

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2017



KONYA MERAM YENİCE  
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ  
Meram/ KONYA

2017/0253

25.10.2017

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 25.10.2017 tarihinde, 20170253 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanı Bülent YAŞAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	02.10.2017
DEĞERLEME TARİHİ	23.10.2017
RAPOR TARİHİ	25.10.2017
RAPOR NO	2017/0253
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Yenice Mahallesi, 37594 Ada 5 ve 37595 Ada 3 Nolu Parseller Meram/KONYA
KOORDİNATLARI	37.849349, 32.477880
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Madde 3.2. ve 3.2.1.
İMAR DURUMU	Taşınmazlar, "Konut Alanı" imar fonksiyonuna sahiptirler. (Detay için bkz. raporun 3.3.bölümü)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen parseller üzerinde geliştirilen projenin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payının değeri ve projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespiti çalışması, yanı sıra proje bünyesindeki 903 adet taşınmazın anahtar teslim şartlarını yerine getirmesi durumundaki değerlerinin tespiti.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	198.003.631,00	53.226.783
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	97.168.631,00	26.120.600
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	467.624.128,43	125.705.411
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	198.759.060,00	53.429.855

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,72 TL kullanılmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Konu gayrimenkuller ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne proje olarak bulunmaktadır. Gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince kiralanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alan 150 m<sup>2</sup>'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır.
- 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
 <b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No: 400343)	 <b>Dilara DİNÇYÜREK</b> (SPK Lisans No:401437)





## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....	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.....	6
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b> .....	9
3.1.	Gayrimenkulün Çevre ve Konumu.....	9
3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	11
3.3.	Parsellerin İmar Bilgisi.....	13
3.4.	Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler .....	15
3.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....	15
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	15
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	15
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler .....	16
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler .....	20
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı .....	20
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	20
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları .....	20
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş .....	20
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler .....	20
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	22
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR</b> .....	23
4.1.	Değer Tanımları .....	23
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri).....	23

4.1.3.	Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri) .....	23
4.1.4.	Faal İşletme Değeri .....	24
4.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler .....	24
4.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	24
4.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	24
4.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	25
4.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme alışmaları .....	25
4.3.	Değerleme alışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar .....	25
4.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) .....	25
4.3.2.	Varsayımlar .....	26
4.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value) .....	26
4.3.4.	İç Verim Oranı (IRR).....	26
4.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield) .....	27
4.3.6.	şerefiye .....	27
4.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri .....	27
4.3.8.	Rapor Tarihi .....	27
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER</b> .....	<b>28</b>
5.1.	Türkiye Demografik Veriler .....	28
5.2.	Türkiye'nin 2017 Yılı Ekonomik Görüntümü ve Genel Değerlendirme (*) .....	29
5.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	32
5.3.1.	Konya İli .....	32
5.3.2.	Meram İlçesi .....	34
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>DEğERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ</b> .....	<b>35</b>
6.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	35
6.2.	Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri .....	38
6.2.1.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç .....	38
6.2.1.1	Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti.....	38
6.2.1.2	Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti.....	39
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri .....	40
6.3.1.	Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç .....	40
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	42
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>DEğERLEME UZMANININ GÖRÜşÜ VE SONUÇ</b> .....	<b>43</b>



**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz tarafından 25.10.2017 tarihinde, 2017/0253 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, Konya İli, Meram İlçesi, Yenice Mahallesi, 37594 ada 5 ve 37595 ada 3 nolu parseller üzerinde geliştirilen Temaşehir Konya Projesi'nin (Konya Meram Yenice Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı) mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payının değeri ve projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespiti çalışması için hazırlanmıştır. Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine proje kapsamındaki 903 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği güncel 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 hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanı Bülent YAŞAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK tarafından hazırlanmıştır.

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 25.10.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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



## 2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

- ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak  
Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir/İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)  
0 216 577 75 34 (Faks)  
[info@atakgd.com.tr](mailto: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

### MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ÜNVANI</b>	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	:Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) <a href="mailto:info@emlakkonut.com.tr">info@emlakkonut.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 1953 Yılında kurulmuştur.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla işigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>HALKA ARZ TARİHİ</b>	: 02.12.2010
<b>GYO TESCİL TARİHİ</b>	: 22.07.2002
<b>SERMAYESİ</b>	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
<b>PORTFÖY BİLGİLERİ</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, Konya İli, Meram İlçesi, Yenice Mahallesi, 37594 ada 5 ve 37595 ada 3 nolu parsellerin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki toplam pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamındaki 903 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki değer tespiti için hazırlanmıştır.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.





**3.1. Gayrimenkulün Çevre ve Konumu**

Rapora konu taşınmazlar, Konya İli, Meram İlçesi, Yenice Mahallesi sınırları içerisinde kalan ve tapuda Yenice Mahallesi'nde konumlu, 37594 ada 5 ve 37595 ada 3 parsellerdir. Taşınmazların bulunduğu bölge yeni Meram Belediyesi Hizmet Binasının güneyinde Konevi TOKİ Bloklarının komşuluğunda yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu Yenice Mahallesi Meram İlçesinin eski civar yerleşim alanlarındandır. Düşük yapılaşma yoğunluğuna sahip olan bölgede yapı stoku 1-2 katlı avlulu kargir evlerden oluşmaktadır. Son dönemde bölgeye Konevi TOKİ, Meram Belediyesi Hizmet Binası ve Park Mahal Konutları gibi yatırımlar bölgenin çehresini değiştirmektedir.

Bölgede yapılan araştırmalarda imar planında yapılan değişiklikler ile bölgeye yapılacak yatırımların süreceği ve ana arter bağlantılı bulvarlar açılacağı öğrenilmiştir. Bu bulvarların bağlantı yollarının bir kısmının inşasına başlanmıştır. Ayrıca taşınmazların kuzeybatısında yakın mesafede yer alan Eski Meram Sanayi ve Kömürcülerin taşınacağı ve konut projesi alanı olarak değerlendirileceği duyumu alınmıştır. Özet olarak Yenice Mahallesi ve civarı Meram İlçesinin gelecekteki cazibe merkezi olmaya aday durumdadır.







### 3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Rapora konu taşınmazların tapu kayıt bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgeleri ve ilgili tapu sicil müdürlüğünde yapılan incelemeler doğrultusunda hazırlanmış olup TAKBİS belgeleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

#### 37594 ADA 5 PARSEL

**İLİ** : Konya  
**İLÇESİ** : Meram  
**MAHALLESİ** : Yenice  
**SAHİBİ** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**HİSSESİ** : Tam  
**ADA** : 37594  
**PARSEL** : 5  
**NİTELİK** : 69 Adet Kargir Ev,7 Adet Kerpiç Ev,7 Adet 2 Katlı Kargir Ev, 1 Adet 3 Katlı Kargir Ev, 27 Adet Depo, 5 Adet Ahır, 3 Adet Garaj, 2 Adet Dükkan, 3 Adet Mutfak  
**YÜZÖLÇÜMÜ** : 29.459,11 m<sup>2</sup>  
**CİLT** : 11  
**SAYFA** : 1005  
**TARİH** : 30.07.2015  
**YEVMIYE** : 21414

#### 37595 ADA 3 PARSEL

**İLİ** : Konya  
**İLÇESİ** : Meram  
**MAHALLESİ** : Yenice  
**SAHİBİ** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**HİSSESİ** : Tam  
**ADA** : 37595  
**PARSEL** : 3  
**NİTELİK** : Arsa  
**YÜZÖLÇÜMÜ** : 31.216,37m<sup>2</sup>  
**CİLT** : 11  
**SAYFA** : 1015  
**TARİH** : 30.07.2015  
**YEVMIYE** : 21414

### 3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerine göre taşınmazların tapu kaydındaki notlar aşağıda aktarılmıştır.

#### **37594 Ada 5 Nolu Parsel Üzerinde:**

##### **Beyanlar Bölümü:**

- TEK lehine daimi havai irtifak hakkı vardır (Türkiye Elektrik Kurumu (TEK))

#### **37595 Ada 3 Nolu Parsel Üzerinde:**

##### **Beyanlar Bölümü:**

- Bu parselin krokide görüldüğü üzere yola tecavüzü vardır.

##### **Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- TEK lehine daimi havai irtifak hakkı vardır (Türkiye Elektrik Kurumu (TEK))
- TEK lehine havai irtifak hakkı vardır (Türkiye Elektrik Kurumu (TEK))
- TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine 169,21 m<sup>2</sup> saha üzerinde daimi irtifak hakkı (03.07.2006 tarih ve 10345 yevmiye no ile)

Muhdesat Bilgileri: Krokisinde B harfi ile gösterilen ev Sevim Koyuncu ya ve krokisinde A harfi ile gösterilen ev Selvinaz Ataseven'e aittir. (13.03.2015 Tarih ve 6726 yevmiye no ile)

Takyidatlardan TEK, TEİAŞ lehine tesisli irtifak hakları rutin uygulamalar olup bölgedeki faaliyetleri sebebi ile işlenmiş eski takyidatlardır. Parseldeki tecavüzler ile ilgili şerhler ise uygulama görmüş olması sebebi ile hüküm ifade etmemektedir. Taşınmaz üzerindeki yapılaşmalar eski yapılaşmalar olup tamamı yıkılmıştır.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

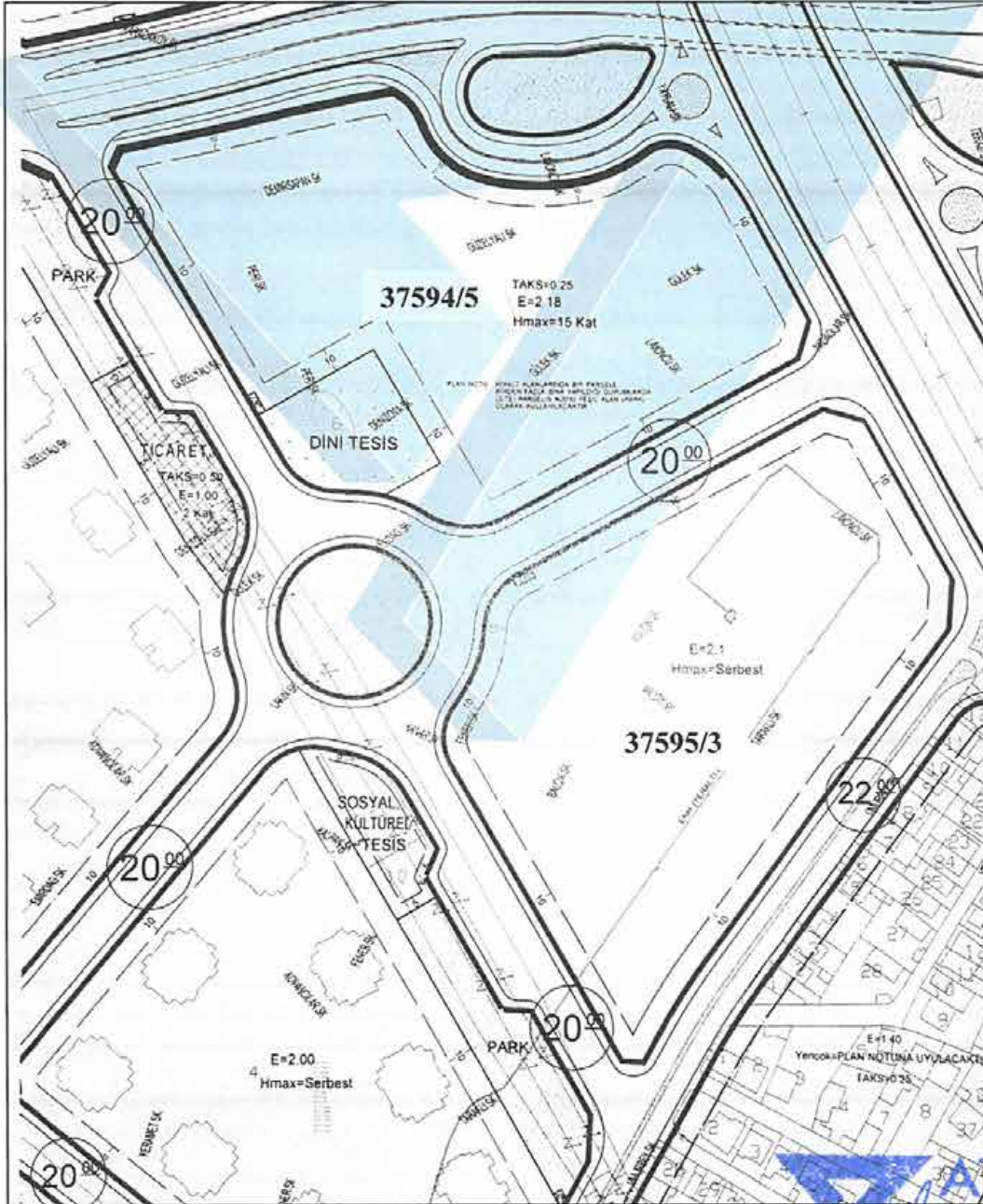


### 3.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Meram Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parsellerin Konya İli, Meram İlçesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında olduğu ve planın 13.09.2013-18.07.2014 tarihli olduğu 37594 ada 5 parsel için 576, 37595 ada 3 parsel için 566 kararlarla onandığı öğrenilmiştir.

Parsellerin imar fonksiyonları aşağıda sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüz ölçüm (m <sup>2</sup> )	İmar Fonksiyonu	Emsal
37594	5	29.459,11	Konut Alanı	2,18
37595	3	31.216,37	Konut Alanı	2,10





**37594 Ada, 3 Parsel ve 37595 Ada, 5 Parsel Plan Notları**  
**Onay Tarihi: Büyükşehir Belediye Meclis Kararı 13.09.2013/566**  
**MERAM İLÇESİ**

**MERAM İLÇESİ**  
**GENEL PLAN NOTLARI**

1. Terki olmayan Kadastro parselleri, bölgesindeki Düzenleme Ortaklık Payı uygulamasına tabidir.
2. İmar uygulaması görmüş parsellerde, mevcut binası imar planında yol, otopark, yeşil alan, okul vb. kamu sahalarında kalan binaların malikleri veya yapı müteahhidince yıkılmasına müteakip yapı ruhsatı düzenlenmesi gerekir. (BMK. 18.03.2016/251)
3. Su Havzası Koruma Alanı içerisinde kalan yerlerde KOSKİ'nin görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
4. ENH ile alakalı ilgili kurum veya kurumlardan görüş alınması gerekir.
5. Arkaların korunması amacıyla Belediye lehine irtilak hakkı tesis edilecektir.
6. Arkaların üzerine garaj girişi için 2.50 mt.'den geniş kapatma yapılamaz.
7. Dere Yatakları ve Arkalar ile ilgili DSI'nin veya KOSKİ'nin görüşü alınacaktır.
8. İlçe sınırları içerisinde, Doğal Sit Alanları dışındaki Konut alanlarında kalan ve tüm Caddelere veya 14 mt ve üzeri genişlikteki ulaşım güzergâhlarına cephe olan parsellerde halkın günlük ihtiyacını karşılamaya dönük olarak, zemin katı ticaret yapılabilir.
9. Tek katlı bir bağımsız bölümlü projeler hariç, diğer konut projelerinde bağımsız bölüm brüt alanı 75 m<sup>2</sup>'den az olamaz. (BMK. 16.10.2015/1234)
10. **YENİ MERAM CADDESİ, ESKİ MERAM CADDESİ VE YAKA CADDESİNDE TİCARİ KULLANIMLAR VE TADİLATLAR (BMK. 15.08.2014/438)**
  - 1) Konut Alanlarında zemin katların ticaret yapılması ile ilgili Konya Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.11.2013 tarih 720 sayılı kararında yer alan Doğal Sit Alanlarına ilave olarak, Yeni Meram Caddesi, Eski Meram Caddesi ve Yaka Caddelerinde de imar planlarında 2 katı geçmeyen konut alanlarında zemin katlar Ticaret yapılmayacaktır.
  - 2) Bu caddelerde ticaret kullanımı talep edilmesi durumunda, parselinde gerekli otopark yeri ayrılması, UKOME'den görüş alınması ve idarece uygun görülmesi halinde parselin tamamının ticaret olarak kullanımı ile ilgili imar plan değişikliği ön görülecektir.
  - 3) 1.fıkra çerçevesinde mevcut binalarda konutların ticarete dönüştürülmesi ile ilgili imar planı değişikliği yapılmadan tadilat izni verilmeyecektir.
  - 4) İmar planlarında 2 Katı geçen konut alanlarında ise UKOME kararları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
11. Otopark yapılması hususunda; Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.11.2014 tarih 830 sayılı ve 16.01.2015 tarihli Kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
12. Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.12.2015 tarih ve 1449 sayılı Meclis Kararı ile imar planında yapı yüksekliği Serbest bırakılmış alanlar için yapı yüksekliği 17 Kat ile sınırlandırılmıştır.
13. Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2017 tarih ve 91 sayılı Kararında belirtilen Kot ile ilgili Plan Notlarına uyulacaktır.

Ayrıca plan notlarına ilaveten "Konut alanlarında bir parselde birden fazla bina yapıldığı durumlarda (site) parselin % 20'si yeşil alan (Park) olarak kullanılacaktır." İbaresini içermektedir.

**ATAK By**  
Gayrimenkul  
Değerleme A.Ş.



### 3.4. Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler

#### 3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Parseller, 30.09.2013 tarihinde ifraz işlemi ile tescil edilmiştir. 37594/5 ve 37595/3 nolu parseller 30.07.2015 tarihinde 21414 yevmiye nolu satış işlemi ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetine geçmiştir.

#### 3.4.2 Belediye İncelemesi

Taşınmazlar, Meram Belediyesi uygulama imar planı kapsamında kalmaktadır. Geçmiş dönemde de konut alanına isabet eden taşınmazlar, 13.09.2013-18.07.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadırlar.

#### 3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu parsellerin konumu TKGM parsel sorgu sisteminden teyit edilmiştir. Parseller, 30.09.2013 tarihinde imar uygulaması ile oluşmuştur.



### 3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Raporumuz konusu proje kapsamındaki bloklar için alınan yeni yapı ve tadilat ruhsatları sayfa

aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	37594/5	A1	24.5.2016	9/26-190	YENİ YAPI	IV-A	5.972,00	MESKEN	24	8
		OFİS VE İŞYERİ		8						
2		A2		9/27-190			5.972,00	MESKEN	24	8
		OFİS VE İŞYERİ		8						
3		B1		9/28-190			5.982,00	MESKEN	22	13
		OFİS VE İŞYERİ		5						
4		B2		9/29-190			6.789,00	MESKEN	22	13
		OFİS VE İŞYERİ		13						
5		B3		9/30-190			7.349,00	MESKEN	28	16
		OFİS VE İŞYERİ		5						
6		B4		9/31-190			7.349,00	MESKEN	28	16
		OFİS VE İŞYERİ		5						
7		B5		9/32-190			7.349,00	MESKEN	28	16
		OFİS VE İŞYERİ		5						
8		D1		9/33-190			9.065,00	MESKEN	28	16
		OFİS VE İŞYERİ		5						
9		D2		9/34-190			7.939,00	MESKEN	24	14
		OFİS VE İŞYERİ		5						
10	E1	9/35-190	7.166,00	MESKEN	25	16				
	OFİS VE İŞYERİ	3								
11	E2	9/36-190	7.144,00	MESKEN	25	16				
	OFİS VE İŞYERİ	3								
12	E3	9/37-190	7.166,00	MESKEN	25	16				
	OFİS VE İŞYERİ	3								
13	E4	9/38-190	7.144,00	MESKEN	25	16				
	OFİS VE İŞYERİ	3								
14	G1	9/39-190	4.599,00	MESKEN	18	8				
	OFİS VE İŞYERİ	5								
15	G2	9/40-190	4.664,00	HALKA AÇIK İKAMET YERLERİ	18	8				
	OFİS VE İŞYERİ	5								
16	SOSYAL TESİS	9/41-190	1.401,00	ORTAK ALAN (KAPICI DAİRESİ)	4	3				
17	KAPALI OTOYERİ	9/42-190	27.387,00	-	-	2				
18	NİZAMİYE	9/43-190	150,00	-	-	1				
							<b>130.587,00</b>		<b>449</b>	





37594/5 nolu parsel üzerindeki blokların 05.08.2016 tarihinde tadilat ruhsatları düzenlenmiş olup aşağıda tadilat ruhsatları tablo halinde sunulmuştur.

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	37594/5	NIZAMIYE	5.8.2016	14/16	TADİLAT	IV-A	50,00	ORTAK ALAN		1
2		OTOPARK		14/14			18.560,00	ORTAK ALAN (GARAJ)-(SİĞİNAK)		2
3		SOSYAL TESİS		14/15			1.520,00	OFİS VE İŞYERİ	1	3
								ORTAK ALAN (KAPICI DAİRESİ)	4	
4		A1		13/49			6.118,00	MESKEN	24	8
								OFİS VE İŞYERİ	8	
5		A2		13/50			6.118,00	MESKEN	24	8
								OFİS VE İŞYERİ	8	
6		B1		14/1			6.113,00	MESKEN	22	13
								OFİS VE İŞYERİ	5	
7		B2		14/2			6.737,00	MESKEN	22	13
								OFİS VE İŞYERİ	13	
8		B3		14/3			7.493,00	MESKEN	28	16
								OFİS VE İŞYERİ	5	
9		B4		14/4			7.493,00	MESKEN	28	16
								OFİS VE İŞYERİ	5	
10		B5		14/5			7.493,00	MESKEN	28	16
								OFİS VE İŞYERİ	5	
11	D1	14/6	9.209,00	MESKEN	28	16				
				OFİS VE İŞYERİ	5					
12	D2	14/7	9.204,00	MESKEN	28	16				
				OFİS VE İŞYERİ	5					
13	E1	14/8	7.502,00	MESKEN	25	16				
				OFİS VE İŞYERİ	3					
14	E2	14/9	7.522,00	MESKEN	25	16				
				OFİS VE İŞYERİ	3					
15	E3	14/10	7.502,00	MESKEN	25	16				
				OFİS VE İŞYERİ	3					
16	E4	14/11	7.522,00	MESKEN	25	16				
				OFİS VE İŞYERİ	3					
17	G1	14/12	4.794,00	MESKEN	18	5				
				OFİS VE İŞYERİ	5					
18	G2	14/13	4.841,00	MESKEN	18	8				
				OFİS VE İŞYERİ	5					
							<b>125.791,00</b>			<b>454</b>

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	37595/3	NİZAMIYE	24.5.2016	9/25-189	YENİ YAPI	IV-A	35,00	ORTAK ALAN		1
2		KAPALI OTOPARK		9/24-189			20.152,00	ORTAK ALAN (GARAJ)		2
3		SOSYAL TESİS		9/23-189			1.401,00	ORTAK ALAN (KAPICI DAİRESİ)	4	3
4		H1		9/21-189			1.213,00	MESKEN	1	3
								OFİS VE İŞYERİ	4	
5		G3		9/22-189			5.708,00	MESKEN	21	10
								OFİS VE İŞYERİ	5	
6		F3		9/20-189			9.361,00	MESKEN	30	18
								OFİS VE İŞYERİ	2	
7		F2		9/19-189			9.833,00	MESKEN	32	19
								OFİS VE İŞYERİ	2	
8		F1		9/18-189			10.088,00	MESKEN	30	18
								OFİS VE İŞYERİ	6	
9		D5		9/17-189			9.050,00	MESKEN	28	16
								OFİS VE İŞYERİ	5	
10		D4		9/16-189			9.050,00	MESKEN	28	16
								OFİS VE İŞYERİ	5	
11	D3	9/15-189	8.514,00	MESKEN	26	15				
				OFİS VE İŞYERİ	5					
12	C1	9/14-189	8.362,00	MESKEN	28	16				
				OFİS VE İŞYERİ	7					
13	B8	9/13-189	7.349,00	MESKEN	28	16				
				OFİS VE İŞYERİ	5					
14	B7	9/12-189	7.349,00	MESKEN	28	16				
				OFİS VE İŞYERİ	5					
15	A3	9/9-189	6.711,00	MESKEN	28	9				
				OFİS VE İŞYERİ	8					
16	A4	9/10-189	6.711,00	MESKEN	28	9				
				OFİS VE İŞYERİ	8					
17	B6	9/11-189	7.349,00	MESKEN	28	16				
				OFİS VE İŞYERİ	5					
							<b>128.236,00</b>		<b>440</b>	



37595/3 nolu parsel üzerindeki blokların 14.10.2016 tarihinde tadilat ruhsatları düzenlenmiş olup aşağıda bu tadilat ruhsatları tablo halinde sunulmuştur.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
A3	14.10.2016	19/19	TADİLAT	IV-A	6.129,00	MESKEN	24	9
						OFİS VE İŞYERİ	8	
A4		19/20			6.129,00	MESKEN	24	8
						OFİS VE İŞYERİ	8	
B6		19/21			7.300,00	MESKEN	28	16
						OFİS VE İŞYERİ	5	
B7		19/22			7.300,00	MESKEN	28	16
						OFİS VE İŞYERİ	5	
B8		19/23			7.300,00	MESKEN	28	16
						OFİS VE İŞYERİ	5	
B9		19/24			7.300,00	MESKEN	28	16
						OFİS VE İŞYERİ	5	
B10		19/25			5.959,00	MESKEN	22	13
						OFİS VE İŞYERİ	5	
B11		19/26			7.300,00	MESKEN	28	16
						OFİS VE İŞYERİ	5	
B12		19/27			7.300,00	MESKEN	28	16
						OFİS VE İŞYERİ	5	
C1		19/28			8.269,00	MESKEN	28	16
						OFİS VE İŞYERİ	7	
D3	19/29	9.072,00	MESKEN	28	16			
			OFİS VE İŞYERİ	5				
D4	19/30	9.072,00	MESKEN	28	16			
			OFİS VE İŞYERİ	5				
D5	19/31	9.072,00	MESKEN	28	16			
			OFİS VE İŞYERİ	5				
F1	19/32	4.757,00	MESKEN	18	8			
			OFİS VE İŞYERİ	5				
K1	19/33	1.557,00	MESKEN	4	3			
			OFİS VE İŞYERİ	4				
KAPALI OTOPARK	19/35	20.508,00	ORTAK ALAN (GARAJ)	-	2			
NİZAMİYE	19/36	50,00	ORTAK ALAN	-	1			
SOSYAL TESİS	19/34	1.518,00	ORTAK ALAN (KAPICI DAİRESİ)	4	3			
			OFİS VE İŞYERİ	1				
					<b>125.892,00</b>		<b>459</b>	

### 3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu projenin yapı denetim çalışmaları, Osman Gazi Mahallesi, Lalebahçe Caddesi No: 4 İç Kapı No:1 Meram/Konya adresindeki Mevlana Yapı Denetim Ltd. Şti. ile Fevzi Çakmak Mahallesi Aslım Caddesi No:321 İç Kapı No:2 Karatay/Konya adresindeki MT Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmüştür.

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

### 3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parseller üzerinde imar fonksiyonuna uygun olarak bir konut projesi geliştirilmesinin en verimli ve etkin bir kullanım olacağı kanaatindeyiz.

### 3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için henüz kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile proje olarak değerlendirme analizi yapılmıştır. Ancak Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 903 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerleri tespit edilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından onaylı bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlendirilmede bu liste dikkate alınmıştır. Bu liste rapor ekinde sunulmuştur.

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

Rapor konusu parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre "Konya Meram Yenice Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında ihale edilmiş ve ihale sonucunda Torkam - Buktör Ortak Girişimi ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında arsa satışı karşılığı toplam geliri: 662.530.200,-TL, arsa satışı karşılığı şirket payı oranı: %30,00 ve asgari arsa satışı karşılığı şirket payı toplam geliri: 198.759.060 TL bedel ve oranlarda sözleşme ve ek protokol imzalanmıştır.

### 3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu Konya Meram Yenice arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi olarak yürütülen projenin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne "proje" olarak alınmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

### 3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu taşınmazlar; Konya İli, Meram İlçesi, Yenice Mahallesi'nde konumlu 37594 ada 5 ve 37595 ada 3 parsel nolu parsellerdir. 37594 ada 5 parsel nolu taşınmaz 29.459,11 m<sup>2</sup>, 37595 ada 3 parsel nolu taşınmaz 31.216,37 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptirler.
- 37594 ada 5 parsel ve 37595 ada 3 parselin sınırları şantiye sahasını çevreleyen sac panellerle çevrilidir.
- Parseller geometrik olarak düzgün sayılabilecek şekle sahiptir.
- Parseller düz bir topoğrafyada konumludur.
- Her bir parselin 20 m ve 10 m genişliğindeki imar yollarına cepheleri mevcuttur.





- Projede yer alan bloklar 37594/5 ve 37595/3 nolu parsel üzerinde geliştirilmektedir. Bu sebeple proje kapsamında yer alan diğer parseller değerlendirilmiştir.
- Proje kapsamında 37594/5 nolu parsel üzerinde A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5, D1, D2, E1, E2, E3, E4, G1, G2, bloklar ile sosyal tesis, 37595/3 nolu parsel üzerinde ise A3, A4, B6 ila B12, C1, D3, D4, D5, F1 ve K1 ile sosyal tesis blokları bulunmakta olup 368 adet konut 37594/5 nolu parselde, 372 adet konut 37595/3 nolu parselde olmak üzere toplam 740 adet konut mevcuttur. Ayrıca her bir parselde bulunan sosyal tesis bloklarında dörder adet olmak üzere toplam 8 adet kapıcı dairesi mevcuttur.
- Ticari ünitelerin ise 81 adeti 37594/5 nolu parselde, 82 adeti 37595/3 nolu parselde olmak üzere toplam 163 adettir. Özetle her iki parselde toplamda 903 adet bağımsız bölüm mevcuttur. (Her iki parseldeki sosyal tesis bünyesinde ruhsatlarda işlenen birer adet ofis ve işyeri kafeterya fonksiyonu ile ortak alan kullanımında olacağı bilgisinden hareketle satılabilir alana dahil edilmemiştir.)
- Projede yer alan blokların parsel bazında tarafımıza ibraz edilen bağımsız bölüm listesine göre konutların tip ve adetleri ile birlikte toplam kullanım alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA/PARSEL NO	DAİRE TİPİ	ADET	TOPLAM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	KULLANIM ALANI ARALIĞI
3594/5	2+1	24	2.983,80	120,53-127,66
	3+1	52	9.601,32	173,19-211,42
	4+1	224	46.194,88	203,30-209,93
	5+1	56	14.586,32	260,32-260,62
	6+1	12	4.096,96	318,79-386,66
	<b>TOPLAM</b>		<b>368</b>	<b>77.463,28</b>

ADA/PARSEL NO	DAİRE TİPİ	ADET	TOPLAM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	KULLANIM ALANI ARALIĞI
3595/3	2+1	22	2.794,28	125,67-127,66
	3+1	12	2.078,28	173,19
	4+1	254	52.654,50	204,93-225,04
	5+1	84	21.879,48	260,32-260,62
	<b>TOPLAM</b>		<b>372</b>	<b>79.406,54</b>

- 37594/5 nolu parsel üzerindeki satılabilir dükkanlar ise 81 adet olup 7,15 m<sup>2</sup> ila 151,96 m<sup>2</sup> aralığında kullanım alanına sahiptir. 37595/3 nolu parselde ise 241,14 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına kadar dükkanlar mevcuttur.
- 37594/5 nolu parselin Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından oluşturulan bağımsız bölüm listesine göre 37594/5 nolu parselde toplam 77.463,28 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip konut, 5.226,36 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip ticaret mevcuttur.
- 37595/3 nolu parselde ise toplam 79.406,54 m<sup>2</sup> satılabilir konut, 10.278,70 m<sup>2</sup> depolar dahil ticari ünite mevcuttur.



- Yukarıdaki bilgilere göre projede kullanım tipine göre satılabilir alanlar aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

<b>Toplam Satılabilir Konut Alanı m<sup>2</sup></b>	<b>Toplam Satılabilir Ticaret Alanı m<sup>2</sup></b>
156.869,82	15.505,06

- Rapor konusu bağımsız bölümlerin değerlendirmesinde yönetim planındaki tahsis alanları da dikkate alınmıştır.

### 3.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler Olumlu Özellikler

- Taşınmazların kent merkezine yakın konumda olmaları.
- Bölge olarak altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması,
- Parsellerin imar uygulaması görmüş olması,
- Parsellerin emsal kat sayılarının yüksek olması.
- Farklı tiplerde daire alternatiflerinin olması.



## **BÖLÜM 4 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR**

### **4.1. Değer Tanımları**

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

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

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

#### **4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)**

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

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

<sup>1</sup> UDS –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

#### **4.1.2. Düzenli Likidasyon Değeri**

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

#### **4.1.3. Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)**

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



#### 4.1.4. Faal İşletme Değeri

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

#### 4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

<sup>2</sup> UDS - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

##### 4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

##### 4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

##### Direkt Kapitalizasyon

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

##### Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

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

<sup>3</sup> UDS –Uluslararası Değerleme Standartları



### 4.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

### 4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

### 4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

#### 4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

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

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur.



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

#### **Risksiz Getiri Oranı**

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

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

#### **Risk Primi**

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

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

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

#### **4.3.2. Varsayımlar**

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

#### **4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)**

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

#### **4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)**

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



#### 4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

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

#### 4.3.6. Şerefiye

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

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

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

#### 4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

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

#### 4.3.8. Rapor Tarihi

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

### 5.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>1</sup>

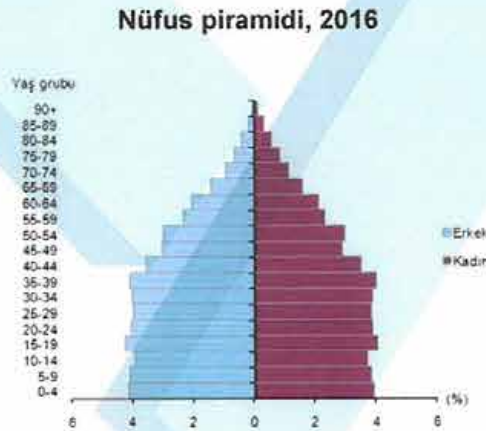
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 43 bin 650 kişi olurken, kadın nüfus 39 milyon 771 bin 221 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 804 bin 116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 346 bin 518 kişi ile Ankara, 4 milyon 223 bin 545 kişi ile İzmir, 2 milyon 901 bin 396 kişi ile Bursa ve 2 milyon 328 bin 555 kişi ile Antalya takip etti. Tunceli ise 82 bin 193 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2015 yılında 31 olan ortanca yaş, 2016 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt oldu.



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı, 2016 yılında bir önceki yıla göre %1,6 artarak %68 olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %23,7’ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3’e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etti.

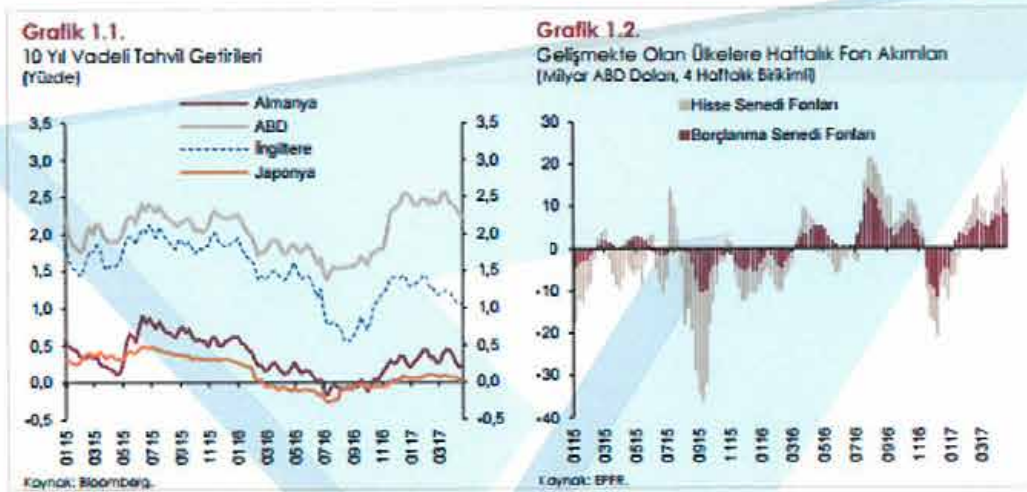
<sup>1</sup> Demografik veriler TÜİK’nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2016 raporundan alınmıştır.



Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşti.

## 5.2. Türkiye'nin 2017 Yılı Ekonomik Görünümü ve Genel Değerlendirme (\*)

2017 yılının Ocak ayından bu yana, ABD'de seçim sonrası ekonomi politikalarına ilişkin algının normalleşmesi, Fed politikalarına ilişkin belirsizliklerin azalması ve küresel iktisadi faaliyete ilişkin olumlu görünüm finansal piyasalarda oynaklıkları azaltmıştır. Küresel finansal piyasalardaki iyimser havanın etkisiyle, gelişmiş ülkelerin uzun vadeli tahvil getirilerinde, ABD'deki Kasım ayı seçimleri sonrasında yaşanan hızlı artış eğilimi durmuştur (Grafik 1.1). (Grafik 1.2).



Son dönemde, diğer gelişmekte olan ülkelere olduğu gibi Türkiye'ye de portföy girişleri artmıştır. Para politikasındaki sıkılaştırma adımlarının etkisiyle kısa vadeli faizler kademeli olarak yükselmeye devam etmiş, getiri eğrisinin eğimi tersine dönmüş, Türk lirasının seviyesinde ve oynaklığında düşüş gözlenmiştir. Diğer taraftan, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar, kamu maliyesi teşvikleri ve destekleriyle kredi büyümesi geçmiş yıllara göre güçlü bir seyir izlemektedir. Yakın dönemde kredi koşullarında gözlenen toparlanma, ağırlıklı olarak kamu kredi garantileri nedeniyle işletmelere yönelik kredi koşullarının iyileşmesinden kaynaklanmaktadır.

Yılın ilk çeyreği, döviz kuru ve emtia fiyatlarındaki artışlara bağlı olarak üretici fiyatları üzerindeki maliyet baskılarının belirginleştiği ve çekirdek enflasyon göstergelerinin yükseldiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde talep koşullarındaki görece toparlanma ve enflasyon beklentilerindeki yükselişin de etkisiyle fiyat artışları hızlanmıştır. Bu gelişmeler sonucunda tüketici enflasyonu yılın ilk çeyreğinde yüzde 11,29 seviyesine yükselmiştir. 2016 yılı son çeyreğinde iktisadi faaliyet, bir önceki çeyrekteki geçici yavaşlamanın ardından yurt içi talep kaynaklı olarak ılımlı bir büyüme kaydetmiştir.

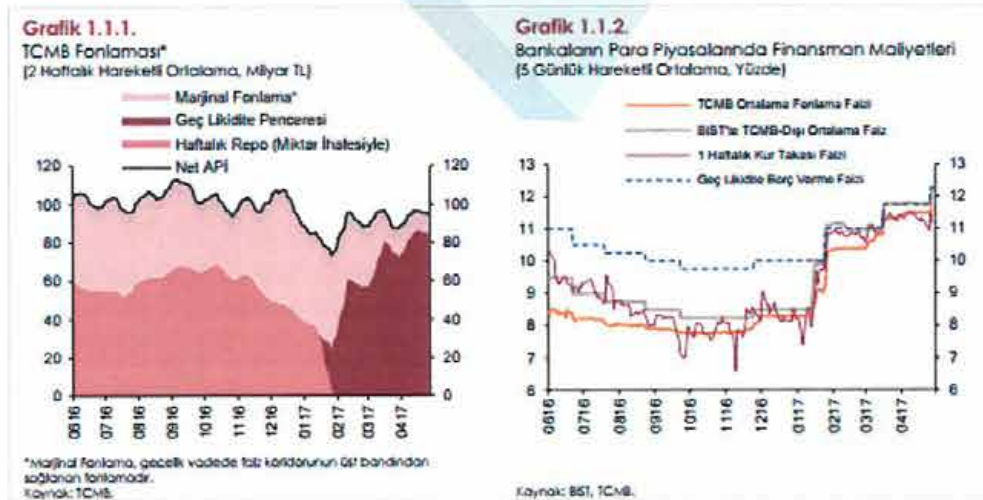


Son çeyrekte ihracattaki ivmelenmeyle birlikte net dış talebin dönemlik büyümeye katkısı oldukça yüksek olurken, bu eğilimin 2017 yılında güçlenmesi beklenmektedir. İlk çeyreğe ilişkin göstergeler finansal piyasalardaki oynaklığın neden olduğu belirsizlik artışı, iş gücü piyasasındaki zayıf seyir ve enflasyondaki hızlı yükseliş nedeniyle iktisadi faaliyetteki toparlanmanın geçen yılın son çeyreğine göre bir miktar ivme kaybettiğine işaret etmektedir.

Bununla birlikte, söz konusu unsurlara dair görünümün yılın geri kalanında daha olumlu olacağı tahmin edilmektedir. Mal ihracatındaki güçlü artış eğilimi ile alınan destekleyici teşvik ve tedbirlerin de katkısıyla iktisadi faaliyetteki canlanmanın yılın ikinci çeyreğinden itibaren güç kazanması beklenmektedir.

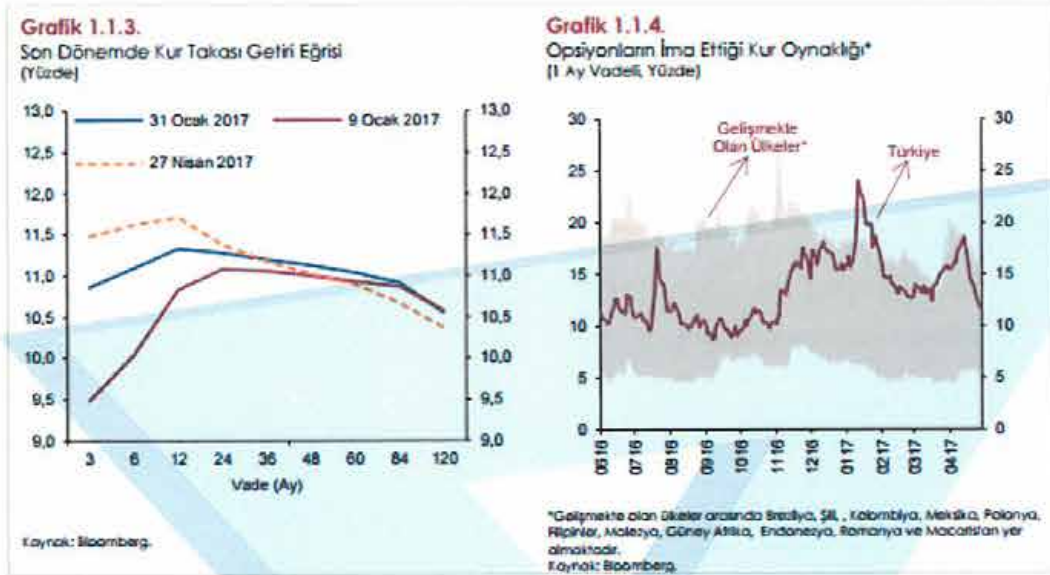
## Para Politikası Uygulamaları ve Finansal Piyasalar

TCMB, 2017 yılı Ocak ayı başında döviz piyasasında iktisadi temellerle uyumlu olmayan aşırı hareketliliğin enflasyon görünümüne yansımalarını sınırlamak amacıyla güçlü bir parasal sıkılaştırma gerçekleştirmiştir. Bu çerçevede, 12 Ocak 2017'den itibaren, 1 hafta vadeli repo ihalelerine ara verilmiş, marjinal fonlama kademeli olarak azaltılmış ve sistemin fonlama ihtiyacının giderek artan bir kısmı geç likidite penceresinden (GLP) sağlanmaya başlanmıştır (Grafik 1.1.1). Buna ilaveten, marjinal fonlama oranı Ocak ayı PPK toplantısında 75 baz puan, GLP borç verme faiz oranı ise Ocak, Mart ve Nisan PPK toplantılarında toplamda 225 baz puan artırılarak parasal sıkılaştırma daha da güçlendirilmiştir. Söz konusu parasal sıkılaştırma, diğer para piyasası faizlerine de yansımıştır (Grafik 1.1.2). Söz konusu dönemde BIST gecelik repo faizleri ile kur takası piyasası faizlerinin TCMB ağırlıklı ortalama fonlama maliyeti ile uyumlu hareket etmesi ve döviz piyasasının görece olarak istikrara kavuşması para politikası aktarımının amaçlanan şekilde gerçekleştiğine işaret etmektedir.





2017 yılının başından bu yana getiri eğrisinin eğiminin tersine dönmesi para politikası duruşundaki sıkılığa işaret etmektedir. Kısa vadeli kur takası getirileri, TCMB para politikası uygulamalarının etkisiyle bir önceki Rapor döneminden bu yana belirgin biçimde yükselmeye devam ederken, uzun vadeli kur takası getirilerinde önemli bir değişiklik olmamıştır (Grafik 1.1.3). Politika uygulamaları döviz kuru piyasasında da etkili olmuş, Ocak ayında sert bir yükseliş kaydeden Türk lirasının ima edilen oynaklığında iyileşme sağlanmıştır (Grafik 1.1.4).



2017 yılının ilk çeyreğinde, TCMB fonlama maliyetindeki yükselişe karşın finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, kamu maliyesi teşvikleri ve kamu kredi garantileri sayesinde, kredi koşulları toparlanmaya devam etmiştir. Makroihtiyati politikaların ve krediye erişimi desteklemek için alınan diğer önlemlerin etkisiyle, bu dönemde gerek tüketici gerekse ticari kredi faizlerindeki artış TCMB ortalama fonlama maliyetindeki yükselişe kıyasla sınırlı düzeyde kalmıştır (Grafik 1.1.5). Kredi Garanti Fonu destekli kredilerdeki hızlı artışın da katkısıyla son aylarda Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinin ivme kazandığı gözlenmektedir (Grafik 1.1.6).

**Grafik 1.1.5.**

Kredi Faizleri

(Ayrı Veriler, Yıllık Faizler, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, Yüzde)

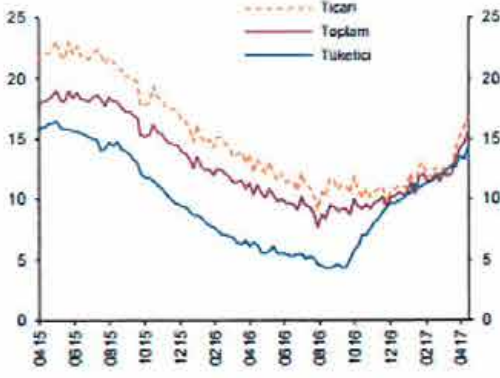


\*\* Ticari KMH, ticari kredi kartı ve sırt faizli krediler hariç, ticari kredilere ilişkin faizleri yansıtmaktadır.  
Kaynak: TCMB.

**Grafik 1.1.6.**

Kredilerin Yıllık Büyüme Hızları

(Kur Etkisinden Arındırılmış, Yüzde Değişim, Yıllık)



Kaynak: TCMB.

(\*) Merkez Bankası Finansal Raporlarından derlenmiştir.

### 5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 5.3.1. Konya İli

Türkiye'nin 38.873 km<sup>2</sup> yüzölçümü ile alan bakımından en büyük ili ve en kalabalık yedinci şehri. 1875'te kurulan Konya Belediyesi, 1987'de çıkarılan 3399 sayılı yasa gereğince "büyükşehir" statüsüne kavuşmuş olup 1989'dan beri belediye hizmetleri bu statüye göre yürütülmektedir. 2014'te 6360 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları olmuştur. İilde merkez ilçeler dâhil 31 ilçe, 200 belediye, 584 köy bulunmaktadır.

Konya nüfus bakımından Türkiye'nin 7.büyük şehri konumundadır. İilde adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 2016 yılı verileri ile 2.161.303 nüfusa sahiptir. İilde yıllık nüfus artışı % 1.44 olmuştur. İilin en büyük nüfusa sahip ilçeleri, metropol ilçeleri olan Selçuklu, Meram ve Karatay'dır.

Topraklarının büyük bir bölümü İç Anadolu Bölgesinde, bir bölümü de Akdeniz Bölgesinde bulunan Konya, Konya'nın doğusunda Niğde, güneyinde İçel ve Antalya, batısında Isparta ve Afyonkarahisar, kuzeybatısında Eskişehir, kuzeyinde de Ankara illeri yer almaktadır.

Anadolu'nun orta kesiminde yer alan il toprakları bir plato görünümündedir. Bu platonun kuzey kısmında yer alan ve doğu-batı doğrultusunda uzanan Bozdağlar'ın üzerindeki tepeler farklı yükseklikte olup, bunların en yükseği Karadağ Tepe (1.919 m.)'dir.

Konya ili, doğal açıdan kuzeyinde Haymana platosu, kuzeydoğuda Cihanbeyli Platosu ve Tuz Gölü'ne, batısında Beyşehir Gölü'ne ve Akşehir Gölü'ne, güneyinde Sultan Dağları'ndan başlayan Karaman ilinin güneyine kadar devam eden, Toros yayınının iç yamaçları önünde bir fay hattı boyunca oluşmuş volkanik dağlara, doğusunda ise Obruk platosuna kadar uzanmaktadır.

Obruk platosu yöresinin en çukur yeri olan Tuz Gölü ile Konya ve Ereğli ovalarını birbirinden ayıran bir eşik görünümündedir. Konya ve Ereğli ovaları ilin en geniş ovalarıdır. Bu ovalar Konya ve Ereğli arasında geniş düzlükler şeklinde uzanırlar.



Konya ili sınırları içerisinde Türkiye'nin en büyük alüminyum (boksit) ve magnezit yataklarının yanı sıra, kömür, kil, çimento hammaddeleri, kurşun-çinko, barit madenleri ile önemli oranda yer altı suyu rezervleri bulunmaktadır.

Konya ilinde karasal iklim hüküm sürmekte olup, yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk, sert ve yağışlı geçer. Türkiye'nin en az yağış alan bölümüdür. Yüksekliğe bağlı olarak sıcaklık düşmekte, yükseltilerde ise tamamen farklı olmaktadır.

İlin ekonomisi tarım, hayvancılık, sanayii, halıcılık ve turizme dayalıdır. Yetiştirilen başlıca tarımsal ürünler; tahıllar, şeker pancarı, patates, soğan ile meyve ve sebzececektir. Hayvancılıkta büyük ve küçükbaş hayvan besiciliği yapılmakta olup, sığır, Ankara keçisi, kıl keçisi, tiftik keçisi ve koyun yetiştirilir. Tavukçuluk, arıcılık da yapılmaktadır.

Konya genişleyen işyerleri ile sanayi şehrini halini almaktadır. Sanayi tarıma dayalı olarak gelişmektedir. Sanayileşme 1960'dan sonra hızlanmış, 1970'ten bu yana çok hızlı gelişmiştir. Konya sanayisi günümüzde birçok sektörde üretim yaparak, tarihsel olarak kullanılan "tahıl ambarı" kimliğinin yanına "sanayi şehri" kimliğini de eklemiştir. 130 dan fazla ülkeye ihracat yapan Konya, sanayiden tarıma, ulaşımdan turizme kadar birçok alanda ülkemizin önde gelen şehirlerinden birisidir.

Konya sanayisi, yapısı itibariyle diğer ülke illeri sanayilerinden farklı olarak aynı anda bir çok alanda faaliyet gösteren sektörleri içerisinde barındırmaktadır. Konya'daki gelişmiş sektörlerin başında, otomotiv yan sanayi ve makine sanayi gelmektedir. Ziraat alet makineleri imalat sanayi, döküm sanayi, plastik boya ve kimya sanayi, inşaat malzemeleri sanayi, kâğıt ve ambalaj sanayi, gıda ve ayakkabıcılık sanayi diğer gelişmiş sektörleridir.

Konya'nın ilk yerleşimi Neolitik Çağa kadar inmektedir. Bunu Kalkolitik Çağ ve İlk Tunç Çağı yerleşimleri izlemiştir. Ayrıca Karahöyük ve Ereğli'de yapılan araştırmalar Hitit döneminde de yörede yerleşim olduğunu göstermiştir. Bu bakımdan Konya Anadolu'nun en eski yerleşim merkezlerinin bulunduğu bir ildir.

Konya, Anadolu Selçuklularının yıkılmasına kadar, Selçukluların başkenti olmuş, daha sonra Karamanoğulları beyliğinin eline geçmiştir. Yıldırım Beyazıt 1398'de Konya yöresini Osmanlı topraklarına katmışsa da Ankara Savaşı'nda Timur'a yenilince Karamanoğlu Beyliği yeniden kurulmuştur. Daha sonra Fatih Sultan Mehmet Karamanoğlu Beyliği'ni 1465'te ortadan kaldırınca Konya da Osmanlı topraklarına dahil olmuştur.

I. Dünya Savaşı'ndan sonra 22 Ocak 1919'da İngilizler Konya tren istasyonunu denetimleri altına almış, 25 Nisan 1919'da İtalyanlar burasını işgal etmiştir. Batı Cephesi'nde Yunanlılara karşı İnönü Savaşları'nı kazanılması üzerine, İtilaf Devletleriyle anlaşmazlığa düşen İtalya, 12 Mart 1920'de işgalden vazgeçerek geri çekilmiştir. Böylece Konya işgalden kurtulmuştur. Cumhuriyetin ilanı ile birlikte il konumuna getirilmiştir.

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

### 5.3.2. Meram İlçesi

**Meram**, Konya ilinin merkez ilçelerinden olup, şehrin güneybatı kısmında yer alır. Ankara-Konya, Isparta-Konya, Antalya-Konya, Mersin-Konya ve Adana-Konya olmak üzere beş önemli yolun geçtiği merkezdedir.



Tarımsal alanların çok olduğu ilçenin büyük bir bölümü sit alanı kapsamında olduğundan, birçok bölgede yapılaşmaya izin verilmemektedir. Altınapa'dan gelip, tarihi Meram Köprüsü'nden, Meram Eski Yol'u takip ederek tarımsal alanları sulayan Meram Çayı da adından da anlaşılacağı üzere ilçede bulunmaktadır.

Konya Üniversitesi Eğitim Fakültesi başta olmak üzere, İlahiyat Fakültesi ve Tıp Fakültesi bu ilçenin sınırları içindedir.

Altınapa Barajından gelen Meram Deresi etrafındaki çamlıklar, çay bahçeleri, piknik alanları ve dinlenme tesislerinden oluşan bir mesire yeridir. Yazın en sıcak günlerindeki serin, esintili ve çam kokulu havası, akarsuyu, gül bahçeleri ve ormanlık alanlarıyla yerli ve yabancı misafirlerin dinlenme yeri olmuştur.

Meram İlçesi Konya Metropol ilçelerinden Selçuklu İlçesinden sonra en büyük ilçedir. İlçenin yıllara göre nüfus artışını gösterir tablo aşağıda gösterilmiştir.

Yıl	Toplam	Şehir	Kır
1990	213.664	182.444	31.220
2000	267.878	231.386	36.492
2010	314.421	298.169	16.252
2011	321.058	305.331	15.727
2012	326.444	311.312	15.132
2013	333.988	333.988	-
2014	340.817	340.817	-
2015	343.384	343.384	-
2016	346.366	346.366	-

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



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

Değerlemesi yapılacak taşınmazların veya projelerin özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Rapor konusu proje bünyesinde yer alan blokların zeminde inşaat işleri henüz tamamlanmamış ve bu sebepten dolayı henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Ayrıca proje kat mülkiyetine de geçmemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulunun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği (Seri III-48.1 sayılı) 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b bendine göre “Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların; Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır.

**Bu bilgilerin ışığında proje bünyesindeki bağımsız bölümlerin henüz kat mülkiyetinin kurulmamasından dolayı rapor konusu taşınmaz “proje” kapsamında değerlendirilmiştir.**

Projenin mevcut hali ile değerine ulaşmak için **Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi** kullanılmıştır. Bu yöntemde maliyet unsurlarından olan arsa değerine ulaşmak için **Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki değerine ulaşmak için **Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi** ve bu yöntemle birlikte dolaylı olarak **Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi** tercih edilmiştir.

### 6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Bu yöntem ile yakın zamanda bölgede pazara çıkarılmış konu taşınmaza benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikler gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut verilerden faydalanılmıştır. Aşağıda bölgede yapılan araştırmalar sonucu elde edilen emsal veriler sunulmuş olup bu emsallerin tamamı KDV hariçtir.



### Arsa Emsal Araştırması

- **İlke Emlak (0532 320 68 78):** Meram İlçesi, Ladikli Mahallesi’de konumlu olan, 750 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “**Konut Alanı**” imarlı, 6 kat yapılaşma şartları olan arsanın 990.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 1.320,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Remax Objektif (0542 474 35 45):** Meram İlçesi, Kurtuluş Mahallesi’nde konumlu olan 902 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip “**Konut Alanı**” imarlı, E:0.60 yapılaşma şartları olan arsanın 1.000.000 TL bedel talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~1.109,- TL/m<sup>2</sup>)
- **Birsen Gayrimenkul (0332 300 00 53):** Meram İlçesi, Mehmet Vehbi Mahallesi’nde konumlu olan 448 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “**Konut Alanı**” imarlı, 8 kat yapılaşma şartı olan arsanın 450.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~ 1.004,- TL/m<sup>2</sup>)
- **Ahmet Arslan (0533 551 57 33):** Meram İlçesi, Sarıyakup Mahallesi’nde konumlu olan 1.237 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “**Konut Alanı**” imarlı, 8 kat yapılaşma şartı olan arsanın 1.300.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~ 1.051,- TL/m<sup>2</sup>)

**Bölgede benzer imar şartlarına sahip arsa emsali bulunmamaktadır. Yakın mesafede konut imarlı arsa emsalleri yazılmıştır. Değerler konum ve yapılaşma şartlarına göre farklılık göstermektedir.**

### Konut Emsal Araştırması

- **Turyap İnşaat (0553 304 73 03) :** Meram İlçesi, Hacı İsa Efendi Mahallesi’nde konumlu Park Mahal Konutlarında bulunan 4+1 tipteki, 200 m<sup>2</sup> alanlı dairenin 750.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~3.750,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Zulle Emlak (0542 282 82 85) :** Meram İlçesi, Hacı İsa Efendi Mahallesi’nde konumlu Park Mahal Konutlarında bulunan 5+1 tipteki, 271 m<sup>2</sup> alanlı dairenin 925.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~3.413,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Gayrimenkul Borsası (0532 063 31 70) :** Meram İlçesi, Hacı İsa Efendi Mahallesi’nde konumlu Park Mahal Konutlarında bulunan 4+1 tipteki, 240 m<sup>2</sup> alanlı dairenin 885.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~3.687,-TL/m<sup>2</sup>)
- **İdeal Yer Gayrimenkul (0532 372 13 25) :** Meram İlçesi, Toprak Sarnıç Mahallesi’nde konumlu Güzelbahçe Konutlarında bulunan 4+1 tipteki, 215 m<sup>2</sup> alanlı dairenin 520.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~2.418,-TL/m<sup>2</sup>)



- **Gayrimenkul Borsası (0507 393 90 97)** : Meram İlçesi, Toprak Sarnıç Mahallesi'nde konumlu Güzelbahçe Konutlarında bulunan 4+1 tipteki, 200 m<sup>2</sup> alanlı dairenin 525.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~2.625,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Özdal Gayrimenkul (0545 579 19 81)**: Meram İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, Çeçenistan Caddesi üzerinde bulunan yeni binada konumlu 4+1 tipteki, 220 m<sup>2</sup> alanlı dairenin 445.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~2.022,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Şah Gayrimenkul (532 692 03 91)** : Meram İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, Çeçenistan Caddesi üzerinde bulunan Eftelya Konutlarında konumlu 4+1 tipteki, 203 m<sup>2</sup> alanlı dairenin 450.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~2.216,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Güngör Gayrimenkul (0506 537 48 99)** : Meram İlçesi, Yenice Mahallesinde konumlu Tepekent Altınşehir Konutlarında konumlu 4+1 tipteki, 200 m<sup>2</sup> alanlı dairenin 540.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~2.725,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Hayaloğlu Gayrimenkul (0532 562 36 05)** : Meram İlçesi, Yenice Mahallesinde konumlu Tepekent Altınşehir Konutlarında konumlu 4+1 tipteki, 224 m<sup>2</sup> alanlı dairenin 565.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~2.522,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **Ticari Ünite Emsal Araştırması:**

- **Turan Gayrimenkul (0532 135 00 34)**: Bölgenin ana ulaşım arterlerinden Dr. Ahmet Özcan Caddesi üzerinde konumlu, 250 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkanın 1.090.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.360,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Esbay Mimarlık (0533 154 87 70)** : Bölgenin ana ulaşım arterlerinden Çeçenistan Caddesi üzerinde konumlu, 286 m<sup>2</sup> kullanım alanlı depolu dükkanın 600.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.508,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Özdal Gayrimenkul (0543 319 42 42)** : Bölge ana ulaşım arterlerinden Dr. Ahmet Özcan Caddesi üzerinde konumlu, 320 m<sup>2</sup> zemin +160 m<sup>2</sup> bodrum kat toplamda 480 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2 bölümlü depolu dükkanın 1.600.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~4.545,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Konessa Yapısal Emlak (0536 274 42 51)**: Bölge ana ulaşım arterlerinden Dr. Ahmet Özcan Caddesi üzerinde konumlu, 125 m<sup>2</sup> zemin +250 m<sup>2</sup> bodrum kat toplamda 375 m<sup>2</sup> kullanım alanlı depolu dükkanın 650.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.714,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Osmanlık Gayrimenkul (0530 260 08 05)**: Bölge ana ulaşım arterlerinden Dr. Ahmet Özcan Caddesi üzerinde konumlu, 250 m<sup>2</sup> zemin + 125 m<sup>2</sup> bodrum kat toplamda 375 m<sup>2</sup> kullanım alanlı depolu dükkanın 1.100.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 4.000,-TL/m<sup>2</sup>)





## 6.2. Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri

### 6.2.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

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.

#### 6.2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti

Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsaller konuları, imar özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parselle ile kıyaslanmıştır.

Rapor içerisinde belirtilmiş olan emsal arsa değerlerinin m<sup>2</sup> birim değerlerinin konumlarına, büyüklüklerine ve imar özelliklerine, yapılaşma şartlarına göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Aşağıda yapılan düzeltmeler tablo halinde sunulmuştur. Düzeltmeler 37595 ada 3 parsel dikkate alınarak yapılmıştır.

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
YÜZÖLÇÜM (m <sup>2</sup> )	750	902	448	1237
SATIŞA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	1320	1109	1004	1051
PAZARLIK PAYI ve TARİH/KUR DÜZELTME	-10%	-5%	-5%	-10%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	1188	1053,55	953,8	945,9
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	-10%	-10%	-15%	-5%
KONUM DÜZELTMESİ	20%	20%	20%	10%
İMAR FONKSİYONU DÜZELTMESİ	50%	50%	60%	60%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	1901	1686	1574	1466
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	(1657) ~ 1.650			





Yapılan düzeltmeler ve tüm bu veriler ışığında parsellerin mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak ve yapılaşma yoğunluğu, yüzölçümü, geometrik şekil, imar durumu, cephe ve benzeri kriterler dikkate alınarak takdir edilen birim ve toplam değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada	Parsel	İmar Lejantı	Emsal	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değeri (TL)
37594	5	Konut	2.18	29,459.11	1550	45.661.620,50
37595	3	Konut	2.10	31,216.37	1650	51.507.010,50
<b>TOPLAM</b>						<b>97.168.631,00</b>

### 6.2.1.2 Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti

Rapor konusu projenin mevcut durum itibariyle yasal izinleri alınmış olup inşaatı henüz tamamlanmamıştır. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. den alınan bilgiye göre proje mevcut durum itibariyle % 37,30 inşaat seviyesine sahiptir. Yapı ruhsatları, rapor konusu proje kapsamındaki bloklar için 4A sınıfı olarak düzenlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı birim maliyet tablolarına göre 4A sınıfına giren yapılar için 882,-TL birim maliyet belirlenmiştir. Ancak projenin detayları ve mahal listesi incelendiğinde maliyetlerin bu birim maliyetten yaklaşık %20 daha fazlası civarında olacağı düşünülmüştür.

Maktuen değer hesaplanmasında m<sup>2</sup> birim değerinin parselin yüzölçümü bazında 100,-TL/m<sup>2</sup> olacağı referans alınmış ve aşağıda toplam inşaat maliyetleri bu hususlar çerçevesinde hesaplanmıştır.

**Projenin mevcut durumdaki bitmişlik oranının % 37,30 olduğu kabulü ile mevcut maliyet;**

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	TOPLAM DEĞER (TL)
1	37594/5	A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5, D1, D2, E1, E2, E3, E4, G1, G2 Bloklar ve Ortak Alanlar	IV-A	125.791,00	1.050	132.080.550,00
2	37595/3	A3, A4, B6, B7, B8, C1, D3, D4, D5, F1, F2, F3, G3, H1 Bloklar ve Ortak Alanlar	IV-A	125.892,00	1.050	132.186.600,00
Çevre Düzenleme, Aydınlatma vs. (Maktuen)						6.067.548,00
						<b>270.334.698,00</b>

% 37,30 x 270.334.698,00 TL = (100.834.842,35) ~ **100.835.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

### **Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizine Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri**

Arsa Toplam Değeri (TL)	97.168.631
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	100.835.000
<b>Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)</b>	<b>198.003.631</b>



Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payı % 30'dur. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı 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 bilgidен hareketle mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'nin ait olan arsanın değerinin, mevcut durum itibarıyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değere karşılık geldiği ve bu değer minimum değer olacağı kanaatine varılmıştır.

<b>PROJENİN MEVCUT HALİ İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİNİN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	<b>97.168.631,00</b>
------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

### 6.3. Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri

#### 6.3.1. Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan yapıların satış değerleri dikkate alınarak yıllar içerisindeki nakit akımları hesaplanmaktadır. Yapılan hesaplamalar sonucunda projenin tamamlanması halindeki değeri, proje geliştirilmiş arsa değeri ve hasılat bileşenleri ile bunların bu güne taşınmış güncel değerlerine ulaşılabacaktır.

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 30 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Proje bünyesindeki ünitelerin bağımsız bölüm listesinden alınan brüt kullanım alanları aşağıda tabloda gösterilmiştir.

KULLANIM AMACI	SATILABİLİR ALAN
Konut	156.869,82
Ticaret	15.505,06

Hesaplamalarda projeden elde edilen veriler ile yapılan kabuller birlikte kullanılmıştır. Hesaplamalarda aşağıdaki kabuller yapılmıştır.

- Proje bünyesindeki ünitelerin 2017 yılı için ortalama konutlarda 2.600 TL/m<sup>2</sup>, dükkanlarda ise 4.500 TL/m<sup>2</sup> olacağı varsayılmıştır. Bu birim fiyatların her yıl yüzde 10 artacağı kabul edilmiştir.
- Konut satışlarının mevcut satışlar ile birlikte 2017 yılı sonuna kadar %70, 2018 yılında %20 ve 2019 yılında %10 oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Dükkan satışlarının 2017 yılı sonuna kadar %30, 2018 yılında %40 ve 2019 yılında %30 oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.



- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi ekteki tabloda gösterilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,15 olarak alınmıştır. Buna göre 15 Ocak 2020 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet tahvili baz alınmıştır. (Kupon Faizi:5,25 Kupon Dönemi:6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=5,25 x 2 =10,50 alınmış olup Risk Primi: 4,50 olarak kabul edilmiştir.)

### Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam gelirlerinin bugünkü değeri **467.624.128,43 TL** olarak bulunmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	467.624.128,43
Hasılat Payı	0,30
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	140.287.238,53

### Geliştirilmiş Arsa Değeri

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 30 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir.

**İndirgenmiş Nakit Akışı (Bkz. Ekler) tablosunda görüleceği üzere yapılan projeksiyonda projeden elde edilecek gelirlerin toplamı 467.624.128,43 TL, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payı ise 140.287.238,53 TL olarak hesaplanmıştır.**

#### 6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre raporu talep eden müşterimiz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Konya İli, Meram İlçesi, Yenice Mahallesi'ndeki 37594 Ada 5 ve 37595 Ada 3 Nolu Parseller üzerindeki projenin mevcut durumuyla toplam değeri, 198.003.631,-TL projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri 97.168.631,-TL, projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 467.624.128,43,-TL, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri 140.287.238,53 TL olarak hesaplanmıştır. Yapılan sözleşme ve ek protokol gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'nin asgari payı 198.759.060,-TL olacaktır.

Gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan projelendirilmiş arsa değerinin varsayımlara dayalı olmasından dolayı emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değerın takdir edilmesi uygun görülmüş rapor konusu parsellerin toplam pazar değeri için 97.168.631,-TL takdir olunmuştur.

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 903 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki bugünkü rayiç değerlerinin toplam değeri KDV hariç 430.925.500,-TL bedel takdir edilmiştir. Bağımsız bölümlerin değerlendirmesine yönetim planında belirtilen tahsis alanları dikkate alınmıştır.

Rapor içerisinde bahsi geçen bu değerlerin her biri tablo halinde raporumuz sonuç bölümünde de sunulmuştur.



Değerleme konusu Konya İli, Meram İlçesi, Yenice Mahallesi'ndeki 37594 Ada 5 ve 37595 Ada 3 Nolu Parseller üzerindeki projedir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cephesi, 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 tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	198.003.631,00	53.226.783
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	97.168.631,00	26.120.600
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	467.624.128,43	125.705.411
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	198.759.060,00	53.429.855

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,72 TL kullanılmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Konu gayrimenkuller ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne proje olarak bulunmaktadır. Gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince kiralanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alan 150 m<sup>2</sup>'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 <b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No: 400343)	 <b>Dilara DİNÇYÜREK</b> (SPK Lisans No:401437)

#### EKLER

- Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- 903 Adet Bağımsız Bölümün Rayiç Değer Tablosu
- Tapu Senedi Sureti ve TAKBİS Belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri Ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Yönetim Planı Ekleri
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi Ve Onaylı Mahal Listesi
- Fotoğraflar ve uydu görüntüsü
- Raporu hazırlayanların SPK lisans belgesi örnekleri