

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2021



EVORA DENİZLİ PROJESİ
Merkezefendi / DENİZLİ

2021/0424

18.10.2021

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 01.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 18.10.2021 tarihinde, 2021/0424 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerleme uzmanları Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve Barış BARUTÇU'nun beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	01.10.2021
DEĞERLEME TARİHİ	15.10.2021
RAPOR TARİHİ	18.10.2021
RAPOR NO	2021/0424
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Çakmak Mahallesi, 716 Ada 1, 717 Ada 1, 718 Ada 1, 719 Ada 1, 720 Ada 1, 721 Ada 1, 722 Ada 1, 723 Ada 1, 724 Ada 1 Nolu Parseller Üzerinde Konumlu Evora Denizli Projesi.
KOORDİNATLARI	Ref. (720/1); 37.7947°, 29.0187°
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Madde 4.2. ve 4.2.1.
İMAR DURUMU	Detaylar İçin Bkz. Madde 4.3.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Evora Denizli Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumunda toplam değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen mevcut durum ve tamamlanması durumunda bugünkü değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, İş bu rapor proje kapsamındaki 728 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	653.120.676,60	70.760.636,68
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	770.682.398,39	83.497.551,29
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	134.189.398,60	14.538.396,38
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	995.026.920,00	107.803.566,63
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	179.104.846,00	19.404.642,04

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 9,23- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No:400885)	Barış BARUTÇU (SPK Lisans No:400271)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değer değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- ✓ Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- ✓ Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	10
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	12
3.3.	2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	15
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	21
BÖLÜM 4	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	24
4.1.	Çevre ve Konum	24
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	26
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	26
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	27
4.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	32
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	32
4.4.2	Belediye İncelemesi	32
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	32
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	32
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	35
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	35
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	35
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	36

4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	36
4.11.	Proje İle İlgili Genel Bilgiler	37
4.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	39
BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	40
5.1.	Değerleme Yöntemleri	40
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	40
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı	41
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	42
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi	43
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	45
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti	45
6.2.	Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti	47
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti	49
6.3.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar	50
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	53
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	53
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	54
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	54
6.4.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	54
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	55

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 18.10.2021 tarihinde 2021/0424 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Çakmak Mahallesi'ndeki 716 Ada 1, 717 Ada 1, 718 Ada 1, 719 Ada 1, 720 Ada 1, 721 Ada 1, 722 Ada 1, 723 Ada 1, 724 Ada 1 Nolu parseller üzerinde yer alan Evora Denizli Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri ile Emlak GYO A.Ş. payına düşen değeri ve projenin mevcut durum değeri ile mevcut durum değer itibarıyla Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen değeri yanı sıra proje kapsamındaki 728 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve Barış BARUTÇU tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 18.10.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan projenin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce tarafımızca hazırlanan son üç değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Kayışdağı Caddesi, No:80/3, Günbey Plaza, Kat:2 D:3 Ataşehir/İstanbul
İLETİŞİM	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) info@atakgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 14.04.2011
SERMAYESİ	: 300.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
İZİNLER/YETKİLERİ	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNİVANİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	: Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

HALKA AÇIKLIK ORANI : % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Çakmak Mahallesi'ndeki 716 Ada, 1 nolu, 717 Ada 1 nolu, 718 Ada 1 nolu, 719 Ada 1 nolu, 720 Ada 1 nolu, 721 Ada 1 nolu, 722 Ada 1 nolu, 723 Ada 1 nolu, 724 Ada 1 nolu parseller üzerinde yer alan Evora Denizli Projesi'nin mevcut durumu itibarıyla değeri, tamamlanması durumunda bugünkü değeri ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen mevcut durum ve tamamlanması durumundaki değerleri yanı sıra proje kapsamındaki 728 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 197 bin 770 kişi azalarak 1 milyon 333 bin 410 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 oldu.



Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

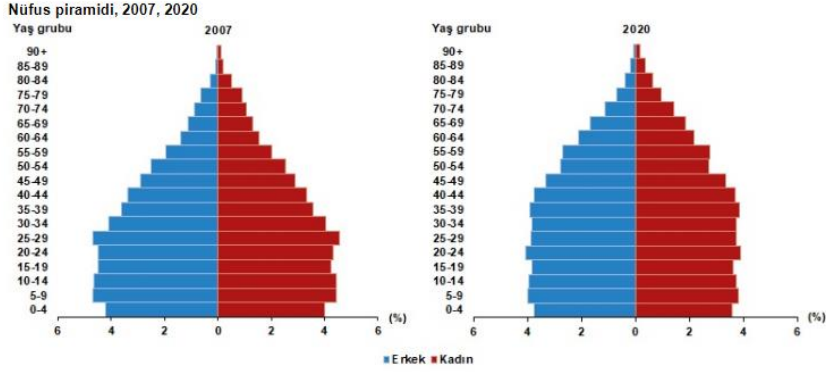
Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 836	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 805 877	2 857 445	6,77	6,69	6,85
İzmir	4 394 694	2 187 226	2 207 468	5,26	5,22	5,29
Bursa	3 101 833	1 550 767	1 551 066	3,71	3,70	3,72
Antalya	2 548 308	1 281 943	1 266 365	3,05	3,06	3,04

¹ Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2019 yılında 32,4 olan ortanca yaş, 2020 yılında 32,7'ye yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 31,7'den 32,1'e, kadınlarda ise 33,1'den 33,4'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 40,6 ile Balıkesir ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 20,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,2 ile Şırnak ve 22,3 ile Ağrı takip etti.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2019 yılında %47,5 iken 2020 yılında %47,7'ye yükseldi.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %34,1'den, %33,7'ye gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %13,4'ten %14,1'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2020 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33,7 çocuğa ve 14,1 yaşlıya bakmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Koronavirüs salgınına karşı küresel ölçekteki kapanma önlemlerinin kademeli şekilde gevşetilmesi, salgın boyunca alınan ve çoğunluğu hâlen devam eden ekonomik ve finansal destekleyici tedbirler ve takip eden dönemde aşı konusundaki gelişmelerin katkısıyla, 2020 yılı ikinci yarısından itibaren küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğilimi başlamıştır. Bu doğrultuda 2020 yılı Ekim ayından bu yana gelişmekte olan ülke (GOÜ) hisse senedi piyasaları ve zaman zaman dalgalanma göstermekle birlikte tahvil piyasalarına portföy girişi yaşanmıştır. Gelişmiş ülkeler ile Türkiye ve emsal ülkeler başta olmak üzere GOÜ borsaları karantina önlemlerinin azaltılmaya başladığı Mayıs 2020'den bu yana olumlu performans sergilemiştir. Diğer yandan, salgının ve salgın döneminde sağlanan mali desteklerin etkisi ile artan reel sektör ve kamu sektörünün yüksek borçluluğu hem gelişmiş ülkelerde hem GOÜ'lerde birer kırılma unsuru olarak ön plana çıkmıştır.

Yurt içi iktisadi faaliyet 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren iç talepte daha belirgin olmak üzere, güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. Kredilerdeki ivmelenme iç talep kanalıyla ithalatı artırmıştır. Öte yandan, 2020 yılı ikinci yarısında ihracatta görülen artış eğilimi, küresel büyüme görünümünün kademeli şekilde iyileşmesi ve önemli ticaret ortaklarımızın bulunduğu Avrupa ülkelerinde salgın kaynaklı kısıtlamaların daha ziyade hizmetler sektörüyle sınırlı kalmasıyla 2021 yılı Ocak-Nisan dönemi itibarıyla devam etmiştir. Sanayi üretimindeki güçlü seyre karşın, salgının yayılımının devam etmesi başta turizm olmak üzere hizmet sektöründeki toparlanmayı sınırlamaktadır. Güçlü seyreden iç talebin yanı sıra ithalat fiyatlarındaki artış da dış dengeyi olumsuz etkilemektedir. Buna karşın, ihracattaki güçlü artış eğilimi, altın ithalatındaki belirgin gerileme ve finansal koşullardaki sıkılaştırmanın etkisiyle kredilerde gözlenen yavaşlama cari işlemler hesabında öngörülen iyileşmeyi desteklemektedir. İstihdamı korumaya yönelik tedbirler salgının

² T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2021 raporlarından derlenmiştir.

işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırırken, işgücüne katılım oranındaki yükselme eğilimi son aylarda işsizlik oranını artırıcı etki yapmaktadır. Uluslararası emtia fiyatlarındaki artışların yanı sıra talep ve maliyet unsurları, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, fiyatlama davranışları ve enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.

2020 yılı son çeyreğinden itibaren sıkılaştırılan para politikası ve salgına yönelik tedbirler kapsamında gerçekleştirilen kredi kampanyalarının son bulması ile birlikte kredi büyümesi son Rapor döneminden itibaren düşüş eğilimine girmiştir. 2020 yılı Eylül ayı ile karşılaştırıldığında 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla kur etkisinden arındırılmış yıllık (KEA) toplam kredi büyümesi yüzde 25'ten yüzde 13'e, KEA ticari kredi büyümesi de yüzde 19'dan yüzde 8'e gerilemiştir. Bireysel kredi büyüme oranı ise 2020 yılı Eylül ayında yüzde 50'yi aşmış ve 2021 yılı Nisan ayında yüzde 34 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kredi büyümesine ilişkin yakın dönem eğilimler göz önünde bulundurulduğunda, mevcut sıkı parasal duruşun krediler üzerindeki yavaşlatıcı etkisinin önümüzdeki dönemde belirginleşmesi ve yaz aylarında baz etkilerinin de devreye girmesiyle yıllık kredi büyüme oranlarının gerilemeye devam etmesi beklenmektedir.

