

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2020



TEMAŞEHİR KONYA PROJESİ
Meram/KONYA

2020/0508

31.12.2020

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 02.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 31.12.2020 tarihinde, 2020/0508 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerleme uzmanı Goncagül KIZILASLAN ve sorumlu değerleme uzmanı Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME TARİHİ	28.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	2020/0508
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Konya İli, Meram İlçesi, Yenişehir Mahallesi, Çeçenistan TEMAŞEHİR Konya Projesi
KOORDİNATLARI	Ref(37594/5): 37.8504° , 32.4770°
TAPU BİLGİLERİ	Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş. ye ait kat irtifakı kurulmuş 37594/5 ve 37595/3 nolu ada/parsellerin tapu bilgilerine ait detayları için Bkz. Madde 3.2. ve 3.2.1.
İMAR DURUMU	Taşınmazlar, 13.09.2013-18.07.2014 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Konya İli, Meram İlçesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" imar fonksiyonuna sahiptirler. Bkz. Madde 3.3.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen TEMAŞEHİR Konya Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yöneliktir. İş bu rapor, yanı sıra proje kapsamındaki 29 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	556.609.219,90	75.626.252,70
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	656.798.879,50	89.238.978,19
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	113.898.319,50	15.475.315,15
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	652.866.952,00	88.704.748,91
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	198.759.060,00	27.005.307,07

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 7,36- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Goncagül KIZILASLAN (SPK Lisans No:401716)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	9
BÖLÜM 3	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	10
3.1.	Çevre ve Konum	10
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	12
3.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	12
3.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi	13
3.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler.....	15
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	15
3.4.2	Belediye İncelemesi	15
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	15
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	15
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	20
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	20
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	20
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	20
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş.....	20
3.11.	Proje İle İlgili Genel Bilgiler	21
3.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	23

BÖLÜM 4	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	24
4.1.	Değerleme Yöntemleri.....	24
4.1.1.	Pazar Yaklaşımı	24
4.1.2.	Gelir Yaklaşımı	25
4.1.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	26
4.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi	27
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	29
5.1.	Türkiye Demografik Veriler	29
5.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	31
5.3.	2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	34
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	40
5.4.1	Konya İli	40
5.4.2.	Meram İlçesi	42
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	44
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti.....	44
6.2.	Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti.....	46
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti.....	49
6.3.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar	50
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	52
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	52
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	53
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	53
6.4.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	53
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	54

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 31.12.2020 tarihinde 2020/0508 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine Konya İli, Meram İlçesi, tapu kayıtlarında Yenice Mahallesi, ilgili idaresi Yenişehir Mahallesinde konumlu 37594/5 ve 37595/3 nolu ada/parseller üzerinde yer alan "Temaşehir Konya Projesi" nin tamamlanması durumundaki toplam değeri, projenin mevcut durum değeri ve proje kapsamındaki 29 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Goncagül KIZILASLAN tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanları tarafından 31.12.2020 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

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

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜN VANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	: Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine bu çalışma, Konya İli, Meram İlçesi, tapu kayıtlarında Yenice Mahallesi, ilgili idaresi Yenişehir Mahallesinde konumlu 37594/5 ve 37595/3 nolu ada/parseller üzerinde yer alan "Temaşehir Konya Projesi"nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki toplam pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamında yer alan 29 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1. Çevre ve Konum

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, Konya İli, Meram İlçesi, tapu kayıtlarında Yenice Mahallesi, ilgili idaresinde ise Yenişehir Mahallesi konumlu 37594/5 ve 37595/3 nolu ada/parseller üzerinde yer alan Temaşehir Konya Projesi'ni kapsamaktadır.

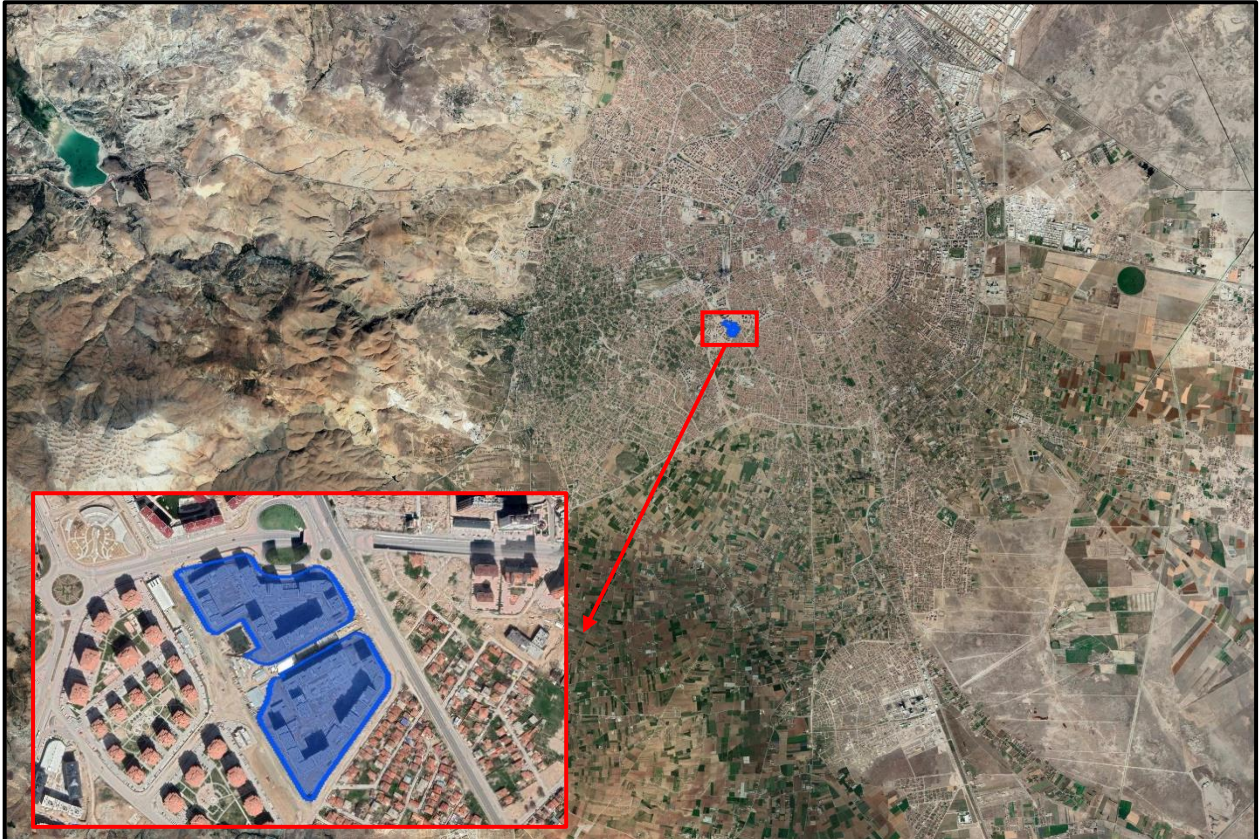
Rapora konu proje, Çeçenistan Caddesi ile Umurbey Sokak arasında konumlu 37594/5 ve 37595/3 no.lu ada /parseller üzerinde geliştirilmektedir.

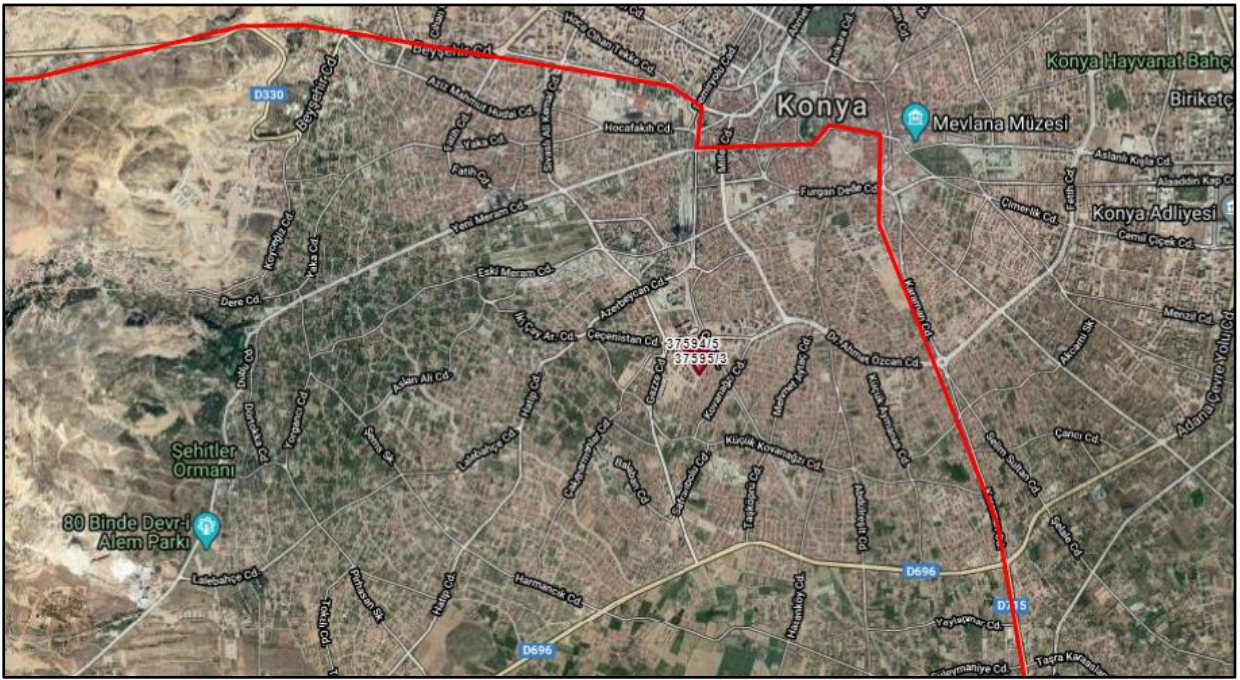
Taşınmazların bulunduğu Yenice Mahallesi Meram İlçesinin eski civar yerleşim alanlarındandır. Düşük yapılaşma yoğunluğuna sahip olan bölgede yapı stoku 1-2 katlı avlulu kargir evlerden oluşmaktadır. Son dönemde bölgeye Konevi TOKİ, Meram Belediyesi Hizmet Binası ve Park Mahal Konutları gibi yatırımlar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

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

Konu taşınmazlara ulaşım; bölgenin ana ulaşım arterlerinden Çeçenistan Caddesi üzerinden rahat sağlanmaktadır.

Rapor konusu taşınmazın yakın çevresinde Meram Belediyesi, Nazmiye Muslu Spor Salonu, Park Mahal Konutları, Güzelbahçe Konutları, Tepekent Projesi ve TOKİ Konutları yer almaktadır.





3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu projenin bulunduğu 859/129 nolu parselin TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesine istinaden düzenlenmiş bilgileri aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Meram
MAHALLESİ : Yenice
MALİKİ : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

TAPU KAYITLARI										
Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (Pay/Payda)	Hisse Miktarı (m ²)	Cilt No	Sayfa No	Yevmiye No	Tarihi
1	37594	5	Arsa	29.459,11	1/1	29.459,11				Kat irtifakı kurulmuştur.*
2	37595	3	Arsa	31.216,37	1/1	31.216,37				Kat irtifakı kurulmuştur.*

Yukarıda ana taşınmazlar hakkında bilgi verilmiş olup rapor ekinde bünyesindeki bağımsız bölümlerin her birinin TAKBİS belgesi sunulmuştur.

*Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje için kat irtifakı kurulmuştur. Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine proje bünyesindeki bağımsız bölümlerin değer tespit çalışması tarafımıza sunulan kat irtifakına esas onaylı çarşaf liste dikkate alınarak yapılmıştır.

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden ekspertiz tarihi itibari ile alınan TAKBİS belgelerine ve tapuda yapılan incelemelere göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde müştereken aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

37594 Ada 5 Parsel			
Ş/B/İ	Açıklamalar	Tarih	Yevmiye No
Beyan	Yönetim Planı:08/11/2018	13.11.2018	29262

37595 Ada 3 Parsel			
Ş/B/İ	Açıklamalar	Tarih	Yevmiye No
Beyan	Yönetim Planı:08/11/2018	13.11.2018	29259

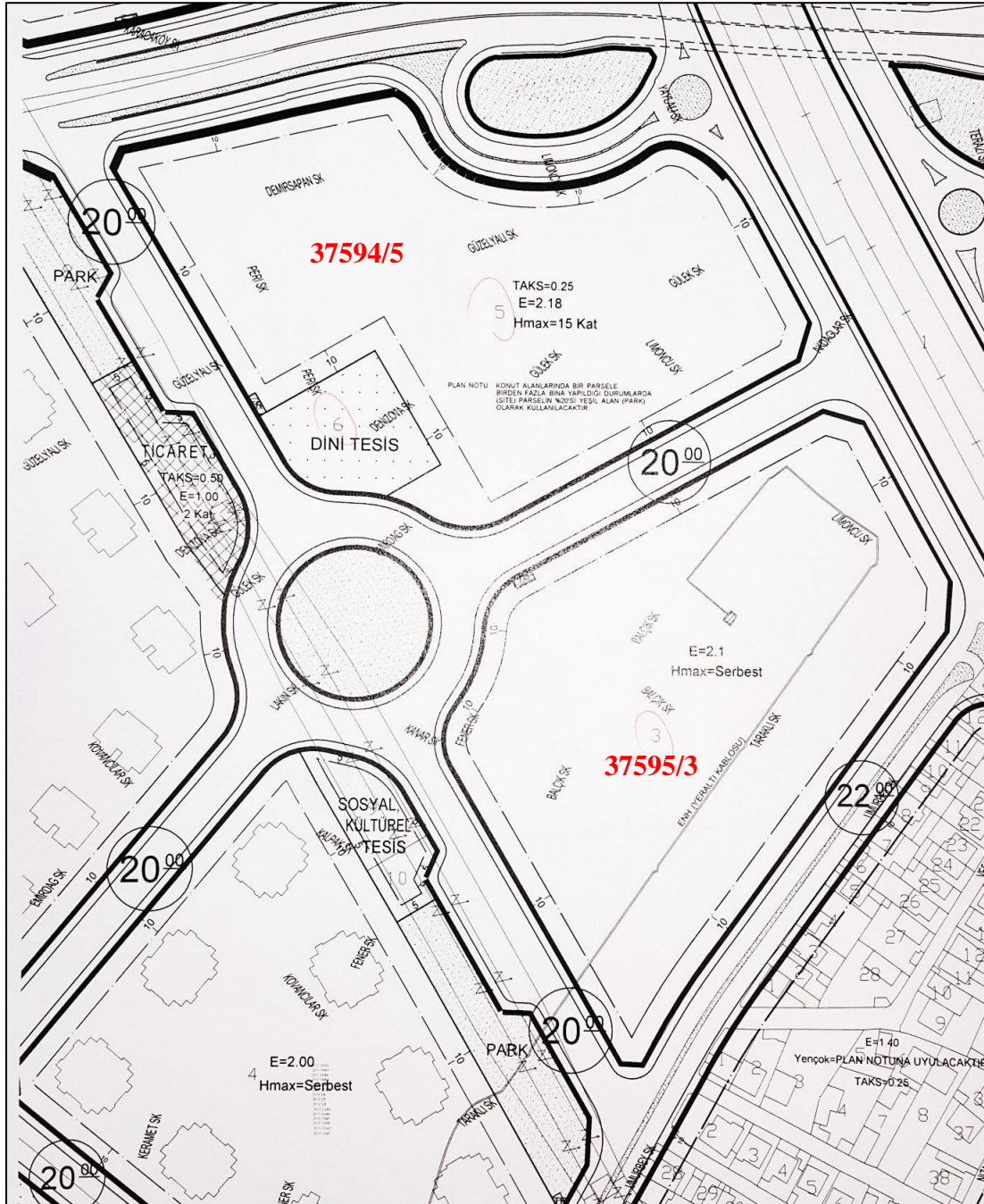
Yönetim planı beyan kaydı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında rutin uygulama olup taşınmazların satış kabiliyeti/devredilebilmeleri üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

Rapor konusu projenin gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

Rapora konu parseller için Meram Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, parsellerin; Konya İli, Meram İlçesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında olduğu ve planın 13.09.2013-18.07.2014 tarihli olduğu 37594 ada 5 parsel için 358, 37595 ada 3 parsel için 566 kararlarla onandığı öğrenilmiştir. Taşınmazların imar fonksiyonları ve yapılaşma şartları aşağıda tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları		
					TAKS	Emsal	Yen çok (m)
1	37594	5	29.459,11	Konut Alanı	0,25	2,18	15 Kat
2	37595	3	31.216,37	Konut Alanı	-	2,10	Serbest



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

MERAM İLÇESİ
GENEL PLAN NOTLARI

1. Terki olmayan Kadastro parselleri, bölgesindeki Düzenleme Ortaklık Payı uygulamasına tabidir.
2. İmar uygulaması görmüş parsellerde, mevcut binası imar planında yol, otopark, yeşil alan, okul vb. kamu sahalarında kalan binaların malikleri veya yapı müteahhidince yıkılmasına müteakip yapı ruhsatı düzenlenmesi gerekir. (BMK. 18.03.2016/251)
3. Su Havzası Koruma Alanı içerisinde kalan yerlerde KOSKİ'nin görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
4. ENH ile alakalı ilgili kurum veya kurumlardan görüş alınması gerekir.
5. Arkaların korunması amacıyla Belediye lehine irtifak hakkı tesis edilecektir.
6. Arkaların üzerine garaj girişi için 2.50 mt.'den geniş kapatma yapılamaz.
7. Dere Yatakları ve Arkalar ile ilgili DSI'nin veya KOSKİ'nin görüşü alınacaktır.
8. İlçe sınırları içerisinde, Doğal Sit Alanları dışındaki Konut alanlarında kalan ve tüm Caddelere veya 14 mt ve üzeri genişlikteki ulaşım güzergâhlarına cephe olan parsellerde halkın günlük ihtiyacını karşılamaya dönük olarak, zemin katı ticaret yapılabilir.
9. Tek katlı bir bağımsız bölümlü projeler hariç, diğer konut projelerinde bağımsız bölüm brüt alanı 75 m²'den az olamaz. (BMK. 16.10.2015/1234)
10. **YENİ MERAM CADDESİ, ESKİ MERAM CADDESİ VE YAKA CADDESİNDE TİCARİ KULLANIMLAR VE TADİLATLAR (BMK. 15.08.2014/438)**
 - 1) Konut Alanlarında zemin katların ticaret yapılması ile ilgili Konya Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.11.2013 tarih 720 sayılı kararında yer alan Doğal Sit Alanlarına ilave olarak, Yeni Meram Caddesi, Eski Meram Caddesi ve Yaka Caddelerinde de imar planlarında 2 katı geçmeyen konut alanlarında zemin katlar Ticaret yapılmayacaktır.
 - 2) Bu caddelerde ticaret kullanımı talep edilmesi durumunda, parselinde gerekli otopark yeri ayrılması, UKOME'den görüş alınması ve idarece uygun görülmesi halinde parselin tamamının ticaret olarak kullanımı ile ilgili imar plan değişikliği ön görülecektir.
 - 3) 1.fıkra çerçevesinde mevcut binalarda konutların ticarete dönüştürülmesi ile ilgili imar planı değişikliği yapılmadan tadilat izni verilmeyecektir.
 - 4) İmar planlarında 2 Katı geçen konut alanlarında ise UKOME kararları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
11. Otopark yapılması hususunda; Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.11.2014 tarih 830 sayılı ve 16.01.2015 tarihli Kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
12. Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.12.2015 tarih ve 1449 sayılı Meclis Kararı ile imar planında yapı yüksekliği Serbest bırakılmış alanlar için yapı yüksekliği 17 Kat ile sınırlandırılmıştır.
13. Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2017 tarih ve 91 sayılı Kararında belirtilen Kot ile ilgili Plan Notlarına uyulacaktır.

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

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

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların son üç yıl içerisinde mülkiyetinde değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

- Meram İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde Parseller, 30.09.2013 tarihinde ifraz işlemi ile tescil edilmiştir. 37594/5 ve 37595/3 nolu parseller 30.07.2015 tarihinde 21414 yevmiye nolu satış işlemi ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetine geçmiştir.
- Rapor konusu parseller üzerinde 13.11.2018 tarihinde kat irtifakı tescil edilmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içerisinde imar planında değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

- Rapora konu parseller 13.09.2013-18.07.2014 tarihli Konya İli, Meram İlçesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" imar fonksiyonuna sahiptirler.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapora konu parseller, 30.09.2013 tarihinde imar uygulaması ile oluşmuştur. Parsellerin kadastral durumunda son üç yıllık süreçte değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Meram Belediyesi imar arşivinden yapılan araştırmalar ve yetkililerden alınan bilgiler doğrultusunda proje bünyesinde yer alan taşınmazlar için 24.05.2016 tarihinde yeni yapı ruhsatı, 37594 ada 5 parsel için 05.08.2016 tarihinde tadilat ruhsatları, 37595 ada 3 parsel için 14.10.2016 tarihinde tadilat ruhsatları alınmıştır.

Proje için alınan ruhsat bilgileri aşağıda tablolarda sunulmuştur.

37594 ADA 5 PARSEL									
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	A1	Yeni Yapı	24.5.2016	9/26-190	Mesken	24	5.972,00	IV-A	8
					Ofis ve İşyeri	8			
2	A2	Yeni Yapı	24.5.2016	9/27-190	Mesken	24	5.972,00	IV-A	8
					Ofis ve İşyeri	8			
3	B1	Yeni Yapı	24.5.2016	9/28-190	Mesken	22	5.982,00	IV-A	13
					Ofis ve İşyeri	5			
4	B2	Yeni Yapı	24.5.2016	9/29-190	Mesken	22	6.789,00	IV-A	13
					Ofis ve İşyeri	13			
5	B3	Yeni Yapı	24.5.2016	9/30-190	Mesken	28	7.349,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
6	B4	Yeni Yapı	24.5.2016	9/31-190	Mesken	28	7.349,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
7	B5	Yeni Yapı	24.5.2016	9/32-190	Mesken	28	7.349,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
8	D1	Yeni Yapı	24.5.2016	9/33-190	Mesken	28	9.065,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
9	D2	Yeni Yapı	24.5.2016	9/34-190	Mesken	24	7.939,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
10	E1	Yeni Yapı	24.5.2016	9/35-190	Mesken	25	7.166,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	3			
11	E2	Yeni Yapı	24.5.2016	9/36-190	Mesken	25	7.144,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	3			
12	E3	Yeni Yapı	24.5.2016	9/37-190	Mesken	25	7.166,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	3			
13	E4	Yeni Yapı	24.5.2016	9/38-190	Mesken	25	7.144,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	3			
14	G1	Yeni Yapı	24.5.2016	9/39-190	Mesken	18	4.599,00	IV-A	8
					Ofis ve İşyeri	5			
15	G2	Yeni Yapı	24.5.2016	9/40-190	Mesken	18	4.664,00	IV-A	8
					Ofis ve İşyeri	5			
16	SOSYAL TESİS	Yeni Yapı	24.5.2016	9/41-190	-	-	1.401,00	IV-A	3
17	KAPALI OTOYOL	Yeni Yapı	24.5.2016	9/42-190	-	-	27.387,00	IV-A	2
18	NİZAMİYE	Yeni Yapı	24.5.2016	9/43-190	-	-	150,00	IV-A	1

37595 ADA 3 PARSEL									
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	A3	Yeni Yapı	24.5.2016	9/9-189	Mesken	28	6.711,00	IV-A	9
					Ofis ve İşyeri	8			
2	A4	Yeni Yapı	24.5.2016	9/10-189	Mesken	28	6.711,00	IV-A	9
					Ofis ve İşyeri	8			
3	B6	Yeni Yapı	24.5.2016	9/11-189	Mesken	28	7.349,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
4	B7	Yeni Yapı	24.5.2016	9/12-189	Mesken	28	7.349,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
5	B8	Yeni Yapı	24.5.2016	9/13-189	Mesken	28	7.349,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
6	C1	Yeni Yapı	24.5.2016	9/14-189	Mesken	28	8.362,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	7			
7	D3	Yeni Yapı	24.5.2016	9/15-189	Mesken	26	8.514,00	IV-A	15
					Ofis ve İşyeri	5			
8	D4	Yeni Yapı	24.5.2016	9/16-189	Mesken	28	9.050,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
9	D5	Yeni Yapı	24.5.2016	9/17-189	Mesken	28	9.050,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
10	F1	Yeni Yapı	24.5.2016	9/18-189	Mesken	30	10.088,00	IV-A	18
					Ofis ve İşyeri	6			
11	F2	Yeni Yapı	24.5.2016	9/19-189	Mesken	32	9.833,00	IV-A	19
					Ofis ve İşyeri	2			
12	F3	Yeni Yapı	24.5.2016	9/20-189	Mesken	30	9.361,00	IV-A	18
					Ofis ve İşyeri	2			
13	G3	Yeni Yapı	24.5.2016	9/22-189	Mesken	21	5.708,00	IV-A	10
					Ofis ve İşyeri	5			
14	H1	Yeni Yapı	24.5.2016	9/21-189	Mesken	4	1.213,00	IV-A	3
					Ofis ve İşyeri	1			
15	Sosyal Tesis	Yeni Yapı	24.5.2016	9/23-189	-	-	1.401,00	IV-A	3
16	Kapalı Otopak	Yeni Yapı	24.5.2016	9/24-189	-	-	20.152,00	IV-A	2
17	Nizamiye	Yeni Yapı	24.5.2016	9/25-189	-	-	35,00	IV-A	1

37594 ADA 5 PARSEL									
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	A1	Tadilat	5.8.2016	13/49	Mesken	24	6.118,00	IV-A	8
					Ofis ve İşyeri	8			
2	A2	Tadilat	5.8.2016	13/50	Mesken	24	6.118,00	IV-A	8
					Ofis ve İşyeri	8			
3	B1	Tadilat	5.8.2016	14/1	Mesken	22	6.113,00	IV-A	13
					Ofis ve İşyeri	5			
4	B2	Tadilat	5.8.2016	14/2	Mesken	22	6.737,00	IV-A	13
					Ofis ve İşyeri	13			
5	B3	Tadilat	5.8.2016	14/3	Mesken	28	7.493,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
6	B4	Tadilat	5.8.2016	14/4	Mesken	28	7.493,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
7	B5	Tadilat	5.8.2016	14/5	Mesken	28	7.493,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
8	D1	Tadilat	5.8.2016	14/6	Mesken	28	9.209,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
9	D2	Tadilat	5.8.2016	14/7	Mesken	28	9.204,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
10	E1	Tadilat	5.8.2016	14/8	Mesken	25	7.502,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	3			
11	E2	Tadilat	5.8.2016	14/9	Mesken	25	7.522,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	3			
12	E3	Tadilat	5.8.2016	14/10	Mesken	25	7.502,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	3			
13	E4	Tadilat	5.8.2016	14/11	Mesken	25	7.522,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	3			
14	G1	Tadilat	5.8.2016	14/12	Mesken	18	4.794,00	IV-A	8
					Ofis ve İşyeri	5			
15	G2	Tadilat	5.8.2016	14/13	Mesken	18	4.841,00	IV-A	8
					Ofis ve İşyeri	5			
16	OTOPARK	Tadilat	5.8.2016	14/14	-	-	18.560,00	IV-A	2
17	SOSYAL TESİS	Tadilat	5.8.2016	14/15	Ofis ve İşyeri	1	1.520,00	IV-A	3
18	NİZAMİYE	Tadilat	5.8.2016	14/16	-	-	50,00	IV-A	1
						450	125.791,00		

37595 ADA 3 PARSEL									
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dâhil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	A3	Tadilat	14.10.2016	19/19	Mesken	24	6.129,00	IV-A	9
					Ofis ve İşyeri	8			
2	A4	Tadilat	14.10.2016	19/20	Mesken	24	6.129,00	IV-A	8
					Ofis ve İşyeri	8			
3	B6	Tadilat	14.10.2016	19/21	Mesken	28	7.300,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
4	B7	Tadilat	14.10.2016	19/22	Mesken	28	7.300,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
5	B8	Tadilat	14.10.2016	19/23	Mesken	28	7.300,00	V-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
6	B9	Tadilat	14.10.2016	19/24	Mesken	28	7.300,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
7	B10	Tadilat	14.10.2016	19/25	Mesken	22	5.959,00	IV-A	13
					Ofis ve İşyeri	5			
8	B11	Tadilat	14.10.2016	19/26	Mesken	28	7.300,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
9	B12	Tadilat	14.10.2016	19/27	Mesken	28	7.300,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
10	C1	Tadilat	14.10.2016	19/28	Mesken	28	8.269,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	7			
11	D3	Tadilat	14.10.2016	19/29	Mesken	28	9.072,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
12	D4	Tadilat	14.10.2016	19/30	Mesken	28	9.072,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
13	D5	Tadilat	14.10.2016	19/31	Mesken	28	9.072,00	IV-A	16
					Ofis ve İşyeri	5			
11	F1	Tadilat	14.10.2016	19/32	Mesken	18	4.757,00	IV-A	8
					Ofis ve İşyeri	5			
12	K1	Tadilat	14.10.2016	19/33	Mesken	4	1.557,00	IV-A	3
					Ofis ve İşyeri	4			
13	KAPALI OTOPARK	Tadilat	14.10.2016	19/35	-	-	20.508,00	IV-A	2
14	NİZAMİYE	Tadilat	14.10.2016	19/36	-	-	50,00	IV-A	1
15	SOSYAL TESİS	Tadilat	14.10.2016	19/34	Ofis ve İşyeri	1	1.518,00	IV-A	3
						455	125.892,00		

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Projenin yapı denetimleri 37594/5 no.lu ada/parselde Osmangazi Mahallesi, Lalebahçe Caddesi, No:4, İç Kapı No:1 Meram / Konya adresindeki Mevlana Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından, 37595/3 no.lu ada/parselde Alavardı Mahallesi, Mine Sokak, No:2, İç Kapı No: A Meram/Konya adresindeki MT Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yürütülmektedir.

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

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapora konusu projenin konumlu olduğu parsellerin, sahip oldukları mevcut teknik ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin içerisinde ticari üniteler de barındıran bir konut projesi geliştirilmesi olacağı kanaatindeyiz.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için henüz kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile projedeki her bir bölümün değerlendirme analizi yapılmamıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda 29 adet bağımsız bölümün Pazar değeri bilgi amaçlı sunulmuştur. Müşterimizden kat irtifakına esas olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

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

Rapor konusu parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre “Konya Meram Yenice Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” kapsamında ihale edilmiş ve ihale sonucunda TORKAM İnşaat ve Yatırım A.Ş. (Eski Ünvanı: TORKAM İnşaat ve Yatırım A.Ş. ve BUKTOR Yap. San. ve Tic. Ltd. Şti İş Ortaklığı) ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında arsa satışı karşılığı toplam geliri: 662.530.200,-TL, arsa satışı karşılığı şirket payı oranı: %30,00 ve asgari arsa satışı karşılığı şirket payı toplam geliri: 198.759.060 TL bedel ve oranlarda 10.06.2015 tarihinde sözleşme ve ek protokol imzalanmıştır.

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu Yeniköy Konakları Projesi'nin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Proje” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.11. Proje İle İlgili Genel Bilgiler

- Temaşehir Konya Projesi, 37594 ada 5 nolu parsel 29.459,11 m² yüz ölçümüne, 37595 ada 3 parsel 31.216,37 sahip olup amorf yapıdadırlar.
- Parsellerin konumlu olduğu bölge kuzeydoğudan güneybatıya doğru hafif eğimli ve engebeli topoğrafik yapıdadır.
- Temaşehir Konya Projesi kapsamında parseller üzerinde; A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, C1, D1, D2, D3, D4, D5, E1, E2, E3, E4, F1, G1, G2, K1, 2 Adet Kapalı Otopark, Nizamiye ve Sosyal Tesis Bloklar için ruhsatlar alınmıştır.
- Rapora konu bloklar ve bağımsız bölüm adetleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

37594 Ada 5 Parsel	
Blok No	B.B. Adedi
A1	32
A2	32
B1	27
B2	35
B3	33
B4	33
B5	33
D1	33
D2	33
E1	28
E2	28
E3	28
E4	28
G1	23
G2	23
Sosyal Tesis	1
TOPLAM	450

37594 Ada 5 Parsel	
Blok No	B.B. Adedi
A3	32
A4	32
B6	33
B7	33
B8	33
B9	33
B10	27
B11	33
B12	33
C1	35
D3	33
D4	33
D5	33
F1	23
K1	8
Sosyal Tesis	1
TOPLAM	455

- Proje kapsamındaki bloklarda toplam bağımsız bölüm sayısı toplam 905'tir.
- Projedeki toplam satılabilir alanlar aşağıda tabloda sunulmuştur.

37594 Ada 5 Parsel İnşaat Alanları	
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	77.463,28
Satılabilir Ticaret Alanı (m ²)	5.226,36
Ticaret Depo Alanları (m ²)	5.198,32
Toplam İnşaat Alanı (m²)	125.791,00

37595 Ada 3 Parsel İnşaat Alanları	
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	79.406,54
Satılabilir Ticaret Alanı (m ²)	5.178,13
Ticaret Depo Alanları (m ²)	5.100,57
Toplam İnşaat Alanı (m²)	125.892,00

- Projede 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 daire seçenekleri bulunmaktadır.
- Bağımsız bölüm tipleri, adetleri ve daire tiplerine göre metrekare aralıkları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

DAİRE TİPLERİNE GÖRE ADET VE M²ARALIKLARI		
DAİRE TİPİ	DAİRE ADEDİ	M² ARALIĞI
2+1	46	120,53 ~ 127,66
3+1	64	173,19 ~ 211,42
4+1	478	203,30 ~ 225,04
5+1	140	260,32 ~ 260,62
6+1	12	318,79 ~ 386,66

- Ayrıca dükkân metrekareleri; 7,15 m² ~ 270,87 m² aralığındadır.
- Hâlihazırda projenin inşaat seviyesi %94,57' dir.
- Proje bünyesinde çarşaf listeden alınan blok bazındaki satılabilir alanlar ve toplam inşaat alanı sunulmuştur.
- Değerlemede varsa eklenti ve tahsisli alanların sağladığı faydalar da göz önünde bulundurulmuştur.

İnşaat Alanları Özet Tablosu	
Proje Toplam Alanları	
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	156.869,82
Satılabilir Ticaret Alanı (m ²)	10.404,49
Ticaret Depo Alanları Toplamı (m²)	10.298,89
Toplam İnşaat Alanı (m²)	251.683,00

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

3.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Gelişmekte olan bölgede konumlu olmaları,
- Şehrin merkez noktalarına yakın mesafede konumlu olmaları,
- Nitelikli projede konumlu olmaları,
- Altyapısı tamamlanmış bölgede konumlu olmaları,
- Ulaşım imkânlarının kolay olması.

Olumsuz Özellikler

- Projenin henüz tamamlanmamış olması,
- Küresel ölçekte yaşanan pandeminin ekonomi üzerindeki olumsuz etkisi,
- Kamu bankalarının yaptığı faiz kampanyaları sebebiyle gayrimenkul piyasalarında yaşanan spekülâtif hareketler.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değerleme Yöntemleri¹

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

Bu yaklaşımlar;

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

4.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

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

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

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

4.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

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

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

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

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

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

Kalıntı Yöntemi:

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

BÖLÜM 5

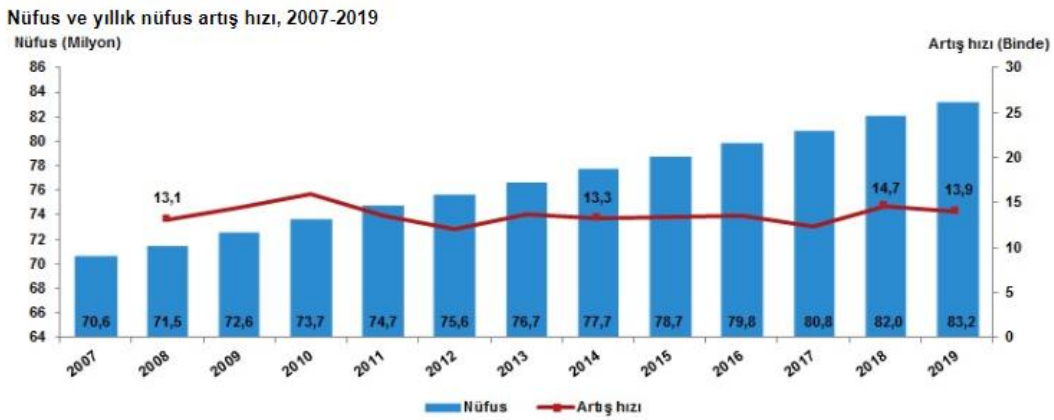
GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

5.1. Türkiye Demografik Veriler²

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu.



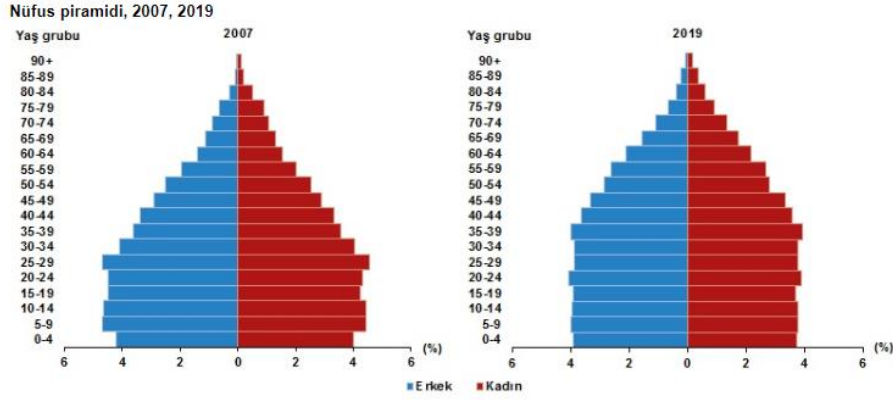
Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişiye ulaştı. Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 251 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya izledi.

Tunceli, 84 bin 660 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 84 bin 843 kişi ile Bayburt, 97 bin 319 kişi ile Ardahan, 142 bin 490 kişi ile Kilis ve 164 bin 521 kişi ile Gümüşhane takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2019 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

² Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.



Türkiye'de 2018 yılında 32 olan ortalama yaş, 2019 yılında 32,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 31,4'ten 31,7'ye, kadınlarda ise 32,7'den 33,1'e yükseldiği görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2019 yılında %67,8'e yükseldi. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %23,1'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,1'e yükseldi.

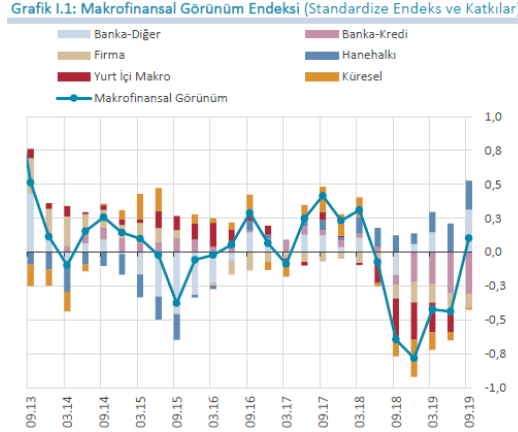
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

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

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşti.

5.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme³

Makrofinansal görünüm 2019 yılı başından itibaren iyileşmeye başlamış, söz konusu eğilim Haziran ayından itibaren belirginleşmiştir. Makrofinansal görünüm 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kayda değer iyileşme sergilemiş; hesaplanan endeks tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır. (Grafik I.1)



Bu gelişmede, küresel koşulların ılımlı desteği, yurt içi makroekonomik dengelenme süreci, finansal olmayan kesimin borçluluğundaki azalma eğilimi ve banka finansallarındaki olumlu gidişat etkili olmuştur. Banka kredilerine dair göstergeler ise, 2019 yılı Eylül ayına kadar tarihsel ortalamalarına göre bir miktar olumsuz seyretmeye devam etmiştir. Ancak, önümüzdeki dönemde kredi büyümesindeki canlanmanın ve iktisadi faaliyetlerdeki ılımlı toparlanmanın bankacılık sektörü aktif kalitesine olumlu katkı yapması beklenmektedir. Nitekim yüksek frekanslı güncel verilere göre, Eylül ayında başlayan kredi büyümesindeki canlanma banka grupları ve kredi türleri bazında genele yayılarak sürmektedir.

Bir önceki dönemden bu yana, gelişmiş ülke ve gelişmekte olan ülke (GOÜ) büyüme beklentileri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmiş ülke merkez bankaları, büyüme ve enflasyon görünümündeki değişimin etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmiştir. Küresel büyümeye ilişkin endişeler, küresel ticaret politikalarındaki korumacılık eğilimleri ve jeopolitik gelişmeler, küresel iktisadi politika belirsizliğini artırmaktadır. Küresel borçluluk, özellikle artan reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu nedeniyle gelişmiş ülke ve GOÜ'lerde önemli bir kırılganlık unsuru olmaya devam etmektedir. Bankacılık sektörü sermaye kârlılıklarının küresel finansal kriz öncesi döneme kıyasla genel olarak düşük seyretmesi bir diğer kırılganlık unsurudur. Gelişmiş ülke merkez bankaları tarafından uygulanan genişleyici para politikalarının etkisiyle yataylaşan getiri eğrileri, küresel iktisadi faaliyetlerdeki zayıflık ile aktif kalitesi görünümünün bozulması gibi ülke ve bankalara özgü koşullar karlılık oranlarındaki bu durum

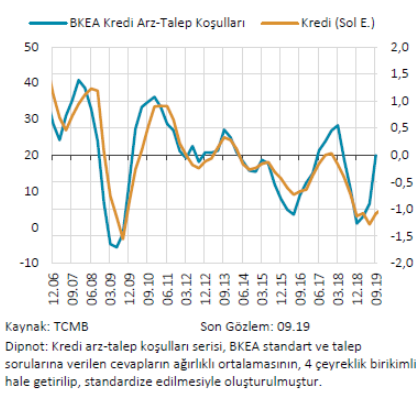
³ T.C.M.B Finansal İstikrar Kasım 2019 raporlarından derlenmiştir.

üzerinde etkili olmuştur. 2019 yılı üçüncü çeyreğinde, küresel finansal koşulların ılımlı seyri ile yurt içi enflasyon ve enflasyon beklentilerindeki düşüş sonucunda Türkiye'nin risk primi ve kur oynaklığı gerilemiştir. Yurt içi iktisadi faaliyette yılın ilk yarısında temelde net ihracat kaynaklı toparlanma gözlenirken, yılın üçüncü çeyreğinde toparlanmanın asıl sürükleyicisi tüketim harcamaları olmuştur. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki olumlu seyir iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Türkiye, küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın, firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile dış ticarete rekabet gücünü korumaktadır. İktisadi faaliyetteki toparlanma ve kredi faizlerindeki gerileme ile birlikte son aylarda kredi talebinde artış gözlenmiştir. Banka Kredileri Eğilim Anketi'nden (BKEA) derlenen kredilere ilişkin göstergeler de, 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kredi arz ve talep koşullarında belirgin iyileşme olduğuna işaret etmektedir (Grafik I.2). Kredi koşullarındaki iyileşmenin iç talebe yansımalarının 2019 yılı dördüncü çeyreğinden itibaren güçlenmiştir.

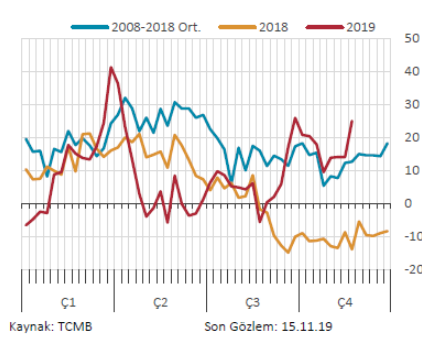
Makroekonomik Görünüm

Gelişmiş ülke merkez bankalarının büyüme ve enflasyon görünümünün etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmeleri küresel finansal koşullarda iyileşmeye katkı sağlamış, GOÜ'lere yönelik risk iştahında artış yaşanmıştır. Ancak küresel finansal koşullardaki iyileşmeye rağmen, küresel politikadaki belirsizlikler nedeniyle GOÜ'lere yönelen portföy akımları dalgalı seyretmektedir. GOÜ hisse senedi piyasalarından portföy çıkışı, gelişmiş ülke tahvil piyasalarındaki düşük faiz ortamında GOÜ tahvil piyasalarına ise sınırlı portföy girişi gözlenmektedir. Küresel iktisadi faaliyette yaşanan yavaşlama, yüksek borçluluk, küresel ticaret geriliminin sürmesi, Brexit belirsizliği ve jeopolitik gelişmeler küresel finansal istikrar üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaya devam etmektedir. Mevcut rapor döneminde, küresel finansal koşulların görece olumlu seyri, yurt içi makroekonomik göstergelerdeki ve beklentilerdeki iyileşme ile para politikasındaki temkinli duruşun etkisiyle Türkiye'nin risk primi ve kur oynaklığındaki gerileme eğilimi sürmüştür. Yurt içi iktisadi faaliyet, 2019 yılının ilk yarısında temelde net ihracat, yılın üçüncü çeyreğinde ise temelde tüketim harcamaları kaynaklı olarak ılımlı ve kademeli bir toparlanma sergilemiştir. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki düzelme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki iyileşme kredi talebini ve iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Son aylarda, başta ihtiyaç ve konut kredilerinde olmak üzere TL kredi talebinde artış gerçekleşmiştir. Küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile Türkiye dış ticarete rekabet gücünü korumaktadır.

Grafik 1.2: Kredi Koşulları ve Kredi Büyümesi (4 Çeyreklik Birikimli Standardize, KEA Yıllık %)



Grafik 1.3: Haftalık Toplam Kredi Gelişmeleri (Yıllıklandırılmış, KEA 4 HHO %)



Küresel iktisadi politika belirsizliği, 2019 yılının ilk dört ayında düşüş eğilimi gösterdikten sonra küresel büyümeye dair endişeler, artan korumacı ticaret politikaları ve jeopolitik risklerin etkisiyle yeniden artış eğilimi sergilemiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) para politikasındaki yaklaşım değişikliği, Çin ile süren ticaret gerilimi ve iç politika gelişmeleri, ABD'nin iktisadi politika öngörülebilirliği üzerinde etkili olmaktadır. Avrupa Birliği (AB) iktisadi politika belirsizliğinde ise bir önceki rapor döneminde görülen düşüş eğilimi, Brexit gelişmeleri ve AB ekonomisine ilişkin endişelerin etkisiyle tersine dönmüştür. Fed, para politikası duruşunu değiştirerek 2019 yılı Temmuz, Eylül ve Ekim aylarında politika faizinde toplam 75 baz puan indirim yapmıştır. Büyümeye ilişkin aşağı yönlü riskler, enflasyonun seyri ve iş gücü piyasasındaki gelişmelere bağlı olarak alınan bu kararlar ile Fed, bilanço küçültme sürecini de durdurmuştur. Federal Açık Piyasa İşlemleri Komitesi (FOMC) üyelerinin medyan politika faizi tahminlerinde aşağı yönlü sınırlı bir güncelleme görülmektedir. Öte yandan, piyasa beklentileri politika faiz indirimlerinin süreceğine işaret etmektedir. Piyasa oyuncularının 2020 ve 2021 yıllarında FOMC üyelerine göre daha fazla faiz indirimi bekledikleri görülmektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB), 2019 yılı Eylül ayında politika faizinde indirimde giderken 2018 yılı sonu itibarıyla sonlandırdığı varlık alım programına bu yılın Kasım ayında tekrar başlama kararı almıştır. Yaşanan politika değişiminde başta Almanya ve Fransa kaynaklı olmak üzere AB ekonomisinde büyümeye dair endişeler, Brexit görüşmelerine dair belirsizlikler ile artan kamu ve reel sektör borçluluğunun etkili olduğu değerlendirilmektedir. Japonya ekonomisindeki ılımlı büyümeye rağmen zayıf dış talep gelişmeleri ve enflasyon görünümü nedeniyle Japonya Merkez Bankası'nın genişleyici para politikasını sürdüreceği değerlendirilmektedir. Çin Merkez Bankası ise büyüme endişeleri, zayıf dış talep, ABD ile yaşanan ticaret gerilimine bağlı olarak gümrük tarifelerindeki değişiklikler ve artan borçluluk nedenleriyle zorunlu karşılıkları esas alan kredi piyasasını destekleyici bir politika uygulamaktadır.

5.3. 2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası⁴

2019 yılı son çeyreği gerek ekonomik gerekse ticari faaliyetlerin oldukça canlı olduğu bir dönem olmuştur. Süreç 2020 yılının ilk iki aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2020 Mart ayı itibarı ile küresel bir boyuta ulaşan salgın diğer ülkeler gibi Türkiye'yi de etkilemiştir. Mayıs ayında açıklanan 2020 yılı ilk çeyreğine ait büyüme rakamları da yukarıda ifade ettiğimiz tespiti doğrular nitelikte gerçekleşmiştir. Buna göre; GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 yükselmiştir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde ise 2020 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %12,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,7, sanayi %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,6, hizmetler %3,4, tarım %3,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,9 ve finans ve sigorta faaliyetleri %1,6 arttı. İnşaat sektörü ise %1,5 azalmıştır.

Pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir. İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Söz konusu toparlanma işaretlerini konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir.

2019 yılının ilk yarısında toplam konut satışları 505 bin olurken 2020 yılının aynı döneminde 624 bin rakamına ulaşarak %23,5'lik bir artış sağlamıştır. Artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla ipotekli konut satış rakamlarına baktığımızda 266 bin değerine ulaştığı görülmektedir. Söz konusu rakam bir önceki yılın aynı dönemine göre %221'lik bir artışı ifade etmektedir.

⁴ Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 2. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gellr (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gellr (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.044.466	26.489	933.546	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.467	11.019	6,09	2,71
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,02
2017	3.110.651	38.732	852.618	10.616	7,47	3,65
2018	3.724.388	45.750	789.043	9.693	3,10	4,72
2019	4.280.381	51.834	753.693	9.127	0,90	5,68
2020*	1.071.098	-	176.146	-	4,50	6,08

GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 arttı.
Kümülatif olarak baktığımızda 1. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %4 arttı.

Kaynak: TÜİK

*2020 1.Çeyrek verisidir.

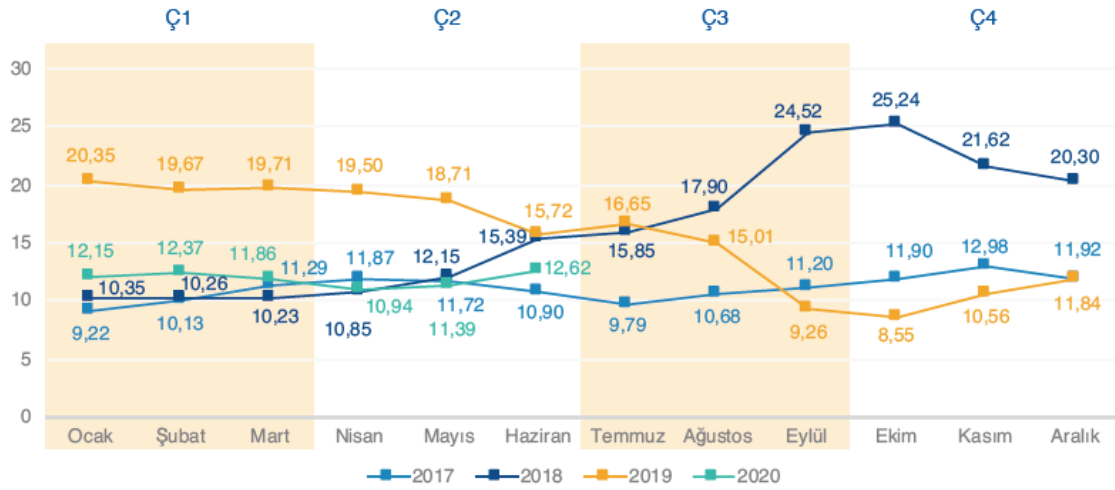
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir.

Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir. Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir.

Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır. Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir. Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirmeye gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

Yıllık Enflasyon*



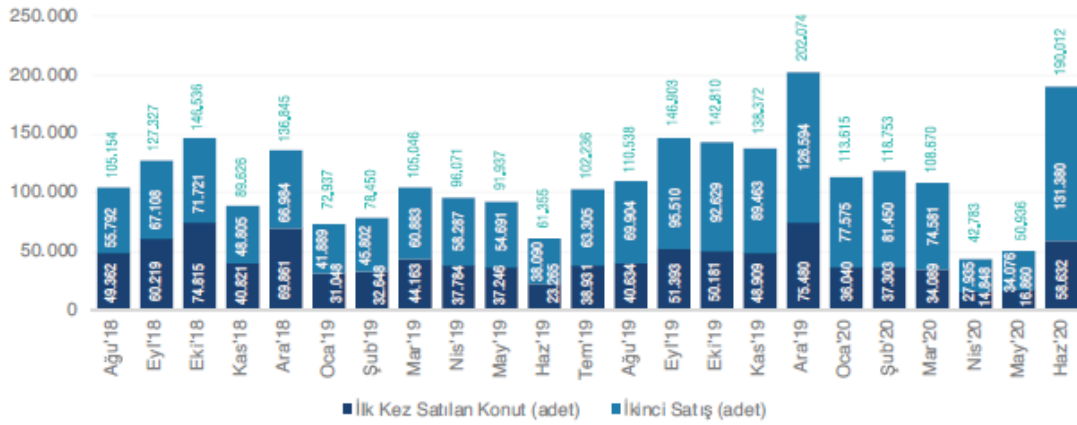
Enflasyon yıllık yüzde 12,62, aylık yüzde 1,13 arttı. Enflasyonda 2020 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,88 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

2020 yılı ikinci çeyrek konut satışları, küresel salgın nedeniyle Nisan ve Mayıs aylarında görülen ekonomik durgunluğa karşın bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14'lük bir artış göstererek 283.731 adet seviyesinde kapanmıştır. Özellikle, Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyası konut satışlarını olumlu yönde etkilerken, küresel salgın nedeniyle ertelenen talebin de etkisiyle Mayıs ayı itibarıyla konut fiyatlarında aylık %6,4 ile bugüne kadarki en yüksek aylık değişim görülmüştür.

2020 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %8,1 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %28,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre artış göstererek çeyreklik bazda %31,8 olarak gerçekleşmiş olsa da Haziran ayında %30,9 ile bu oran veri setindeki en düşük seviyesine gerilemiştir. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %206,7 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise verilerin açıklanmaya başlanmasından bu yana çeyreklik bazda en düşük satış sayısı görülmüş ve geçen yılın aynı dönemine göre %28,3 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi kampanyası ve ertelenen talebin etkisiyle talepte görülen artış ikinci çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımış ve Mayıs ayı itibarıyla reel bazda yıllık %10,6 artış görülmüştür. Nominal bazda, geçtiğimiz yıl Mayıs ayında konut fiyat endeksinde yıllık artış %1,5 seviyesinde iken, endeks bu yıl Mayıs ayında yıllık bazda %23,1 oranında artış göstermiştir.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 152,0 artarak 58.632 oldu. İkinci el konut satışları 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 244,9 artış göstererek 131.380 oldu.

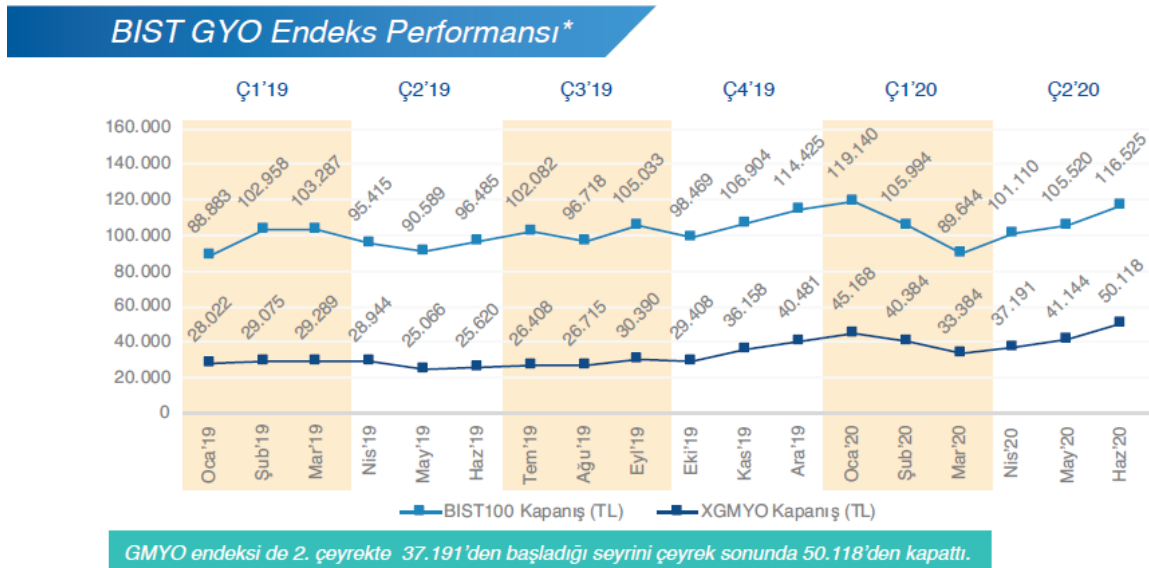
Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticilerle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Yabancılar yapılan satışların ise, iç talebin yüksek olması, küresel salgın ve uçuş sınırlamaları nedeniyle toplam satışlar içerisindeki oranı gerilemeye devam etmiş ve %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Haziran ayında aylık bazda %93,5 oranında artış görülmüştür. İkinci çeyrekte yabancılar yapılan satışlarında ilk sırada %46,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %16,8 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Mart sonunu 33.384 puandan kapatan GYO endeksi Haziran sonunda %50,12'lik bir artışla 50.118 puana yükselmiştir. GYO endeksiyle %70'in üzerinde korelasyonu olan BIST 100 endeksi ise aynı dönemde %30'luk bir artış sağlamıştır. Halka açıklık oranının %52 mertebesinde olduğu GYO endeksinin piyasa değeri de %59'luk artışla 36,5 milyar TL'ye yükselmiştir. Bununla birlikte 2. Çeyrekte yabancı yatırımcı oranında Borsa İstanbul'un genelinde olduğu gibi bir kayıp olduğunu ve %2'lik bir düşüşle bu oranın %17'lere gerilediğini görmekteyiz. Ayrıca bireysel ve kurumsal yatırımcı oranlarının da neredeyse eşit olduğunu ifade edebiliriz. Bu çeyrekte GYO'ların temettü dağıtmadığını ancak hisselerdeki yükselişin sonraki çeyrekler için temettü dağıtımını anlamında da pozitif bir yansımalarının olabileceğini söylemek mümkün. Yabancı yatırımcı ülke sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korurken Bahreyn ve Kuveyt'in ilk 5 içerisine yükseldiğini gözlemliyoruz.

Endeksin 3. çeyrekte kar satışları ile birlikte bir miktar gerilemesi ve Covid-19'un seyrine göre artı ya da eksi yönde ivmelenmesi mümkün. Yeni bir dalganın gelmesi tüm borsalarda olduğu gibi GYO endeksinin de olumsuz etkileyecekken salgınla ilgili sinyallerinin olumlu olması durumunda endeksin artış trendinin artması muhtemel gözükmektedir. Faiz oranlarındaki indirimin pozitif yansımaları döviz kurlarının artmasıyla ve faiz oranlarının tekrar yükselme trendine geçmesiyle birlikte ikinci çeyrekteki artış yerini 3. çeyrekte nispi bir gerilemeye bırakabilir. Endeksteeki artışın kalıcı olması ve iskontolu işlem gören GYO'ların gerçek değerini bulabilmesi ancak uzun vadeli yabancı yatırımcıların piyasada daha uzun süre yer almasıyla mümkün olacaktır.



Ağustos ayında yaşanan döviz kurundaki dalgalanmaların ardından Cumhurbaşkanlığı tarafından alınan Türk Parası Kıymetini Koruma kararı gereğince kira kontratları yabancı para birimlerinden TL'ye çevrilmiştir. Kira kontratlarının TL'ye çevrilmesinin yanı sıra enerji ve işgücü maliyetlerindeki kayda değer artış nedeniyle alışveriş merkezi yatırımcılarının giderlerinin gelirlerinden daha yüksek bir oranda arttığı gözlenmiştir. Perakendeciler için kira, operasyon giderler, genel giderler TÜFE/Enflasyon bazlı artmasına karşın ciroların tatmin edici oranlarda artmaması önemli sorunlardan biri olarak ön plana çıkmaktadır ve bu durum sürdürülebilirlik açısından risk teşkil edebilmektedir. Bazı perakendeciler; belirli 'ciro/kira' hedefleri belirleyerek verimsiz mağazaları kapatma kararını daha agresif bir şekilde uygulamaya başlamıştır. Bu noktada ciroların gerek perakendeci gerekse AVM yatırımcısı tarafından dikkatli analiz ve projekte edilmesi gerekmektedir. Ciroların takibi perakendeciler için; $Ciro/(kira + ortak alan giderleri)$ dengesini test edebilmek, AVM yatırımcısı açısından ise TL'ye dönüş ile birlikte ciro farkı kirası, m² ve kategori bazında verimliliği ölçebilmesi önemlidir.

Ayrıca bu süreç sürdürülebilirlik açısından; perakendeci için verimsiz mağazaların tespiti, AVM yatırımcısı için ise riskli kategori/mağazalar için gerekli operasyonel müdahalelerin yapılması için imkân sağlamaktadır. Bu noktada 32 sayılı tebliğin AVM yatırımcısı ve kiracısı açısından etkisi belirlemek için gerek son dönemde hızla artan E-ticaret, mevcut AVM rakipleri, inşaat halinde olan gelecek AVM'ler ve Alışveriş Caddeleri arasındaki yoğun rekabet dikkate alınmalıdır. Sektördeki AVM sahibi yabancı fonların ve yabancı sermayeli perakendecilerin özellikle 2019 yılı içindeki pozisyonları ve hamleleri önemle takip edilmelidir. Bu aşamada bankaların/finans kurumlarının AVM'nin dövize endeksli kontrat gelirleri üzerinden kredilendime sürecini yürüttüğü bu süreçte TL ye geçiş ile güncel kur üzerinden gelir elde edemeyen ve döviz borcu için yeniden bir yapılandırmaya gidemeyen AVM yatırımcıları için zor bir yıl olacağını söylemek yanlış olmayacaktır.

Türkiye genelinde 2019 yılı kasım ayı sonu itibariyle AVM sayısı 454 AVM bulunmaktadır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 508 bin m²'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m²'dir.

5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.4.1 Konya İli⁵

Konya, Türkiye'nin yüzölçümü bakımından en büyük ili ve en kalabalık yedinci şehridir. 31 ilçeden oluşur. Konya İl Nüfusu: 2.232.374'dür. (2019) Trafik plaka numarası 42'dir. 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 oldu.



Ekonomik açıdan Türkiye'nin gelişmiş kentlerinden biri olan Konya doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Dünyanın en eski yerleşimlerinden biri olan Çatalhöyük, 2012 yılında UNESCO Dünya Miras Listesi'ne alınmıştır. Şehir Anadolu Selçukluları'nın ve Karamanoğulları'nın başkentliğini yapmıştır. Türkiye'nin en önemli sanayi kentlerindedir. Anadolu Kaplanları'ndandır. Şehrin futbol takımı İttifak Holding Konyaspor'dur. Yöresel yemekleri Etli Ekmek, Bamya Çorbası, Mevlana böreği, Yağ Somunu, Tiriti, Konya Pilavı, Sac arası ve Fırın kebabı'dır. Konya'nın simgeleri Mevlana Müzesi (Kubbe-i Hadrâ), çift başlı kartal'dır.

Konya, 1987 yılında çıkarılan 3399 sayılı kanun ile büyükşehir unvanı kazandı. Başlangıçta üç ilçe (Karatay, Meram ve Selçuklu) Konya Büyükşehir Belediyesi'nin sınırlarına dâhil edildi. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 30 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

⁵ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

39.000 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 komşu olan Konya, 36° 22' ve 39° 08' kuzey paralelleri ile 31° 14' ve 34° 05' doğu meridyenleri arasında yer alır. Başta büyük ilçeleri Ereğli, Beyşehir, Akşehir'dir. Toplam 31 ilçesi vardır. Konya ili Türkiye'nin en kalabalık 7. ilidir.

Konya İl Nüfusu: 2.232.374'dir (2019 sonu). İlin yüzölçümü 40.841 km²'dir. İlde km²'ye 55 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 343 kişi ile Selçuklu)

İlde yıllık nüfus artış oranı % 1,21 olmuştur. Nüfusu en çok artan ilçe: Karatay (%4,73) Nüfusu en çok azalan ilçe: Taşkent (-%17,54) 4 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre 31 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.154 mahalle bulunmaktadır.

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. 2013 rakamlarına göre Konya 1,3 Milyar \$ ihracat yaparak Türkiye İhracatçılar Meclisi'ne girmiştir.

Konya'nın Türkiye'nin ticari faaliyetleri için etkisi büyüktür. Konya iç bölgelerdeki iller içerisinde önemli bir hinterlant özelliğine sahiptir. Tarımsal üretim, sanayi faaliyetlerinin gelişmesi, nüfus potansiyeli ticaret faaliyetleri için burayı önemli bir pazar haline getirmiştir. Türkiye'nin orta noktasında sayıldığından Türkiye'nin bütün illeri ile kolayca ticaret yapabilmektedir. Ayrıca Türkiye ekonomisinde büyük katkıda bulunur.

Konya, karayoluyla, Ankara'ya 3, Antalya'ya 4, Eskişehir'e 5, İstanbul'a 9, Adana'ya 5 saat uzaklıktadır. Ayrıca; Demiryolu, Havayolu, Tramvay ve Metro ile ulaşım kolay ve alternatiflidir.

5.4.2. Meram İlçesi⁶

Meram, Konya ilinin merkez ilçelerinden olup, 20.06.1987 günü T.B.M.M. de kabul edilerek 27.06.1987 gün ve 19500 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 3399 sayılı Kanun gereğince Konya İl Merkezi Büyükşehir statüsüne kavuşarak Karatay, Selçuklu ve Meram adıyla üç ilçeye ayrılır. İlçenin kuruluş çalışmaları 08.08.1988 tarihinde resmen bitirilerek hizmete başlamıştır. Rakımı 1016 m. yüzölçümü 1949 km²’dir. Meram ilçesi, Konya’nın güney ve güney batısında yer alır. Ankara-Konya, Isparta-Konya, Antalya-Konya, Mersin-Konya ve Adana Konya olmak üzere beş önemli yolun geçtiği merkezdedir. Kuzeyinde Selçuklu; güneyinde Çumra, Akören ve Bozkır; batısında Beyşehir ve Seydişehir; doğusunda Karatay ilçeleri vardır.



Tarımsal alanların çok olması ve günümüzde büyük değer kazanan organik tarım nedeniyle ilçenin, bu üretim alanında önemli merkezlerden biri olma yolunda hızla ilerlemesine yol açmıştır. İlçenin kuzeyi ve batısı dağlar ve tepeler ile çevrilidir. Güney kısmı ise açık ve ovalıktır. Kara iklimimin hâkim olduğu ilçede sulama ihtiyacı büyük ölçüde ilçe sınırları içerisinde yer alan Altınapa Barajı’ndan karşılanırken, son yıllarda baraj sularının Konya’ya şebeke suyu olarak verilmesiyle kısmen barajdan ve kısmen de yer altı sularından karşılanmaktadır. Altınapa Barajı’ndan gelerek şehre su veren Meram Çayı da üzerindeki tarihi köprü ile ayrı bir ilgi kaynağıdır.

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

⁶ İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Meram'da bulunan tarihi eserler nedeniyle birçok bölge sit alanı ilan edildiğinden söz konusu alanlarda yapılaşmaya izin verilmemektedir. Yerel yönetimlerin de hassasiyetle üzerinde durduğu yeşil alanların korunmasına yönelik olarak da, imar çalışmaları doğanın korunması esas alınarak gerçekleştirilmektedir.

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

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

Ayrıca 1962 yılında halka açılan ve Neolitik, Erken Bronz, Hitit, Frig, Grek, Roma ve Bizans dönemlerinden eserlerin sergilendiği Konya Arkeoloji Müzesi, 1975'ten bu yana hizmet veren Konya Etnografya Müzesi, Atatürk Caddesi üzerindeki, 1912'de inşa edilen bir tarihi binada bulunan ve 1964'te müze olarak ziyarete açılan Atatürk Müzesi Meram ilçesinin önemli turizm merkezleridir.

Ayrıca şehrin 45 km güneybatısındaki Kilistra antik kenti, Helenistik ve Roma dönemlerine ait yerleşim izleri barındıran, tarihi dokusuyla önemli bir turistik bölgedir.

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

Yıl	Meram Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	344.546	170.595	173.951
2018	342.315	169.973	172.342
2017	345.813	171.896	173.917
2016	346.366	171.943	174.423
2015	343.384	170.749	172.635
2014	340.817	169.520	171.297
2013	333.988	166.071	167.917
2012	326.444	161.106	165.338
2011	321.058	159.823	161.235
2010	314.421	156.849	157.572
2009	309.276	154.062	155.214
2008	304.570	151.741	152.829
2007	304.696	152.436	152.260

İlçede okuma yazma oranı %98'lerin üzerindedir. Bünyesindeki birçok ilk ve orta öğretim kurumu yanında bir de üniversite bulunmaktadır.

BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

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

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

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

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

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

Arsa Emsal Araştırması									
Emsal No	Mahallesi	Ada/ Parsel No	Yüzölçümü (m²)	İmar Fonks.	Emsal	Hmax (m)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	Satış Yetkilisi
1	Büyükkovanağzı	27155/11	1687	Konut	0,50	6,50	1.800.000	1.066,98	Yaşam Emlak (544 299 11 15)
2	Selver	26678/3	517	Konut	0,50	6,50	450.000	870,41	Sahibinden (507 942 71 88)
3	Küçükkovanağzı	4134/29	270	Konut	0,50	6,50	255.000	944,44	Özdede Emlak Gayrimenkul (533 362 37 05)
4	Selver	26557/6	411	Konut	0,50	6,50	535.000	1.301,70	Sahibinden (532 513 81 18)
5	Hacı Şaban	4540/271	2839	Konut	0,50	6,50	2.999.999	1.056,71	Özdal Gayrimenkul (545 579 19 81)

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



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

Düzeltilme Tablosu	Yüzölçüm (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değer (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	1.687	Konut	0,50	1.800.000	1.067	5%	1013,63	-10%	20%	70%	1824,5
Emsal 2	517	Konut	0,50	450.000	870	5%	826,89	-10%	25%	70%	1529,7
Emsal 3	270	Konut	0,50	255.000	944	5%	897,22	-10%	20%	70%	1615,0
Emsal 4	411	Konut	0,50	535.000	1.302	10%	1171,53	-10%	20%	70%	2108,8
Emsal 5	2.839	Konut	0,50	2.999.999	1.057	0%	1056,71	-10%	20%	70%	1902,1
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)											~1.800,-

Düzeltilme tablosunda rapor konusu parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulmuş birim değerlerine emsal taşınmazların konu parseline oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Düzeltilme tablosunda görüleceği üzere 37534 ada 5 parsel için takdir edilen birim değer 1.800,-TL/m²'dir. Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu proje bünyesindeki arsaların hesap ve takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değerleri aşağıda sunulmuştur.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları		Birim Değer (TL)	Toplam Değer (TL)
					Emsal	Hmax		
1	37594	5	29.459,11	Konut Alanı	2,18	15 Kat	1.800	53.026.398
2	37595	3	31.216,37	Konut Alanı	2,10	Serbest	1.950	60.871.922
TOPLAM								113.898.319,50

6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

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

Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan parselin toplam değeri için KDV hariç toplam **113.898.319,50-TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Durumu İtibari İle Değeri:

Rapor konusu İdealist Cadde/Koru Projesi'nin yasal izinler alınmış ve inşaatı zeminde de başlamış durumdadır. Emlak Konut GYO A.Ş.'den elde edilen bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %94,57 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

Rapor konusu parsellere ilişkin alınan son yapı ruhsatı olan tadilat ruhsat bilgileri aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

37594 ADA 5 PARSEL								
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Takdir Edilen Birim Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL) (%20 Arttırılmış)
1	A1	Tadilat	5.8.2016	13/49	6.118,00	IV-A	1860	11.379.480,00
2	A2	Tadilat	5.8.2016	13/50	6.118,00	IV-A	1860	11.379.480,00
3	B1	Tadilat	5.8.2016	14/1	6.113,00	IV-A	1860	11.370.180,00
4	B2	Tadilat	5.8.2016	14/2	6.737,00	IV-A	1860	12.530.820,00
5	B3	Tadilat	5.8.2016	14/3	7.493,00	IV-A	1860	13.936.980,00
6	B4	Tadilat	5.8.2016	14/4	7.493,00	IV-A	1860	13.936.980,00
7	B5	Tadilat	5.8.2016	14/5	7.493,00	IV-A	1860	13.936.980,00
8	D1	Tadilat	5.8.2016	14/6	9.209,00	IV-A	1860	17.128.740,00
9	D2	Tadilat	5.8.2016	14/7	9.204,00	IV-A	1860	17.119.440,00
10	E1	Tadilat	5.8.2016	14/8	7.502,00	IV-A	1860	13.953.720,00
11	E2	Tadilat	5.8.2016	14/9	7.522,00	IV-A	1860	13.990.920,00
12	E3	Tadilat	5.8.2016	14/10	7.502,00	IV-A	1860	13.953.720,00
13	E4	Tadilat	5.8.2016	14/11	7.522,00	IV-A	1860	13.990.920,00
14	G1	Tadilat	5.8.2016	14/12	4.794,00	IV-A	1860	8.916.840,00
15	G2	Tadilat	5.8.2016	14/13	4.841,00	IV-A	1860	9.004.260,00
16	OTOPARK	Tadilat	5.8.2016	14/14	18.560,00	IV-A	1860	34.521.600,00
17	SOSYAL TESİS	Tadilat	5.8.2016	14/15	1.520,00	IV-A	1860	2.827.200,00
18	NİZAMİYE	Tadilat	5.8.2016	14/16	50,00	IV-A	1860	93.000,00
					125.791,00			233.971.260,00

37595 ADA 3 PARSEL								
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Takdir Edilen Birim Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL) (%20 Arttırılmış)
1	A3	Tadilat	14.10.2016	19/19	6.129,00	IV-A	1860	11.399.940,00
2	A4	Tadilat	14.10.2016	19/20	6.129,00	IV-A	1860	11.399.940,00
3	B6	Tadilat	14.10.2016	19/21	7.300,00	IV-A	1860	13.578.000,00
4	B7	Tadilat	14.10.2016	19/22	7.300,00	IV-A	1860	13.578.000,00
5	B8	Tadilat	14.10.2016	19/23	7.300,00	IV-A	1860	13.578.000,00
6	B9	Tadilat	14.10.2016	19/24	7.300,00	IV-A	1860	13.578.000,00
7	B10	Tadilat	14.10.2016	19/25	5.959,00	IV-A	1860	11.083.740,00
8	B11	Tadilat	14.10.2016	19/26	7.300,00	IV-A	1860	13.578.000,00

37595 ADA 3 PARSEL								
Sıra No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	2020 Birim Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL) (%20 Arttırılmış)
9	B12	Tadilat	14.10.2016	19/27	7.300,00	IV-A	1860	13.578.000,00
10	C1	Tadilat	14.10.2016	19/28	8.269,00	IV-A	1860	15.380.340,00
11	D3	Tadilat	14.10.2016	19/29	9.072,00	IV-A	1860	16.873.920,00
12	D4	Tadilat	14.10.2016	19/30	9.072,00	IV-A	1860	16.873.920,00
13	D5	Tadilat	14.10.2016	19/31	9.072,00	IV-A	1860	16.873.920,00
11	F1	Tadilat	14.10.2016	19/32	4.757,00	IV-A	1860	8.848.020,00
12	K1	Tadilat	14.10.2016	19/33	1.557,00	IV-A	1860	2.896.020,00
13	KAPALI OTOYOL	Tadilat	14.10.2016	19/35	20.508,00	IV-A	1860	38.144.880,00
14	NİZAMİYE	Tadilat	14.10.2016	19/36	50,00	IV-A	1860	93.000,00
15	SOSYAL TESİS	Tadilat	14.10.2016	19/34	1.518,00	IV-A	1860	2.823.480,00
					125.892,00			234.159.120,00

İNŞAAT MALİYETİ		
Türü	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Toplam Maliyet (TL)
Konut ve Ticaret İnşaat Alanı	251.683,00	468.130.380,00
Toplam İnşaat Maliyeti		468.130.380,00

Yukarıda özetlenen bilgiler doğrultusunda rapor konu İdealist Cadde/Koru Projesi'nin toplam inşaat alanı **251.683,00 m²**, toplam inşaat maliyeti **468.130.380,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Projeye ilişkin alınan yapı ruhsatında yapıların 4A yapı sınıfında olduğu görülmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2020 yılı için açıklamış olduğu yapı yaklaşık birim maliyet tablolarına göre 4A sınıfına giren yapıların birim maliyeti için 1.550,-TL/m² belirlenmiştir. Ancak projenin detayları ve mahal listesi incelendiğinde günümüz ekonomik koşullarında yukarıda bahsi geçen birim değer raporumuza konu proje için düşük olacağı kanaatine varılmıştır. Birim değerlerin %20 oranında arttırılarak 1.860,-TL/m² kullanılmasının uygun olacağı düşünülmüştür.

Bu doğrultuda projenin mevcut genel inşaat seviyesi (%94,57) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıda hesaplanmıştır.

$$468.130.380,- \text{ TL} \times \%94,57 = \mathbf{442.710.900,40-TL}$$

Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	113.898.319,50
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	442.710.900,40
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	556.609.219,90

6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti

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

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

Ancak bu projede arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma TORKAM İnşaat ve Yatırım A.Ş. (Eski Ünvanı: TORKAM İnşaat ve Yatırım A.Ş. ve BUKTOR Yap. San. ve Tic. Ltd. Şti İş Ortaklığı) arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %30, yüklenici firma TORKAM İnşaat ve Yatırım A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %70'dir. Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici karını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır.

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

Projeden elde edilecek toplam gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmış ve bu değer projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerini yansıtacağı kabul edilmiştir. Ayrıca proje bünyesindeki arsaların değerine ulaşabilmek için elde edilen tüm gelirlerden arsa maliki olan Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılatı payı oranı (%30) kullanılarak Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı hesaplanmış ve hesaplanan bu değer üzerinden Şirket karı düşülmüştür.

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

- Proje kapsamındaki parseller için tarafımıza iletilen onaylı çarşaf listelerde yer alan satılabilir alan verileri kullanılmıştır. Proje için ulaşılan toplam satılabilir alan verileri aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

İnşaat Alanları Özet Tablosu	
Proje Toplam Alanları	
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	156.869,82
Satılabilir Ticaret Alanı (m ²)	10.404,49
Ticaret Depo Alanları Toplamı (m ²)	10.298,89
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	251.683,00

- Proje bünyesinde üretilecek olan bağımsız bölümlerin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır. Ticaret birim fiyatlandırmasında depo alanları hariç alanlar dikkate alınmış ve depo alanların sağladığı fayda göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar sonucu elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Konut Emsalleri

Emsal No	Proje	Daire Tipi	Kat	Cephesi	Net Alanı (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Mabeyn Konutları	4+1	6	K-G	170	240	875.000,00	3.645,83	Onur Emlak (555 560 76 47)
2	Lavanta Konutları	4+1	1	G-D	170	220	765.000,00	3.477,27	Makam Gayrimenkul (533 258 30 30)
3	Güvenlikli Butik Site	3+1	6	K-G-D-B	145	175	690.000,00	3.942,86	Via Emlak (533 142 24 25)
4	Temaşehir Konya	4+1	5	G-D	170	220	1.109.600,00	5.043,64	Makam Gayrimenkul (533 258 30 30)
5	Temaşehir Konya	4+1	4	GB-KD	150	203	970.000,00	4.778,33	Sahibinden (505 964 68 89)
6	Helya Quantus	3,5+1	Yüksek Giriş	D-B	188	220	550.000,00	2.500,00	Srt Emlak (532 247 10 52)
7	Mabeyn Konutları	5+1	3	D-B	207	250	1.025.000,00	4.100,00	Arev Emlak (507 644 04 04)

Temaşehir Konya Projesi'nde konumlu emsal taşınmazlar, vadeli taksit ödeme olup devam eden ödemeleri mevcuttur. Satışa sunulan birim değerinde vade farkı bulunmaktadır.

Dükkan Emsalleri

Emsal No	Konum	Dükkan Niteliği	Kat	Bina Yaşı	Brüt Alanı (m ²)	Eklenti/ Bahçe/Teras Kullanım Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Altınşehir Sitesi Cadde Dükkan	Asma Katlı Dükkan	226 m ² Zemin Kat 68 m ² Asma Kat	0	294	1180 m ² Bahçe	2.500.000,00	8.503,40	Alyans Gayrimenkul (532 511 55 77)
2	Meram Belediyesi yakını Cadde Dükkan	Depolu Dükkan	138 m ² Bodrum Kat (Depo) 158 m ² Zemin Kat	0	296	-	3.999.000,00	13.510,14	Tepe Emlak (507 138 82 40)
3	Gazze Caddesine Cepheli	Komple Bina	240 m ² Bodrum Kat 220 m ² Zemin Kat 220 m ² Normal Kat	0	680	200 m ² Teras	6.000.000,00	8.823,53	B.Sarıoğlu Emlak (533 223 89 38)
4	Altınşehir Sitesi Cadde Dükkan	Depolu Dükkan	392 m ² Bodrum Kat 433 m ² Zemin Kat	0	825	-	7.500.000,00	9.090,91	Siyah Beyaz Gayrimenkul (532 233 43 00)
6	Havzan Mahallesi	Dükkan	25 m ² Zemin Kat	16-20	25	-	250.000,00	10.000,00	Morgate Gayrimenkul (554 645 19 56)

Yukarıda özetlenen emsal taşınmaz verileri raporumuza konu proje bünyesinde üretilecek bağımsız bölümler ile konum, büyüklük, teknik ve mimari özellikler, ticari potansiyel vb. kriterler doğrultusunda kıyaslanmış ve proje bünyesindeki bağımsız bölümler için ortalama satış birim değerleri takdir edilmiştir.

- Projedeki ünitelerin satış birim değerlerinin aşağıdaki gibi olacağı kabul edilmiştir.

	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	2020 Yılı Birim Değer (TL/m ²)
Konut	156.869,82	3.500,00
Ticaret	10.404,49	10.000,00

- İnşaatın mevcut durum itibarıyla gerçekleşmiş satış oranları ve inşaat seviyesi göz önünde bulundurularak gerçekleşmiş satış oranları ve inşaat hızlarının aşağıdaki gibi olacağı varsayılmıştır.

SATIŞ HIZLARI			
Yıllar	2020	2021	2022
Konut	100%	0%	0%
Dükkan	95%	5%	0%

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin bugünkü değeri 652.866.952,-TL olarak bulunmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	652.866.952
Emlak Konut GYO A.Ş. ŞPTGO	30,00%
Emlak Konut GYO A.Ş. ŞPTG (TL)	195.860.086
Girişimci Karı-Proje Geliştirme Bedeli (TL) (%20)	39.172.017
Arsa Değeri (TL)	156.688.068

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Türk Lirası enflasyon artış oranı %12 olarak kabul edilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,17 olarak alınmıştır. Buna göre 01 Ekim 2025 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet iç borçlanma senedi baz alınmıştır. (Kupon Faizi: 6.30 Kupon Dönemi: 6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=6,30 x 2 =12,60 alınmış olup Risk Primi: 4,40 olarak kabul edilmiştir.)
- Aşağıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu Temaşehir Konya Projesi'nin üzerinde konumlandığı parsellerin toplam arsa değerine "Pazar Yaklaşımı" ve geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Kalıntı Yöntemi" kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Arsaların KDV hariç toplam değeri "Pazar Yaklaşımı" ile 113.898.319,50-TL, "Kalıntı Yöntemi" ile 156.688.068,-TL olarak bulunmuştur. "Kalıntı Yöntemi" ile arsa değerine ulaşırken bir kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle toplam "Arsa" değeri için "Pazar Yaklaşımı" ile ulaşılan değer olan **113.898.319,50-TL** takdir edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Projenin mevcut durumuyla toplam değeri **556.609.219,90-TL**, projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri **113.898.319,50-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti için geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında “Gelir Yaklaşımı” kullanılmış olup projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için 652.866.952,-TL, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri için 195.860.086,-TL sonuçlarına ulaşılmıştır.

Raporumuz konusu proje için imzalanan sözleşme ile asgari 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 bedellerinde anlaşma sağlanmıştır.

Ancak gelir yaklaşımı ile ulaşılan, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri (195.860.086,-TL), sözleşmeye istinaden taahhüt edilen bedelden (198.759.060,-TL+KDV) düşük olduğu için sözleşmede taahhüt edilen asgari bedel **198.759.060,-TL** projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut A.Ş. payına düşen bedel olarak takdir edilmiştir.

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş.’nin talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 29 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki bugünkü değerlerinin toplamı için değeri KDV hariç **16.554.477,-TL** bedel takdir edilmiştir. Bu değerlerin her biri tablo halinde raporumuz ekler bölümünde de sunulmuştur.

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

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

6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

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

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

Üzerinde proje geliştirilmekte olan rapora konu Konya İli, Meram İlçesi, Yenice Mahallesi 37594/5 ve 37595/3 no.lu ada/parsellerin tapudaki nitelikleri “Arsa”dır.

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUC

Değerleme konusu gayrimenkul, Konya İli, Meram İlçesi, Yenice Mahallesinde konumlu 37594/5 ve 37595/3 nolu parseller üzerinde yer alan “Temaşehir Konya Projesi” dir.

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

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	556.609.219,90	75.626.252,70
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	656.798.879,50	89.238.978,19
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	113.898.319,50	15.475.315,15
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	652.866.952,00	88.704.748,91
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	198.759.060,00	27.005.307,07

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 7,36- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Goncagül KIZILASLAN (SPK Lisans No:401716)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- ASKGPI Sözleşmesi
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Bağımsız Bölüm Değer Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi ve Mahal Listeleri
- Onaylı Yönetim Planı Ekleri
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri