



EMLAK KONUT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Temşehir_Konya_Projesi
Meram / KONYA
2019/EMLAKGYO/063

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 01 Ekim 2019 tarih ve 063 kayıt no'lu
Rapor Tarihi	: 26 Aralık 2019
Raporlama Süresi	: 31 Aralık 2019
Rapor No	: 3 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: 2019/EMLAKGYO/063
Raporun Konusu	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 850 adet ünitenin bağımsız bölüm bazında bilgi amaçlı olarak pazar değeri ile 903 adet ünitenin bilgi amaçlı olarak aylık pazar kira değerleri rapor ekinde sunulmuştur.

PROJEYE AİT BİLGİLER

Projenin Adresi	: Temaşehir Konya Projesi, Yenişehir Mahallesi, Çeçenistan Caddesi, Meram / KONYA
Tapu Bilgileri Özeti	: Konya İli, Meram İlçesi, Yenice Mahallesi'nde yer alan 37594 ada bünyesindeki 29.459,11 m ² yüzölçümlü 5 no'lu parsel ile 37595 ada bünyesindeki 31.216,37 m ² yüzölçümlü 3 no'lu parsel
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	: Lejand: "Konut Alanı" / Yapılaşma Şartları: 37594 ada, 5 no'lu parsel "TAKS: 0,25 - Emsal (E): 2,18 - H _{max} : 15 kat", 37595 ada, 3 no'lu parsel ise "Emsal (E): 2,10 - H _{max} : Serbest"
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Bünyesinde ticaret ve konut ünitelerini barındıran bir proje geliştirilmesidir.

PROJE İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

Projenin Mevcut Durumuna Göre Pazar Değeri	358.476.000,-TL
Projenin Mevcut Durumuna Göre Emlak Konut GYO A.Ş. Hissenin Pazar Değeri	102.700.000,-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Pazar Değeri	598.135.000,-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Hissenin Bugünkü Pazar Değeri	198.759.060,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	Osman KAR (SPK Lisans Belge No: 403979)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)

İÇİNDEKİLER
SAYFA NO

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	23
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	23
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	23
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	24
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	24
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	24
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	28
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	28
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	28
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	28
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER.....	28
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	28
5.2.	PROJENİN KONUMLANDIĞI PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ	29
5.3.	PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER	29
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	32
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	32
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	32
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	36
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	37
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	41
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ	42
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	42
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	44
8. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	45
8.1.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	45
9. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	47
9.1.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	47
10. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	51
10.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	51
11. BÖLÜM	SONUÇ.....	52

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Temaşehir Konya Projesi,
Yenice Mahallesi, Çeçenistan Caddesi,
Ataşehir/İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 01 Ekim 2019 tarih ve 063 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 26 Aralık 2019
- RAPORUN TARİHİ** : 31 Aralık 2019
- RAPORUN NUMARASI** : 2019/EMLAKGYO/063
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor; Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan yer alan 850 adet ünitenin bağımsız bölüm bazında bilgi amaçlı olarak pazar değeri ile 903 adet ünitenin bilgi amaçlı olarak aylık pazar kira değerleri rapor ekinde sunulmuştur.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında 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 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Osman KAR (SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı)
Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, 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.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır. yer alan 850 adet ünitenin bağımsız bölüm bazında bilgi amaçlı olarak pazar değeri ile 903 adet ünitenin bilgi amaçlı olarak rapor ekinde sunulmuştur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Kirası: Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır

Pazar Değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

37594 Ada / 5 No'lu Parsel	
SAHİBİ	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	Konya
İLÇESİ	Meram
MAHALLESİ	Yenice
ADA NO	37594
PARSEL NO	5
NİTELİĞİ (*)	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	29.459,11 m ²
YEVMIYE NO	29262
TAPU TARİHİ	13.11.2018

(*) Parsel üzerinde inşaatı devam eden proje için kat irtifakı kurulmuş olup Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki taşınmazlara ait tapu bilgileri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

BLOK NO	B.B.NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO
A1	1	1	Mesken	492/248700	23	2216
A1	2	1	Mesken	320/248700	23	2217
A1	3	1	Mesken	430/248700	23	2218
A1	4	1	Mesken	506/248700	23	2219
A1	5	2	Mesken	496/248700	23	2220
A1	6	2	Mesken	324/248700	23	2221
A1	7	2	Mesken	434/248700	23	2222
A1	8	2	Mesken	510/248700	23	2223
A1	9	3	Mesken	502/248700	23	2224
A1	10	3	Mesken	326/248700	23	2225
A1	11	3	Mesken	438/248700	23	2226
A1	12	3	Mesken	514/248700	23	2227
A1	13	4	Mesken	502/248700	23	2228
A1	14	4	Mesken	326/248700	23	2229
A1	15	4	Mesken	438/248700	23	2230
A1	16	4	Mesken	514/248700	23	2231
A1	17	5	Mesken	506/248700	23	2232
A1	18	5	Mesken	330/248700	23	2233
A1	19	5	Mesken	442/248700	23	2234
A1	20	5	Mesken	520/248700	23	2235
A1	21	6	Mesken	488/248700	23	2236
A1	22	6	Mesken	330/248700	23	2237
A1	23	6	Mesken	442/248700	23	2238
A1	24	6	Mesken	520/248700	23	2239
A2	1	1	Mesken	520/248700	23	2248
A2	2	1	Mesken	338/248700	23	2249
A2	3	1	Mesken	454/248700	23	2250
A2	4	1	Mesken	506/248700	23	2251
A2	5	2	Mesken	510/248700	23	2252
A2	6	2	Mesken	342/248700	23	2253
A2	7	2	Mesken	458/248700	23	2254
A2	8	2	Mesken	496/248700	23	2255
A2	9	3	Mesken	516/248700	23	2256
A2	10	3	Mesken	344/248700	23	2257
A2	11	3	Mesken	462/248700	23	2258

A2	12	3	Mesken	500/248700	23	2259
A2	13	4	Mesken	516/248700	23	2260
A2	14	4	Mesken	344/248700	23	2261
A2	15	4	Mesken	462/248700	23	2262
A2	16	4	Mesken	500/248700	23	2263
A2	17	5	Mesken	520/248700	23	2264
A2	18	5	Mesken	348/248700	23	2265
A2	19	5	Mesken	466/248700	23	2266
A2	20	5	Mesken	506/248700	23	2267
A2	21	6	Mesken	520/248700	23	2268
A2	22	6	Mesken	348/248700	23	2269
A2	23	6	Mesken	466/248700	23	2270
A2	24	6	Mesken	506/248700	23	2271
A2	25	ZEMİN	Dükkan	784/248700	23	2272
A2	26	ZEMİN	Dükkan	748/248700	23	2273
A2	27	ZEMİN	Dükkan	758/248700	23	2274
A2	28	ZEMİN	Dükkan	1054/248700	23	2275
A2	29	ZEMİN	Dükkan	580/248700	23	2276
A2	30	ZEMİN	Dükkan	578/248700	23	2277
A2	31	ZEMİN	Dükkan	852/248700	23	2278
A2	32	ZEMİN	Dükkan	778/248700	23	2279
B1	1	1	Mesken	498/248700	23	2280
B1	2	1	Mesken	498/248700	23	2281
B1	3	2	Mesken	502/248700	23	2282
B1	4	2	Mesken	502/248700	23	2283
B1	5	3	Mesken	506/248700	23	2284
B1	6	3	Mesken	506/248700	23	2285
B1	7	4	Mesken	506/248700	23	2286
B1	8	4	Mesken	506/248700	23	2287
B1	9	5	Mesken	512/248700	23	2288
B1	10	5	Mesken	512/248700	23	2289
B1	11	6	Mesken	512/248700	23	2290
B1	12	6	Mesken	512/248700	23	2291
B1	13	7	Mesken	502/248700	23	2292
B1	14	7	Mesken	516/248700	23	2293
B1	15	8	Mesken	526/248700	23	2294
B1	16	8	Mesken	520/248700	23	2295
B1	17	9	Mesken	526/248700	24	2296
B1	18	9	Mesken	520/248700	24	2297
B1	19	10	Mesken	530/248700	24	2298
B1	20	10	Mesken	526/248700	24	2299
B1	21	11	Mesken	516/248700	24	2300
B1	22	11	Mesken	512/248700	24	2301
B2	1	1	Mesken	506/248700	24	2307
B2	2	1	Mesken	488/248700	24	2308
B2	3	2	Mesken	512/248700	24	2309
B2	4	2	Mesken	492/248700	24	2310
B2	5	3	Mesken	516/248700	24	2311
B2	6	3	Mesken	516/248700	24	2312
B2	7	4	Mesken	516/248700	24	2313
B2	8	4	Mesken	516/248700	24	2314
B2	9	5	Mesken	520/248700	24	2315
B2	10	5	Mesken	502/248700	24	2316
B2	11	6	Mesken	520/248700	24	2317

B2	12	6	Mesken	520/248700	24	2318
B2	13	7	Mesken	526/248700	24	2319
B2	14	7	Mesken	526/248700	24	2320
B2	15	8	Mesken	530/248700	24	2321
B2	16	8	Mesken	512/248700	24	2322
B2	17	9	Mesken	530/248700	24	2323
B2	18	9	Mesken	530/248700	24	2324
B2	19	10	Mesken	536/248700	24	2325
B2	20	10	Mesken	516/248700	24	2326
B2	21	11	Mesken	516/248700	24	2327
B2	22	11	Mesken	520/248700	24	2328
B3	1	1	Mesken	514/248700	24	2342
B3	2	1	Mesken	514/248700	24	2343
B3	3	2	Mesken	520/248700	24	2344
B3	4	2	Mesken	520/248700	24	2345
B3	5	3	Mesken	524/248700	24	2346
B3	6	3	Mesken	524/248700	24	2347
B3	7	4	Mesken	524/248700	24	2348
B3	8	4	Mesken	524/248700	24	2349
B3	9	5	Mesken	528/248700	24	2350
B3	10	5	Mesken	528/248700	24	2351
B3	11	6	Mesken	528/248700	24	2352
B3	12	6	Mesken	528/248700	24	2353
B3	13	7	Mesken	524/248700	24	2354
B3	14	7	Mesken	524/248700	24	2355
B3	15	8	Mesken	528/248700	24	2356
B3	16	8	Mesken	528/248700	24	2357
B3	17	9	Mesken	528/248700	24	2358
B3	18	9	Mesken	528/248700	24	2359
B3	19	10	Mesken	514/248700	24	2360
B3	20	10	Mesken	514/248700	24	2361
B3	21	11	Mesken	520/248700	24	2362
B3	22	11	Mesken	520/248700	24	2363
B3	23	12	Mesken	524/248700	24	2364
B3	24	12	Mesken	524/248700	24	2365
B3	25	13	Mesken	528/248700	24	2366
B3	26	13	Mesken	528/248700	24	2367
B3	27	14	Mesken	528/248700	24	2368
B3	28	14	Mesken	538/248700	24	2369
B3	29	ZEMİN	Dükkan	610/248700	24	2370
B3	30	ZEMİN	Dükkan	366/248700	24	2371
B3	31	ZEMİN	Dükkan	138/248700	24	2372
B3	32	ZEMİN	Dükkan	804/248700	24	2373
B3	33	ZEMİN	Dükkan	676/248700	24	2374
B4	1	1	Mesken	500/248700	24	2375
B4	2	1	Mesken	500/248700	24	2376
B4	3	2	Mesken	504/248700	24	2377
B4	4	2	Mesken	504/248700	24	2378
B4	5	3	Mesken	510/248700	24	2379
B4	6	3	Mesken	510/248700	24	2380
B4	7	4	Mesken	510/248700	24	2381
B4	8	4	Mesken	510/248700	24	2382
B4	9	5	Mesken	514/248700	24	2383
B4	10	5	Mesken	514/248700	24	2384

B4	11	6	Mesken	514/248700	24	2385
B4	12	6	Mesken	514/248700	24	2386
B4	13	7	Mesken	500/248700	24	2387
B4	14	7	Mesken	500/248700	24	2388
B4	15	8	Mesken	504/248700	24	2389
B4	16	8	Mesken	504/248700	24	2390
B4	17	9	Mesken	504/248700	24	2391
B4	18	9	Mesken	504/248700	24	2392
B4	19	10	Mesken	510/248700	24	2393
B4	20	10	Mesken	510/248700	24	2394
B4	21	11	Mesken	514/248700	24	2395
B4	22	11	Mesken	514/248700	25	2396
B4	23	12	Mesken	520/248700	25	2397
B4	24	12	Mesken	520/248700	25	2398
B4	25	13	Mesken	524/248700	25	2399
B4	26	13	Mesken	524/248700	25	2400
B4	27	14	Mesken	524/248700	25	2401
B4	28	14	Mesken	524/248700	25	2402
B4	29	ZEMİN	Dükkan	610/248700	25	2403
B4	30	ZEMİN	Dükkan	366/248700	25	2404
B4	31	ZEMİN	Dükkan	138/248700	25	2405
B4	32	ZEMİN	Dükkan	804/248700	25	2406
B4	33	ZEMİN	Dükkan	676/248700	25	2407
B5	1	1	Mesken	482/248700	25	2408
B5	2	1	Mesken	472/248700	25	2409
B5	3	2	Mesken	486/248700	25	2410
B5	4	2	Mesken	476/248700	25	2411
B5	5	3	Mesken	490/248700	25	2412
B5	6	3	Mesken	482/248700	25	2413
B5	7	4	Mesken	490/248700	25	2414
B5	8	4	Mesken	482/248700	25	2415
B5	9	5	Mesken	496/248700	25	2416
B5	10	5	Mesken	486/248700	25	2417
B5	11	6	Mesken	496/248700	25	2418
B5	12	6	Mesken	486/248700	25	2419
B5	13	7	Mesken	500/248700	25	2420
B5	14	7	Mesken	490/248700	25	2421
B5	15	8	Mesken	504/248700	25	2422
B5	16	8	Mesken	496/248700	25	2423
B5	17	9	Mesken	504/248700	25	2424
B5	18	9	Mesken	496/248700	25	2425
B5	19	10	Mesken	510/248700	25	2426
B5	20	10	Mesken	500/248700	25	2427
B5	21	11	Mesken	514/248700	25	2428
B5	22	11	Mesken	504/248700	25	2429
B5	23	12	Mesken	520/248700	25	2430
B5	24	12	Mesken	510/248700	25	2431
B5	25	13	Mesken	524/248700	25	2432
B5	26	13	Mesken	514/248700	25	2433
B5	27	14	Mesken	524/248700	25	2434
B5	28	14	Mesken	514/248700	25	2435
B5	29	ZEMİN	Dükkan	660/248700	25	2436
B5	30	ZEMİN	Dükkan	394/248700	25	2437
B5	31	ZEMİN	Dükkan	148/248700	25	2438

B5	32	ZEMİN	Dükkan	870/248700	25	2439
B5	33	ZEMİN	Dükkan	730/248700	25	2440
D1	1	1	Mesken	660/248700	25	2441
D1	2	1	Mesken	672/248700	25	2442
D1	3	2	Mesken	666/248700	25	2443
D1	4	2	Mesken	678/248700	25	2444
D1	5	3	Mesken	672/248700	25	2445
D1	6	3	Mesken	660/248700	25	2446
D1	7	4	Mesken	672/248700	25	2447
D1	8	4	Mesken	684/248700	25	2448
D1	9	5	Mesken	678/248700	25	2449
D1	10	5	Mesken	690/248700	25	2450
D1	11	6	Mesken	678/248700	25	2451
D1	12	6	Mesken	666/248700	25	2452
D1	13	7	Mesken	660/248700	25	2453
D1	14	7	Mesken	684/248700	25	2454
D1	15	8	Mesken	690/248700	25	2455
D1	16	8	Mesken	666/248700	25	2456
D1	17	9	Mesken	642/248700	25	2457
D1	18	9	Mesken	642/248700	25	2458
D1	19	10	Mesken	642/248700	25	2459
D1	20	10	Mesken	642/248700	25	2460
D1	21	11	Mesken	648/248700	25	2461
D1	22	11	Mesken	648/248700	25	2462
D1	23	12	Mesken	654/248700	25	2463
D1	24	12	Mesken	654/248700	25	2464
D1	25	13	Mesken	660/248700	25	2465
D1	26	13	Mesken	642/248700	25	2466
D1	27	14	Mesken	642/248700	25	2467
D1	28	14	Mesken	642/248700	25	2468
D2	1	1	Mesken	624/248700	25	2474
D2	2	1	Mesken	642/248700	25	2475
D2	3	2	Mesken	624/248700	25	2476
D2	4	2	Mesken	648/248700	25	2477
D2	5	3	Mesken	630/248700	25	2478
D2	6	3	Mesken	648/248700	25	2479
D2	7	4	Mesken	630/248700	25	2480
D2	8	4	Mesken	654/248700	25	2481
D2	9	5	Mesken	636/248700	25	2482
D2	10	5	Mesken	654/248700	25	2483
D2	11	6	Mesken	636/248700	25	2484
D2	12	6	Mesken	660/248700	25	2485
D2	13	7	Mesken	642/248700	25	2486
D2	14	7	Mesken	642/248700	25	2487
D2	15	8	Mesken	648/248700	25	2488
D2	16	8	Mesken	642/248700	25	2489
D2	17	9	Mesken	648/248700	25	2490
D2	18	9	Mesken	648/248700	25	2491
D2	19	10	Mesken	654/248700	25	2492
D2	20	10	Mesken	648/248700	25	2493
D2	21	11	Mesken	660/248700	25	2494
D2	22	11	Mesken	654/248700	25	2495
D2	23	12	Mesken	666/248700	26	2496
D2	24	12	Mesken	660/248700	26	2497

D2	25	13	Mesken	654/248700	26	2498
D2	26	13	Mesken	666/248700	26	2499
D2	27	14	Mesken	654/248700	26	2500
D2	28	14	Mesken	648/248700	26	2501
D2	29	ZEMİN	Dükkan	1004/248700	26	2502
D2	30	ZEMİN	Dükkan	918/248700	26	2503
D2	31	ZEMİN	Dükkan	116/248700	26	2504
D2	32	ZEMİN	Dükkan	1216/248700	26	2505
D2	33	ZEMİN	Dükkan	1004/248700	26	2506
E1	1	1	Mesken	524/248700	26	2507
E1	2	1	Mesken	500/248700	26	2508
E1	3	2	Mesken	530/248700	26	2509
E1	4	2	Mesken	506/248700	26	2510
E1	5	3	Mesken	534/248700	26	2511
E1	6	3	Mesken	510/248700	26	2512
E1	7	4	Mesken	534/248700	26	2513
E1	8	4	Mesken	510/248700	26	2514
E1	9	5	Mesken	538/248700	26	2515
E1	10	5	Mesken	514/248700	26	2516
E1	11	6	Mesken	538/248700	26	2517
E1	12	6	Mesken	514/248700	26	2518
E1	13	7	Mesken	486/248700	26	2519
E1	14	7	Mesken	472/248700	26	2520
E1	15	8	Mesken	466/248700	26	2521
E1	16	8	Mesken	458/248700	26	2522
E1	17	9	Mesken	470/248700	26	2523
E1	18	9	Mesken	458/248700	26	2524
E1	19	10	Mesken	470/248700	26	2525
E1	20	10	Mesken	462/248700	26	2526
E1	21	11	Mesken	462/248700	26	2527
E1	22	11	Mesken	462/248700	26	2528
E1	23	12	Mesken	784/248700	26	2529
E1	24	13	Mesken	792/248700	26	2530
E1	25	14	Mesken	792/248700	26	2531
E2	1	1	Mesken	514/248700	26	2535
E2	2	1	Mesken	544/248700	26	2536
E2	3	2	Mesken	520/248700	26	2537
E2	4	2	Mesken	548/248700	26	2538
E2	5	3	Mesken	524/248700	26	2539
E2	6	3	Mesken	554/248700	26	2540
E2	7	4	Mesken	524/248700	26	2541
E2	8	4	Mesken	554/248700	26	2542
E2	9	5	Mesken	530/248700	26	2543
E2	10	5	Mesken	558/248700	26	2544
E2	11	6	Mesken	530/248700	26	2545
E2	12	6	Mesken	558/248700	26	2546
E2	13	7	Mesken	468/248700	26	2547
E2	14	7	Mesken	506/248700	26	2548
E2	15	8	Mesken	454/248700	26	2549
E2	16	8	Mesken	482/248700	26	2550
E2	17	9	Mesken	454/248700	26	2551
E2	18	9	Mesken	482/248700	26	2552
E2	19	10	Mesken	458/248700	26	2553
E2	20	10	Mesken	486/248700	26	2554

E2	21	11	Mesken	444/248700	26	2555
E2	22	11	Mesken	478/248700	26	2556
E2	23	12	Mesken	784/248700	26	2557
E2	24	13	Mesken	792/248700	26	2558
E2	25	14	Mesken	792/248700	26	2559
E3	1	1	Mesken	544/248700	26	2563
E3	2	1	Mesken	510/248700	26	2564
E3	3	2	Mesken	530/248700	26	2565
E3	4	2	Mesken	514/248700	26	2566
E3	5	3	Mesken	554/248700	26	2567
E3	6	3	Mesken	524/248700	26	2568
E3	7	4	Mesken	554/248700	26	2569
E3	8	4	Mesken	524/248700	26	2570
E3	9	5	Mesken	558/248700	26	2571
E3	10	5	Mesken	530/248700	26	2572
E3	11	6	Mesken	558/248700	26	2573
E3	12	6	Mesken	530/248700	26	2574
E3	13	7	Mesken	496/248700	26	2575
E3	14	7	Mesken	472/248700	26	2576
E3	15	8	Mesken	478/248700	26	2577
E3	16	8	Mesken	474/248700	26	2578
E3	17	9	Mesken	478/248700	26	2579
E3	18	9	Mesken	474/248700	26	2580
E3	19	10	Mesken	478/248700	26	2581
E3	20	10	Mesken	478/248700	26	2582
E3	21	11	Mesken	470/248700	26	2583
E3	22	11	Mesken	482/248700	26	2584
E3	23	12	Mesken	784/248700	26	2585
E3	24	13	Mesken	792/248700	26	2586
E3	25	14	Mesken	822/248700	26	2587
E4	1	1	Mesken	500/248700	26	2591
E4	2	1	Mesken	524/248700	26	2592
E4	3	2	Mesken	506/248700	26	2593
E4	4	2	Mesken	530/248700	26	2594
E4	5	3	Mesken	510/248700	26	2595
E4	6	3	Mesken	534/248700	27	2596
E4	7	4	Mesken	510/248700	27	2597
E4	8	4	Mesken	534/248700	27	2598
E4	9	5	Mesken	514/248700	27	2599
E4	10	5	Mesken	538/248700	27	2600
E4	11	6	Mesken	514/248700	27	2601
E4	12	6	Mesken	538/248700	27	2602
E4	13	7	Mesken	468/248700	27	2603
E4	14	7	Mesken	496/248700	27	2604
E4	15	8	Mesken	454/248700	27	2605
E4	16	8	Mesken	478/248700	27	2606
E4	17	9	Mesken	436/248700	27	2607
E4	18	9	Mesken	478/248700	27	2608
E4	19	10	Mesken	440/248700	27	2609
E4	20	10	Mesken	478/248700	27	2610
E4	21	11	Mesken	444/248700	27	2611
E4	22	11	Mesken	470/248700	27	2612
E4	23	12	Mesken	784/248700	27	2613
E4	24	13	Mesken	764/248700	27	2614

E4	25	14	Mesken	792/248700	27	2615
G1	1	1	Mesken	518/248700	27	2619
G1	2	1	Mesken	308/248700	27	2620
G1	3	1	Mesken	518/248700	27	2621
G1	4	2	Mesken	522/248700	27	2622
G1	5	2	Mesken	312/248700	27	2623
G1	6	2	Mesken	522/248700	27	2624
G1	7	3	Mesken	528/248700	27	2625
G1	8	3	Mesken	314/248700	27	2626
G1	9	3	Mesken	528/248700	27	2627
G1	10	4	Mesken	528/248700	27	2628
G1	11	4	Mesken	314/248700	27	2629
G1	12	4	Mesken	528/248700	27	2630
G1	13	5	Mesken	514/248700	27	2631
G1	14	5	Mesken	316/248700	27	2632
G1	15	5	Mesken	532/248700	27	2633
G1	16	6	Mesken	532/248700	27	2634
G1	17	6	Mesken	316/248700	27	2635
G1	18	6	Mesken	532/248700	27	2636
G2	1	1	Mesken	522/248700	27	2642
G2	2	1	Mesken	328/248700	27	2643
G2	3	1	Mesken	522/248700	27	2644
G2	4	2	Mesken	526/248700	27	2645
G2	5	2	Mesken	330/248700	27	2646
G2	6	2	Mesken	526/248700	27	2647
G2	7	3	Mesken	532/248700	27	2648
G2	8	3	Mesken	332/248700	27	2649
G2	9	3	Mesken	532/248700	27	2650
G2	10	4	Mesken	532/248700	27	2651
G2	11	4	Mesken	332/248700	27	2652
G2	12	4	Mesken	532/248700	27	2653
G2	13	5	Mesken	536/248700	27	2654
G2	14	5	Mesken	336/248700	27	2655
G2	15	5	Mesken	536/248700	27	2656
G2	16	6	Mesken	536/248700	27	2657
G2	17	6	Mesken	336/248700	27	2658
G2	18	6	Mesken	518/248700	27	2659

37595 Ada / 3 No'lu Parsel

SAHİBİ	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	Konya
İLÇESİ	Meram
MAHALLESİ	Yenice
ADA NO	37595
PARSEL NO	3
NİTELİĞİ (*)	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	31.216,37 m ²
YEVMIYE NO	29259
TAPU TARİHİ	13.11.2018

(*) Parsel üzerinde inşaatı devam eden proje için kat irtifakı kurulmuş olup Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki taşınmazlara ait tapu bilgileri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

BLOK NO	B.B.NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO
A3	1	1	Mesken	496/257538	18	1762
A3	2	1	Mesken	430/257538	18	1763
A3	3	1	Mesken	338/257538	18	1764
A3	4	1	Mesken	520/257538	18	1765
A3	5	2	Mesken	500/257538	18	1766
A3	6	2	Mesken	434/257538	18	1767
A3	7	2	Mesken	342/257538	18	1768
A3	8	2	Mesken	524/257538	18	1769
A3	9	3	Mesken	506/257538	18	1770
A3	10	3	Mesken	438/257538	18	1771
A3	11	3	Mesken	344/257538	18	1772
A3	12	3	Mesken	516/257538	18	1773
A3	13	4	Mesken	506/257538	18	1774
A3	14	4	Mesken	438/257538	18	1775
A3	15	4	Mesken	344/257538	18	1776
A3	16	4	Mesken	530/257538	18	1777
A3	17	5	Mesken	510/257538	18	1778
A3	18	5	Mesken	442/257538	18	1779
A3	19	5	Mesken	348/257538	18	1780
A3	20	5	Mesken	534/257538	18	1781
A3	21	6	Mesken	496/257538	18	1782
A3	22	6	Mesken	442/257538	18	1783
A3	23	6	Mesken	348/257538	18	1784
A3	24	6	Mesken	520/257538	18	1785
A3	25	ZEMİN	Dükkan	778/257538	18	1786
A3	26	ZEMİN	Dükkan	852/257538	18	1787
A3	27	ZEMİN	Dükkan	578/257538	18	1788
A3	28	ZEMİN	Dükkan	580/257538	18	1789
A3	29	ZEMİN	Dükkan	1054/257538	18	1790
A3	30	ZEMİN	Dükkan	758/257538	18	1791
A3	31	ZEMİN	Dükkan	748/257538	18	1792
A3	32	ZEMİN	Dükkan	784/257538	18	1793
A4	1	1	Mesken	520/257538	18	1794
A4	2	1	Mesken	450/257538	18	1795
A4	3	1	Mesken	348/257538	19	1796
A4	4	1	Mesken	496/257538	19	1797
A4	5	2	Mesken	524/257538	19	1798
A4	6	2	Mesken	454/257538	19	1799
A4	7	2	Mesken	350/257538	19	1800
A4	8	2	Mesken	502/257538	19	1801
A4	9	3	Mesken	514/257538	19	1802
A4	10	3	Mesken	458/257538	19	1803
A4	11	3	Mesken	352/257538	19	1804
A4	12	3	Mesken	492/257538	19	1805
A4	13	4	Mesken	528/257538	19	1806
A4	14	4	Mesken	458/257538	19	1807
A4	15	4	Mesken	352/257538	19	1808
A4	16	4	Mesken	506/257538	19	1809
A4	17	5	Mesken	534/257538	19	1810
A4	18	5	Mesken	462/257538	19	1811
A4	19	5	Mesken	356/257538	19	1812
A4	20	5	Mesken	510/257538	19	1813
A4	21	6	Mesken	520/257538	19	1814

A4	22	6	Mesken	462/257538	19	1815
A4	23	6	Mesken	356/257538	19	1816
A4	24	6	Mesken	496/257538	19	1817
A4	25	ZEMİN	Dükkan	778/257538	19	1818
A4	26	ZEMİN	Dükkan	852/257538	19	1819
A4	27	ZEMİN	Dükkan	578/257538	19	1820
A4	28	ZEMİN	Dükkan	580/257538	19	1821
A4	29	ZEMİN	Dükkan	990/257538	19	1822
A4	30	ZEMİN	Dükkan	758/257538	19	1823
A4	31	ZEMİN	Dükkan	748/257538	19	1824
A4	32	ZEMİN	Dükkan	784/257538	19	1825
B10	1	1	Mesken	502/257538	19	1826
B10	2	1	Mesken	502/257538	19	1827
B10	3	2	Mesken	506/257538	19	1828
B10	4	2	Mesken	506/257538	19	1829
B10	5	3	Mesken	498/257538	19	1830
B10	6	3	Mesken	498/257538	19	1831
B10	7	4	Mesken	512/257538	19	1832
B10	8	4	Mesken	512/257538	19	1833
B10	9	5	Mesken	502/257538	19	1834
B10	10	5	Mesken	502/257538	19	1835
B10	11	6	Mesken	516/257538	19	1836
B10	12	6	Mesken	516/257538	19	1837
B10	13	7	Mesken	506/257538	19	1838
B10	14	7	Mesken	520/257538	19	1839
B10	15	8	Mesken	512/257538	19	1840
B10	16	8	Mesken	526/257538	19	1841
B10	17	9	Mesken	512/257538	19	1842
B10	18	9	Mesken	512/257538	19	1843
B10	19	10	Mesken	516/257538	19	1844
B10	20	10	Mesken	530/257538	19	1845
B10	21	11	Mesken	502/257538	19	1846
B10	22	11	Mesken	502/257538	19	1847
B10	23	ZEMİN	Dükkan	486/257538	19	1848
B10	24	ZEMİN	Dükkan	296/257538	19	1849
B10	25	ZEMİN	Dükkan	144/257538	19	1850
B10	26	ZEMİN	Dükkan	636/257538	19	1851
B10	27	ZEMİN	Dükkan	540/257538	19	1852
B11	1	1	Mesken	500/257538	19	1853
B11	2	1	Mesken	500/257538	19	1854
B11	3	2	Mesken	504/257538	19	1855
B11	4	2	Mesken	504/257538	19	1856
B11	5	3	Mesken	496/257538	19	1857
B11	6	3	Mesken	496/257538	19	1858
B11	7	4	Mesken	510/257538	19	1859
B11	8	4	Mesken	510/257538	19	1860
B11	9	5	Mesken	500/257538	19	1861
B11	10	5	Mesken	514/257538	19	1862
B11	11	6	Mesken	514/257538	19	1863
B11	12	6	Mesken	514/257538	19	1864
B11	13	7	Mesken	520/257538	19	1865
B11	14	7	Mesken	520/257538	19	1866
B11	15	8	Mesken	510/257538	19	1867
B11	16	8	Mesken	524/257538	19	1868

B11	17	9	Mesken	524/257538	19	1869
B11	18	9	Mesken	524/257538	19	1870
B11	19	10	Mesken	528/257538	19	1871
B11	20	10	Mesken	528/257538	19	1872
B11	21	11	Mesken	534/257538	19	1873
B11	22	11	Mesken	534/257538	19	1874
B11	23	12	Mesken	524/257538	19	1875
B11	24	12	Mesken	524/257538	19	1876
B11	25	13	Mesken	528/257538	19	1877
B11	26	13	Mesken	528/257538	19	1878
B11	27	14	Mesken	528/257538	19	1879
B11	28	14	Mesken	528/257538	19	1880
B11	29	ZEMİN	Dükkan	484/257538	19	1881
B11	30	ZEMİN	Dükkan	296/257538	19	1882
B11	31	ZEMİN	Dükkan	144/257538	19	1883
B11	32	ZEMİN	Dükkan	636/257538	19	1884
B11	33	ZEMİN	Dükkan	540/257538	19	1885
B12	1	1	Mesken	524/257538	19	1886
B12	2	1	Mesken	524/257538	19	1887
B12	3	2	Mesken	528/257538	19	1888
B12	4	2	Mesken	528/257538	19	1889
B12	5	3	Mesken	520/257538	19	1890
B12	6	3	Mesken	520/257538	19	1891
B12	7	4	Mesken	534/257538	19	1892
B12	8	4	Mesken	534/257538	19	1893
B12	9	5	Mesken	524/257538	19	1894
B12	10	5	Mesken	524/257538	19	1895
B12	11	6	Mesken	524/257538	20	1896
B12	12	6	Mesken	538/257538	20	1897
B12	13	7	Mesken	542/257538	20	1898
B12	14	7	Mesken	524/257538	20	1899
B12	15	8	Mesken	548/257538	20	1900
B12	16	8	Mesken	528/257538	20	1901
B12	17	9	Mesken	548/257538	20	1902
B12	18	9	Mesken	528/257538	20	1903
B12	19	10	Mesken	538/257538	20	1904
B12	20	10	Mesken	534/257538	20	1905
B12	21	11	Mesken	542/257538	20	1906
B12	22	11	Mesken	538/257538	20	1907
B12	23	12	Mesken	548/257538	20	1908
B12	24	12	Mesken	528/257538	20	1909
B12	25	13	Mesken	552/257538	20	1910
B12	26	13	Mesken	534/257538	20	1911
B12	27	14	Mesken	552/257538	20	1912
B12	28	14	Mesken	534/257538	20	1913
B12	29	ZEMİN	Dükkan	710/257538	20	1914
B12	30	ZEMİN	Dükkan	422/257538	20	1915
B12	31	ZEMİN	Dükkan	158/257538	20	1916
B12	32	ZEMİN	Dükkan	938/257538	20	1917
B12	33	ZEMİN	Dükkan	784/257538	20	1918
B6	1	1	Mesken	500/257538	20	1919
B6	2	1	Mesken	500/257538	20	1920
B6	3	2	Mesken	504/257538	20	1921
B6	4	2	Mesken	504/257538	20	1922

B6	5	3	Mesken	496/257538	20	1923
B6	6	3	Mesken	496/257538	20	1924
B6	7	4	Mesken	510/257538	20	1925
B6	8	4	Mesken	510/257538	20	1926
B6	9	5	Mesken	500/257538	20	1927
B6	10	5	Mesken	500/257538	20	1928
B6	11	6	Mesken	514/257538	20	1929
B6	12	6	Mesken	514/257538	20	1930
B6	13	7	Mesken	504/257538	20	1931
B6	14	7	Mesken	504/257538	20	1932
B6	15	8	Mesken	524/257538	20	1933
B6	16	8	Mesken	524/257538	20	1934
B6	17	9	Mesken	524/257538	20	1935
B6	18	9	Mesken	524/257538	20	1936
B6	19	10	Mesken	528/257538	20	1937
B6	20	10	Mesken	528/257538	20	1938
B6	21	11	Mesken	520/257538	20	1939
B6	22	11	Mesken	520/257538	20	1940
B6	23	12	Mesken	524/257538	20	1941
B6	24	12	Mesken	524/257538	20	1942
B6	25	13	Mesken	528/257538	20	1943
B6	26	13	Mesken	528/257538	20	1944
B6	27	14	Mesken	510/257538	20	1945
B6	28	14	Mesken	528/257538	20	1946
B6	29	ZEMİN	Dükkan	610/257538	20	1947
B6	30	ZEMİN	Dükkan	366/257538	20	1948
B6	31	ZEMİN	Dükkan	138/257538	20	1949
B6	32	ZEMİN	Dükkan	804/257538	20	1950
B6	33	ZEMİN	Dükkan	676/257538	20	1951
B7	1	1	Mesken	500/257538	20	1952
B7	2	1	Mesken	500/257538	20	1953
B7	3	2	Mesken	504/257538	20	1954
B7	4	2	Mesken	504/257538	20	1955
B7	5	3	Mesken	496/257538	20	1956
B7	6	3	Mesken	496/257538	20	1957
B7	7	4	Mesken	510/257538	20	1958
B7	8	4	Mesken	510/257538	20	1959
B7	9	5	Mesken	500/257538	20	1960
B7	10	5	Mesken	500/257538	20	1961
B7	11	6	Mesken	514/257538	20	1962
B7	12	6	Mesken	514/257538	20	1963
B7	13	7	Mesken	504/257538	20	1964
B7	14	7	Mesken	504/257538	20	1965
B7	15	8	Mesken	524/257538	20	1966
B7	16	8	Mesken	524/257538	20	1967
B7	17	9	Mesken	524/257538	20	1968
B7	18	9	Mesken	510/257538	20	1969
B7	19	10	Mesken	528/257538	20	1970
B7	20	10	Mesken	514/257538	20	1971
B7	21	11	Mesken	534/257538	20	1972
B7	22	11	Mesken	520/257538	20	1973
B7	23	12	Mesken	524/257538	20	1974
B7	24	12	Mesken	524/257538	20	1975
B7	25	13	Mesken	528/257538	20	1976

B7	26	13	Mesken	528/257538	20	1977
B7	27	14	Mesken	510/257538	20	1978
B7	28	14	Mesken	510/257538	20	1979
B7	29	ZEMİN	Dükkan	660/257538	20	1980
B7	30	ZEMİN	Dükkan	394/257538	20	1981
B7	31	ZEMİN	Dükkan	148/257538	20	1982
B7	32	ZEMİN	Dükkan	870/257538	20	1983
B7	33	ZEMİN	Dükkan	730/257538	20	1984
B8	1	1	Mesken	524/257538	20	1985
B8	2	1	Mesken	496/257538	20	1986
B8	3	2	Mesken	528/257538	20	1987
B8	4	2	Mesken	500/257538	20	1988
B8	5	3	Mesken	520/257538	20	1989
B8	6	3	Mesken	504/257538	20	1990
B8	7	4	Mesken	534/257538	20	1991
B8	8	4	Mesken	504/257538	20	1992
B8	9	5	Mesken	524/257538	20	1993
B8	10	5	Mesken	510/257538	20	1994
B8	11	6	Mesken	524/257538	20	1995
B8	12	6	Mesken	510/257538	21	1996
B8	13	7	Mesken	524/257538	21	1997
B8	14	7	Mesken	514/257538	21	1998
B8	15	8	Mesken	514/257538	21	1999
B8	16	8	Mesken	520/257538	21	2000
B8	17	9	Mesken	514/257538	21	2001
B8	18	9	Mesken	520/257538	21	2002
B8	19	10	Mesken	520/257538	21	2003
B8	20	10	Mesken	524/257538	21	2004
B8	21	11	Mesken	524/257538	21	2005
B8	22	11	Mesken	528/257538	21	2006
B8	23	12	Mesken	528/257538	21	2007
B8	24	12	Mesken	534/257538	21	2008
B8	25	13	Mesken	534/257538	21	2009
B8	26	13	Mesken	538/257538	21	2010
B8	27	14	Mesken	514/257538	21	2011
B8	28	14	Mesken	520/257538	21	2012
B8	29	ZEMİN	Dükkan	672/257538	21	2013
B8	30	ZEMİN	Dükkan	394/257538	21	2014
B8	31	ZEMİN	Dükkan	138/257538	21	2015
B8	32	ZEMİN	Dükkan	890/257538	21	2016
B8	33	ZEMİN	Dükkan	744/257538	21	2017
B9	1	1	Mesken	500/257538	21	2018
B9	2	1	Mesken	500/257538	21	2019
B9	3	2	Mesken	504/257538	21	2020
B9	4	2	Mesken	504/257538	21	2021
B9	5	3	Mesken	496/257538	21	2022
B9	6	3	Mesken	496/257538	21	2023
B9	7	4	Mesken	510/257538	21	2024
B9	8	4	Mesken	510/257538	21	2025
B9	9	5	Mesken	500/257538	21	2026
B9	10	5	Mesken	500/257538	21	2027
B9	11	6	Mesken	514/257538	21	2028
B9	12	6	Mesken	514/257538	21	2029
B9	13	7	Mesken	504/257538	21	2030

B9	14	7	6	504/257538	21	2031
B9	15	8	Mesken	510/257538	21	2032
B9	16	8	Mesken	510/257538	21	2033
B9	17	9	Mesken	510/257538	21	2034
B9	18	9	Mesken	510/257538	21	2035
B9	19	10	Mesken	528/257538	21	2036
B9	20	10	Mesken	514/257538	21	2037
B9	21	11	Mesken	520/257538	21	2038
B9	22	11	Mesken	520/257538	21	2039
B9	23	12	Mesken	524/257538	21	2040
B9	24	12	Mesken	524/257538	21	2041
B9	25	13	Mesken	528/257538	21	2042
B9	26	13	Mesken	528/257538	21	2043
B9	27	14	Mesken	528/257538	21	2044
B9	28	14	Mesken	528/257538	21	2045
B9	29	ZEMİN	Dükkan	486/257538	21	2046
B9	30	ZEMİN	Dükkan	296/257538	21	2047
B9	31	ZEMİN	Dükkan	144/257538	21	2048
B9	32	ZEMİN	Dükkan	636/257538	21	2049
B9	33	ZEMİN	Dükkan	540/257538	21	2050
C1	1	1	Mesken	560/257538	21	2051
C1	2	1	Mesken	574/257538	21	2052
C1	3	2	Mesken	550/257538	21	2053
C1	4	2	Mesken	580/257538	21	2054
C1	5	3	Mesken	554/257538	21	2055
C1	6	3	Mesken	570/257538	21	2056
C1	7	4	Mesken	554/257538	21	2057
C1	8	4	Mesken	584/257538	21	2058
C1	9	5	Mesken	560/257538	21	2059
C1	10	5	Mesken	574/257538	21	2060
C1	11	6	Mesken	560/257538	21	2061
C1	12	6	Mesken	574/257538	21	2062
C1	13	7	Mesken	564/257538	21	2063
C1	14	7	Mesken	580/257538	21	2064
C1	15	8	Mesken	570/257538	21	2065
C1	16	8	Mesken	600/257538	21	2066
C1	17	9	Mesken	570/257538	21	2067
C1	18	9	Mesken	584/257538	21	2068
C1	19	10	Mesken	576/257538	21	2069
C1	20	10	Mesken	606/257538	21	2070
C1	21	11	Mesken	580/257538	21	2071
C1	22	11	Mesken	596/257538	21	2072
C1	23	12	Mesken	586/257538	21	2073
C1	24	12	Mesken	600/257538	21	2074
C1	25	13	Mesken	590/257538	21	2075
C1	26	13	Mesken	606/257538	21	2076
C1	27	14	Mesken	590/257538	21	2077
C1	28	14	Mesken	606/257538	21	2078
C1	29	ZEMİN	Dükkan	492/257538	21	2079
C1	30	ZEMİN	Dükkan	476/257538	21	2080
C1	31	ZEMİN	Dükkan	474/257538	21	2081
C1	32	ZEMİN	Dükkan	1056/257538	21	2082
C1	33	ZEMİN	Dükkan	1338/257538	21	2083
C1	34	ZEMİN	Dükkan	146/257538	21	2084

C1	35	ZEMİN	Dükkan	1398/257538	21	2085
D3	1	1	Mesken	678/257538	21	2086
D3	2	1	Mesken	654/257538	21	2087
D3	3	2	Mesken	684/257538	21	2088
D3	4	2	Mesken	660/257538	21	2089
D3	5	3	Mesken	672/257538	21	2090
D3	6	3	Mesken	666/257538	21	2091
D3	7	4	Mesken	672/257538	21	2092
D3	8	4	Mesken	666/257538	21	2093
D3	9	5	Mesken	678/257538	21	2094
D3	10	5	Mesken	654/257538	21	2095
D3	11	6	Mesken	678/257538	22	2096
D3	12	6	Mesken	672/257538	22	2097
D3	13	7	Mesken	666/257538	22	2098
D3	14	7	Mesken	678/257538	22	2099
D3	15	8	Mesken	672/257538	22	2100
D3	16	8	Mesken	684/257538	22	2101
D3	17	9	Mesken	672/257538	22	2102
D3	18	9	Mesken	684/257538	22	2103
D3	19	10	Mesken	678/257538	22	2104
D3	20	10	Mesken	690/257538	22	2105
D3	21	11	Mesken	684/257538	22	2106
D3	22	11	Mesken	678/257538	22	2107
D3	23	12	Mesken	690/257538	22	2108
D3	24	12	Mesken	684/257538	22	2109
D3	25	13	Mesken	696/257538	22	2110
D3	26	13	Mesken	690/257538	22	2111
D3	27	14	Mesken	696/257538	22	2112
D3	28	14	Mesken	690/257538	22	2113
D3	29	ZEMİN	Dükkan	880/257538	22	2114
D3	30	ZEMİN	Dükkan	806/257538	22	2115
D3	31	ZEMİN	Dükkan	94/257538	22	2116
D3	32	ZEMİN	Dükkan	1114/257538	22	2117
D3	33	ZEMİN	Dükkan	878/257538	22	2118
D4	1	1	Mesken	648/257538	22	2119
D4	2	1	Mesken	648/257538	22	2120
D4	3	2	Mesken	654/257538	22	2121
D4	4	2	Mesken	654/257538	22	2122
D4	5	3	Mesken	642/257538	22	2123
D4	6	3	Mesken	660/257538	22	2124
D4	7	4	Mesken	660/257538	22	2125
D4	8	4	Mesken	660/257538	22	2126
D4	9	5	Mesken	666/257538	22	2127
D4	10	5	Mesken	666/257538	22	2128
D4	11	6	Mesken	666/257538	22	2129
D4	12	6	Mesken	666/257538	22	2130
D4	13	7	Mesken	672/257538	22	2131
D4	14	7	Mesken	672/257538	22	2132
D4	15	8	Mesken	660/257538	22	2133
D4	16	8	Mesken	678/257538	22	2134
D4	17	9	Mesken	678/257538	22	2135
D4	18	9	Mesken	660/257538	22	2136
D4	19	10	Mesken	666/257538	22	2137
D4	20	10	Mesken	666/257538	22	2138

D4	21	11	Mesken	672/257538	22	2139
D4	22	11	Mesken	672/257538	22	2140
D4	23	12	Mesken	678/257538	22	2141
D4	24	12	Mesken	678/257538	22	2142
D4	25	13	Mesken	684/257538	22	2143
D4	26	13	Mesken	684/257538	22	2144
D4	27	14	Mesken	684/257538	22	2145
D4	28	14	Mesken	684/257538	22	2146
D4	29	ZEMİN	Dükkan	916/257538	22	2147
D4	30	ZEMİN	Dükkan	836/257538	22	2148
D4	31	ZEMİN	Dükkan	98/257538	22	2149
D4	32	ZEMİN	Dükkan	1156/257538	22	2150
D4	33	ZEMİN	Dükkan	912/257538	22	2151
D5	1	1	Mesken	648/257538	22	2152
D5	2	1	Mesken	630/257538	22	2153
D5	3	2	Mesken	654/257538	22	2154
D5	4	2	Mesken	654/257538	22	2155
D5	5	3	Mesken	642/257538	22	2156
D5	6	3	Mesken	642/257538	22	2157
D5	7	4	Mesken	642/257538	22	2158
D5	8	4	Mesken	642/257538	22	2159
D5	9	5	Mesken	648/257538	22	2160
D5	10	5	Mesken	648/257538	22	2161
D5	11	6	Mesken	648/257538	22	2162
D5	12	6	Mesken	666/257538	22	2163
D5	13	7	Mesken	654/257538	22	2164
D5	14	7	Mesken	672/257538	22	2165
D5	15	8	Mesken	678/257538	22	2166
D5	16	8	Mesken	660/257538	22	2167
D5	17	9	Mesken	678/257538	22	2168
D5	18	9	Mesken	678/257538	22	2169
D5	19	10	Mesken	666/257538	22	2170
D5	20	10	Mesken	684/257538	22	2171
D5	21	11	Mesken	672/257538	22	2172
D5	22	11	Mesken	672/257538	22	2173
D5	23	12	Mesken	678/257538	22	2174
D5	24	12	Mesken	678/257538	22	2175
D5	25	13	Mesken	684/257538	22	2176
D5	26	13	Mesken	684/257538	22	2177
D5	27	14	Mesken	684/257538	22	2178
D5	28	14	Mesken	684/257538	22	2179
D5	29	ZEMİN	Dükkan	880/257538	22	2180
D5	30	ZEMİN	Dükkan	806/257538	22	2181
D5	31	ZEMİN	Dükkan	94/257538	22	2182
D5	32	ZEMİN	Dükkan	1114/257538	22	2183
D5	33	ZEMİN	Dükkan	878/257538	22	2184
F1	1	1	Mesken	538/257538	22	2185
F1	2	1	Mesken	336/257538	22	2186
F1	3	1	Mesken	514/257538	22	2187
F1	4	2	Mesken	542/257538	22	2188
F1	5	2	Mesken	338/257538	22	2189
F1	6	2	Mesken	518/257538	22	2190
F1	7	3	Mesken	548/257538	22	2191
F1	8	3	Mesken	342/257538	22	2192

F1	9	3	Mesken	522/257538	22	2193
F1	10	4	Mesken	548/257538	22	2194
F1	11	4	Mesken	342/257538	22	2195
F1	12	4	Mesken	522/257538	23	2196
F1	13	5	Mesken	552/257538	23	2197
F1	14	5	Mesken	344/257538	23	2198
F1	15	5	Mesken	528/257538	23	2199
F1	16	6	Mesken	552/257538	23	2200
F1	17	6	Mesken	344/257538	23	2201
F1	18	6	Mesken	528/257538	23	2202
F1	19	ZEMİN	Dükkan	572/257538	23	2203
F1	20	ZEMİN	Dükkan	664/257538	23	2204
F1	21	ZEMİN	Dükkan	1188/257538	23	2205
F1	22	ZEMİN	Dükkan	600/257538	23	2206
F1	23	ZEMİN	Dükkan	514/257538	23	2207
K1	1	1	Mesken	322/257538	23	2208
K1	2	1	Mesken	338/257538	23	2209
K1	3	1	Mesken	332/257538	23	2210
K1	4	1	Mesken	326/257538	23	2211
K1	5	ZEMİN	Dükkan	934/257538	23	2212
K1	6	ZEMİN	Dükkan	1446/257538	23	2213
K1	7	ZEMİN	Dükkan	1640/257538	23	2214
K1	8	ZEMİN	Dükkan	1102/257538	23	2215

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

10.12.2019 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir.

37594 Ada, 5 No'lu Parsel:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 08.11.2018 tarihli. (13.11.2018 tarih ve 29262 yevmiye no ile)

37595 Ada, 3 No'lu Parsel:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 08.11.2018 tarihli. (13.11.2018 tarih ve 29259 yevmiye no ile)

4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazın fiili kullanım şekli, tapudaki niteliğine uygun olup üzerinde inşa edilmekte olan projenin yasal izinleri alınmıştır. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Meram Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda parsellerin Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanmış olan 13.09.2013 - 18.07.2014 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda sahip oldukları yapılaşma şartlarına ait bilgiler aşağıda tabloda sunulmuştur.

Ada/Parsel No	Lejand	Yapılaşma şartları
37594/5	Konut Alanı	TAKS: 0,25 - E: 2,18 H _{max} :15 Kat
37595/3	Konut Alanı	E: 2,10 - H _{max} : Serbest

- Not: Emsal (E):** Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını ifade etmektedir. Bu hesaba dahil edilmeyen kullanımlar ise;
- Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,
 - Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar ve çatı bahçeleri,
 - Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri,
 - Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda her bir kapıcı dairesinin 75 m²'si,
 - Atrium ve galeri boşlukları,
 - Konutların zemin veya bodrum katlarında, ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın 100 m²'si,
 - Konut dışı kullanımlarda, ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın 200 m²'si,
 - Bina için gerekli minimum sığınak alanı,
 - Ticari amaç içermeyen, bodrum veya zemin kattaki ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 75 m²'si,
 - Ticari amacı olmayan ve yapı için hesaplanan en az otopark alanının iki katını geçmeyen bodrum katlarda yapılanlar ile tamamen gömülü olan ve ortak alan niteliğinde olan otopark alanları,
 - Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları.

4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Proje bünyesinde yer alan parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan bloklara ait yapı ruhsatları ile tadilat ruhsatları aşağıdaki tablolarda listelenmiştir.

YENİ YAPI RUHSATLARI						
Ada/Parsel No	Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No'su	Yapı Sınıfı	Toplam Kat Adedi	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
37594/5	A1	24.05.2016	9/26-190	IV-A	8	5.972,00
	A2		9/27-190		8	5.972,00
	B1		9/28-190		13	5.982,00
	B2		9/29-190		13	6.789,00
	B3		9/30-190		16	7.349,00
	B4		9/31-190		16	7.349,00
	B5		9/32-190		16	7.349,00
	D1		9/33-190		16	9.065,00
	D2		9/34-190		14	7.939,00
	E1		9/35-190		16	7.166,00
	E2		9/36-190		16	7.144,00
	E3		9/37-190		16	7.166,00
	E4		9/38-190		16	7.144,00
	G1		9/39-190		8	4.599,00
	G2		9/40-190		8	4.664,00
	Sosyal Tesis		9/41-190		3	1.401,00
	Kapalı Otopark		9/42-190		2	27.387,00

37595/3	Nizamiye	24.05.2016	9/43-190		1	150,00
	A3		9/9-189	IV-A	9	6.711,00
	A4		9/10-189		9	6.711,00
	B6		9/11-189		16	7.349,00
	B7		9/12-189		16	7.349,00
	B8		9/13-189		16	7.349,00
	C1		9/14-189		16	8.362,00
	D3		9/15-189		16	8.514,00
	D4		9/16-189		16	9.050,00
	D5		9/17-189		16	9.050,00
	F1		9/18-189		18	10.088,00
	F2		9/19-189		19	9.833,00
	F3		9/20-189		18	9.361,00
	G3		9/22-189		10	5.708,00
	H1		9/21-189		3	1.213,00
	Sosyal Tesis		9/23-189		3	1.401,00
	Kapalı Otopark		9/24-189		2	20.152,00
	Nizamiye		9/25-189		1	35,00
TOPLAM						258.823,00

TADİLAT RUHSATLARI

Ada/Parsel No	Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No'su	Yapı Sınıfı	Toplam Kat Adedi	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
37594/5	A1	5.08.2016	13/49	IV-A	8	6.118,00
	A2		13/50		8	6.118,00
	B1		14/1		13	6.113,00
	B2		14/2		13	6.737,00
	B3		14/3		16	7.493,00
	B4		14/4		16	7.493,00
	B5		14/5		16	7.493,00
	D1		14/6		16	9.209,00
	D2		14/7		16	9.204,00
	E1		14/8		16	7.502,00
	E2		14/9		16	7.522,00
	E3		14/10		16	7.502,00
	E4		14/11		16	7.522,00
	G1		14/12		8	4.794,00
	G2		14/13		8	4.841,00
	Otopark		14/14		2	18.560,00
	Sosyal Tesis		14/15		3	1.520,00
	Nizamiye		14/16		1	50,00
37595/3	A3	14.10.2016	19/19	IV-A	9	6.129,00
	A4		19/20		8	6.129,00
	B6		19/21		16	7.300,00
	B7		19/22		16	7.300,00
	B8		19/23		16	7.300,00
	B9		19/24		16	7.300,00
	B10		19/25		13	5.959,00
	B11		19/26		16	7.300,00
	B12		19/27		16	7.300,00
	C1		19/28		16	8.269,00
	D3		19/29		16	9.072,00

D4	19/30	19	9.072,00
D5	19/31	16	9.072,00
F1	19/32	8	4.757,00
K1	19/33	9	1.557,00
Sosyal Tesis	19/34	3	1.518,00
Otopark	19/35	2	20.508,00
Nizamiye	19/36	1	50,00
TOPLAM			251.683,00

Tadilat ruhsatlarına göre rapor konusu projenin bloklar bazında detaylı toplam inşaat alanları ile satılabilir alan dağılımları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada/Parsel No	Blok Adı	Toplam Kat Adedi	Nitelik	Sayısı	Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
37594/5	A1	8	Mesken	24	3.954,00	6.118,00
			Ofis ve İşyeri	8	1.051,00	
	A2	8	Mesken	24	3.954,00	6.118,00
			Ofis ve İşyeri	8	1.051,00	
	B1	13	Mesken	22	4.180,00	6.113,00
			Ofis ve İşyeri	5	527,00	
	B2	13	Mesken	22	4.070,00	6.737,00
			Ofis ve İşyeri	13	1.325,00	
	B3	16	Mesken	28	5.320,00	7.493,00
			Ofis ve İşyeri	5	527,00	
	B4	16	Mesken	28	5.320,00	7.493,00
			Ofis ve İşyeri	5	527,00	
	B5	16	Mesken	28	5.320,00	7.493,00
			Ofis ve İşyeri	5	527,00	
	D1	16	Mesken	28	6.832,00	9.209,00
			Ofis ve İşyeri	5	725,00	
	D2	16	Mesken	28	6.832,00	9.204,00
			Ofis ve İşyeri	5	725,00	
	E1	16	Mesken	25	5.087,00	7.502,00
			Ofis ve İşyeri	3	542,00	
	E2	16	Mesken	25	5.197,00	7.522,00
			Ofis ve İşyeri	3	561,00	
	E3	16	Mesken	25	5.087,00	7.502,00
			Ofis ve İşyeri	3	542,00	
	E4	16	Mesken	25	5.197,00	7.522,00
			Ofis ve İşyeri	3	561,00	
	G1	8	Mesken	18	3.000,00	4.794,00
			Ofis ve İşyeri	5	751,00	
	G2	8	Mesken	18	3.456,00	4.841,00
			Ofis ve İşyeri	5	693,00	
Otopark	2	Garaj		16.166,00	18.560,00	
Sosyal Tesis	3	Kapıcı Dairesi	4	142,00	1.520,00	
		Ofis ve İşyeri	1	66,00		
Nizamiye	1	Ortak Alan		50,00	50,00	

37595/3	A3	9	Mesken	24	3.948,00	6.129,00
			Ofis ve İşyeri	8	1.055,00	
	A4	8	Mesken	24	3.948,00	6.129,00
			Ofis ve İşyeri	8	1.065,00	
	B6	16	Mesken	28	5.292,00	7.300,00
			Ofis ve İşyeri	5	527,00	
	B7	16	Mesken	28	5.292,00	7.300,00
			Ofis ve İşyeri	5	527,00	
	B8	16	Mesken	28	5.292,00	7.300,00
			Ofis ve İşyeri	5	527,00	
	B9	16	Mesken	28	5.292,00	7.300,00
			Ofis ve İşyeri	5	527,00	
	B10	13	Mesken	22	4.168,00	5.959,00
			Ofis ve İşyeri	5	527,00	
	B11	16	Mesken	28	5.292,00	7.300,00
			Ofis ve İşyeri	5	527,00	
	B12	16	Mesken	28	5.292,00	7.300,00
			Ofis ve İşyeri	5	527,00	
	C1	16	Mesken	28	5.880,00	8.269,00
			Ofis ve İşyeri	7	874,00	
	D3	16	Mesken	28	6.860,00	9.072,00
			Ofis ve İşyeri	5	724,00	
	D4	19	Mesken	28	6.860,00	9.072,00
			Ofis ve İşyeri	5	724,00	
	D5	16	Mesken	28	6.860,00	9.072,00
			Ofis ve İşyeri	5	724,00	
F1	8	Mesken	18	2.874,00	4.757,00	
		Ofis ve İşyeri	5	681,00		
K1	9	Mesken	4	423,00	1.557,00	
		Ofis ve İşyeri	4	838,00		
Sosyal Tesis	3	Kapıcı Dairesi	4	142,00	1.518,00	
		Ofis ve İşyeri	1	66,00		
Otopark	2	Garaj		20.508,00	20.508,00	
Nizamiye	1	Ortak Alan		50,00	50,00	
			TOPLAM	913	204.578,00	251.683,00

Projenin yapı denetim işleri Fevzi Çakmak Mahallesi, Aslım Caddesi, No: 32/1/2, Karatay / Konya adresinde konumlu olan MT Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yapılmaktadır.

4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

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

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda aşağıdaki değişikliğin olduğu belirlenmiştir.

- Konu parsel, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeyken 30.07.2015 tarihinde mülkiyetin Emlak Konut GYO A.Ş.'ne adına tescil edildiği tespit edilmiştir.
- Bu tarihten sonra 13.11.2018 tarihinde parseller üzerinde yer alan taşınmazlar için kat irtifakı tescil edilmiştir.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu proje parsellerinin imar durumunda bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için daha önce hazırlanmış olan 2 adet gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmakta olup rapora ait bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

5. BÖLÜM PROJEYE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu proje; Konya ili, Meram ilçesi, Yenice Mahallesi, Çeçenistan Caddesi, 37594 ada, 5 no'lu parsel ile 37595 ada, 3 no'lu parsel üzerinde konumlanmış olan Temaşehir Konya Projesi'dir.

Projeye; Çeçenistan Caddesi üzerinden ulaşılmaktadır. Proje; Çeçenistan Caddesi üzerinde Konya Eğitim Ve Araştırma Hastanesi yönünde gidilirken sol tarafta yer almaktadır.

Projenin yakın çevresinde; Meram Belediyesi, TOKİ Konevi projesi, Park Mahal Konutları, Meram İtfaiyesi, Meram Sanayi Sitesi, TCDD Konya Lojistik Müdürlüğü bulunmaktadır.

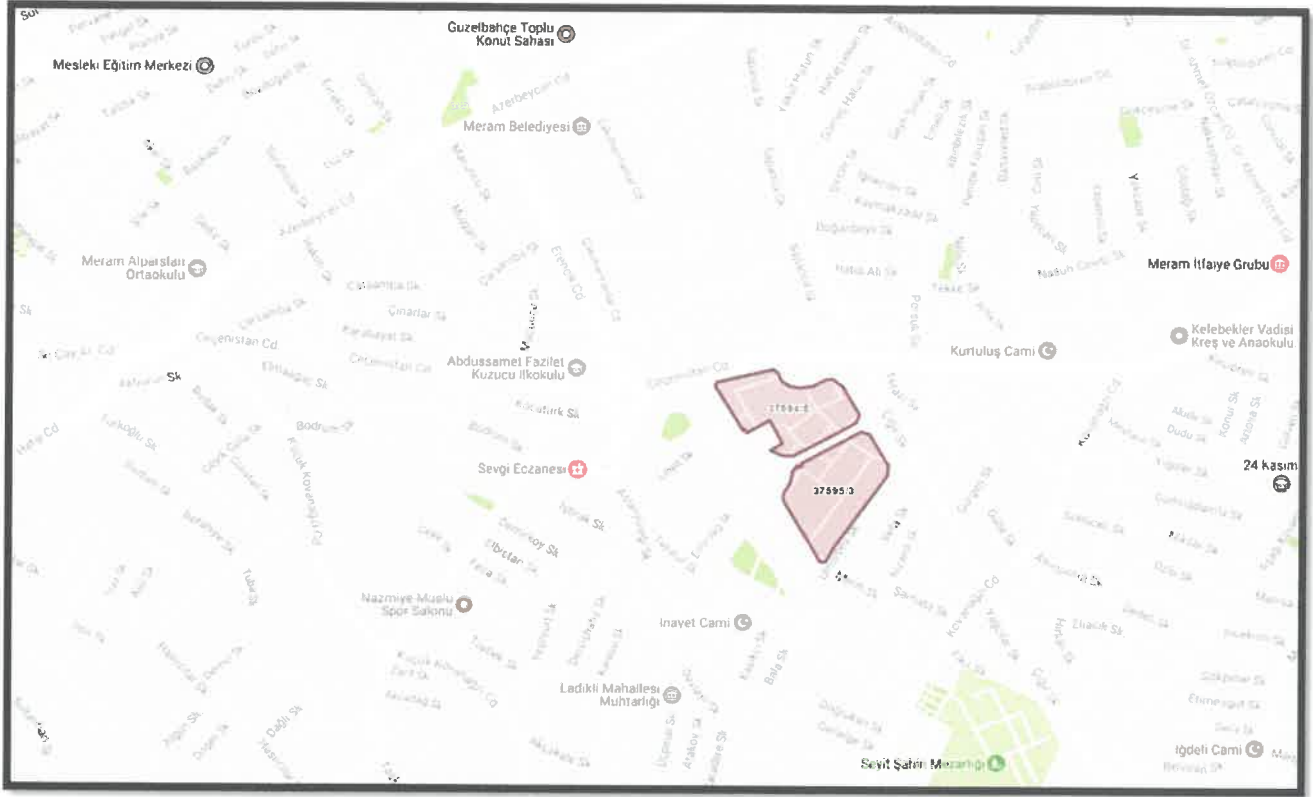
Bölge, alt ve orta gelir seviyesine sahip aileler tarafından tercih edilmektedir.

Bölge düşük yapı yoğunluğuna sahip olmakla birlikte bölgedeki hakim yapılaşma 1-2 katlı avlulu kargir yapılardan oluşmaktadır. Ancak son dönemde bölgede yapı stoğunun değiştiği ve orta ve üst gelir seviyesine sahip aileler tarafından tercih edilmekte olan Park Mahal Konutları, Açelya Sitesi, Emsal Sitesi, vb. tarzda inşa edilmekte olan çok katlı apartmanlar ile konut sitelerinin inşa edildiği gözlemlenmektedir.

Proje; Meram Belediyesi'ne 750 m, Meram Tren İstasyonu'na 2,5 km, Antalya Çevreyolu Caddesi'ne 2,5 km, Isparta-Konya Yolu'na ise yaklaşık 5,5 km mesafede yer almaktadır.

Konumu, ulaşım kolaylığı, gelişmekte olan bir bölgede yer alması projenin değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Meram Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. PROJENİN KONUMLANDIĞI PARSELLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Parsellerin yüzölçümü aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)
37594	5	29.459,11
37595	3	31.216,37
Toplam		60.675,48

- Parseller düz bir topografik yapıya sahiptirler.
- Parseller kırıklı amorf bir geometrik yapıya sahiptirler.
- Projeye ait bloklar 37594 ada 5 no'lu parsel ile 37595 ada 3 no'lu parsel üzerinde yer almaktadır.
- 37594 ada 5 no'lu parsel üzerinde A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5, D1, D2, E1, E2, E3, E4, G1, G2 Bloklar ile Sosyal Tesis; 37595 ada 3 no'lu parsel üzerinde ise A3, A4, B6 ila B12, C1, D3, D4, D5, F1 ve K1 Bloklar ile Sosyal Tesis bulunmaktadır.
- 37594 ada, 5 no'lu parsel Çeçenistan Caddesi'ne cepheli olup her bir parselin 20 m ve 10 m genişliğindeki imar yollarına cepheleri mevcuttur.
- Bölgede altyapı tamdır.

5.3. PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parseller üzerinde gerçekleştirilen proje için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Torkam İnşaat ve Yatırım A.Ş. (Eski Ünvanı Torkam İnşaat ve Yatırım A.Ş. - Buktör Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı) ile 10.06.2015 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. İmzalanan sözleşme detayları aşağıda sunulmuştur.

Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) = 662.530.200 TL + KDV

Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Geliri Oranı (ASKŞTPO) = % 30,00

Arsa Satış Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞTPG) = 198.759.060,-TL

- 37594 ada 5 no'lu parsel üzerinde A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5, D1, D2, E1, E2, E3, E4, G1, G2 Bloklar ile Sosyal Tesis; 37595 ada 3 no'lu parsel üzerinde ise A3, A4, B6 ila B12, C1, D3, D4, D5, F1 ve K1 Bloklar ile Sosyal Tesis bulunmaktadır.
- Hâlihazırda projenin inşaat işleri devam etmekte olup projenin genel inşaat seviyesi yaklaşık % 80,02 mertebesinde.
- Parseller üzerindeki projeye ait tadilat ruhsatlarına göre blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada/Parsel No	Blok Adı	Toplam Kat Adedi	Nitelik	Sayısı	Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
37594/5	A1	8	Mesken	24	3.954,00	6.118,00
			Ofis ve İşyeri	8	1.051,00	
	A2	8	Mesken	24	3.954,00	6.118,00
			Ofis ve İşyeri	8	1.051,00	
	B1	13	Mesken	22	4.180,00	6.113,00
			Ofis ve İşyeri	5	527,00	
	B2	13	Mesken	22	4.070,00	6.737,00
			Ofis ve İşyeri	13	1.325,00	
	B3	16	Mesken	28	5.320,00	7.493,00
			Ofis ve İşyeri	5	527,00	
	B4	16	Mesken	28	5.320,00	7.493,00
			Ofis ve İşyeri	5	527,00	
	B5	16	Mesken	28	5.320,00	7.493,00
			Ofis ve İşyeri	5	527,00	
	D1	16	Mesken	28	6.832,00	9.209,00
			Ofis ve İşyeri	5	725,00	
	D2	16	Mesken	28	6.832,00	9.204,00
			Ofis ve İşyeri	5	725,00	
	E1	16	Mesken	25	5.087,00	7.502,00
			Ofis ve İşyeri	3	542,00	
	E2	16	Mesken	25	5.197,00	7.522,00
			Ofis ve İşyeri	3	561,00	
	E3	16	Mesken	25	5.087,00	7.502,00
			Ofis ve İşyeri	3	542,00	
	E4	16	Mesken	25	5.197,00	7.522,00
			Ofis ve İşyeri	3	561,00	
	G1	8	Mesken	18	3.000,00	4.794,00
			Ofis ve İşyeri	5	751,00	
G2	8	Mesken	18	3.456,00	4.841,00	
		Ofis ve İşyeri	5	693,00		
Otopark	2		Garaj		16.166,00	18.560,00
Sosyal Tesis	3		Kapıcı Dairesi	4	142,00	1.520,00
			Ofis ve İşyeri	1	66,00	

	Nizamiye	1	Ortak Alan		50,00	50,00
37595/3	A3	9	Mesken	24	3.948,00	6.129,00
			Ofis ve İşyeri	8	1.055,00	
	A4	8	Mesken	24	3.948,00	6.129,00
			Ofis ve İşyeri	8	1.065,00	
	B6	16	Mesken	28	5.292,00	7.300,00
			Ofis ve İşyeri	5	527,00	
	B7	16	Mesken	28	5.292,00	7.300,00
			Ofis ve İşyeri	5	527,00	
	B8	16	Mesken	28	5.292,00	7.300,00
			Ofis ve İşyeri	5	527,00	
	B9	16	Mesken	28	5.292,00	7.300,00
			Ofis ve İşyeri	5	527,00	
	B10	13	Mesken	22	4.168,00	5.959,00
			Ofis ve İşyeri	5	527,00	
	B11	16	Mesken	28	5.292,00	7.300,00
			Ofis ve İşyeri	5	527,00	
	B12	16	Mesken	28	5.292,00	7.300,00
			Ofis ve İşyeri	5	527,00	
	C1	16	Mesken	28	5.880,00	8.269,00
			Ofis ve İşyeri	7	874,00	
	D3	16	Mesken	28	6.860,00	9.072,00
			Ofis ve İşyeri	5	724,00	
	D4	19	Mesken	28	6.860,00	9.072,00
			Ofis ve İşyeri	5	724,00	
D5	16	Mesken	28	6.860,00	9.072,00	
		Ofis ve İşyeri	5	724,00		
F1	8	Mesken	18	2.874,00	4.757,00	
		Ofis ve İşyeri	5	681,00		
K1	9	Mesken	4	423,00	1.557,00	
		Ofis ve İşyeri	4	838,00		
Sosyal Tesis	3	Kapıcı Dairesi	4	142,00	1.518,00	
		Ofis ve İşyeri	1	66,00		
Otopark	2	Garaj		20.508,00	20.508,00	
Nizamiye	1	Ortak Alan		50,00	50,00	
TOPLAM				913	204.578,00	251.683,00

- Projedeki daire tipleri, sayıları ve toplam satılabilir alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Daire Tipi	Adet	Brüt Alan (m ²)
2+1	46	5.778,08
3+1	64	11.679,60
4+1	478	98.849,38
5+1	140	36.465,80
6+1	12	4.096,96
Toplam		156.869,82

- Projedeki toplam satılabilir alan dağılımı ada/parsel bazında aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada/Parsel No	Kullanım Amacı	Bağımsız	Satılabilir Alanı
37594/5	Konut	368	77.463,28
	Ofis ve İşyeri	81	10.424,68
37595/3	Konut	372	79.406,54
	Ofis ve İşyeri	82	10.278,70
TOPLAM		903	177.573,20

- Projenin toplam satılabilir alan dağılımı kullanım amacına göre dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Kullanım Amacı	Bağımsız Bölüm Adedi	Satılabilir Alanı (m ²)
Konut	740	156.869,82
Ofis ve İşyeri	163	20.703,38

Not: Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda (tadilat ruhsatı, tadilat projesi alınması durumdan) bu raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan değerler geçersiz olacaktır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **“bünyesinde konut, otel, ofis ve ticari üniteleri barındıran karma bir proje geliştirilmesi”** uygun olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

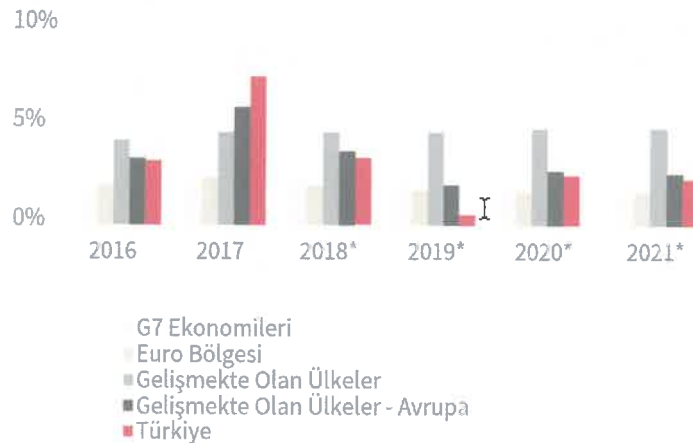
Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9'a yükselerek Temmuz 2018'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

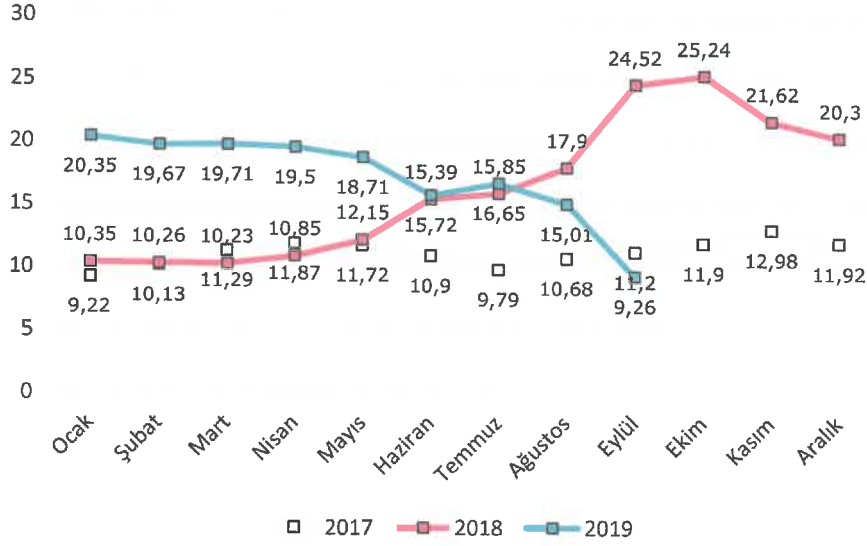
2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018'deki GSYH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hanehalkı tüketiminin artışındaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye'nin büyüme ivmesi 2018 yılı 3. Çeyrek diliminde azalmış ve %1,6 olarak açıklanmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı (YEP) 2018 yılı için %3,8 büyüme beklentisi açıklarken, IMF ve Dünya Bankası büyüme oranını sırasıyla %3,5 ve %4,5 olarak öngörmektedir.



* Tahmini / Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2018, JLL

6.1.2. ENFLASYON

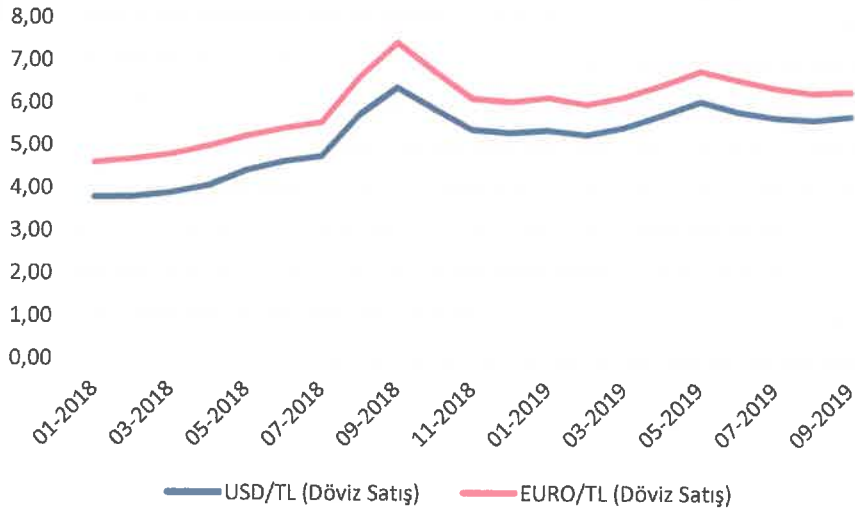
Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2019 Ağustos ayında %15,61 olan enflasyon oranı 2019 Eylül ayında %9,26 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK – Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

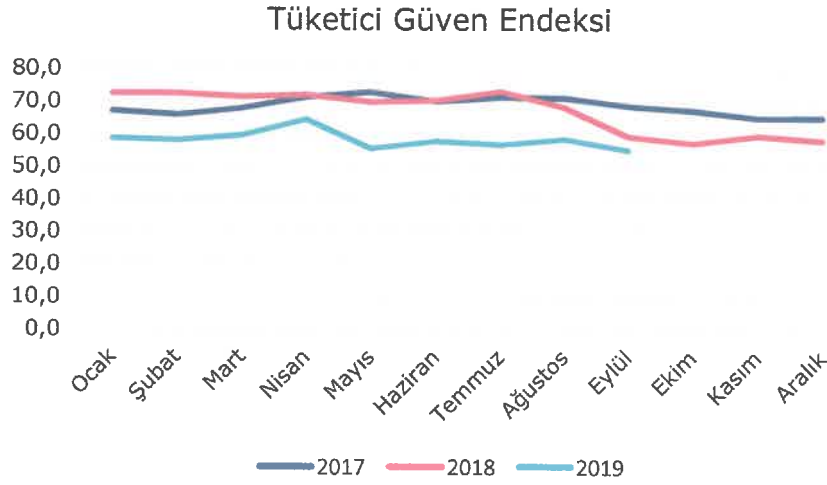
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası ve ABD ile yaşanan siyasi gerilimin etkisiyle Türk Lirası, 2018 Ağustos ayında ABD Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında rekor seviyede gerilemiştir. Kurlardaki ani dalgalanmanın ardından hükümetin aldığı tedbirlerle yılın son çeyreğinde döviz kurlarında istikrar ve cari işlemler dengesinde kayda değer bir toparlanma sağlanmıştır.



Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2018 yılı sonunda 76,02 gerileyen endeks; 2019 yılı Eylül sonunda 55,10 seviyesine gelmiştir.



Kaynak: TÜİK

6.1.5. YATIRIM PAZARI

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. 2013 – 2017 yılları arasında sürekli bir artış eğiliminde olan konut satışları 2018 yılında yaklaşık %2 oranında gerileme göstermiştir. 2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık %22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde %59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. Ancak 2012 yılında "yabancı uyruklu kişilere" taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme ve daha sonrasında vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da arttırmıştır. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2019 Ağustos Ayı sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,43, geçen yılın aynı dönemine göre %2.80 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak Ayına göre ise %87.40 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.52 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.32 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.43 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %10'luk (son 6 aylık ortalama %8) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ağustos ayında peşinat kullanım oranı %41, banka kredisi kullanım oranı %15 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %3.18 oranında erime gözlenmiştir. Ağustos ayında satışı gerçekleştirilen konutların %56'sı bitmiş konut stoklarından, %44'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

JLL, 2019'un 2. Çeyreğini kapsayan "Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü" raporuna göre Türkiye'de 432 adet alışveriş merkezi hizmet vermekte olup 31 adet alışveriş merkezi ise yapım aşamasındadır. 2019'un ilk yarısında alışveriş merkezlerinin en yeni oyuncuları sosyal medyada ünlünen ve daha çok caddelerde yer alan genç ve farklı konseptli mağazalar olurken, ana mağazaların performansında ciddi artışlar gözlemlenmiştir. Hipermarketler bu artışta önemli rolü oynamaktadır. Raporda ayrıca alışveriş merkezlerinin ayak trafiğine katkı yapan performans sanatları ve E-spor etkinlik merkezleri gibi eğlence alanları ile farklı kesimlere hitap eden gastronomi konseptlerinin öneminin arttığı; ayrıca dekorasyon maliyeti olmaksızın daha düşük kira seviyesinde kiralana "pop-up" mağaza konseptine perakendeci ve yatırımcılar olumlu yaklaşımların devam ettiği belirtilmektedir. Perakende pazarındaki birincil kira, 2019'un ilk yarısı itibarıyla m² başına aylık 325,-TL seviyesinde hesaplanmıştır.

JLL Raporu'na göre geçtiğimiz yıllarda 12 - 15 m² seviyesinde olan kişi başına düşen ofis alanının 8 - 10 m² bandına gerilediği; prestijin geri planda kaldığı, sosyal alanlardan çok verimli alan kullanımına odaklanıldığı gözlenmektedir. Geçtiğimiz yıllarda azaldığı görülen yabancı şirketlerin İstanbul'a yönelik talebinde kayda değer bir iyileşme yaşandığı gözlenirken, taleplerin önemli bir kısmını Asya kökenli şirketlerin oluşturduğu belirlenmiştir. Ayrıca raporda, 2019 yarıyılı itibarıyla İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoku, 2018 yıl ortasına göre yaklaşık 245.800 m² (%4,5) artış gösterdiği belirtilirken, verimsiz hafif sanayi alanlarının çalışma alanlarına dönüştürülmesiyle tek bir alanda maksimum verimlilik elde edilmesini sağlayan, inovatif konsept "Flex" in önümüzdeki dönemde daha yaygınlaşması öngörülmektedir.

Lojistik piyasasında, 2019'un ilk yarısında etkili olan seçim atmosferinin yanı sıra, özellikle mayıs ayındaki döviz kuru dalgalanması nedeniyle durağanlık gözlemlendi. Lojistik kiralama işlemleri 2019 yılının ilk yarısında yaklaşık 53.000 m² ile 2018'in aynı dönemine göre önemli bir oranda (%65) düşüş gösterdi ve 2019'un ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira TL bazında 27,50 m²/ay seviyesinde sabit kaldı. 2019'un ilk yarısında kiralama işlemleri bakımından en öne çıkan sektör, yaklaşık %56 ile lojistik hizmet sağlayan 3PL (üçüncü parti lojistik) firmaları oldu. E-ticaret sektörünün büyümeye devam etmesiyle birlikte, lojistik depo kiralama işlemlerinin artacağı ve ilerleyen süreçte kent içi lojistiğinin önem kazanacağı da raporda öngörülmektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. KONYA İLİ

Konya, 41.001 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin en geniş ili olan ve Orta Anadolu yaylası üzerinde Ankara, Aksaray, Niğde, Mersin, Karaman, Antalya, Isparta, Afyon ve Eskişehir illeri ile komşudur. Başta büyük ilçeleri Ereğli, Beyşehir ve Akşehir'dir.

Konya'da karasal iklim hüküm sürmekte olup yazları kuru ve sıcak, kışları soğuk ve kar yağışlıdır. Ocak ayı sıcaklık ortalaması -0.5°C, temmuz ayı sıcaklık ortalaması ise 23°C'dir. Türkiye'nin en az yağış alan ili Konya'dır.

2018 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemin göre nüfusu 2.205.609 kişidir. Konya ili nüfusu bir önceki yıla göre % 1.17 (25.460 kişi) oranında artmıştır. Nüfusun % 49.62'si (1.094.441) erkek, % 50.38'i (1.111.168) ise kadındır. Konya nüfus yoğunluğu 54 kişi/km²'dir.

M.Ö. 7 bin yıldan beri yerleşim yeri olan ve çeşitli kültürlerle, medeniyetlere ev sahipliği yapan Konya sınırları içerisinde dünyanın en eski yerleşimlerinden biri olan Çatalhöyük bulunmaktadır. Çatalhöyük, UNESCO Dünya Mirası listesinde yer almaktadır. Anadolu Selçukluları ile Karamanoğulları'na başkentlik yapmış olan şehrin en önemli simgelerinden biri Mevlana'dır. Her sene aralık ayında yapılan Şeb-i Arus Şenlikleri (Vuslat Yıldönümü Anma Törenleri), Konya'ya pek çok ziyaretçi çekmeye devam etmektedir. Ülkemizin ikinci büyük gölü olan Tuz Gölü, 1120 yılında Alaeddin Camii ve Mevlana Müzesi ilin gezilecek önemli noktalarındandır.

Konya sanayisi günümüzde birçok sektörde üretim yaparak tarihsel olarak kullanılan tahıl ambarı kimliğinin yanına sanayi şehri kimliğini de eklemiştir. Konya'nın bir özelliği de sanayisinin belli tür ürünlere dayalı olmayıp oldukça geniş bir sektörel alanda üretim yapmasıdır. Diğer bir ifade ile makine sanayisinden kimyaya, tekstilden otomotiv yedek parçaya, elektrik-elektronikten gıdaya, ambalajdan kâğıt sanayine kadar oldukça değişik üretim alanlarında faaliyet göstermektedir. Konya, 130 ülkeye ihracat yapmaktadır.

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.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. SATILIK ARSALAR



- 1) Hadimi Mahallesi, Küçük Kovanağzı Caddesi üzerinde konumlu, 1.323 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejandına ve "Emsal (E): 1,70 - 8 Kat " yapılaşma şartına sahip 3911 ada 48 no'lu parsel arsa 1.125.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 850,-TL)
İlgili tel: 0332 352 75 35
- 2) Ateşbaz-ı Veli Mahallesi, Meram Caddesi üzerinde konumlu, "Turizm Alanı" lejandına, "Emsal (E): 2,50" yapılaşma şartına sahip üzerindeki inşa edilmesi planlanan 25.000 m² kapalı alanlı otel için ruhsatı alınmış olan 10.000 m² yüzölçümlü arsa 70.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 7.000,-TL)
İlgili tel.: 0532 177 13 14
- 3) Melikşah Mahallesi, Yeni Meram Caddesi üzerinde ve parkın karşısında konumlu, "Ticaret + Konut Alanı" lejandına sahip 1.251 m² yüzölçümlü 2076 ada 49 no'lu parsel 5.450.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 4.355,-TL)
İlgii tel.: 0332 255 55 38
- 4) Karalılar Mahallesi, Çökelek Sokak üzerinde konumlu, 190 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejandına sahip 37555 ada 2 no'lu parsel 199.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 1.045,-TL) İlgili tel: 0332 241 55 56
- 5) Aydoğdu Mahallesi'nde, Aydoğdu ile Ahmet Özcan Caddesi arasında konumlu, 450 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejandına ve "Emsal (E): 1,80 – 8 Kat" yapılaşma şartlarına sahip arsa 620.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 1.380,-TL)
İlgili tel: 0332 236 33 25

6.3.2. SATILIK DAİRELER



- 1) Park Mahal Konutlarında konumlu, bir bloğun 7. katındaki, 260 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen 5+1 tipindeki daire 1.350.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 5.190,-TL) İlgili tel.: 0332 321 43 00
- 2) Park Mahal Konutlarında konumlu, bir bloğun 6. katındaki, 205 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen 4+1 tipindeki daire 1.050.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 5.120,-TL) İlgili tel.: 0332 322 34 40
- 3) Altınşehir Meram Konutları'nda konumlu, bir bloğun 5. katındaki, 240 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen 5+1 tipindeki daire 1.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 4.165,-TL) İlgili tel.: 0332 247 26 00
- 4) Mabeyn Konutlarında konumlu, bir bloğun 6. katındaki, 260 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen 5+1 tipindeki daire 820.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 3.155,-TL) İlgili tel.: 0532 067 15 88
- 5) Helya Quantus projesinde konumlu, bir bloğun 5. katındaki 260 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen 5+1 tipindeki daire 790.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 5.120,-TL) İlgili tel.: 0332 322 34 40

6.3.3. KİRALIK DAİRELER



- 1) Altınşehir Meram projesindeki bir bloğun 1. katındaki, 260 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen 5+1 tipindeki daire aylık 3.500,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira değeri ~ 13,-TL) İlgili tel.: 0532 264 81 72
- 2) Altınşehir Meram projesindeki bir bloğun 8. katındaki, 224 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen 4+1 tipindeki daire aylık 3.500,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira değeri ~ 16,-TL) İlgili tel.: 0532 264 81 72

- 3) Meram Yeni Yol Konakları'nda projesindeki bir bloğun 1. katındaki, 210 m² kullanım alanı olarak beyan edilen 5+1 tipindeki daire aylık 3.500,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira değeri ~ 17,-TL) İlgili tel.: 0332 321 67 21
- 4) Altınşehir Meram projesindeki bir bloğun 6. katındaki, 265 m² kullanım alanı olarak beyan edilen 5+1 tipindeki daire aylık 3.600,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira değeri ~ 14,-TL) İlgili tel.: 0332 321 43 00

6.3.4. SATILIK DÜKKANLAR



1. Altınşehir Projesi'nde konumlu, Çeçenistan Caddesi'ne cepheli bloğun zemin katındaki 825 m² kullanım alanı olarak beyan edilen dükkan 6.800.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 8.240,-TL) İlgili tel.: 0332 321 43 00
2. Meram Belediyesi karşısında ve Çarşı Meram Projesi bünyesinde konumlu 40 m² kullanım alanı olarak beyan edilen dükkan 450.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 11.250,-TL) İlgili tel.: 0532 264 81 72
3. Sivaslı Ali Kemal Caddesi üzerindeki Yaka Tower projesinde konumlu, zemin kat, 1.100 m² kullanım alanı ve aylık 27.500,-TL kira getirili olduğu beyan edilen dükkan 6.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 5.910,-TL)
İlgili tel.: 0332 321 43 00
4. Çeçenistan Caddesi üzerinde konumlu bir binanın bodrum ve zemin katındaki, 197 m² kullanım alanı olduğu beyan edilen depolu dükkan 950.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 4.825,-TL) İlgili tel.: 0332 357 24 44
5. Gazze Caddesi üzerinde konumlu bir binanın bodrum, zemin ve 1. katındaki 225 m² kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan 1.280.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 5.690,-TL) İlgili tel.: 0332 255 55 38

6.3.5. KİRALIK DÜKKANLAR



1. Meram Çarşısı Projesinde konumlu, zemin kat, 160 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 16.100,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 101,-TL)
İlgili tel.: 0538 219 70 33
2. Gazze Caddesi üzerinde konumlu bir binanın bodrum ve zemin katındaki 320 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 11.000,-TL bedelle kiralıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 34,-TL) İlgili tel.: 0332 312 30 69
3. Altınşehir Meram Projesinde konumlu, bodrum ve zemin katlı, 165 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 10.000,-TL bedelle kiralıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 61,-TL) İlgili tel.: 0332 321 43 00
4. Altınşehir Meram Projesinde konumlu, bodrum ve zemin katlı, 268 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 12.500,-TL bedelle kiralıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 47,-TL) İlgili tel.: 0332 321 43 00

6.4. PROJENİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konumu,
- Ulaşım kolaylığı,
- Reklam kabiliyeti
- Parsellerin büyüklüğü ve konumu itibariyle az bulunur nitelikte olması,
- Parsellerin mevcut imar durumları,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin altyapısının tamamlanmış olması.

Olumsuz faktör:

- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- 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 görülmekle 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:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme 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 gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme 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.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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:

- 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,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- 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 görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- 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,
- 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),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan 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.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi

gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı yöntemi**, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespitinde ise **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

Maliyet yaklaşımı yönteminin uygulanmasında güncel arsa ve inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır. Gelir yaklaşımı yönteminde uygulanma yöntemi olan indirgenmiş nakit akımı tablosuna esas teşkil eden satış değerleri mevcut piyasaya verilerinden elde edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz natamam durumda olması nedeniyle parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır. Ancak pazar yaklaşımı yöntemi; maliyet yaklaşımı yönteminde ele alınan bileşenlerden arsaların değerinin hesaplanmasında kullanılacaktır.

Değerlemeye konu taşınmazların tamamlanması durumunda emsal teşkil edecek nitelikte satılık bir bina veya binalar bulunamamasından dolayı projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır. Ancak pazar yaklaşımı yöntemi; gelir yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama m² satış değerlerinin tespitinde kullanılmıştır.

Ayrıca rapor ekinde proje bünyesinde yer alan 850 adet ünitenin bağımsız bölüm bazında bilgi amaçlı olarak pazar değeri ile 903 adet ünitenin bilgi amaçlı olarak aylık pazar kira değerleri rapor ekinde sunulmuştur.

8. BÖLÜM PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Değerlemeye konu proje yeni inşa edilmekte olduğu için amortismanı "% 0"dır.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

1) Arsanın değeri

2) Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının mevcut durumuna göre maliyeti

Not: Bu bileşenler, arsalar ve inşaat yatırımlarının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

8.1.1. ARSALARIN DEĞERİ

Arsaların değerinin tespitinde "**pazar yaklaşımı yöntemi**" kullanılmıştır.

Bu yöntemde arsanın bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış/satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerlerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsalar için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, imar durumu, fiziksel özellikler ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; ayrıca ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsaller; değerlemeye konu 37595 ada, 3 no'lu parsel için; konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır. Diğer 37594 ada, 5 no'lu parsel için ise yapılaşma hakkı bakımından 37595 ada, 3 no'lu parsel esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

ARSA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	m ² Birim Değeri (TL)	Konum	Lejand	Yapılışma Şartları	Büyüklük	Fiziksel Özellikler	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal-1	850	30%	0%	30%	-15%	20%	-15%	1.275
Emsal-2	7.000	-15%	-15%	-20%	-10%	10%	-25%	1.750
Emsal-3	4.355	-15%	-10%	10%	-15%	20%	-30%	2.615
Emsal-4	1.045	20%	0%	35%	-25%	20%	-10%	1.465
Emsal-5	1.380	20%	0%	30%	-25%	20%	-15%	1.795
Ortalama m2 Birim Değeri								1.780

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, imar durumları, fiziksel özellikler ve büyüklükleri dikkate alınarak takdir olunan m² birim pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	m ² Birim Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
37594	5	29.459,11	1.600	47.135.000
37595	3	31.216,37	1.780	55.565.000
Toplam				102.700.000

8.1.2. ARSALAR ÜZERİNDEKİ İNŞAAT YATIRIMLARININ MEVCUT DURUMUNA GÖRE MALİYETİ

İnşa edilecek olan projedeki blokların yapı ruhsatlarına göre yapı sınıfları IV-A'dır. Blokların mahal listesi göz önünde bulundurulduğunda inşaat m² birim maliyetlerinin "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"inde yayınlanan m² birim bedelinin (IV-A: 1.270,-TL) uygun görülmüştür. Projenin toplam maliyeti aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

Ada/Parsel No	Blok No	Yapı Sınıfı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	İnşaat m ² Birim Maliyeti (TL)	Toplam Maliyet Değeri (TL)
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	1.270	159.755.000
37595/3	A3, A4, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, C1, D3, D4, D5, F1, K1 Bloklar ve Ortak Alanlar	IV-A	125.892	1.270	159.885.000
Toplam			251.683		319.640.000

Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiler doğrultusunda projenin genel inşaat seviyesi yaklaşık % 80,02'dir. Mevcut durum inşaat maliyet bedeli **255.776.000,-TL** (319.640.000,-TL x % 80,02 = 255.776.000) olarak hesaplanmıştır.

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Arsanın değeri..... : 102.700.000,-TL

İnşaat yatırımlarının mevcut durumuna göre maliyeti..... : 255.776.000,-TL olmak üzere

Toplam 358.476.000,-TL'dir.

9. BÖLÜM PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

9.1. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir yaklaşımı yöntemi iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli

örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede "Net Bugünkü Değer" in tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkullerin net bugünkü değeri 2 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkullerin toplam değeri hesaplanmıştır. Bu toplam değer, taşınmazların mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Ayrıca gelir yaklaşımı yönteminde vergi öncesi dönem ve reel iskonto oranı esas alınarak hesaplama yapılmıştır.

9.1.1. VARSAYIMLAR VE KABULLER

- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde geliştirilecek proje için, mimari projeler hazırlanmış ve yapı ruhsatı alınmıştır. Yapı ruhsatından elde edinilen verilere toplam inşaat alanı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Ada/Parsel No	Blok No	Yapı Sınıfı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
37594/5	A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5, D1, D2, E1, E2, E3, E4, G1, G2 Blokler ve Ortak Alanlar	IV-A	125.791
37595/3	A3, A4, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, C1, D3, D4, D5, F1, K1 Blokler ve Ortak Alanlar	IV-A	125.892
Toplam			251.683

- Rapor konusu projenin kullanım amacı bazında toplam satılabilir alanlarının dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada/Parsel No	Kullanım Amacı	Bağımsız Bölüm Adedi	Satılabilir Alanı (m ²)
37594/5	Konut	368	77.463,28
	Ofis ve İşyeri	81	10.424,68
37595/3	Konut	372	79.406,54
	Ofis ve İşyeri	82	10.278,70
TOPLAM		903	177.573,20

- Projenin bugünkü finansal değerinin bulunmasında tüm daire ve ofis-işyeri ünitelerinin tamamının satılacağı dikkate alınmıştır.
- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek taşınmazlar ve projeler dikkate alınmıştır. Bu bilgiden hareketle olası yapılacak bir projede yer alacak dükkan ve konutların ortalama m² satış değerleri aşağıda tabloda hesaplanmıştır.

DÜKKAN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)

Emsaller	m ² Birim Fiyatı (TL)	Konum	Proje Niteliği	Reklam Kabiliyeti	İnşaat Seviyesi	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal-1	8.242	0%	10%	10%	-10%	-20%	7.420,00
Emsal-2	11.250	-5%	0%	-5%	-10%	-20%	6.750,00
Emsal-3	5.909	15%	15%	15%	-10%	-20%	6.795,00
Emsal-4	4.822	10%	15%	15%	-10%	-20%	5.305,00
Emsal-5	5.689	10%	15%	15%	-10%	-20%	6.260,00
Ortalama m² Birim Değeri							6.500,00

KONUTLARIN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)

Emsaller	m ² Birim Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Özellikleri	İnşaat Seviyesi	Proje Niteliği	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal-1	5.190	0%	0%	-10%	0%	-20%	3.635,00
Emsal-2	5.120	0%	0%	-10%	0%	-20%	3.585,00
Emsal-3	4.165	5%	0%	-10%	10%	-20%	3.540,00
Emsal-4	3.155	5%	0%	-10%	5%	-20%	2.525,00
Emsal-5	3.040	5%	0%	-10%	5%	-20%	2.430,00
Ortalama m² Birim Değeri							3.150,00

- Emsal analizinden hareketle **3.150,-TL**, ticari alanların ortalama m² satış değeri **6.500,-TL** olarak kabul edilmiştir.
- Rapor konusu arsa üzerinde geliştirilecek proje bünyesindeki gayrimenkullerin de m² başına satış değerinin 2020 ve daha sonraki yıllar için % 10 kadar artacağı öngörülmüştür.
- **Satışların Gerçekleşme Oranı:**
Satışın yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	SATIŞ DÖNEMLERİ		
	2019	2020	2021
Konut Satış Oranı	% 88	% 6	% 6
Dükkan Satış Oranı	% 43	% 27	% 30

Proje bünyesindeki toplam 740 adet konuttan değerlendirme tarihi itibarıyla 655 adedinin (yaklaşık % 88) satışı gerçekleşmiştir. Buna göre 2019 yılı için satış oranının % 88 olarak kabul edilmiştir. Kalan yıllardaki satış oranları belirlenirken de yakın bölgedeki nitelikli projelerdeki satış oranları ve şirket arşivimizdeki benzer projelerdeki verilerden faydalanılmıştır.

Proje bünyesindeki 163 adet dükkandan değerlendirme tarihi itibarıyla 70 adedinin (yaklaşık % 43) satışı gerçekleşmiştir. Buna göre 2019 yılı için toplam satış oranı % 43 olarak kabul edilmiştir. Kalan yıllardaki satış oranları belirlenirken de yakın bölgedeki nitelikli projelerdeki satış oranları ve şirket arşivimizdeki benzer projelerdeki verilerden faydalanılmıştır.

- Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi.

- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 10 yıllık tahvilin faiz oranı % 12,53'dür. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 12,50 olarak dikkate alınmıştır.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 4,5 olarak kabul edilmiştir.
- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 17 (Risksiz Getiri Oranı (% 12,50) + Risk primi (% 4,50)) olarak kabul edilmiştir.
- Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan proje için arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, hasılat oranı % 30'dur.

9.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda; projenin satış hasılatlarının bugünkü toplam finansal değeri ~ **598.135.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Ulaşılan bu değer; parsel üzerinde inşaatı devam etmekte olan projenin mevcut onaylı mimari projelerine ve yapı ruhsatlarına göre belirlenmiş olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılan değerde de farklılık olabilir.

10. BÖLÜM KİRA DEĞERİ ANALİZİ

10.1. PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Proje kapsamında talep edilen 903 adet bağımsız bölümün kira değerinin tespitinde "pazar yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemde; taşınmazın bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu taşınmaz için m² birim değeri belirlenmiştir.

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

10.1.1. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri ve inşaat kalitesi dikkate alınarak takdir olunan toplam aylık kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

903 Adet Bağımsız Bölümün Aylık Toplam Pazar Kira Değeri

1.987.961,-TL

11. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

11.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değeri; maliyet yaklaşımı yöntemi, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespiti ise gelir yaklaşımı yöntemi ile belirlenmiştir.

Buna göre; parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değeri için **358.476.000,-TL (Üçyüzellisekizmilyondörtüzyetmişaltıbin Türk Lirası)**, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değeri için ise; **598.135.000,-TL (Beşyüzdoksansekizmilyonyüzotuzbeşbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

Parseller üzerinde gerçekleştirilen proje hasılat paylaşımı modeli geliştirilmekte olan bir proje olup parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Torkam İnşaat ve Yatırım A.Ş. (Eski Ünvanı Torkam İnşaat ve Yatırım A.Ş. - Buktör Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı) arasında sözleşme yapılmıştır. Sözleşmede Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 662.530.200,-TL + KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 198.759.060,-TL + KDV ve % 30 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) bilgileri yer almaktadır. Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payı %30'tur. 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.'ye ait olan arsanın değerinin, mevcut durum itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değere karşılık geldiği ve bu değer minimum değer olacağı kanaatine varılmıştır.

Tüm bu sözleşmelere ve ek protokollere istinaden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin % 30 hissesine düşen, projenin mevcut durumuna göre pazar değeri için; toplam arsa değeri olan **102.700.000,-TL (Yüzikimilyonyediyüzbin Türk Lirası)**, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payı **179.441.000,-TL (Yüzyetmişdokuzmilyondörtüzyükırkbirbin Türk Lirası)** (598.135.000,-TL x % 30) olarak hesaplanmıştır. Ancak taraflar arasında imzalanan sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş., projenin tamamlanması durumunda yükleniciler tarafından taahhüt edilen "Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri" tahsil edileceği imza altına almış olup bu değer minimum değer olacağı kanaatine varılmıştır. Bu durum dikkate alınarak projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payı **198.759.060,-TL (Yüzdoksansekizmilyonyediyüzellidokuz binaltmış Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır.

12. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde, arsaların konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına, yapıların planlanan mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan toplam KDV hariç pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuna Göre Pazar Değeri	358.476.000	60.238.955
Projenin Mevcut Durumuna Göre Emlak Konut GYO A.Ş. Hisselinin Pazar Değeri	102.700.000	17.257.894
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Pazar Değeri	598.135.000	100.511.687
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Hisselinin Bugünkü Pazar Değeri	198.759.060	33.399.832

Not: 30.12.2019 günü saat 15:30'da belirlenen göstere niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,9509 TL'dir.

Taşınmazın mevcut durumuna göre KDV dahil değeri 423.001.680,-TL'dir. KDV oranı %18 alınmıştır.

Rapor konusu "Temaşehir Konya" projesinin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 30 Aralık 2019

(Değerleme tarihi: 26 Aralık 2019)



Osman KAR
İşletmeci
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- İNA Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- İmar Durumu Belgeleri ve Plan Notları
- Vaziyet Planı
- Yapı Ruhsatları
- Onaylı Mahal Listesi, Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi
- Hasılat Paylaşımı Sözleşme Örneği ve Ek Protokol No: 3
- Fotoğraflar
- Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri Tablosu (850 adet ünite)
- Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Kira Değeri Tablosu (903 adet ünite)
- Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler ve SPK Lisans Belgeleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri (Ekli Klasöründe)