Mevcut Rapor döneminde reel sektörün yabancı para (YP) açık pozisyonundaki gerileme YP mevduatlarıdaki artış ve YP borçlarda devam eden düşüş kaynaklı olarak devam etmiştir. Sektörün kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise 2020 yılı başından bu yana hızlı şekilde artarak 2021 yılı Şubat ayında yaklaşık 26 milyar ABD doları seviyesine ulaşmış, kısa vadeli YP varlıkların kısa vadeli yükümlülükleri karşılama oranı yüzde 127 seviyesine çıkmıştır. YP pozisyonuna ilişkin söz konusu göstergelerde süregelen iyileşme reel sektör firmalarının mali bünyelerinin kur gelişmelerine karşı dayanıklılığını artırmaktadır. Aynı dönemde, salgın kaynaklı olarak artan finansman ihtiyacının bankacılık sektörü tarafından TL cinsi olarak etkin bir şekilde karşılanması ve kur artışının YP borç stoku üzerindeki etkisi ile reel sektör finansal borçlarının GSYİH'ye oranı yüzde 57'den yüzde 63'e yükselmiştir. Buna karşın, Türkiye'de reel sektör borçluluk oranı 2020 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla GOÜ, G20 ve dünya ortalamalarının gerisinde seyretmeye devam etmiştir.

Salgın dönemine özgü uygun koşullu kredi kampanyalarının akabinde kredi koşullarının sıkılaşması ve azalan ihtiyati nakit ve nakit benzeri varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hanehalkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi mevcut Rapor döneminde yavaşlamıştır. Söz konusu dönemde yükümlülük büyümesine en büyük katkı görece güçlü bir artış sergileyen ihtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartı hareketlerinden gelirken; varlık kalemi üzerinde tasarruf mevduatı, hisse senedi ve kıymetli maden tercihleri belirleyici olmuştur. 10 yıllık ortalaması yüzde

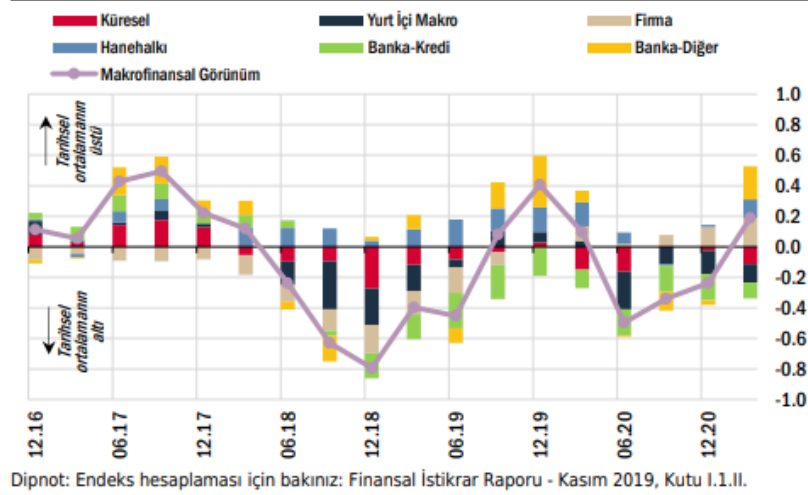
47 seviyesinde bulunan hanehalkı finansal kaldıraç oranının son yıllarda gösterdiği kademeli düşüş eğilimi salgın döneminde sona ermiş, kaldıraç oranı mevcut Rapor döneminde yüzde 36 seviyesinde yatay bir seyir izlemiştir. Diğer taraftan, Türkiye’de yüzde 18 civarında olan hanehalkı borcunun GSYİH’ye oranı, yüzde 51 seviyesindeki GOÜ ortalamasının altında seyretmeye devam etmektedir. Genel Değerlendirme 2 Salgının firmaların nakit akışı ve hanehalkının borç ödeme kapasitesi kanalıyla bankacılık sektörü aktif kalitesi görünümü üzerindeki olası etkileri, alınan kapsamlı politika tedbirleriyle sınırlandırılmıştır. Kredi taksitlerinin ötelenmesi, TGA ve yakın izlemedeki krediler için gecikme sürelerinin belirlenen bir dönem için uzatılması, KGF teminatlı krediler gibi tedbir ve uygulamalar sonucu TGA bakiyesi yataya yakın seyretmiş, kredi bakiyesi kuvvetli bir şekilde artmış ve sektörün TGA oranı 2021 yılı Mart ayı itibarıyla yüzde 3,8 seviyesine gerilemiştir.

Bankacılık sektörünün kısa ve uzun vadeli likidite pozisyonları güçlü görünümünü korumaktadır. Likidite karşılama oranları (LKO) yasal alt limitlerin oldukça üstünde olup, sektörün kredi/mevduat (K/M) oranı 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla yüzde 100 seviyesinde dengeli bir seyir izlemektedir. Mevcut Rapor döneminde küresel ve yurt içi gelişmelere bağlı olarak artan risk primine karşın bankalar yurt dışı borçlanma piyasasında sendikasyon kredilerini önceki yılın aynı dönemine göre benzer maliyetlerle ve yüzde 100’ün üzerinde yenilemektedir.

Bankacılık sektörü kârlılığında mevcut Rapor döneminde görülen gerilemede, net ücret ve komisyon gelirleri ile artan fonlama maliyetleri üzerinden net faiz gelirlerindeki düşüş etkili olmuştur. Aktif-pasif vade farkı ve 2020 yılında kullanılan düşük faizli krediler kaynaklı olarak net faiz gelirlerinde görülen düşüş, güçlü kredi büyümesi kaynaklı hacim etkisiyle bir miktar dengelenmiştir. 2021 yılı ilk çeyreğinde net ücret ve komisyon gelirleri kârlılığı desteklerken, önümüzdeki dönemde kredilerdeki yeniden fiyatlama sürecinin devamıyla birlikte net faiz marjı kanalından gelen kârlılığı sınırlayıcı etkinin hafifleyeceği öngörülmektedir. Bankacılık sektörü sermaye yapısı güçlü görünümünü korumaktadır.

Finansal İstikrar Raporunun temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk yarısında küresel salgının olumsuz etkileri sonucunda geriledikten sonra izleyen dönemde kademeli şekilde toparlanarak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır (Grafik I.1).

Grafik I.1: Makrofinansal Görünüm Endeksi (Standardize Endeks ve Katkılar)



Son iki çeyrek itibarıyla krediler ve bankacılık sistemi bilanço sağlamlık göstergeleri ile firma kesimi ve hanehalkı finansal gelişmeleri daha destekleyici bir konumda olmuştur. Küresel finansal koşullar bu dönemde olumsuz yönde gelişirken, yurt içi makroekonomik ortam iktisadi faaliyette kaydedilen güçlü seyir ile bir miktar iyileşirken enflasyon ve cari dengeye yönelik riskler önemini korumuştur. Yılın geri kalanında sıkı parasal duruşun etkilerinin belirginleşmesiyle cari dengede ve enflasyon görünümünde beklenen iyileşme makrofinansal istikrarı destekleyecektir. Fiyatlar genel düzeyinde sağlanacak istikrar, ülke risk primlerinde düşüş, ters para ikamesinin başlaması, döviz rezervlerinin artış eğilimine girmesi ve finansman maliyetlerinin kalıcı olarak gerilemesi yoluyla önümüzdeki dönemde makroekonomik ve finansal istikrarı olumlu etkileyecektir.

3.3. 2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılma bir görünüm ortaya çıkmıştır.

⁴ GYODER Göstere Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

Küresel eğilimlerle uyumlu olarak, Türkiye’de aşılama hızlanırken, COVID-19 vaka sayıları yavaşlamıştır. Temmuz ayında ise yine küresel eğilimlerle uyumlu olarak delta varyantlı COVID-19 vaka sayılarında hızlı artışlar yaşanmıştır. İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8’den %2,4’e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04
2021*	1.386.347	-	188.065	-	7,00	7,37

GSYH kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

Kaynak: TÜİK

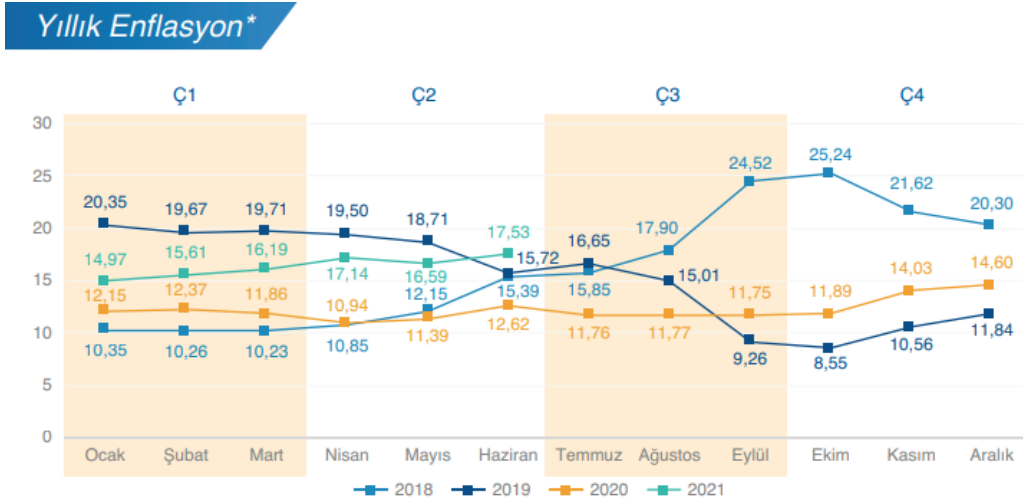
*1. Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

2021 ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Nisan ayında %0,8 daraldıktan sonra Mayıs ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %5,8 ve %6,1 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Nisan’da %1,3 daralırken, Mayıs ayında %3,3 artmıştır. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 Mart’ta %13,2 olan işsizlik oranı Nisan’da %13,8’e yükseldikten sonra Mayıs’ta yeniden %13,2’ye inmiştir. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Mayıs ayında hafif gerilese de yüksek seviyesini korumuştur. Nisan ve Mayıs ayının ilk yarısındaki kapanma tedbirleri iç talepte yavaşlamaya işaret etse de Haziran ayındaki normalleşme süreci iç talebi desteklemiştir. Bu sonuçlarla imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven

endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Haziran ve Temmuz ilk ayı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.



Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,94, bir önceki yılın Aralık ayına göre %8,5, bir önceki yılın aynı ayına göre %17,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,55 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Konut

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Mart ayından bu yana politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, enflasyonda belirgin düşüş sağlanana kadar mevcut duruşun kararlılıkla sürdürüleceği yinelenmiştir. Bununla birlikte TCMB, Temmuz ayı başında parasal aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırılması amacıyla yabancı para zorunlu karşılıklarda önemli değişikliklere gitmiştir. Aynı zamanda Temmuz başında Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ilgili kurumlarla koordineli olarak bir dizi makro ihtiyati tedbir adımı atmıştır.

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir.

İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranlarında sınırlı bir gerileme görülmesine karşın ikinci çeyrekte ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %20,6 artış görülmüştür. 56.952 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 232.808 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre ise konut kredisi faiz oranlarında indirimlerin başladığı haziran ayındaki ipotekli satışların da etkisiyle, ipotekli satışlarda %58,5 gerileme görülürken diğer satışlar %58,7 artış kaydetmiştir.

Konut fiyatları nisan ayında veri tarihindeki en yüksek artış olan %32,39'a ulaşmış olup baz etkisinin devreye girmesiyle mayıs ayı itibarıyla %29,07'ye gerilemiştir. Yeni konut fiyat endeksi ise mayıs ayında %32,27 olmuştur. Bununla birlikte, mayıs ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %10,7'ye, yeni konut fiyatlarında %13,4'e gerilemiştir. Yabancılar yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %7,2 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte yabancılar 10.601 adet, ilk altı aylık dönemde ise 20.488 adet satış gerçekleşmiştir. Her iki veri de veri setindeki en yüksek satış sayıları olmuştur. İkinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %48,0 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,9 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7

2021 yılı 2. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,12 artarak 289 bin 760 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle aml karşılığı aralayan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişilerin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Konut Kredileri

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Haziran ayında %1,39 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Haziran ayı sonunda 4,20 puan artarak %18,00 seviyesine yükselmiştir.

2021 yılı Mayıs ayı sonunda konut kredisi hacmi 275,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mayıs ayında %57,30 seviyesindeyken, 2021 yılı Mayıs ayında %62,07' ye yükselmiştir. Mayıs 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %20,62'den %17,40'a, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %14,38'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mayıs ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mayıs ayında 695,7 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Mayıs ayında %39 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mayıs 2021 itibarıyla 0,5 puan artarak %39,5 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,855 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,1 oldu. Bu oran 2020 Mayıs ayında %20,5 seviyesindeydi.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul

2020 yılında ortaya çıkan Kovid-19 pandemisi ile evden/ uzaktan çalışmanın artması, ofis pazarının esneklik ve üretkenlik üzerine yeniden şekillenmesine ve şirketlerin bu doğrultuda stratejiler geliştirmesine yol açmıştır. Pandemi sonrasında ofis alanlarının şirketlerin organizasyon yapısı ve çalışma prensiplerinde önemli bir parçası olmaya devam ettiği görülmektedir.

Hibrit çalışma modeline yoğunlaşıırken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmaktadır. Ofis mekânlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı ile ofisin amacını şekillendirmektedir.

Ofis pazarında kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerinde etkili olan diğer parametreler döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların devam etmesi ve enflasyonun Haziran ayında yıllık bazda %14,55 seviyesine yükselmesi olarak sıralanabilir.

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Kovid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir.

2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m² olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları

oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Inventus (11.311 m², Koşuyolu Müstakil Bina), Penti (4.500 m², Trump Tower), Nokia (3.560 m², Nidakule Ataşehir Güney), Han Spaces (3.150 m², Nidakule Ataşehir Güney), ABB (2.850 m², Hilltown Küçükyalı), Tezman Holding (1.840 m², DLP1) ve DHL Lojistik (1.212 m², Büyükhanlı Plaza) yer almaktadır. Boşluk oranı 2021 yılının ikinci çeyreğinde küçük bir azalma ile %22,5 olarak kaydedilmiştir.

Yılın ilk çeyreğinde kaydedilen büyük çaplı yatırım işlemi bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışı olarak kaydedilmiştir. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını 180 milyon karşılığında satın almasıdır. Yatırım işlemlerinin orta vadede hareketlenmesi beklenmektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m² arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. Yatırım ortamının fırsatçı alıcılar tarafından orta vadede ivmelenmesi beklenmektedir.

AVM

İstanbul %37 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, ülke genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 924 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2022 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 330 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 299 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1. Denizli İli⁴

Denizli ilinin merkezi olan şehir; Ege Bölgesi'nin Güney Ege Bölümü'nde yer almaktadır. 2020 yılı verilerine göre 1.040.915 kişi, merkez nüfusuyla, İzmir'den sonra Ege bölgesinin en büyük kentidir. Türkiye'nin ise en büyük ve en gelişmiş on altı şehridir.

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İlin ekonomisi sanayiye ve ticarete dayalıdır. Denizli, bir ihracat ve sanayi kentidir. Hizmet sektörü de oldukça gelişmiştir. Son 15 yıl da sanayisi büyük bir gelişme göstermiştir.

Faal nüfusun %45'i tarım, balıkçılık, arıcılık, ormancılık ve hayvancılıkla uğraşır. Bütün gelirin %30'u sanayiden sağlanır. Her yıl milyarlarca dolarlık ihracatıyla Türkiye'nin lokomotif sanayi şehirlerinden biridir. Denizli Türkiye'de ve dünyada tekstilin başkenti olarak anılıyor olsa da son yıllarda tekstilde yaşanan ekonomik kayıplar nedeniyle ekonomik dengeler mermer ve doğal taş sektörü üzerine kaymıştır. Denizli'den tüm dünya ülkelerine traverten ve türevi olan mermer ve doğal taş ihracatı gerçekleştirilmektedir.

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

Denizli 2018 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre 1.027.782 nüfusa sahipken %0,92 artış göstermiş ve 2019 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre Denizli İli nüfusu 1.037.208, 2020 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre % 0,36 artış göstermiş ve 1.040.915 kişi olmuştur. Merkez ilçeler olan Pamukkale İlçesi'nin nüfusu 342.608 iken Merkezefendi İlçesi'nin nüfusu 321.546 kişi olmuştur.

3.4.2 Merkezefendi İlçesi⁵

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

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

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

⁵ İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Çevre ve Konum

Rapora konu taşınmaz; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Selçukbey Mahallesi sınırlarında yer almaktadır.

Taşınmazlar tapu kayıtlarında Çakmak Mahallesi kayıtlı 716 ada 1 parsel, 717 ada 1 parsel, 718 ada 1 parsel, 719 ada 1 parsel, 720 ada 1 parsel, 721 ada 1 parsel, 722 ada 1 parsel, 723 ada 1 parsel, 724 ada 1 parsel numarası ile kayıtlıdır.

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

Taşınmazlar bölgenin en önemli ulaşım arteri olan Ali Marım Bulvarı üzerinde ve hemen doğusunda yer almaktadır. Taşınmazların bir bütün olarak sınırını Ali Marım Bulvarı yan yolu olan 648 Sokak, kuzeyinde 650 Sokak, doğusunda 647 Sokak ve güneyinde 646 Sokak oluşturmaktadır. Bölge genelinde kısmen de olsa imar yolları açılmış olmasına karşın henüz parseller arasındaki yollar açılmamış durumdadır. Parsellerin arasındaki imar yollarına 651, 652, 648/1 ve 658 gibi sokak numaraları verilmiştir.

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

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

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



4.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapor konusu parseller için TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgesine göre rapora mülkiyet bilgileri sunulmuştur. Tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

İli : Denizli

İlçesi : Merkezefendi

Mahallesi : Çakmak

Mevkii : Armutlu Kırısı

Sahibi : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sıra	Ada	Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Cilt	Sahife	Tarih	Yevmiye
1	716	1	Arsa	6.094,21	62	6087	27.01.2016	2045
2	717	1	Arsa	3.031,06	62	6088	27.01.2016	2045
3	718	1	Arsa	14.227,02	62	6089	27.01.2016	2045
4	719	1	Arsa	17.079,48	Kat İrtifakı kurulmuştur.		19.12.2018	29722
5	720	1	Arsa	19.441,35	62	6091	27.01.2016	2045
6	721	1	Arsa	7.037,06	62	6092	27.01.2016	2045
7	722	1	Arsa	6.490,63	Kat İrtifakı kurulmuştur.		11.10.2018	23621
8	723	1	Arsa	7.764,06	Kat İrtifakı kurulmuştur.		17.01.2019	1170
9	724	1	Arsa	14.129,35	Kat İrtifakı kurulmuştur.		19.12.2018	29710
TOPLAM				95.294,22				

Rapor konusu, 719/1, 722/1, 723/1 ve 724/1 no.lu ada/parseller üzerinde kat irtifakı kurulmuş, parsel üzerinde geçici kabul yapılmış ve taşınmazların bazıları satılarak muhasebeleştirilmiştir. İş bu, sebeple parsel üzerindeki beher bağımsız bölüm için tapu kayıtları temin edilmemiş, ana taşınmaz bilgilerine yer verilmiştir.

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden ekspertiz tarihi itibarı ile alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazın tapu kaydında Emlak Konut GYO A.Ş. hissesi üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

723 ada 1 parsel;

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: (14.01.2019 tarih) 17.01.2019 tarih 1170 yevmiye

724 ada 1 parsel;

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: (03.04.2016 tarih) 19.12.2018 tarih 29710 yevmiye
- Diğer (Konusu: 13/a(Cins Değişikliği) harcı kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (20.11.2020 Tarih 32177 Yevmiye No)

Beyanlar hanesinde yer alan “Yönetim Planı” ve “Diğer (Konusu: 13/a (Cins Değişikliği) harcı kesilmiştir.)” beyan kayıtları Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında rutin uygulamadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde; rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Proje” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

Merkezefendi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre rapor konusu taşınmazlar; 03.01.2013 tarih 257 sayılı bakanlık oluru ile onaylanan 1/1.000 Ölçekli Denizli Merkez İlçesi Üçler Beldesi Çakmak Mahallesi 945 Parsel Uygulama İmar Planı ve aynı tarih ve isimli 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği planları içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Parsellerin imar lejant ve yapılaşma bilgileri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Lejant	Yapılaşma Kriterleri		
					Emsal	Hmaks	Çekme Mesafeleri
1	716	1	6,094.21	Ticaret Alanı	1,00	Serbest	5 m. - 10 m.
2	717	1	3,031.06	Konut Alanı	2,00	Serbest	5 m.
3	718	1	14,227.02	Konut Alanı	2,00	Serbest	5 m. - 10 m.
4	719	1	17,079.48	Konut Alanı	2,00	Serbest	5 m. - 10 m.
5	720	1	19,441.35	Konut Alanı	2,00	Serbest	5 m. - 10 m.
6	721	1	7,037.06	Özel Eğitim Tesisi Alanı	1,00	Serbest	5 m.
7	721	2	6,803.50	Eğitim Tesisi Alanı	1,00	Serbest	5 m.
8	722	1	6,490.63	Konut Alanı	2,00	Serbest	5 m. - 10 m.
9	723	1	7,764.06	Ticaret Alanı	1,00	Serbest	5 m. - 10 m.
10	724	1	14,129.35	Konut Alanı	2,00	Serbest	5 m. - 10 m.



KON-165 GENEL PLAN NOTLARI

- YAPILARDA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAK ZEMİN MEKANIĞI DİKKATE ALINACAKTIR.
- HER PARSELDE ÇEKME MESFASINI TAŞMAMAK AYRICA,(SİYAH KOD)TABİİ ZEMİN KOTUNDA, SUBASMAN SEVİYESİNİN ALTINDA KALMAK ŞARTIYLA YER ALTINDA OTOPARK DÜZENLEMESİ YAPILABİLİR. ANCAK ÜST ZEMİNDE, TABİİ ZEMİN YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEKTİR. (08.07.2005 T. VE 283 S.B.M.K.)
- 2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN YAPILAN VE YAPILACAK OLAN YOL GENİŞLETMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLMEZ (10.11.2009 T. VE 853 S.B.M.K.)
- BELEDİYE SINIRLARI VE MÜCAVİR ALANLARI İÇİNDE, HER TÜRLÜ AKARYAKIT İLE SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZI (LPG) VE SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞAL GAZ (LNG) İSTASYONLARININ KURULACAĞI ALANLARIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA “AKARYAKIT SATIŞ VE LPG İKMAL İSTASYONU” OLARAK İŞLENMESİ ŞARTTIR.(07.01 .2010 T. VE 66 S.B.M.K.)
- PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 17.MADDESİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİD-İ.FRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. (B.M.NİN 08.09.2011 T. VE 678 S.B.M.K. İLE)
- DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 07.01.2010.TARİH VE 66 SAYILI KARARINDAN ÖNCE BELEDİYEMİZDEN ÖN OLURU KABUL EDİLMİŞ VE ONAYLANMIŞ PROJELER İÇİN ÖN OLURDAKİ İMAR HAKLARI SAKLIDIR.

E-63 GENEL HÜKÜMLER

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

T-131 GENEL HÜKÜMLER

- TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA, 9.50 METRE VE DAHA DAR YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN ZEMİN KATLARI, İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. ANCAK OTOPARK İHTİYACI ZEMİN KATIN TİCARET OLDUĞU VARSAYILARAN HESAPLANMALIDIR. (08.11.2013 T. 666 S.B.M.K.)
- PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE AÇIKÇA BELİRTLEN BİR HÜKÜM YOKSA TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN ÜST KATLAR KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. (08.11.2013 T. 666 S.B.M.K.)
- PLAN VE PLAN NOTLARINDA BİNA KÜTLESİ/YAPI NİZAMI/TAKS VE EMSALDEN HİÇBİRİ TANIMLANMAYAN TİCARET ALANLARINDA YER ALAN PARSELLERİN

MEVCUT ENCÜMENCE ONAYLANMIŞ BİRKAÇ PARSELDEN OLUŞAN KÜTLELERİN BOYU 30 METRE ÜSTÜNDE İSE BİTİŞİK NİZAM, 30 METRE VE ALTINDA İSE AYRIK NİZAMDIR.(11.07.2013 T. VE 438 S.B.M.K.)

- RUHSAT ALDIĞI TARİH İTİBARIYLA İMAR DURUMUNDAKİ KAT ADEDİNE GÖRE BİNA YAPILMIŞ İSE TADİLAT, İSKAN RUHSATI V.B. İŞLEMLERİ İÇİN İNŞAAT RUHSATININ YENİLENECEK, AYNI RUHSATA İLİŞKİN MÜKTESEP HAKLAR KORUNACAKTIR.(17.06.2002 T 78 S.B.M.K.)
- HER PARSELDE ÇEKME MESAFESİNİ TAŞMAMAK AYRICA,(SİYAH KOD) TABİİ ZEMİN KOTUNDA, SUBASMAN SEVİYESİNİN ALTINDA KALMAK ŞARTIYLA YERALTINDA OTOPARK DÜZENLEMESİ YAPILABİLİR. ANCAK ÜST ZEMİNDE. TABİİ ZEMİN YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEKTİR. (08.07.2005 T. 283 S.B.M.K.)
- MEVCUT İNŞAAT RUHSATI BULUNAN, SÜRESİ İÇİNDE İNŞAATINI TAMAMLAYARAK İSKAN AŞAMASINDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN DOLAYI İSKAN ALAMAYAN VEYA MEVCUT RUHSATLI İNŞAATLARINA TADİLAT RUHSATI ONAYLATMAK İSTEYEN PARSEL SAHİPLERİNİN DURUMLARI DEĞERLENDİRİLEREK BİR DEFAYA MAHSUS OLMAK ÜZERE İNŞAAT RUHSATLARININ YENİLENECEK, TADİLAT VE İSKAN RUHSATLARI VERİLECEKTİR. (09.04.2001 T. 182 S.B.M.K.)
- AÇIK OTOPARKLARA AİT 6 METREKAREYİ GEÇMEYEN PVC. ALÜMİNYUM, AHŞAP V.B. MALZEMELERDEN YAPILAN TAŞINABİLİR CİNSTEN KABİNLER İÇİN İNŞAAT RUHSATI VE İSKAN RUHSATI ARANMAKSIZIN AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI VERİLEBİLİR.(06.06.2007 T. 288 S.B.M.K.)
- 2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN YAPILAN VE YAPILACAK OLAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE: MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLEMEZ. (10.11.2009 T. 853 S.B.M.K.)
- BELEDİYE SINIRLARI VE MÜCAVİR ALANLARI İÇİNDE. HER TÜRLÜ AKARYAKIT İLE SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZİ (LPG) VE SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞAL GAZ (LNG) İSTASYONLARININ KURULACAĞI ALANLARIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA “AKARYAKIT SATIŞ VE LPG İKMAL İSTASYONU” OLARAK İŞLENMESİ ŞARTTIR (07.01.2010 T. 66 S.B.M.K.)
- PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 17.MADDESİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHD-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR.” (08.09.2011 T. 678 S.B.M.K. İLE)
- 10.02.2010 T. 132 S.B.M.K. İLE; KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ALDETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KOMİSYON TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. KARARI ALINMIŞTIR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Tapu Müdürlüğü'nde ve TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden temin edilen bilgilere göre rapor konusu taşınmazlar, 22.11.2013 tarih 42165 yevmiye numarası ile 945 nolu parselin ifraz işleminden oluşmuş ve tescil edilmiştir. Taşınmazlar hali hazırda 22.01.2016 tarih 2045 yevmiye numarası ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına alım suretiyle kayıtlıdır.

Rapor konusu taşınmazların oluştuğu 945 no.lu parsel 11.02.1979 tarih 7464 yevmiye numarası ile Maliyet Hazinesi adına kayıtlı iken 17.02.2011 tarih 5627 yevmiye numarası ile alım suretiyle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiştir. En son yukarıda belirtildiği üzere Emlak Konut GYO A.Ş. portföyüne geçmiştir.

Rapora konu proje bünyesinde yer alan 721/2 nolu parselin, imar durumu Eğitim Tesis Alanı olup mülkiyeti TOKİ üzerindedir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

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

Yapılan incelemelerde mevcut imar paftalarının Merkezefendi Belediyesi arşivinde bulunmadığı belirtilmiştir. İmar planlarının arşiv bilgileri Denizli Büyükşehir Belediyesi'nden temin edilebilmiştir.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu parseller 22.11.2013 tarih 42165 yevmiye ile yapılan ifraz işlemi ile 945 no.lu parselden oluşmuştur. Parsellerde son üç yıl içerisinde kadastral değişiklik gerçekleşmemiştir.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller üzerinde ticaret ve eğitim tesisleri de bulunan konut projesi geliştirilmiş olup bir sonraki sayfada parsel bünyesinde yer alan taşınmazların tadilat/yeni yapı ruhsatları ve 719/1, 722/1 (C2 Blok) ve 724/1 ada/parsellerin yapı kullanma izin belgelerine ait bilgileri sunulmuştur.

Sıra No	Ada/Parsel No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	716/1	A	Yeni Yapı	29.01.2016	126	OFİS VE İŞYERİ	58	9.349,00	4A	7
2	717/1	A	Yeni Yapı	29.01.2016	127	MESKEN/ OFİS VE İŞYERİ	91	11.684,00	4A	14
3	718/1	A	Yeni Yapı	29.01.2016	128	MESKEN	72	14.420,22	5A	19
4	718/1	B	Yeni Yapı	29.01.2016	129	MESKEN	24	5.708,76	4A	7
5	718/1	C1	Yeni Yapı	29.01.2016	130	MESKEN	36	7.813,71	4A	11
6	718/1	C2	Yeni Yapı	29.01.2016	131	MESKEN	40	8.638,13	4A	11
7	718/1	C3	Yeni Yapı	29.01.2016	132	MESKEN	40	8.673,85	4A	12
8	718/1	C4	Yeni Yapı	29.01.2016	133	MESKEN	44	9.498,27	4A	12
9	719/1	A	Yeni Yapı	29.01.2016	134	MESKEN	76	15.559,51	5A	20
10	719/1	B1	Yeni Yapı	29.01.2016	135	MESKEN	24	5.830,35	4A	7
11	719/1	B2	Yeni Yapı	29.01.2016	136	MESKEN	24	5.830,35	4A	7
12	719/1	C1	Yeni Yapı	29.01.2016	137	MESKEN	47	10.404,99	4A	15
13	719/1	C2	Yeni Yapı	29.01.2016	138	MESKEN	52	11.457,47	4A	15
14	719/1	D	Yeni Yapı	29.01.2016	139	MESKEN	57	15.630,44	5A	20
15	720/1	A1	Yeni Yapı	29.01.2016	140	MESKEN	76	15.885,16	5A	20
16	720/1	C2	Yeni Yapı	29.01.2016	144	MESKEN	40	9.006,74	4A	11
17	720/1	C3	Yeni Yapı	29.01.2016	145	MESKEN	36	8.147,14	4A	11
18	720/1	C1	Yeni Yapı	29.01.2016	143	MESKEN	36	8.147,14	4A	11
19	720/1	B1	Yeni Yapı	29.01.2016	141	MESKEN	24	5.952,37	4A	7
20	720/1	B2	Yeni Yapı	29.01.2016	142	MESKEN	24	5.952,37	4A	7
21	720/1	C4	Yeni Yapı	29.01.2016	146	MESKEN	40	9.006,74	4A	11
22	720/1	D	Yeni Yapı	29.01.2016	147	MESKEN	57	15.957,58	5A	20
23	721/1	A	Yeni Yapı	29.01.2016	148	OKUL, ÜNİVERSİTE, ARAŞTIRMA	1	5.711,21	4A	5
24	721/1	B	Yeni Yapı	29.01.2016	149	OKUL, ÜNİVERSİTE, ARAŞTIRMA	1	4.400,41	4A	5
25	722/1	A	Yeni Yapı	1.02.2016	158	MESKEN / OFİS VE İŞYER	165	28.450,01	5A	22
26	722/1	B	Yeni Yapı	29.01.2016	156	MESKEN / OFİS VE İŞYER	15	2.939,86	4A	4
27	723/1	-	Yeni Yapı	29.01.2016	155	OFİS VE İŞYERİ	69	11.682,15	4A	7
28	724/1	A	Yeni Yapı	29.01.2016	150	MESKEN	76	15.330,78	5A	21
29	724/1	B	Yeni Yapı	29.01.2016	151	MESKEN	24	5.744,64	4A	8
30	724/1	C1	Yeni Yapı	29.01.2016	152	MESKEN	36	7.862,81	4A	11
31	724/1	C3	Yeni Yapı	29.01.2016	153	MESKEN	36	7.862,81	4A	12
32	724/1	C4	Yeni Yapı	29.01.2016	154	MESKEN	40	8.692,42	4A	12
33	724/1	C2	Yeni Yapı	1.02.2016	157	MESKEN	40	8.692,42	4A	11

Yukarıda bağımsız bölümlerin ilk ruhsatları mevcut olup daha sonra 721/1 parseldeki bağımsız bölümler hariç diğer bloklardaki taşınmazlar için farklı tarihlerde tadilat ruhsatları alınmıştır. Sayfa 34 de proje bünyesindeki blokların tadilatlı güncel ruhsat bilgileri sunulmuştur.

Sıra No	Ada/Parsel No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	716/1	T1	Tadilat	29.09.2017	1578	Mesken	60	13160,40	4C	13
						Ofis ve İş Yeri	20			
2	717/1	F	Tadilat	28.09.2017	1579	Mesken	87	13161,72	4C	13
						Ofis ve İş Yeri	11			
3	718/1	E1	Tadilat	23.06.2017	814	Mesken	36	7.624,79	4A	11
4	718/1	E2	Tadilat	22.06.2017	815	Mesken	40	7.800,93	4A	11
5	718/1	E3	Tadilat	22.06.2017	816	Mesken	37	8.410,89	4A	12
6	718/1	E4	Tadilat	22.06.2017	817	Mesken	41	8.462,16	4A	12
7	718/1	E5	Tadilat	22.06.2017	818	Mesken	54	13.742,88	5A	19
8	718/1	E6	Tadilat	22.06.2017	819	Mesken	24	6.282,06	4A	7
9	719/1	D1	Tadilat	28.04.2016	582	Mesken	24	7.050,30	4A	7
10	719/1	D2	Tadilat	28.04.2016	583	Mesken	76	14.196,92	5A	20
11	719/1	D3	Tadilat	28.04.2016	584	Mesken	50	10.701,93	4C	16
12	719/1	D4	Tadilat	28.04.2016	585	Mesken	56	11.740,19	4C	16
13	719/1	D5	Tadilat	28.04.2016	586	Mesken	72	14.072,84	5A	19
14	719/1	D6	Tadilat	28.04.2016	587	Mesken	24	7.259,49	4A	7
15	720/1	A1	Tadilat	28.08.2017	1580	Mesken	24	7.113,83	4A	7
16	720/1	A2	Tadilat	29.08.2017	1581	Mesken	52	13.032,46	5A	18
17	720/1	A3	Tadilat	29.08.2017	1582	Mesken	43	7.969,21	4C	12
18	720/1	A4	Tadilat	29.08.2017	1583	Mesken	39	7.938,67	4C	12
19	720/1	A5	Tadilat	29.08.2017	1584	Mesken	24	7.129,39	4A	8
20	720/1	A6	Tadilat	29.08.2017	1585	Mesken	56	14.008,91	5A	20
21	720/1	A7	Tadilat	29.08.2017	1586	Mesken	36	8.497,35	4A	10
22	720/1	A8	Tadilat	29.08.2017	1587	Mesken	33	7.399,55	4A	10
23	721/1	A	Yeni Yapı	29.01.2016	148	OKUL, ÜNİVERSİTE, ARAŞTIRMA	1	5.711,21	4A	5
24	721/1	B	Yeni Yapı	29.01.2016	149	OKUL, ÜNİVERSİTE, ARAŞTIRMA	1	4.400,41	4A	5
25	722/1	C1	Tadilat	3.08.2016	943	Mesken	161	20.274,59	5A	21
						Ofis ve İş Yeri	2			
26	722/1	C2	Tadilat	3.08.2016	944	Mesken	16	9.740,54	4A	5
						Ofis ve İş Yeri	10			
27	723/1	T2	Tadilat	26.04.2017	523	Mesken	72	16.808,67	4C	15
						Ofis ve İş Yeri	26			
28	724/1	B1	Tadilat	28.04.2016	588	Mesken	36	8.673,65	4C	11
29	724/1	B2	Tadilat	28.04.2016	589	Mesken	40	8.402,26	4C	11
30	724/1	B3	Tadilat	28.04.2016	590	Mesken	70	13.427,69	5A	19
31	724/1	B4	Tadilat	28.04.2016	591	Mesken	24	6.576,60	4A	8
32	724/1	B5	Tadilat	28.04.2016	592	Mesken	38	8.111,40	4C	12
33	724/1	B6	Tadilat	28.04.2016	593	Mesken	42	8.264,64	4C	12
							1558	327148,53		

Yapı Kullanma İzin Belgeleri										
Sıra No	Ada/Parsel No	Blok No	Veriliş Nedeni	Belge Tarihi	Belge No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dâhil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	719/1	D1	Yapı Kullanma İzni	8.5.2020	200	Mesken	24	7.050,30	4A	7
2	719/1	D2	Yapı Kullanma İzni	22.10.2020	582	Mesken	76	14.196,92	5A	20
3	719/1	D3	Yapı Kullanma İzni	8.5.2020	201	Mesken	50	10.701,93	4C	16
4	719/1	D4	Yapı Kullanma İzni	8.5.2020	202	Mesken	56	11.740,19	4C	16
5	719/1	D5	Yapı Kullanma İzni	23.10.2020	548	Mesken	72	14.072,84	5A	19
6	719/1	D6	Yapı Kullanma İzni	8.5.2020	203	Mesken	24	7.259,49	4A	7
7	722/1	C2	Yapı Kullanma İzni	12.10.2021	663	Mesken	16	9.740,54	4A	5
						Ofis ve İş Yeri	10			
8	724/1	B1	Yapı Kullanma İzni	22.3.2021	183	Mesken	36	8.673,65	4C	11
9	724/1	B2	Yapı Kullanma İzni	22.3.2021	186	Mesken	40	8.402,26	4C	11
10	724/1	B3	Yapı Kullanma İzni	22.3.2021	182	Mesken	70	13.427,69	5A	19
11	724/1	B4	Yapı Kullanma İzni	22.3.2021	185	Mesken	24	6.576,60	4A	8
12	724/1	B5	Yapı Kullanma İzni	22.3.2021	187	Mesken	38	8.111,40	4C	12
13	724/1	B6	Yapı Kullanma İzni	22.3.2021	184	Mesken	42	8.264,64	4C	12

Rapora konu proje kapsamındaki 719/, 722/1 (C2 Blok) ve 724/1 no.lu ada/parseller için yapı kullanma izin belgeleri alınmış ancak kat mülkiyetine geçilmemiştir.

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Ruhsat tarihi itibarıyla; ilgili kanun gereğince taşınmazların yapı denetim işleri Selçuk Bey Mahallesi 605 Sokak No:10 Merkezefendi / Denizli adresinde bulunan CANÖZ YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. tarafından sağlanmaktadır.

İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri, mevcut imar durumları ve yasal izinleri dikkate alındığında parseller üzerinde bünyesinde ticari üniteler ve okul barındıran “konut projesi” inşa edilmesi olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için henüz kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile projedeki her bir bölümün değerlendirilmesi yapılmamıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından mimari proje üzerinden hazırlanmış bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde hasılat paylaşımı modeli proje geliştirilmektedir. Söz konusu parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Teknik Yapı Konut San. Ve Tic. A.Ş. – Teknik Yapı Teknik Yapılar San. Ve Tic. A.Ş. – UCD Yapı A.Ş. İş Ortaklığı arasında 14.09.2015 tarihinde sözleşme yapılmıştır.

Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 514.727.778,00-TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) %18,00 ve Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 92.651.000,00 TL+KDV teklif ederek kazanmıştır.

Buna göre Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) % 82,00 olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG) de 422.076.778,00 TL+KDV' dir.

05.12.2018 Tarihli protokolde sözleşme konusu işlerin ASKSTG, ASKŞPGO, ASKŞPTG, YPGO ve YPTG başlıklı 4. Maddesi tadil edilmiştir. Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 717.432.765,00 TL+KDV üzerinden Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı ASKŞPGO) olarak % 18,00 oran karşılığı Arsa Satışı Karşılığı Asgari, Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPT) olarak 129.137.897,70 TL+KDV bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirket'e ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

Buna göre Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) % 82,00 Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG) de 588.294.867,30 TL+KDV dir.

20.08.2019 Tarihli yapılan son protokolde sözleşme konusu işlerin ASKSTG, ASKŞPGO, ASKŞPTG, YPGO ve YPTG başlıklı 4. Maddesi tadil edilmiştir. Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 744.947.323,00 TL+KDV üzerinden Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı ASKŞPGO) olarak % 18,00 oran karşılığı Arsa Satışı Karşılığı Asgari, Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPT) olarak 134.090.518,14 TL+KDV bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirket'e ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

Buna göre Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) % 82,00 Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG) de 610.856.804,86 TL+KDV dir.

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu "Evora Denizli Projesi"nin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne "Proje" olarak alınmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.11. Proje İle İlgili Genel Bilgiler

- Raporu konu Evora Denizli Projesi Denizli İli, Merkezefendi ilçesi, tapu kayıtlarında Çakmak Mahallesi, ilgili idaresinde Şelçukbey Mahallesi'nde konumlu toplam 95.294,22 m² yüzölçümüne sahip 9 parsel üzerinde inşa edilmektedir.
- Proje kapsamındaki parsellere ilişkin ada/parsel ve yüzölçümü bilgileri tabloda sunulmuştur.

Sıra	Ada	Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)
1	716	1	Arsa	6.094,21
2	717	1	Arsa	3.031,06
3	718	1	Arsa	14.227,02
4	719	1	Arsa	17.079,48
5	720	1	Arsa	19.441,35
6	721	1	Arsa	7.037,06
7	722	1	Arsa	6.490,63
8	723	1	Arsa	7.764,06
9	724	1	Arsa	14.129,35
			TOPLAM	95.294,22

- Parseller düz ve engebesiz bir arazi yapısına sahiptir.
- Taşınmazlar dikdörtgen şeklinde düzgün geometrik yapıya sahip imar parselleridir.
- Parsel üzerinde projeye ilişkin inşai faaliyetler devam etmekte olup proje hâlihazırda %53,98 genel inşaat seviyesine sahiptir.
- Parsel/Blok bazında bağımsız bölüm adedi ve kat adetleri tablo halinde sunulmuştur.

Sıra No	Ada/Parsel No	Blok No	Bağımsız Bölüm	BB Adedi	Satılabilir Alan (m ²)	Toplam Satılabilir Alan (m ²)
1	716/1	T1	Konut	60	4.622,60	7.149,25
			Dükkân	20	2.526,65	
2	717/1	F	Konut	87	6.569,73	7.612,87
			Dükkân	11	1.043,14	
3	718/1	E1	Konut	36	5.348,91	38.471,00
4	718/1	E2	Konut	40	5.899,76	
5	718/1	E3	Konut	37	5.532,42	
6	718/1	E4	Konut	41	6.063,49	
7	718/1	E5	Konut	54	11.538,76	
8	718/1	E6	Konut	24	4.087,66	
9	719/1	D1	Konut	24	4.086,76	46.967,68
10	719/1	D2	Konut	76	11.712,11	
11	719/1	D3	Konut	50	7.577,31	
12	719/1	D4	Konut	56	8.427,72	
13	719/1	D5	Konut	72	11.077,02	
14	719/1	D6	Konut	24	4.086,76	

Sıra No	Ada/Parsel No	Blok No	Bağımsız Bölüm	BB Adedi	Satılabilir Alan (m ²)	Toplam Satılabilir Alan (m ²)
15	720/1	A1	Konut	24	4.071,88	52.768,45
16	720/1	A2	Konut	52	10.700,21	
17	720/1	A3	Konut	43	6.239,86	
18	720/1	A4	Konut	39	5.708,77	
19	720/1	A5	Konut	24	4.158,80	
20	720/1	A6	Konut	56	11.707,33	
21	720/1	A7	Konut	36	5.289,92	
22	720/1	A8	Konut	33	4.891,68	
23	721/1	A	Özel Okul	1	4.840,76	9.081,66
24	721/1	B	Özel Okul	1	4.240,90	
25	722/1	C1	Konut	161	13.447,37	16.327,02
			Dükkân	2	186,29	
26	722/1	C2	Konut	10	853,05	
			Dükkân	16	1.840,31	
27	723/1	T2	Konut	72	5.511,70	9.001,69
			Dükkân	26	3.489,99	
28	724/1	B1	Konut	36	5.448,35	38.362,71
29	724/1	B2	Konut	40	6.012,40	
30	724/1	B3	Konut	70	10.806,49	
31	724/1	B4	Konut	24	4.097,78	
32	724/1	B5	Konut	38	5.714,15	
33	724/1	B6	Konut	42	6.283,54	
				1558	225.742,33	225.742,33

- Proje kapsamında 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1, Dükkân ve Özel Okul Binası tiplerinde bağımsız bölümler bulunmaktadır. Bağımsız bölüm tiplerine göre adetler ve kullanım aralıkları tablo halinde sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm Kullanım Aralıkları		
Bağımsız Bölüm Tip	Adedi	Kullanım Alanı Aralığı (m ²)
1+1	341	58,55 ~ 111,18
2+1	565	96,77 ~ 184,52
3+1	377	137,96 ~ 190,93
4+1	146	174,57 ~ 201,39
5+1	52	281,25 ~ 291,70
Dükkân	75	52,26 ~ 461,02
Özel Okul	2	4240,90 ~ 4840,76
		1558

Satışa Esas Brüt Alanlar	
Satışa Esas Toplam Brüt Konut Alanı (m ²)	207.574,29
Satışa Esas Toplam Brüt Dükkân Alanı (m ²)	9.086,38
Satışa Esas Toplam Brüt Özel Okul Alanı (m ²)	9.081,66
Toplam Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	225.742,33

Bağımsız Bölüm Tip	Toplam Eklenti Alanı (m²)
Satışa Esas Toplam Brüt Dükkan Eklenti Alanı	2.132,69
Satışa Esas Toplam Brüt Özel Okul Eklenti Alanı	176,85

Ticari ünitelerin ve özel okul nitelikli bağımsız bölümlere ait eklenti (Depo) alanlarının sağladığı faydalar değer takdir olunurken göz önünde bulundurulmuştur.

Not: Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin hesaplanmasında yukarıda detayları belirtilen proje verileri kullanılmış olup rapor konusu parseller üzerinde farklı bir proje geliştirilmesi durumunda iş bu değer farklı olacaktır.

4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Kentin yeni oluşan cazibe merkezinde yer alması,
- Bölgede hızlı ve lüks yapılaşma faaliyetlerinin devam etmesi,
- Bölgenin en büyük ana arterine cepheli olması,
- Bölgede birçok yeni kamu ve özel yatırımın planlanıyor/yapılıyor olması,
- Projenin ulaşım imkân ve alternatiflerinin olması.

Olumsuz Özellikler

- Projenin henüz tamamlanmamış olması,
- Küresel çapta ve bölgesel olarak yaşanan pandeminin neden olduğu ekonomik krizin gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkisi ekonomik gelişmelerde yaşanan dalgalanmalar.

BÖLÜM 5

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin yayınlamış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma

önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığını teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- (a) binaların inşaatı,
- (b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- (c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- (d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- (e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

- (a) pazar yaklaşımı,
- (b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

Kalıntı Yöntemi:

Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkullerin değerlendirilmesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “**Pazar Yaklaşımı**”, “**Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı**” ve “**Maliyet Oluşumları Yaklaşımı**” yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Raporumuza konu projeye ilişkin, projenin üzerinde yer aldığı parsellerin arsa değerleri, projenin mevcut durum değeri ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri ayrı ayrı irdelenmiştir.

Proje bünyesindeki arsaların değerlerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” ile “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılmıştır. Projenin mevcut durum değeri için “Maliyet Yöntemi” ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi için “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır.

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Rapor konusu proje bünyesindeki arsaların değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Emsal No	Konum	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan		Satış Yetkilisi
					Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Firma (İletişim)
1	Merkezefendi İlçesi Çakmak Mahallesi	370,00	Konut	E:0,80	750.000,00	2.027,03	Royal Gayrimenkul (258 211 60 61)
2	Merkezefendi İlçesi Çakmak Mahallesi	285,00	Konut	E:0,80	550.000,00	1.929,82	Erkuş Gayrimenkul (541 233 82 08)
3	Merkezefendi İlçesi Çakmak Mahallesi	396,00	Konut	E:0,80	950.000,00	2.398,99	Ataklı Yapı İnşaat Gayrimenkul (258 377 74 75)
4	Merkezefendi İlçesi Çakmak Mahallesi	510,00	Konut	E:0,80	1.000.000,00	1.960,78	Çaybaşı Gayrimenkul (258 265 55 55)
5	Merkezefendi İlçesi Çakmak Mahallesi	368,00	Konut	E:0,80	800.000,00	2.173,91	DM Öztürk Gayrimenkul (553 597 94 20)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 5 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu parsellere göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parseller ile kıyaslanmış ve parsellerin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tablolarda rapor konusu parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulun birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsele oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Düzeltilme Tablosu	Yüz ölçüm (m ²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değer (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	370,00	Konut	E:0,80	750.000,00	2.027,03	15%	1.722,97	-35%	0%	20%	1.464,53
Emsal 2	285,00	Konut	E:0,80	550.000,00	1.929,82	10%	1.736,84	-35%	0%	20%	1.476,32
Emsal 3	396,00	Konut	E:0,80	950.000,00	2.398,99	15%	2.039,14	-35%	-10%	20%	1.529,36
Emsal 4	510,00	Konut	E:0,80	1.000.000,00	1.960,78	15%	1.666,67	-35%	0%	20%	1.416,67
Emsal 5	368,00	Konut	E:0,80	800.000,00	2.173,91	15%	1.847,83	-35%	-10%	20%	1.385,87
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)											~ 1.450,-

Düzeltilme tablosu 717 Ada 1 Parsel için hazırlanmıştır.

Düzeltilme tablosunda görüleceği üzere 717 ada 1 parselin birim değeri 1.450,-TL/m² takdir ve hesap edilmiştir. Bu değer ışığında rapora konu diğer arsalar şerefiyelendirilmiştir. Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu proje bünyesindeki arsalar için KDV hariç toplam **134.189.398,60-TL** hesap ve takdir edilmiştir.

6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibariyle değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan parsellerin toplam değeri için KDV hariç toplam **134.189.398,60-TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Durumu İtibari İle Değeri:

Rapor konusu Evora Denizli Projesi'nin bünyesinde yer alan parselin yasal izinler alınmış ve inşaatı zeminde de başlamış durumdadır. Emlak Konut GYO A.Ş.'den elde edilen bilgiye göre projenin genel inşaat seviyesinin %53,98 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

Rapor konusu parsel üzerindeki projenin mevcut durum itibariyle yasal izinleri alınmış ve inşaatı zeminde de başlamış durumdadır. Emlak Konut GYO A.Ş.'nden alınan bilgiler doğrultusunda parsellerin tamamı göz önünde bulundurulduğunda projede genel inşaat seviyesinin % 53,98 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2021 yılı birim maliyet tablolarına göre IV A sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 1.920,-TL/m², IV C sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 2.480,-TL/m² ve V A sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 2.970,-TL/m² dir. Taşınmazların mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri/lüks taşınmazlar üretileceği tespit edilmiştir. Buradan hareketle bu birim bedellerde yaklaşık %20 oranında artış yapılmıştır. Artış yapılan birim bedellerde proje çevre düzenlemesi, altyapı, aydınlatma vb. maliyetler de göz önünde bulundurulmuştur.

Rapor konusu projenin Proje kapsamında parselin son ruhsat bilgileri aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Sıra No	Ada/Parsel No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi	Takdir Edilen Birim Maliyet (- +%20)	Maliyet (TL)
1	716/1	T1	Tadilat	29.9.2017	1578	80	13160,40	4C	13	3.000,00	39.481.200,00
2	717/1	F	Tadilat	28.9.2017	1579	98	13161,72	4C	13	3.000,00	39.485.160,00
3	718/1	E1	Tadilat	23.6.2017	814	36	7624,79	4A	11	2.300,00	17.537.017,00
4	718/1	E2	Tadilat	22.6.2017	815	40	7800,93	4A	11	2.300,00	17.942.139,00
5	718/1	E3	Tadilat	22.6.2017	816	37	8410,89	4A	12	2.300,00	19.345.047,00
6	718/1	E4	Tadilat	22.6.2017	817	41	8462,16	4A	12	2.300,00	19.462.968,00
7	718/1	E5	Tadilat	22.6.2017	818	54	13742,88	5A	19	3.550,00	48.787.224,00
8	718/1	E6	Tadilat	22.6.2017	819	24	6282,06	4A	7	2.300,00	14.448.738,00
9	719/1	D1	Tadilat	28.4.2016	582	24	7050,30	4A	7	2.300,00	16.215.690,00
10	719/1	D2	Tadilat	28.4.2016	583	76	14196,92	5A	20	3.550,00	50.399.066,00
11	719/1	D3	Tadilat	28.4.2016	584	50	10701,93	4C	16	3.000,00	32.105.790,00
12	719/1	D4	Tadilat	28.4.2016	585	56	11740,19	4C	16	3.000,00	35.220.570,00
13	719/1	D5	Tadilat	28.4.2016	586	72	14072,84	5A	19	3.550,00	49.958.582,00
14	719/1	D6	Tadilat	28.4.2016	587	24	7259,49	4A	7	2.300,00	16.696.827,00
15	720/1	A1	Tadilat	28.8.2017	1580	24	7113,83	4A	7	2.300,00	16.361.809,00
16	720/1	A2	Tadilat	29.8.2017	1581	52	13032,46	5A	18	3.550,00	46.265.233,00
17	720/1	A3	Tadilat	29.8.2017	1582	43	7969,21	4C	12	3.000,00	23.907.630,00
18	720/1	A4	Tadilat	29.8.2017	1583	39	7938,67	4C	12	3.000,00	23.816.010,00
19	720/1	A5	Tadilat	29.8.2017	1584	24	7129,39	4A	8	2.300,00	16.397.597,00
20	720/1	A6	Tadilat	29.8.2017	1585	56	14008,91	5A	20	3.550,00	49.731.630,50
21	720/1	A7	Tadilat	29.8.2017	1586	36	8497,35	4A	10	2.300,00	19.543.905,00
22	720/1	A8	Tadilat	29.8.2017	1587	33	7399,55	4A	10	2.300,00	17.018.965,00
23	721/1	A	Yeni Yapı	29.1.2016	148	1	5711,21	4A	5	2.300,00	13.135.783,00
24	721/1	B	Yeni Yapı	29.1.2016	149	1	4400,41	4A	5	2.300,00	10.120.943,00
25	722/1	C1	Tadilat	3.8.2016	943	163	20274,59	5A	21	3.550,00	71.974.794,50
26	722/1	C2	Tadilat	3.8.2016	944	26	9740,54	4A	5	2.300,00	22.403.242,00
27	723/1	T2	Tadilat	26.4.2017	523	98	16808,67	4C	15	3.000,00	50.426.010,00
28	724/1	B1	Tadilat	28.4.2016	588	36	8673,65	4C	11	3.000,00	26.020.950,00
29	724/1	B2	Tadilat	28.4.2016	589	40	8402,26	4C	11	3.000,00	25.206.780,00
30	724/1	B3	Tadilat	28.4.2016	590	70	13427,69	5A	19	3.550,00	47.668.299,50
31	724/1	B4	Tadilat	28.4.2016	591	24	6576,60	4A	8	2.300,00	15.126.180,00
32	724/1	B5	Tadilat	28.4.2016	592	38	8111,40	4C	12	3.000,00	24.334.200,00
33	724/1	B6	Tadilat	28.4.2016	593	42	8264,64	4C	12	3.000,00	24.793.920,00
						1558	327148,53				961.339.899,50

Yukarıda özetlenen bilgiler doğrultusunda rapor konu Evora Denizli Projesi'nin toplam inşaat alanı **327.148,53 m²** olarak hesaplanmıştır.

Bu doğrultuda projenin mevcut genel inşaat seviyesi (%53,98) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıda hesaplanmıştır.

$$961.339.899,50 \times \%53,98 = (518.931.277,75) \sim \mathbf{518.931.278,00-TL}$$

Malivet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	134.189.398,60
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	518.931.278,00
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	653.120.676,60

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'nin asgari şirket payı gelir oranı % 18 ve asgari şirket payı toplam geliri 134.090.518,14,-TL'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsaları hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir. Bu bilgiden hareketle mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsanın değerinin, mevcut durum itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değere karşılık geldiği değer olacağı kanaatine varılmıştır.

Projenin Mevcut Hali İle Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri (TL)	134.189.398,60
--	-----------------------

6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerine ve proje bünyesindeki arsaların değerlerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir.

Ancak bu projede arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile Eltes İnş. Tesisat San. Ve Tic. A.Ş. ve İstlife Yapı San. Ve Tic. A.Ş. yüklenici firma arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %18, yüklenici firma. Teknik Yapı Konut San. Ve Tic. A.Ş. – Teknik Yapı Teknik Yapılar San. Ve Tic. A.Ş. – UCD Yapı A.Ş. İş Ortaklığı toplam hasılat payı oranı %82'dir.

Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici karını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır.

Bu nedenle nakit akışları tablosuna projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetler ve yüklenici firma karı yansıtılmamış olup nakit akışları tablosunda proje gelirleri irdelenmiştir.

Projeden elde edilecek toplam gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmış ve bu değer projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerini yansıtacağı kabul edilmiştir. Ayrıca proje bünyesindeki arsaların değerine ulaşabilmek için elde edilen tüm gelirlere arsa maliki olan Emlak Konut GYO A.Ş.’nin toplam hasılatı payı oranı (%18) kullanılarak Emlak Konut GYO A.Ş.’nin toplam hasılatı payı hesaplanmış ve hesaplanan bu değer üzerinden Şirket karı düşülmüştür.

6.3.1. Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar

- Proje kapsamındaki parsellerin çarşaf listelerinde yer alan satılabilir alan verileri kullanılmıştır. Proje için ulaşılan toplam satılabilir alan verileri aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

<i>Proje Toplam Alanları</i>	
<i>Satılabilir Konut Alanı (m²)</i>	207.574,29
<i>Satılabilir Dükkan Alanı (m²)</i>	9.086,38
<i>Satılabilir Özel Okul Alanı (m²)</i>	9.081,66
<i>Toplam Satılabilir Alanı (m²)</i>	225.742,33
<i>Toplam İnşaat Alanı (m²)</i>	327.148,53

- Proje bünyesinde üretilecek olan bağımsız bölümlerin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucu elde edilen veriler bir sonraki sayfada tablo olarak özetlenmiştir.

SATILIK KONUT EMSALLERİ									
Emsal	Konum	Bina Yaşı	Kat	Daire Tipi	Net Alanı (m ²)	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Bedeli (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi
1	Evora Denizli Projesi	0	14	3,5+1	170	180	1.050.000,00	5.833	Exper Gayrimenkul (258 261 68 68)
2	Evora Denizli Projesi	0	7	2+1	90	120	690.000,00	5.750	Fidan Gayrimenkul (530 015 30 92)
3	Evora Denizli Projesi	0	4	4+1	180	200	1.100.000,00	5.500	Coşkun Gayrimenkul (258 377 00 60)
4	Evora Denizli Projesi	0	2	2+1	88	118	638.000,00	5.407	ERA Yatırım Gayrimenkul (258 261 21 00)
5	Evora Denizli Projesi	0	5	1,5+1	63	88	540.000,00	6.136	Fidan Gayrimenkul (533 015 93 13)
6	Evora Denizli Projesi	0	2	3+1	109	137	925.000,00	6.752	Sahibinden (555 731 13 62)
7	Evora Denizli Projesi	0	3	2+1	63	83	595.000,00	7.169	Han Yatırım (534 732 88 99)
8	Evora Denizli Projesi	0	9	4+1	160	200	1.245.000,00	6.225	Fidan Gayrimenkul (533 015 93 13)

SATILIK DÜKKÂN EMSALLERİ							
Emsal	Mahalle	Bölüm Adedi	Açıklamalar	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Bedeli (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi
1	Merkeze fendi İlçesi, Adalet Mahallesi	1 (Zemin Kat)	2 Yıllık binada, İçerisinde (60x60) fırın bacası mevcut, iki yol cepheli, Anayola 15 m. mesafede, Çalışkan Halı Plaza'nın yanında konumlu	160	1.750.000	10.938	Çetinkaya İnşaat (258 268 60 08)
2	Merkeze fendi İlçesi, Selçukbey Mahallesi	1 (Zemin Kat)	0 Yıllık binada, 2500,-TL/ay Kira getirisi olan dükkân	75	900.000	12.000	Denizli Referans Gayrimenkul (537 212 04 07)
3	Merkeze fendi İlçesi, Selçukbey Mahallesi	2 Bölüm (Bodrum - Zemin Kat)	4 Yıllık Binada, depolu dükkân	245	1.550.000	6.327	Coldwell Banker Platium Gayrimenkul (258 374 10 77)

Emsal	Mahalle	Bölüm Adedi	Açıklamalar	Brüt Alanı (m ²)	Satış Sunulan Bedeli (TL)	Satış Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi
4	Merkezefendi İlçesi, Selçukbey Mahallesi	1 (Zemin Kat)	0 Yıllık Binada, 450 m ² ön kullanımı olan dükkân	600	7.000.000	11.667	Orhan Emlak (258 266 44 77)
5	Merkezefendi İlçesi, Çakmak Mahallesi	3 Bölüm (Bodrum-Zemin-Asma Kat)	2 Yıllık Binada, depolu asma katlı dükkân	247	790.000	3.198	Self Gayrimenkul İnşaat (258 361 14 44)
6	Merkezefendi İlçesi, Çakmak Mahallesi	2 Bölüm (Bodrum-Zemin Kat)	0 Yıllık Binada, depolu dükkân	229	775.000	3.384	Sancar İnşaat ve Gayrimenkul (258 261 88 61)

Özetlenen emsal taşınmaz verileri raporumuza konu proje bünyesinde üretilecek bağımsız bölümler ile konum, büyüklük, teknik ve mimari özellikler, ticari potansiyel vb. kriterler doğrultusunda kıyaslanmış ve proje bünyesindeki bağımsız bölümler için ortalama satış birim değerleri takdir edilmiştir. Proje bünyesinde yer alan konut nitelik bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 4.250,-TL/m², ticari nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 8.700,-TL/m² ve özel okul nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 4.500,-TL/m² olacağı uygun görülmüştür.

	Satılabilir Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)
Konut Alanları	207.574,29	4.250,00
Ticaret Alanı Dükkân	9.086,38	8.700,00
Özel Eğitim Alanı	9.081,66	4.500,00

- Projedeki bağımsız bölümlerin satış hızları aşağıda tabloda özetlenmiştir.

SATIŞ HIZLARI			
Yıllar	2021	2022	2023
Konut	70%	30%	0%
Dükkân	60%	40%	0%
Özel Okul	100%	0%	0%

- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Türk Lirası enflasyon artış oranı %12 olarak kabul edilmiştir.

- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,18 olarak alınmıştır. Buna göre 01 Ekim 2025 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet iç borçlanma senedi baz alınmıştır. (Kupon Faizi: 6.30 Kupon Dönemi: 6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=6,30 x 2 =12,60 alınmış olup Risk Primi: 5,40 olarak kabul edilmiştir.)
- Aşağıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin bugünkü değeri 995.026.920,-TL olarak bulunmuştur.

Toplam Gelirin Bugünkü Değeri (TL)	995.026.920
Hasılat Payı	0,18
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	179.104.846
Girişimci Karı-Proje Geliştirme Bedeli (TL) (%20)	35.820.969
Arsa Değeri (TL)	143.283.877

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu Evora Denizli Projesi'nin üzerinde konumlandığı parsellerin toplam arsa değerine "Pazar Yaklaşımı" ve geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Kalıntı Yöntemi" kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Arsaların KDV hariç toplam değeri "Pazar Yaklaşımı" ile 134.189.398,60-TL, "Kalıntı Yöntemi" ile 143.283.877,-TL olarak bulunmuştur. "Kalıntı Yöntemi" ile arsa değerine ulaşırken bir kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle toplam "Arsa" değeri için "Pazar Yaklaşımı" ile ulaşılan değer olan **134.189.398,60-TL** takdir edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Projenin mevcut durumuyla toplam değeri **653.120.676,60-TL**, projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri **134.189.398,60,-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti için geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Gelir Yaklaşımı" kullanılmış olup projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için **995.026.920,-TL**, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri için **179.104.846,-TL** sonuçlarına ulaşılmıştır.

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş.’nin talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 728 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki güncel piyasa rayiç değerlerinin KDV hariç toplam değeri olarak **512.299.400,-TL** bedel takdir edilmiştir. Bu değerlerin her biri tablo halinde raporumuz eklerinde sunulmuştur.

6.4.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan Evora Denizli Projesi’ne ilişkin yasal gereklilikler yerine getirilmiş olup proje kapsamında yer alan parseller için yapı ruhsatları alınmıştır. Bu veriler raporumuz 3.5, ve 3.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır.

6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde detayları rapor içeriğinde aktarılan bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Tarafların iş bu sözleşme hükümlerindeki hakları saklı kalmak koşulu ile rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.

6.4.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş

Üzerinde proje geliştirilmekte olan rapora konu Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, ilgili idaresinde Selçukbey Mahallesi sınırlarında yer alan ve tapu sicilinde, Çakmak Mahallesi 716 ada 1 no.lu, 717 ada 1 no.lu, 718 ada 1 no.lu, 719 ada 1 no.lu, 720 ada 1 no.lu, 721 ada 1 no.lu, 721 ada 2 parsel, 722 ada 1 no.lu, 723 ada 1 no.lu, 724 ada 1 no.lu parsellerin tapudaki nitelikleri “Arsa”dır.

Ancak 28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)” nin 22. Maddesinin (ç) fıkrası uyarınca parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli ile bir proje geliştirilmektedir. Bu doğrultuda söz konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Proje” başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Değerleme konusu Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, ilgili idaresinde Selçukbey Mahallesi sınırlarında yer alan ve tapu sicilinde, Çakmak Mahallesi 716 ada 1 no.lu, 717 ada 1 no.lu, 718 ada 1 no.lu, 719 ada 1 no.lu, 720 ada 1 no.lu, 721 ada 1 no.lu, 721 ada 2 parsel, 722 ada 1 no.lu, 723 ada 1 no.lu, 724 ada 1 no.lu parseller üzerinde yer alan Evora Denizli Projesi'dir

Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, projenin üzerinde konumlandığı parsellerin cepheleri, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	653.120.676,60	70.760.636,68
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	770.682.398,39	83.497.551,29
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	134.189.398,60	14.538.396,38
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	995.026.920,00	107.803.566,63
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	179.104.846,00	19.404.642,04

- Rapor tarihi itibariyle TCMB döviz satış kuru 9,23- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No:400885)	Barış BARUTÇU (SPK Lisans No:400271)

Ekler

- Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- Parsellerin Değer Tablosu
- 728 Adet Bağımsız Bölümün Değer Tablosu
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi ve Ek Protokoller
- Geçici Kabul Tutanakları
- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi ve Mahal Listeleri
- Onaylı Yönetim Planı Ekleri
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri