıca kent merkezinde bazı tercihli yollar metrobüs hattı için kullanılmaktadır

Kaynak: Denizli Belediyesi, Denizli Valiliği ve Wikipedia yayınlarından alınmıştır.

Rakamlarla Denizli İli**Nüfus**

Yıllar İtibariyle Denizli Nüfusu

Yıllar	İzmir	Türkiye
2007	907.325	70.586.256
2008	917.836	71.517.100
2009	926.362	72.561.312
2010	931.823	73.722.988
2011	942.278	74.724.269

Kaynak: TÜİK

Denizli İlçelerinde Nüfus, 2011

Denizli	Toplam
Merkez	540.989
Acıpayam	57.173
Akköy	5.466
Babadağ	7.418
Baklan	6.121
Bekilli	8.027
Beyağaç	7.083
Bozkurt	11.924
Buldan	27.135
Çal	21.764
Çameli	19.730
Çardak	9.472
Çivril	61.495
Güney	11.206
Honaz	31.731
Kale	21.406
Sarayköy	29.842
Serinhisar	15.109
Tavas	49.187
Toplam	942.278

Kaynak: TÜİK

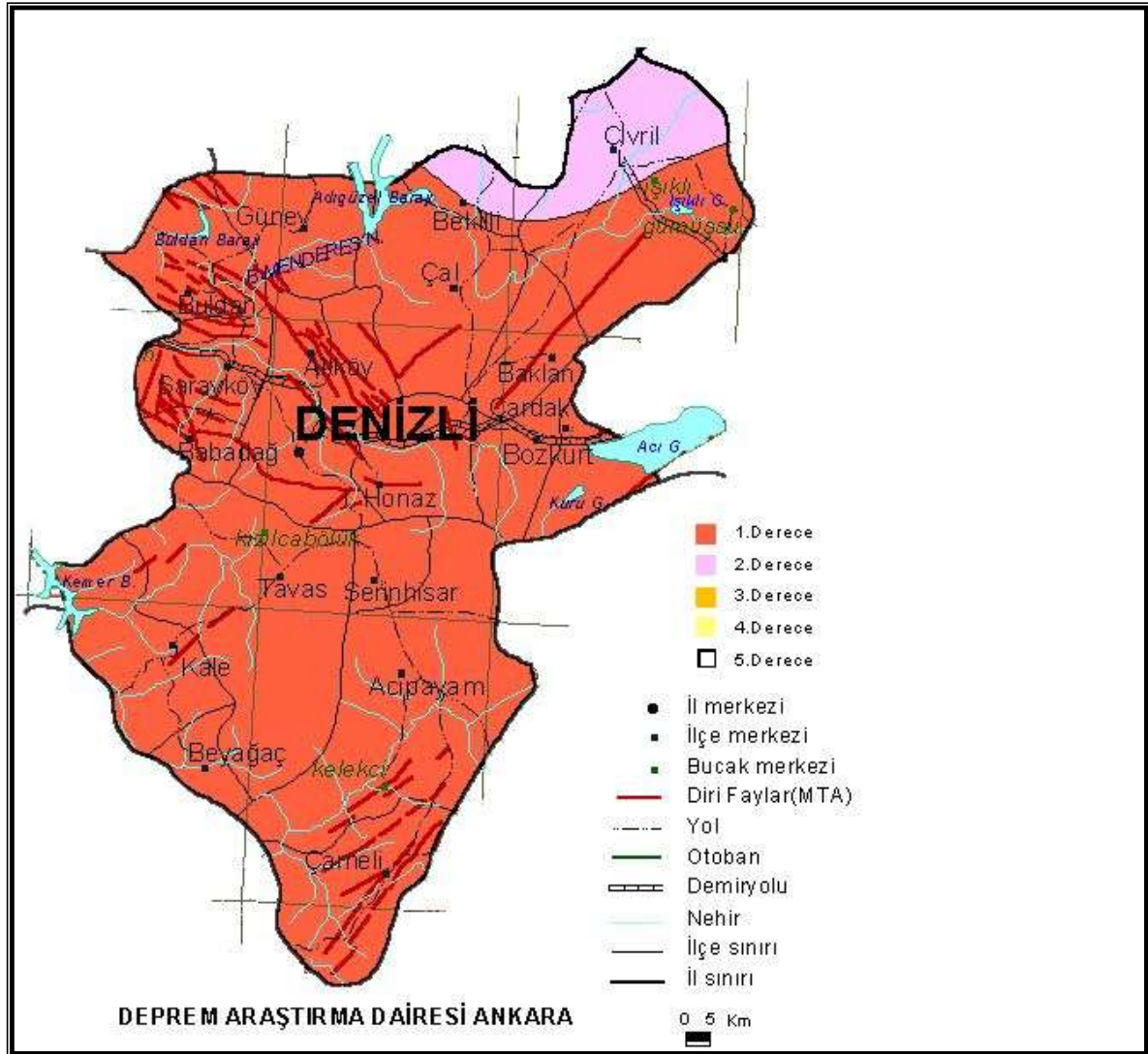
İllerin Aldığı Göç, Net Göç ve Net Göç Hızı (2008-2009 Dönemi)

Sıra	İl	ADNK 2009 Nüfusu	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Net Göç	Net Göç Hızı
1	İstanbul	12.915.158	388.467	348.986	39.481	3,06
2	Ankara	4.650.802	168.193	131.114	37.079	8
3	İzmir	3.868.308	116.390	89.517	26.873	6,97
4	Antalya	1.919.729	75.696	58.632	17.064	8,93
5	Kocaeli	1.522.408	60.432	48.399	12.033	7,94

Kaynak: TÜİK

Denizli 81 il içerisinde aldığı göç ve net göç rakamı ile 11. sıradadır.

İzmir Deprem Risk Haritası



BÖLÜM 4:

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1. Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

4.1.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

162 Ada 1 Parsel;

İLİ	: Denizli
İLÇESİ	: 2.Bölge
MAHALLESİ	: -
KÖYÜ	: Şemikler
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: M22a17d1c
ADA NO	: 781
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 2.123 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: -
ARSA PAYI	: Tam
CİLT NO	: 59
SAHİFE NO	: 5806
BLOK NO	: -
KAT NO	: -
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: -
MALİKLER	: EGS Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri*

Denizli İli Tapu ve Sicil Müdürlüğü'nde 18.01.2013 tarih, saat 15:30 itibariyle alınan, ekte mevcut TAKBİS belgesine istinaden gayrimenkul üzerinde hacizler bulunmaktadır.

İpotek		Sıra	Alan	Değer	Yıl	Yılın Baş - Son	Yılın	Yılın
İpotek		1	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		2	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		3	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		4	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		5	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		6	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		7	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		8	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		9	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		10	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		11	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		12	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		13	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		14	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		15	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		16	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		17	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		18	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		19	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		20	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		21	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		22	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		23	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		24	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		25	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		26	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		27	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		28	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		29	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		30	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		31	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		32	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		33	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		34	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		35	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		36	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		37	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		38	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		39	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		40	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		41	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		42	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		43	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		44	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		45	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		46	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		47	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		48	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		49	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		50	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		51	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		52	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		53	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		54	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		55	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		56	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		57	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		58	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		59	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		60	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		61	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		62	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		63	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		64	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		65	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		66	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		67	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		68	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		69	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		70	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		71	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		72	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		73	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		74	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		75	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		76	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		77	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		78	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		79	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		80	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		81	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		82	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		83	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		84	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		85	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		86	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		87	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		88	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		89	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		90	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		91	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		92	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		93	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		94	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		95	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		96	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		97	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		98	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		99	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013
İpotek		100	1.000.000.000.000.000.000	1.000	1.000	2013	2013	2013

4.1.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Denizli İli, Tapu Müdürlüğü'nde 18.01.2013 tarih, saat 15:30 itibariyle alınan takbis belgesine istinaden yukarıda her bir gayrimenkulün tapu kayıt ve takyidat bilgileri verilmiştir, konu ile ilgili tanımlar aşağıda yer almaktadır.

İHTİYATİ TEDBİR

İhtiyati tedbir, Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun 101 ila 103. maddelerinde düzenlenmiştir. Mahkeme dava konusu olan (veya dava konusu yapılacak olan) ve aynı (mülkiyeti) taraflar arasında çekişmeli bulunan bir taşınmazın, dava sırasında başkasına devredilmesini önlemek için, taşınmazın başkasına devrinin yasaklanmasına (ferağdan men'ine) karar verebilir. Çünkü ihtiyati tedbir konmazsa veya mahkeme böyle bir kararı vermekte gecikirse dava konusu taşınmaz mal el değiştirebilir. İhtiyati tedbir kararının tapu siciline kaydedilmesinden sonra, artık davalı, bu taşınmazı başkasına devredemez. İhtiyati tedbir kararı, geçici nitelikte bir önlem olup, durum ve şartların değişmesi halinde değiştirilebileceğinden temyiz edilemez. (HUMK. 111) Her tedbir taşınmazın el değiştirmesini önlemez. Bunun için gelen tedbir yazısının içeriğine bakarak neye ilişkin olduğunu belirlemek gerekir. Örneğin, ilave kat yapılmasının önlenmesi, kat mülkiyetine geçmenin yasaklanması gibi. Ancak, böyle bir açıklık yok ise tedbir tedavülü engeller. Tedbirin mahiyeti belli değilse, ilgililerin talebi üzerine yapılacak işleme izin verilip verilmeyeceği tedbiri koyan mahkemeye soru konusu edilir ve alınacak cevaba göre işleme yön verilir. Taşınmazın başkasına devrinin yasaklanmasına ilişkin ihtiyati tedbir kararlarının icrası için icra dairesine başvurulmasına gerek yoktur. Bu karar mahkeme tarafından doğrudan tapu sicil müdürlüğüne bildirilir ve tapu sicil memuru tedbiri ilgili tapu kütük sayfasının şerhler sütununa işleyerek mahkemeye bilgi verir. İhtiyati tedbirin şerhi için mahkeme kararı veya yazısının tapu siciline gönderilmesi gerekir (TST.57/a). İşte bu şerhten sonra tedbir terkin edilmedikçe tapu sicil müdürlüğünün o taşınmaz mal üzerinde üçüncü şahıslar lehine hak doğurucu bir işlem yapılmaz. (TKGM. 7.7.1965 tarih, 1390 Sy. Gn.).

İcra İflas Kanunu 150 /C Maddesi

İcra memuru, ipoteğin paraya çevrilmesi hakkındaki takibin başladığını tapu idaresine haber vermeye mecburdur. Tapu memuru, keyfiyeti taşınmazın siciline şerh verir. Taşınmazı bu şerh tarihinden sonra iktisap edenlere icra veya ödeme emri tebliğ olunmaz.

4.1.3. Son 3 Yıllık Dönem İçerisinde Mülkiyet Değişikliği Olup Olmadığı Bilgisi

Rapor konusu taşınmazların tapu kayıtlarında yapılan incelemede son 3 yıl içerisinde taşınmazlarda mülkiyet değişikliği olmadığı görülmüştür.

4.1.4. Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği İle İlgili Bilgi

SPK'nın VI seri, 11 nolu Tebliğinin Yatırım Faaliyetleri başlıklı 25.maddesinin c bendindeki GYO'lar "mülkiyetlerini edinerek veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdetmek suretiyle alım satım karı elde etmek veya kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek maksadıyla arsa ve arazileri alabilirler" ifadesine istinaden iş bu rapora konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Hazırlanan rapor amaç ve kapsamına bağlı kalınarak tapu kayıtları üzerindeki kısıtlayıcı şerhler ve hukuki problemler dikkate alınmadan ikame değerleri hesaplanmış ve rapor içeriğinde sunulmuştur.

4.2. Gayrimenkulle İlgili Yasal İzin ve Belgeler

4.2.1. Mevcut İmar Durumu

Denizli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 18.01.2013 tarihinde yapılan araştırma sonucunda 781 ada 1 numaralı parselin Denizli-Merkez-Akçeşme Mah. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında 'Spor Tesis Alanı' olarak belirlendiği ve E:0,7 şeklinde yapılaşma şartına sahip olduğu tespit edilmiştir.



Denizli Belediyesi e-İmar



İmar Durumu Sorgulanan Taşınmazın

İl	DENİZLİ	Kullanım Türü	Spor Tesisleri Alanı
İlçe	MERKEZ	İnşaat Nizamı	-
Mah./Mevkii	AKÇEŞME	Kat Adedi	-
Ada	781	Bina Yüksekliği	-
Parsel	1	Taks	-
Takribi Parsel Alanı	2123 m2	Kaks	-
Kadastral Pafta	-	Emsal	-
İmar Pafta	-	Ön Bahçe Mesafesi	-
Ada Parselasyon No	-	Komşu Mesafeler	-
Plan Notu	-	Ölçek	2000

Açıklama :

NOT : Yalnızca Bilgi Amaçlıdır. Herhangi bir resmi işte kullanılamaz.
Belediye kayıtları esaslı ve Planın güncelliğinin Belediye arşivinden kontrolü gerekmektedir.
Bu belgedeki bilgiler ile herhangi bir hak iddia edilemez.
Şerh ve irtifak hakkı bulunan parseller için tapu kayıtları esaslıdır.
Tarih : 16.01.2013

4.2.2. Son 3 Yıllık Dönem İçerisinde İmar Durumunda Değişiklik Olup Bilgi (İmar Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma Olmadığına Dair vs)

Değerleme konusu parseller için son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.2.3. Gayrimenkulün Kullanımına Dair Alınan Yasal İzinler ve Belgeler (Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yapı Tatil Tutanağı, Encümen Kararı, Mahkeme Kararları, Mimari Proje vs)

Taşınmazın bulunduğu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.2.4. Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler

Taşınmazın arsa olması sebebiyle, söz konusu değildir.

4.2.5. Varsa Gerekli Diğer Belgeler (Akaryakıt İstasyonu veya Otel vs ise Gerekli İzin Belgeleri)

Taşınmazın arsa olması sebebiyle, söz konusu değildir.

4.2.6. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

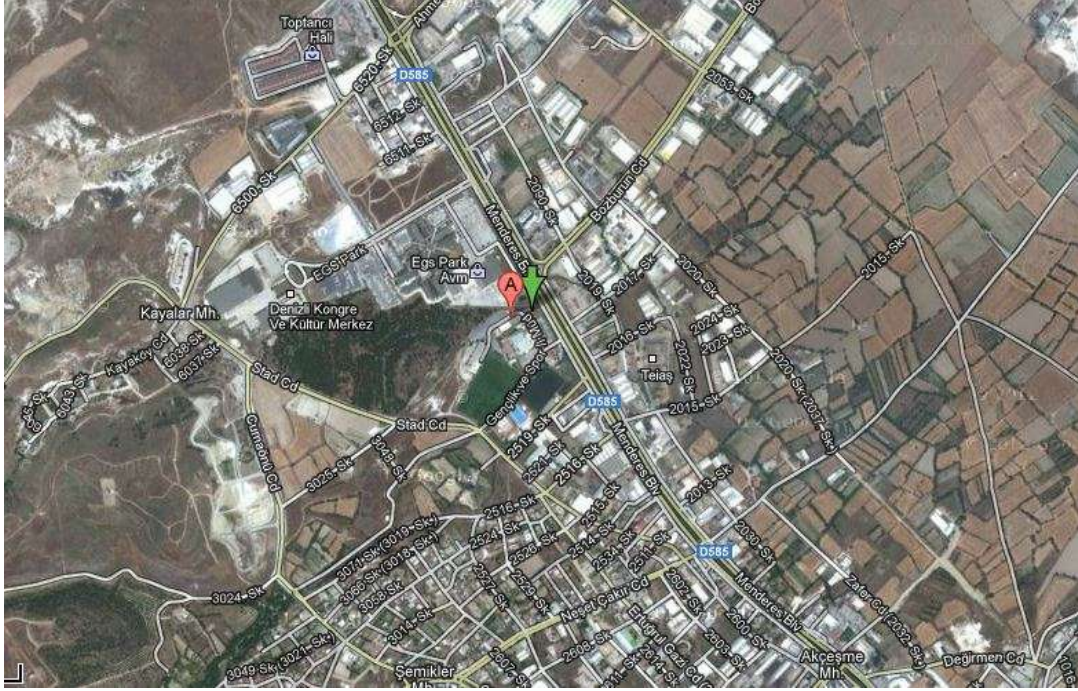
Taşınmazın arsa olması sebebiyle, söz konusu değildir.

4.3. Gayrimenkulün Hukuki Durum Analizi

Hazırlanan rapor, amaç ve kapsamına bağlı kalınarak tapu kayıtları üzerindeki kısıtlayıcı şerhler ve hukuki problemler dikkate alınmadan ikame değerleri hesaplanmış ve rapor içeriğinde sunulmuştur.

**BÖLÜM 5:
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER****5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri**

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller Denizli İli, Merkez İlçesi, Şemikler Köyü sınırları içerisinde yer almaktadır. Gayrimenkul Denizli il merkezine yaklaşık 6,3 km, Denizli-Aydın Karayolu üzerinde ve Denizli otoyolunun yol ayrımında yer almaktadır.



Değerleme konusu 781 ada 1 parsel Denizli-Aydın karayolu üzerinde yer almakta olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup arsa vasfındadırlar.

Parselin konumunu gösteren fotoğraf aşağıdaki gibidir;



5.3. Rapor Konusu 781 Ada 1 Parseller Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu parsel şehir merkezine yakın konumludur. Topografik olarak düz arazide bulunmakta olup, geometrik olarak belirgin dikdörtgen biçimindedir.

781 ada 1 parsel 2.123 m2 alanlı olup parselin Denizli-Aydın Karayoluna cephesi yaklaşık 48 metre civarındadır.

BÖLÜM 6: EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

6.1. Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Etkin ve verimli kullanım, boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün, fiziksel olarak mümkün, uygun bir şekilde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerde sonuçlanan yasal kullanımıdır.

Etkin ve verimli kullanım iki şekildedir:

1. Boşmuş gibi bir arazi veya arsanın en etkin ve verimli kullanımı
2. Yapılandırılmış bir mülkün en etkin ve verimli kullanımı

Piyasadaki rekabet güçleri bir mülkün en etkin ve verimli kullanımını saptar. Bu bağlamda değerlendirme uzmanı mülkün,

1. Fiziksel kullanımını
2. Mekanın tipik kullanıcılarını
3. En olası alıcı türü irdeler

Yapılandırılmış bir mülkün değeri, boşmuş gibi arsanın değerinden yüksek olduğu sürece, en etkin ve verimli kullanım mülkün yapılandırılmış kullanımıdır. Boş arsanın değeri, yapılandırılmış bir mülkün değeri ile yıkım maliyetinin toplamını geçiyorsa, en etkin ve verimli kullanım, arsanın boşmuş gibi kullanımıdır.

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizindeki Kriterler:

1. Yasal olarak kullanılabilirliği
 - a. İmar yönetmelikleri
 - b. Özel kısıtlamalar
 - c. Tarihi Bölgeler veya sit alanları
2. Fiziksel olarak yapılabilirlik
 - a. Arsanın
 - i. Büyüklüğü
 - ii. Şekil ve kullanılabilirliği, cephe ve derinliği,
 - iii. Topoğrafyası,
 - iv. Erişim imkanları,
 - v. Alt yapı hizmetlerinin mevcudiyeti,

- vi. Zemin ve zemin altı şartları
- b. Yapılandırmalar
 - i. Büyüklük
 - ii. Tasarım
 - iii. Durum
 - iv. İyileştirme, yeniden tasarlama, yenileme, dönüştürme ve yıkım maliyetleri
3. Finansal olarak yapılabilirlik
4. Azami Verimlilik: Mümkün olan alternatifler arasında fiziksel olarak mümkün olma, yasal izin verilebilirlik ve finansal yapılabilirlik kriterlerini sağlayan ve en yüksek bu günkü değerle sonuçlanan kullanım azami verimlilikli olarak tanımlanır.

Finansal olarak yapılabilir bir kullanım, fiziksel olarak mümkün değilse veya yasal değilse hiç bir anlam ifade etmez.

6.2. Değerleme Konusu Taşınmazın En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Yukarıda tanımlı verilen etkin ve verimli kullanımın için konu gayrimenkul **fiziksel olarak mümkün, yasal olarak izin alınmış, finansal olarak yapılmış, azami düzeyde verimli**’dir.

*Rapor konusu parseller boş durumda olup tarım alanındadırlar. Tarımsal niteliği korunacak alanda kalan taşınmazların tarımsal amaçlı olarak kullanımının (mevcut hali) en verimli kullanım şekli olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7: GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

7.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Satışların Karşılaştırılması)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

7.2. Gelir İndirgeme Yöntemi (Kullanım Değeri)

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

7.3. Maliyet Yöntemi (İkame Değeri)

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. 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 göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir.

Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

BÖLÜM 8:

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ ELDE EDİLEN VERİLERİN ANALİZİ

8.1. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Etkileyen Faktörler

Global seyreden para piyasalarındaki kriz, iniş çıkışlı ve çoğunlukla inişli grafik sebebiyle, olası bir ani inişteki ve çıkıştaki gayrimenkul piyasasının nasıl bir seyir izleyeceğinin kestirilememesi.

8.2. Değerlemede Kullanılan Varsayımlar

1. Taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatların olası bir alım-satıma engel teşkil etmeyeceği varsayılmıştır. Başka bir deyişle takyidatlar yok sayılmıştır.
2. Nihai değer tespitindeki değer taşınmazların tüm yasal sorumluluklarını yerine getirdiği varsayılarak değerlendirilmiştir.
3. Yapılan araştırmalarda başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
4. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
5. Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
6. Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.

8.3. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Faktörler

Olumlu Faktörler

- Raporun ana konusunu oluşturan arsa vasıflı alanın ulaşım sorununun olmaması.
- 781 ada 1 parselin asfalta 48 metre cephesinin olması.
- Parselin konumundan dolayı Denizli İli Merkezi'ne 6,3 km mesafede yer alması.

Olumsuz Faktörler

- Parselin 'spor tesisleri alanı' içerisinde olması.

8.4. Üzerinde Proje Geliştirilen Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme raporu kapsamında “proje değerlemesi” talebinde bulunulmadığı için konuya ilişkin analize yer verilmemiştir.

8.5. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme raporu kapsamında “proje değerlemesi” talebinde bulunulmadığı için konuya ilişkin analize yer verilmemiştir.

8.6. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

8.6.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Arazi emsalleri:

- 1- Çalık Gayrimenkul'den satılık 0506 370 36 78; Taşınmazın bulunduğu yere yakın durumda İzmir asfaltına sıfır konumlu boş durumda 2028 m²'lik arsa vasıflı taşınmaz için pazarlık sonrası 900.000,00 TL istenilmektedir. Birim m² değeri : 440 TL/m²
- 2- Ekom Gayrimenkul'den satılık 0532 120 37 64; Taşınmazın bulunduğu yere yakın durumda İzmir asfaltına sıfır konumlu boş durumda 3560 m²'lik arsa vasıflı taşınmaz için pazarlık sonrası 1.600.000,00 TL istenilmektedir. Birim m² değeri : 450 TL/m²
- 3- Ekom Gayrimenkul 0532 120 37 64; Taşınmazın olduğu yerde asfalt üzerinde yer alan arsa m² değerlerinin konum ve mevkisine göre 150 TL ile 600 TL arasında, arka parsellere gidildikçe değerlerin düştüğü ve 100 TL ile 450 TL arasında değiştiği bilgisi alınmıştır.

Emsallerin yorumu: Bölgede yapılan araştırmalardan, alınan emsallerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde benzer özellikli arsa vasıflı arazilerin birim m² değerinin asfalt üzerinde 150-650-TL/m² aralığında değiştiği, arka kısımlarda ise 100-450-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, yapılaşma şartı ve Spor tesisi alanı içinde bulunduğu göz önüne alınarak m² fiyatı 175 TL olduğu kanaatine varılmıştır.

ADA	PARSEL	ALAN (M2)	HİSSE ORANI	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER (TL)
781	1	2.123,00	TAM	175	371.525,00
Yuvarlatılmış Toplam Değer					375.000,00
TOPLAM DEĞER					375.000,00 TL

8.6.2. Gelir İndirgeme Yöntemi Analizi

Rapora konu gayrimenkulün arsa olması nedeniyle Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmamıştır.

8.6.3. Maliyet Yöntemi Analizi

Rapora konu gayrimenkulün arsa olması nedeniyle Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

8.7. Kira Değeri Analizi

Değerleme raporu kapsamında “taşınmaza ait kira değeri” talebinde bulunulmadığı için konuya ilişkin analize yer verilmemiştir.

8.8. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer takdirleri parsel bazında hesaplanmıştır.

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

Oranları

Değerlemeye konu taşınmazların “Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı” sözleşmesine haiz olmaması ve değerlemede konuya ilişkin talep olmaması nedenleri ile söz konusu değerlemeye konu olmamıştır.

BÖLÜM 9: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. Uyumlaştırma ve Nihai Değer Takdiri

9.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden yer Almadıklarına Dair Açıklama

- Değerlemeye konu parsel mevcut arsa, bina, çevre düzenlemesi dikkate alınarak değerlendirildiğinden proje geliştirme (hasılat paylaşımı, kat karşılığı vb) yöntemleri kullanılmamıştır.
- Bu değerlendirme çalışmasında boş arsa üzerinde geliştirilen proje değerlendirilmediğinden, söz konusu işlemle ilgili varsayım ve sonuçlara yer verilmemiştir.

9.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve mevzuat Uyarınca Alınması Gereken izin ve belgelerin Eksik Olup Olmadığı Hakkında Görüş

9.4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığına Dair Bilgi

İş bu rapora konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına dair Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

BÖLÜM 10 : SONUÇ

10.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, bölgedeki ticari hareketlilik gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazların değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır.

10.2. Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların hukuki ve mali bir problemi bulunmadığı varsayımı ile toplam değerlerinin 375.000-TL + KDV olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

KDV HARİÇ DEĞER : 375.000,00-TL

KDV DAHİL DEĞERİ : 375.000,00-TL + 67.500,00-TL = 442.500,00-TL

Nurullah Erdal	Ayşe Yıldırım (Başkazancı)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No:400500	SPK No: 400389
NURULLAH ERDAL Değerleme Uzmanı 	AYŞE YILDIRIM (BAŞKAZANCI) Şirket Yetkilisi Ortağın İmzası 

Katma Değer Vergisi' ne İlişkin Açıklama:

Katma değer vergisi oranı, vergiye tabi her bir işlem için % 10'dur. Bakanlar Kurulu bu oranı, dört katına kadar artırmaya, % 1'e kadar indirmeye, bu oranlar dâhilinde muhtelif mal ve hizmetler ile bazı malların perakende safhası için farklı vergi oranları tespit etmeye yetkilidir.

Katma Değer Vergisi Kanunun 28.maddesinin verdiği yetkiye istinaden yayımlanan 17.07.2002 tarih ve 2007/13033 sayılı kararname eki kararı uyarınca kararname eki uyarınca I sayılı listede yer alanlar için %1, II sayılı listede yer alanlar için %8, ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere vergiye tabi işlemler için %18 oranında katma değer vergisi uygulanması gerekmektedir.

RAPOR EKLERİ

Ek-1 Swot Analizi

SWOT: Strenght, Weaknesses, Opportunities, Threat SWOT, bu sözcüklerin baş harflerinden oluşan bir yöntemdir. Güçlü yanlar, zayıf yanlar, fırsatlar ve tehditlerin analizini öngörür.

GÜÇLÜ YANLAR

- Parsel 781 ada 1 parselin asfalt üzerinde konumlu olması ve ulaşım sorununun olmaması.
- Parselin Denizli İl merkezine ve Denizli şehir otogarına yakın konumlu olması.

ZAYIF YANLAR

ABC GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- Parseln 1/1000 Menderes Belediyesi imar planı çerçevesinde ‘Spor Tesisleri Alanı’ içinde yer alması.

FIRSATLAR

- Parsellerin merkeze ve otopara yakın olmasından ötürü uygulanan mevzii imar planı ile ticaret alanı yapılmaya müsait alanda olması.

TEHDİTLER

- Son günlerde tüm dünyayı etkisi altına alacağı belirtilen küresel ekonomik krizin etkilerinin ülkemizi nasıl etkileyeceğinin kestirilememesi.

Ek-2 Özgeçmişler ve Lisans Örnekleri

AYŞE YILDIRIM (BAŞKAZANCI)

İlkokul, Ortaokul ve Lise eğitiminin bir bölümünü Almanya’da, kalan eğitimini de Şile 50. Yıl Lisesi’nde, lisans eğitimini İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği bölümünde tamamlamıştır.

1987-1989 yılları arasında, Enka Holding' e ait çeşitli projelerde Şantiye Sorumlusu ve Betonarme statik proje mühendisliğinde çalışmıştır. 1989-1993 yılları arasında, özel bir şirkette yapı malzemelerine ilişkin pazarlama ve satış konularında görev almıştır. 1994 yılında Vinsan A.Ş.'de Altyapı Kısım Şefi olarak görev yapmıştır. 1995 ve 2001 yılları arasında inşaat ve çelik sektöründe hizmet veren Çima Makina İnşaat ve Çelik Sanayi Ticaret Limited Şirketi’nde kurucu ortak, finans koordinatörü ve yatırım danışmanı olarak görev almıştır. 2003 yılında Sigorta Ekspert Yardımcılığı görevinde bulunmuştur. 2004 yılından itibaren Ankara İnşaat Mühendisleri Odası'na bağlı olarak Kamulaştırma Bilirkişiliği görevini ve Maliye Takdir Komisyonu üyeliğini yürütmektedir.

Makale:

Yurt dışında Der Immobilienbewerter, Bewertung in der Türkei, konulu makalesi Aralık 2010’da yayınlanmıştır. Kitap çalışmaları devam etmektedir.

Verdiği Eğitimler:

Kasım-Aralık 2007, TMMOB-İnşaat Mühendisleri Odası SPK Lisanslama Sınavlarına yönelik Gayrimenkul Değerleme-Finans Matematiği ve Mesleki Mevzuat ve Etik derslerinin eğitimi,

Mart-Nisan 2011, TMMOB, İç Mimarlar Odası, Kamulaştırma Bilirkişiliği ve Mahkeme Bilirkişiliği Eğitimi,

Mayıs 2011; ABC Firma bünyesinde uygulamalı değerleme uzmanlığı eğitimi.

ATO, DUD, GYODER, TMOBB, İTÜ Mezunları Derneği üyeliği ve TDUB denetleme kurulu üyeliği bulunan Ayşe Yıldırım Başkazan, ABC Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ‘de çalışma hayatına devam etmektedir.

NURULLAH ERDAL

1957 yılında Kütahya (Tavşanlı) da doğdum..1983 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Bölümünü bitirdim.. Özel Sektörde muhtelif mühendislik çalışmalarından sonra; Sigorta Eksperti olmaya hak kazandım. Bu alanda Sigorta Şirketlerine ve Bankalara Ekspertiz ve Değerleme Hizmeti verdim.2007 yılında SPK Değerleme Lisansını aldım. Halen ABC A.Ş de çalışmaktayım.



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 03.10.2006

No : 400389

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ayşe BAŞKAZANCI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin AYIŞIK
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.02.2008

No : 400500

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Nurullah ERDAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN