



KONYA, MERAM, YENİCE, TEMAŞEHİR KONYA, B9-B10-B11-D5 BLOK

5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞ DEĞER TESPİTİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-128

Aralık, 2023

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	iv
Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname	v
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	v
1. RAPOR BİLGİLERİ	1
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	1
1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	1
1.3. Raporun Kapsamı.....	1
1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	1
1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	1
2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	3
2.4. İşin Kapsamı	3
3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	3
3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm	3
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi.....	4
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları.....	5
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme	5
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar	7
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri.....	7
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü.....	8
3.3.1 Konut Satış İstatistikleri	8
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri	10
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri	10
3.3.4 Konut Fiyat Endeksi.....	11
3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
3.4.1 Konya İli	11
3.4.2 Meram İlçesi	13
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	14

4.1.	Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri.....	14
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	15
4.3.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş.....	17
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları	18
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	18
4.6.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	19
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	19
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	19
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler.....	19
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi.....	20
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler.....	20
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler	20
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	20
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı	21
4.17.	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	21
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	21
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	21
5.1.	Pazar Yaklaşımı	21
5.2.	Gelir Yaklaşımı	22
5.3.	Maliyet Yaklaşımı	22
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
6.1.	Değerleme Yöntemleri	22
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	23
6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	23
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	24

6.3.2.	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	27
6.4.	Maliyet Yöntemi	27
6.4.1.	Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç.....	27
6.5.	Kira Çarpanı Yöntemi	27
7.	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	28
7.1.	Takdir Edilen Kira Değerleri	28
7.2.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	28
7.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	28
7.4.	Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
7.5.	En İyi ve Verimli Kullanım Analizi	28
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	29
8.2.	Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
8.3.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	29
8.4.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
8.5.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	29
8.6.	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
8.7.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	30
9.	SONUÇ	30
9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	30
9.2.	Nihai Değer Takdiri	31
EKLER		31

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	28.12.2023 / EMLKKNT-2023-128
Sözleşme Tarihi	01.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	20.12.2023
Taşınmazın Adresi	Konya ili, Meram ilçesi, Yenice Mahallesi, Temaşehir Konya Sitesi, Şehit Göksel Doğan Caddesi, B9 Blok İç Kapı No: 31, B10 Blok İç Kapı No: 25, B11 Blok İç Kapı No: 29 ve 31, D5 Blok İç Kapı No: 31 olmak üzere toplam 5 adet bağımsız bölüm.
Tapu Bilgileri Özeti	Konya ili, Meram ilçesi, Yenice Mahallesi, 37595 ada 3 parsel, B9 Blok Dükkan Nitelikli 31 numaralı, B10 Blok Dükkan Nitelikli 25 numaralı, B11 Blok Dükkan Nitelikli 29 ve 31 numaralı, D5 Blok Dükkan Nitelikli 31 numaralı bağımsız bölümler.
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
İmar Durumu	Değerleme konusu dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin bulunduğu 37595 ada 3 parsel; ‘Konut Alanı’ lejanlı, Emsal:2,18, Hmax: 15 olmak üzere yapılaşma haklarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kira Çarpanı Yöntemi
Taşınmazın KDV Hariç Toplam Piyasa Değeri	2.361.395,80-TL
Taşınmazın KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri	2.833.674,96-TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul, yerinde incelenmiş, ilgili belgeler görülmüş ve yorumlanmıştır. Bu yorumlama ile edindiğimiz bilgi ve bulgulara dayalı, şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analiz ve fikirleri ile rapor sonuçlandırılmıştır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret; Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi, Değer takdirinin miktarı, Öngörülen bir sonucun elde edilmesi, Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir;
- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Konu mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
- Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşıkır olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebileen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- Bu teknik ve hukuki rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmaktadır;
Bu raporu veya kopyasını bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konu ile ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
Değerleme uzmanının onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuya açıklanıp, yayımlanamaz.
Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

Bu değerlendirme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 28.12.2023 tarihli, 128 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 20.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebi üzerine; Konya ili, Meram ilçesi, Yenice Mahallesi, Temeşehir Konya Sitesi, Şehit Göksel Doğan Caddesi, B9 Blok 31 numaralı, B10 Blok 25 numaralı, B11 Blok 29 ve 31 numaralı, D5 Blok 31 numaralı bağımsız bölümlerin değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir.

1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	0 216 939 1434
FAALİYET KONUSU	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	21 Ocak 2021
SERMAYESİ	1.200.000, -TL
Ticaret Sicil Numarası	289170
Kuruluşun yayınlandığı Ticaret Sicil Gazetesi'nin Tarih ve Numarası	21 Ocak 2021 / 10250

****Kuruluşumuz, 09 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. 18 Kasım 2021 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.**

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	+90 (216) 579 15 15
SERMAYESİ	3.800.000.000, -TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	50,66%
E-POSTA	info@emlakkonut.com.tr

****Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde Konya Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423- 6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.**

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre; Konya ili, Meram ilçesi, Yenice Mahallesi, Temaşehir Konya Sitesi, Şehit Göksel Doğan Caddesi, B9 Blok 31 numaralı, B10 Blok 25 numaralı, B11 Blok 29 ve 31 numaralı, D5 Blok 31 numaralı bağımsız bölümlerin değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; Konya ili, Meram ilçesi, Yenice Mahallesi, Şehit Göksel Doğan Caddesi, Temaşehir Konya Sitesinde bulunan rapora konu dükkan nitelikli taşınmazların günümüz piyasa koşullarında, Türk lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

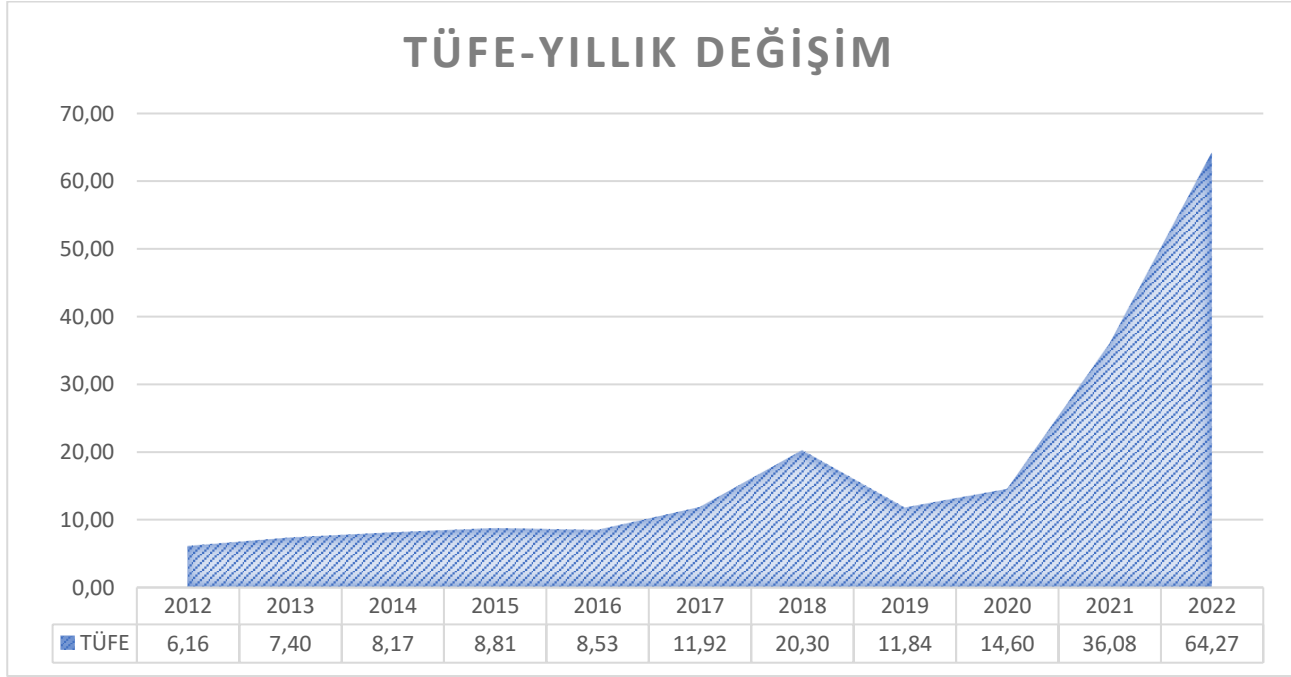
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 5,1 oranında artarken özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 15,6 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 6,3 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırım (SSY) altında yer alan inşaat yatırımları 2023 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları ise yüzde 7,4 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 10,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel

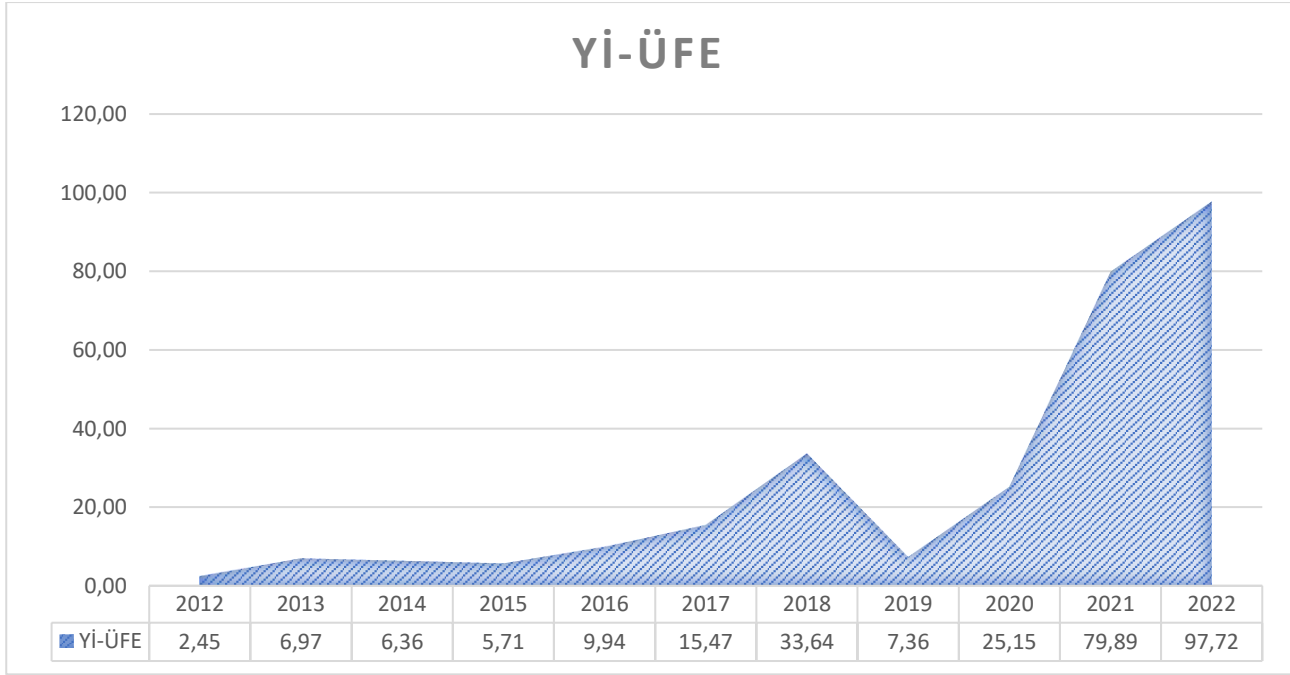
belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda Yİ-ÜFE %97,72 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %2,45 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



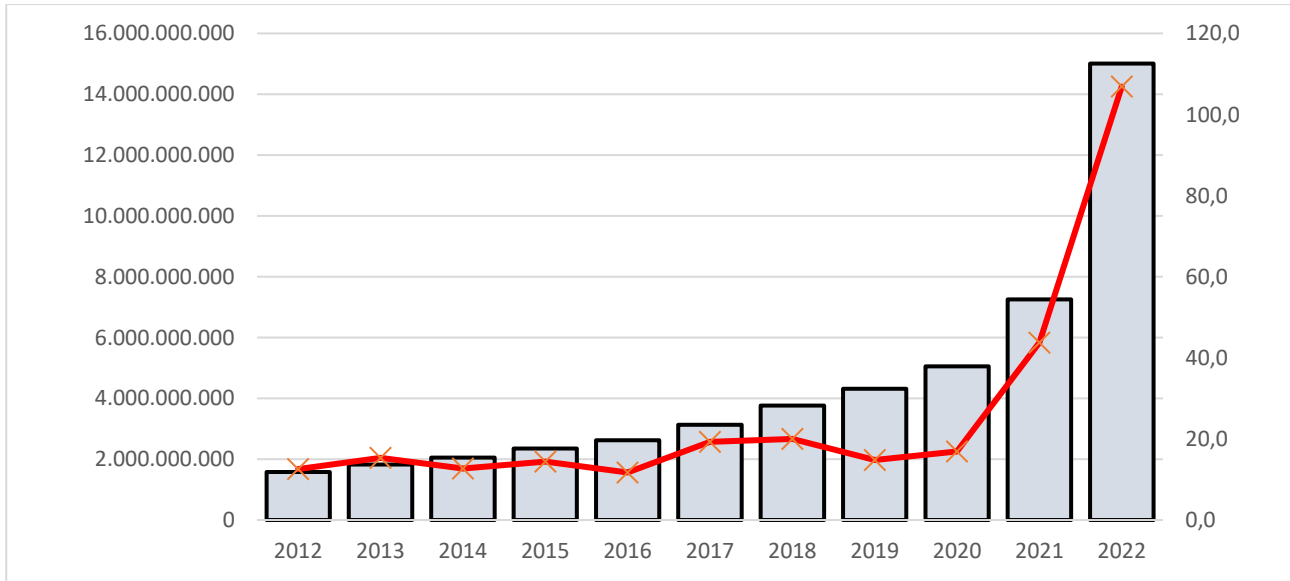
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 Eylül ayının sonunda %30'a yükseldiği görülmektedir.

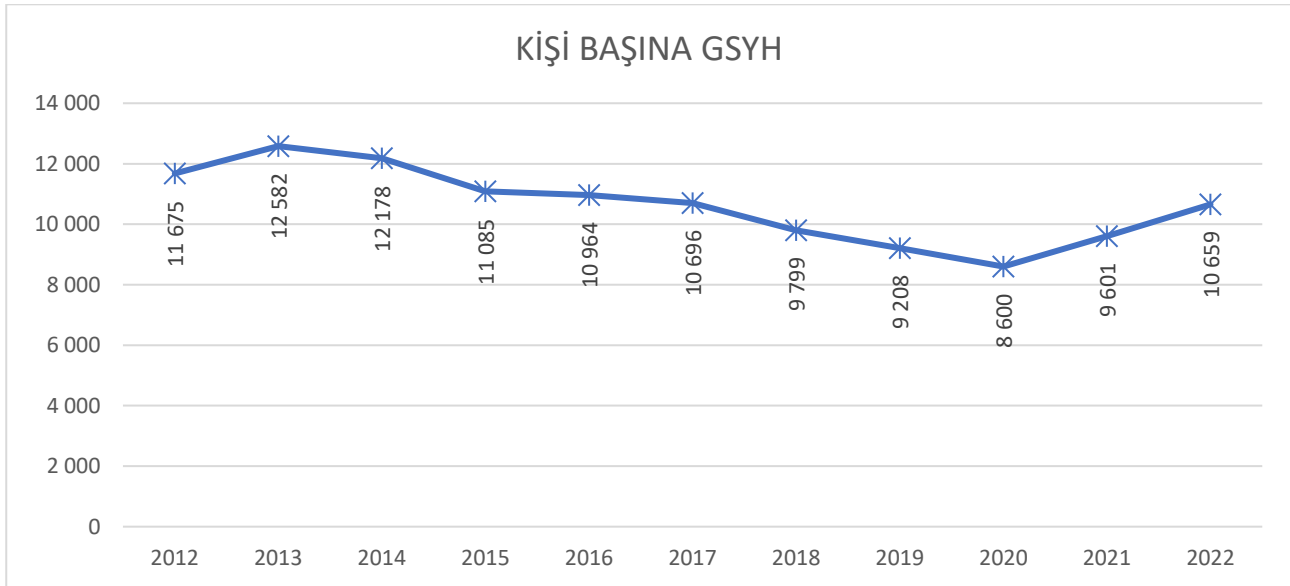
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

2022 Yıl sonunda GSYH 4 trilyon 794 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2021-2022 yıl sonunda GSYH'da %106,9 artış gözlenmiştir. 2012-2022 yılları arasında GSYH'da düzenli artış görülmektedir. Özellikle 2021-2022 arasında GSYH'da rekor artış görülmüştür.

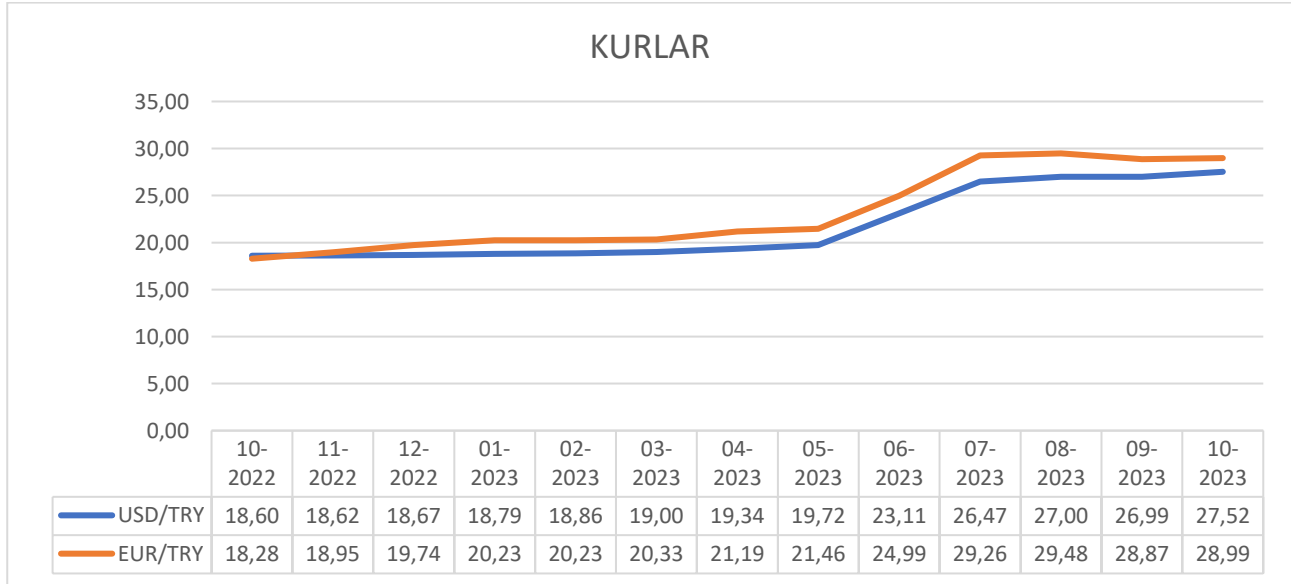


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa geçtiği görülmektedir.



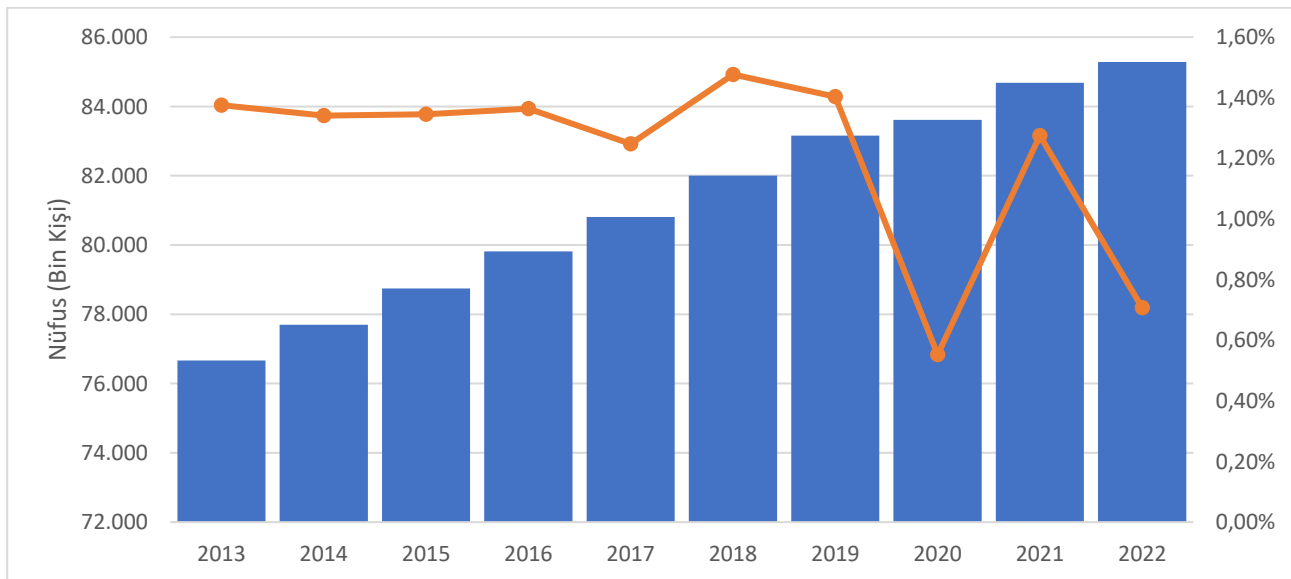
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.

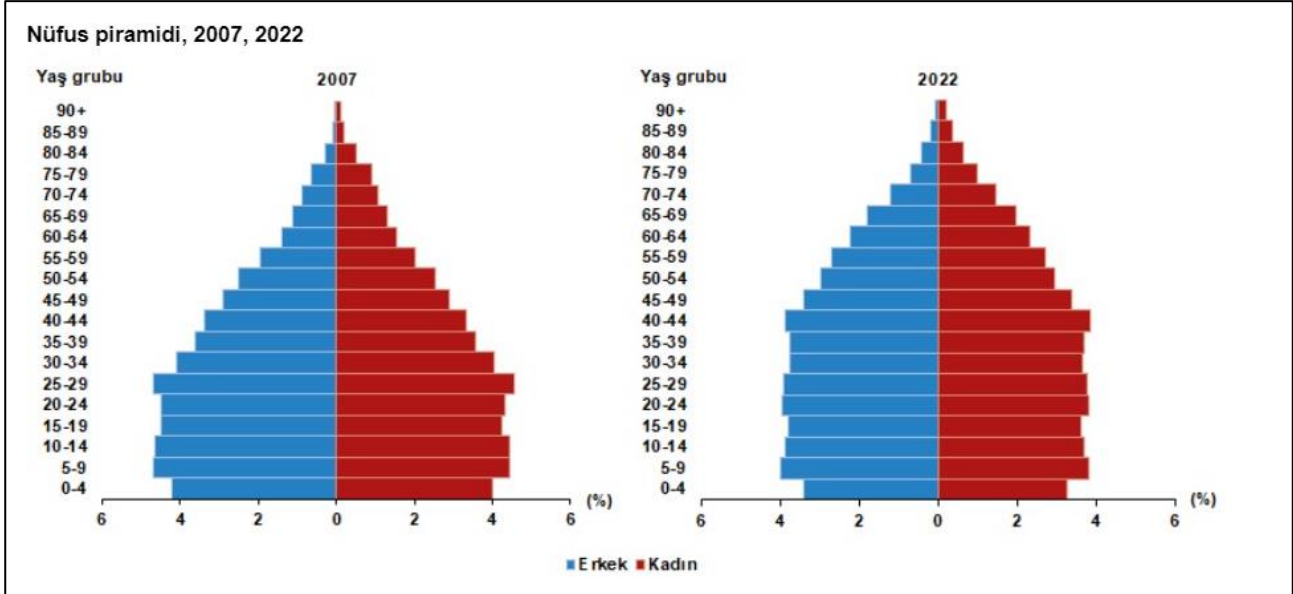


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



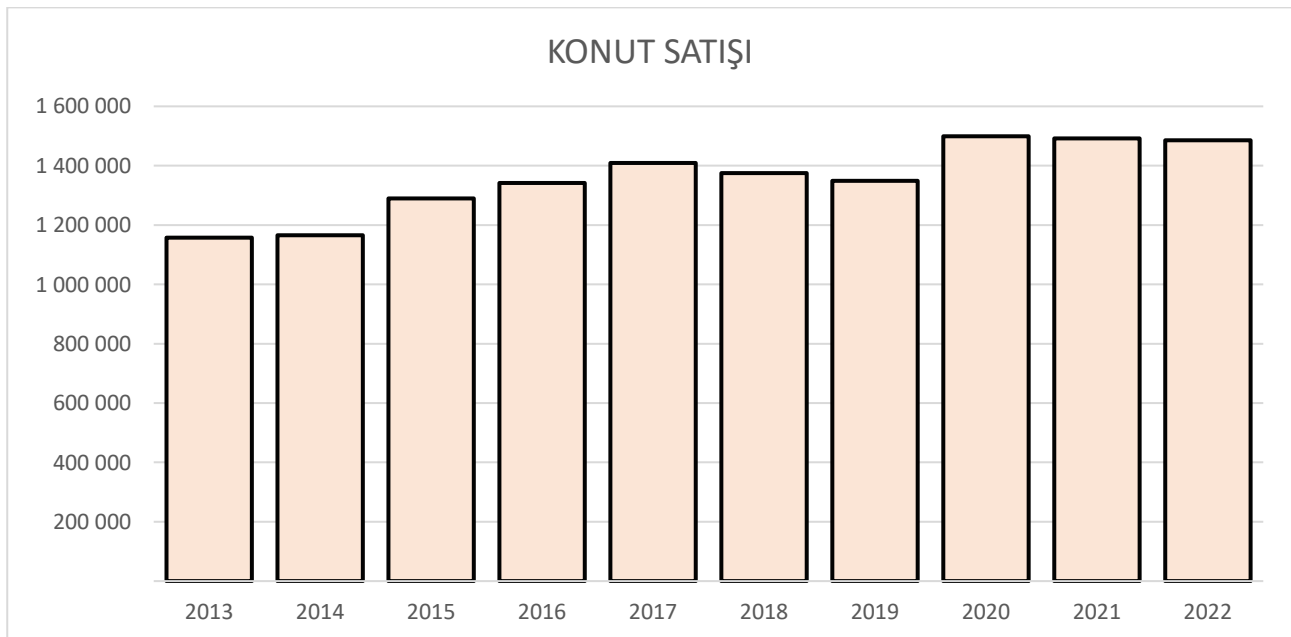
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9 yaş aralığındadır.



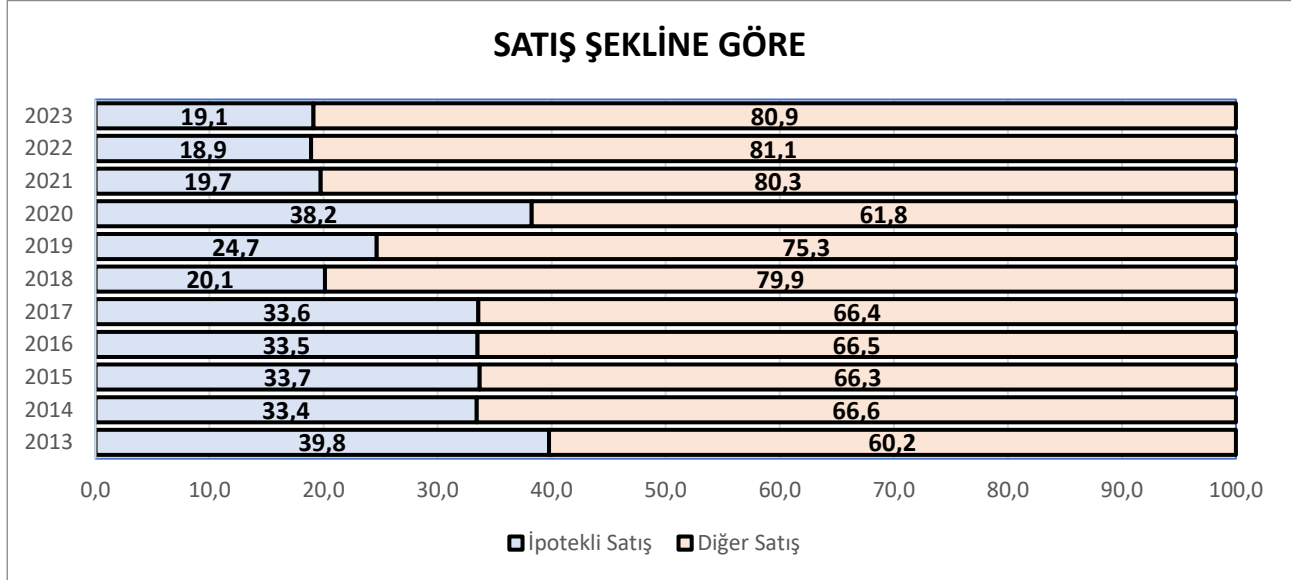
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

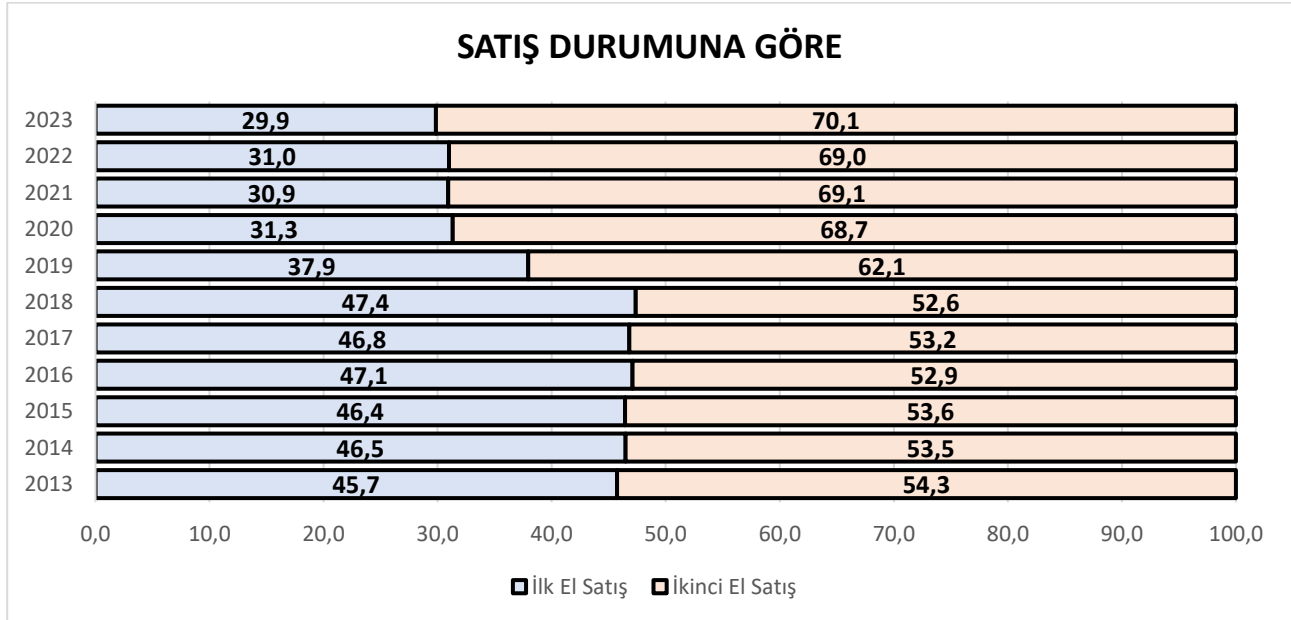
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konu satışlarının %39,8'i ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir. İpotekli satışlardaki azalışın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve kredi değer oranındaki azalışa bağlı olduğu düşünülmektedir.

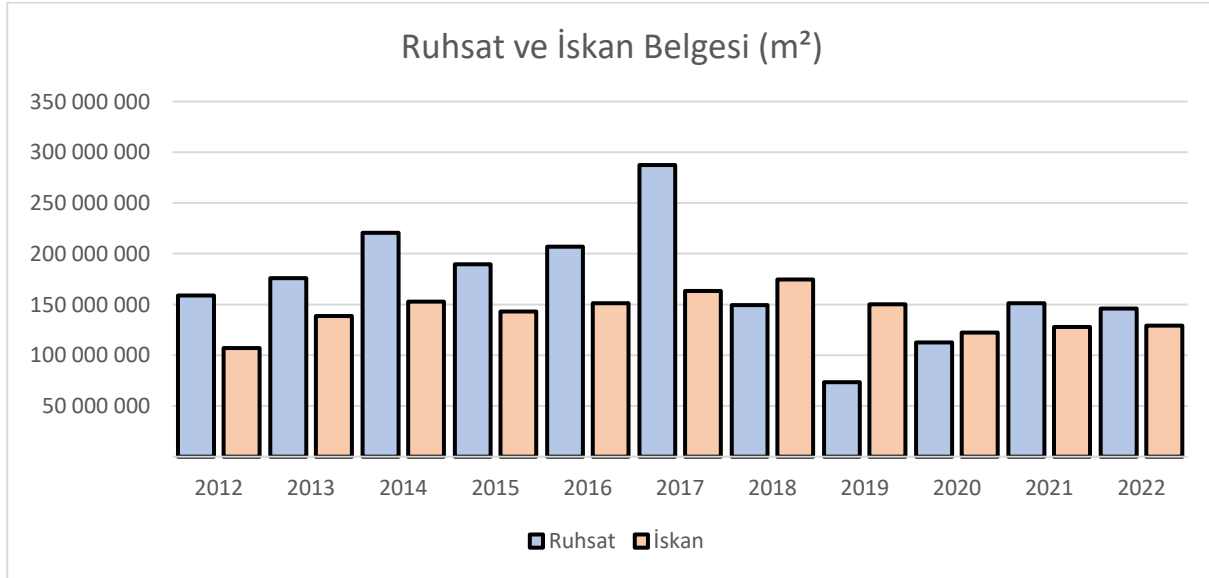


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



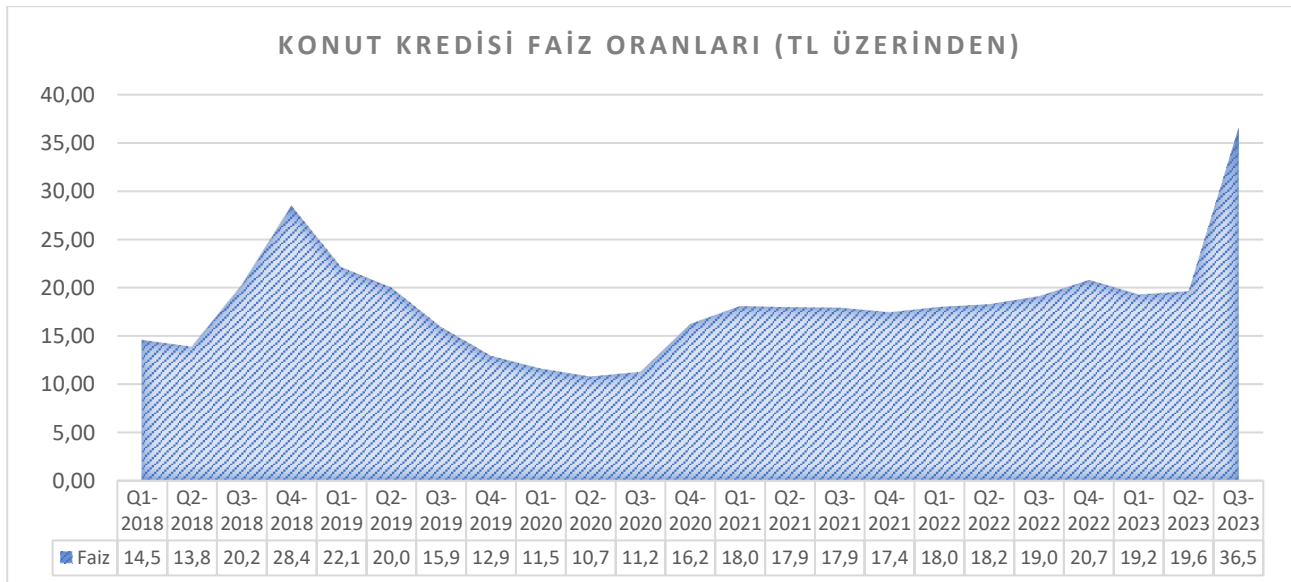
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.



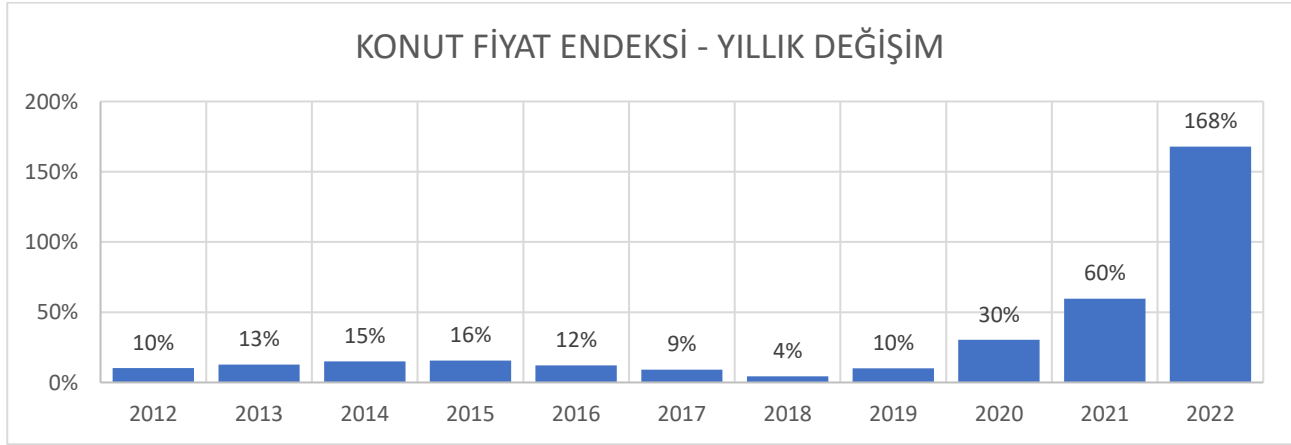
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullandırılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.



3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

2012-2025 yılları arasında konut fiyat endeksindeki değişim artmış daha sonra 2018 yılına kadar azalış trendine girmiş olup ardından tekrar yükselişe geçmiştir. 2022 yılında konut fiyat endeksindeki değişim %168 olarak gerçekleşmiştir.



3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 Konya İli

Konya'nın matematiksel coğrafi konumu: 37,871540 enlem, 32.498914 boylam. Konya, 36°41' ve 39°16' kuzey enlemleri ile 31°14' ve 34°26' doğu boylamları arasında yer alır. Konya ili Anadolu Yarımadası'nın ortasında bulunan İç Anadolu Bölgesi'nin güneyinde, şehrin kendi adıyla anılan Konya bölümünde yer almaktadır.



Konya topraklarının büyük bir bölümü, İç Anadolu'nun yüksek düzlükleri üzerine rastlar. Güney ve güneybatı kesimleri Akdeniz bölgesine dahildir. Yüzölçümü 38.873 km² (göller hariç)'dir. Bu alanı ile Türkiye'nin en büyük yüzölçümüne sahip olan ildir. Ortalama yükseltisi 1.016 m'dir. İdari yönden, kuzeyden

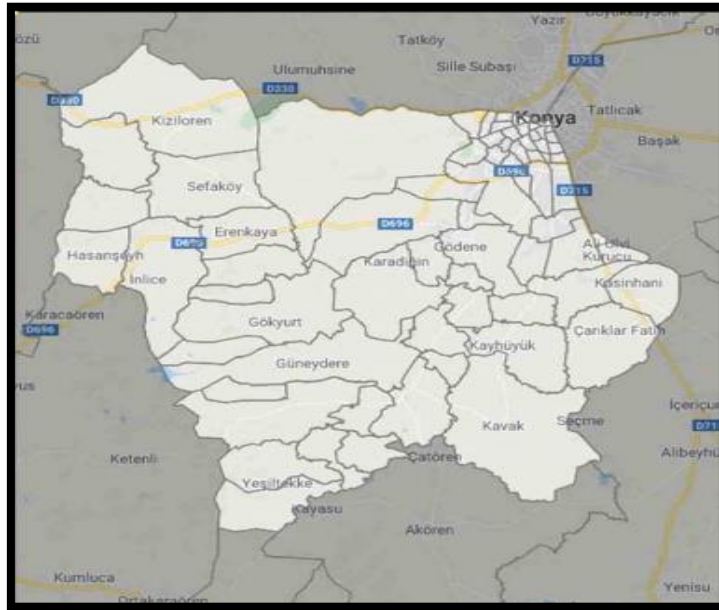
Ankara, batıdan Isparta, Afyonkarahisar, Eskişehir, güneyden, İçel, Karaman, Antalya, doğudan, Niğde, Aksaray illeri ile çevrilidir.

Konya ili, doğal açıdan kuzeyinde Haymana Platosu, kuzeydoğuda Cihanbeyli Platosu ve Tuz Gölü'ne, batısında Beyşehir Gölü'ne ve Akşehir Gölü'ne, güneyinde Sultan Dağları'ndan başlayan Karaman ilinin güneyine kadar devam eden, Toros yayının iç yamaçları önünde bir fay hattı boyunca oluşmuş volkanik dağlara, doğusunda ise Obruk platosuna kadar uzanır. İlin uç noktalarını kuzeyinde Kulu'nun Köşkler Köyü, batısında Akşehir'in Değirmen Köyü, güneyinde Taşkent'in Beyreli Köyü, doğusunda ise Halkapınar'ın Delimahmutlu Köyü uç noktalarını oluşturmaktadır.

Konya il sınırları içerisinde kalan alan, Türkiye'nin Ana Tektonik Üniteleri'nden Orta Anadolu Birliği'nin güney kesimi ile Toros Birliği'nin orta kesiminde kalmaktadır. Toros Birliği farklı çökelme ortamlarını yansıtan ve geç Kretase Paleosen (ikinci zaman sonu dördüncü zaman başlangıcı) döneminde gelişen sıkışma kuvvetleri ile üstüste bindirilmiş kütlelerden meydana gelmektedir. Konya il sınırları içine giren alanda bunlardan Bozkır Geyikdağı ve Aladağ kütleleri gözlenmektedir. Gerek Toros Kuşağı'nda, gerekse Orta Anadolu birliğinde yörede yüzeyleyen en yaşlı kayaçlar olarak Paleozoik (birinci zaman) yaşlı kayaç birimleri Bozkır, Hadim, Seydişehir, Akören, Ahırlı, Beyşehir, Doğanhisar, Kadınhanı yörelerinde ortaya çıkmaktadır. Genellikle Paleozoik yaşlı birimlerin bir devamı niteliğinde olan Mesozoik (ikinci zaman) yaşlı kayaçlar ise yaygın olarak Ereğli, Bozkır, Seydişehir, Ahırlı, Akören, Altınekin, Kadınhanı, Beyşehir, Akşehir, Ilgın, Doğanhisar yörelerinde yüzeylemektedir. Mesozoik sonunda kapanan okyanusun sıkışması ile ortaya çıkan dağ oluşumu evresinde Toroslarda kütleler meydana gelirken okyanus kabuğu parçaları olan ofiyolitler bu kütlelerin arasında, özellikle Konya Meram, Ereğli güneyi, Bozkır güneyi, Karapınar ve Cihanbeyli civarında gözlenir konuma gelmiştir.

Konya'da karasal iklim hüküm sürer. Yazları kuru ve sıcak, kışları soğuk ve kar yağışlıdır. Gece ile gündüz arası sıcaklık farkı yazın 16-22 derece arasındadır. Baharları ve kışları nemden dolayı bu fark 9-12 °C'ye kadar düşer. Kar ortalama 3 ay yerde kalır. Çevresindeki sıcak-soğuk hava merkezlerinden çok etkilenir. İç Anadolu'nun en güney bölgesinde yer almasına rağmen diğer İç Anadolu şehirlerinden daha soğuk olur. Bunun nedeni orta Torosların deniz etkisini tamamen önlemesidir.

3.4.2 Meram İlçesi



Meram İlçesi; Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre 2018 yılı nüfusu 342.315 olup Konya'nın en büyük ikinci nüfusa sahip olup alanı yaklaşık 200.000 hektardır.

Konya kentinin ortalama yükseltisi 1016 m’dir. Kent bütününde 31 ilçeye sahip olmakla birlikte, Selçuklu, Karatay ve Meram İlçesi olmak üzere üç adet merkez ilçesi bulunmaktadır (Konya Valiliği 2018). Konya’nın güney ve güneybatısında yer alan Meram İlçesinin nüfusu 342.315 kişidir. Konya ili Meram ilçesi, 37°70’ Kuzey enlemi ile 32°30’ Doğu boylamı arasında yer almaktadır. İlçenin deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 1.016 metredir. İlçenin kuzeyinde Selçuklu, kuzey batısında Derbent, batısında Beyşehir, güney batısında Seydişehir, güneyinde Akören, güney doğusunda Çumra ve doğusunda Karatay İlçeleri bulunmaktadır. Meram İlçesi’nin yüzölçümü ve idari sınırları 1949 km² alanı kapsamakta olup, ilçe sınırları içerisinde 2019 Yılı ocak ayı itibarı ile 69 adet mahalle yer almaktadır. Meram İlçesi, kent merkezinin güney ve güneybatısında yer almaktadır.

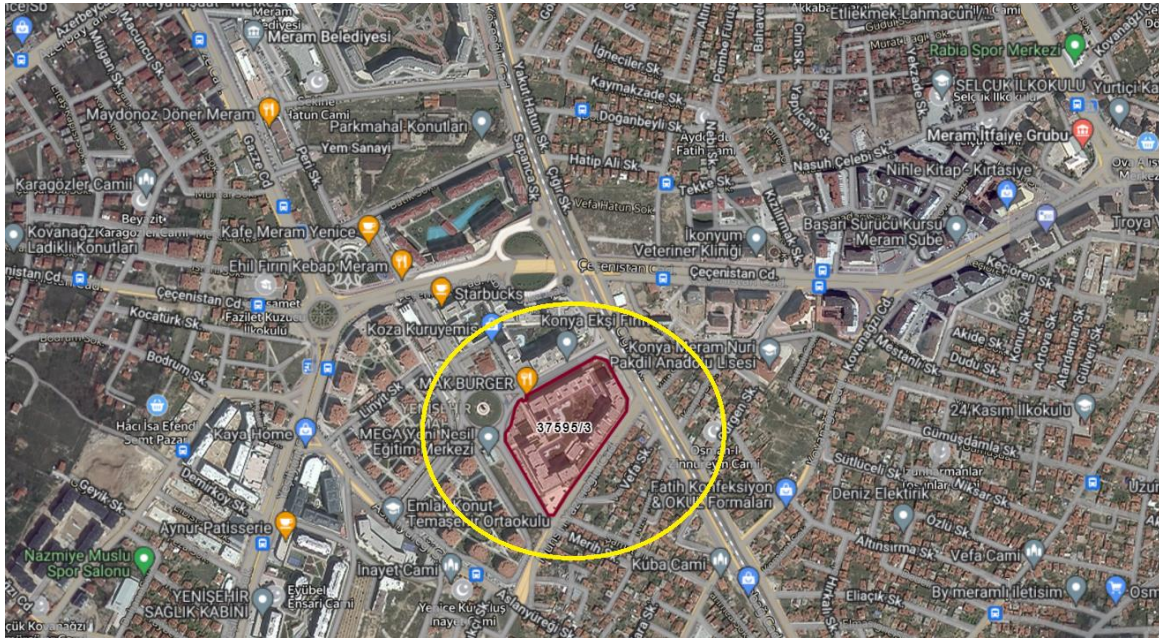
Meram İlçesi meskun yerleşim bölgesi; güneyinde nitelikli tarım arazileri, batısında su koruma havzası, büyük askeri alanlar, orman alanları ve 1200 hektar doğal sit alanı ile sınırlıdır. Kuzey ve doğu yönünde ise Selçuklu ve Karatay İlçesi ile bütünleşmiştir. Meram İlçesi doğal eşikler ve idari eşikler göz önüne alındığında sınırlı bir yerleşim alanına sahiptir.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Konya ili, Meram ilçesi Yenice Mahallesi, Temeşehir Konya Sitesi, Şehit Göksel Doğan Caddesi, B9 Blok 31, B10 Blok 25, B11 Blok 29 ve 31, D5 Blok 31 numaralı adreslerde yer alan taşınmazlardır.

Taşınmazlara ulaşım tarifi; Meram Belediyesi önünde bulunan Gazze Caddesi üzerinde güney yönünde yaklaşık 500 metre ilerlendikten sonra kavşaktan sola dönülüp Çeçenistan Caddesi'ne giriş yapılır. Çeçenistan Caddesi üzerinde 100 metre ilenilip ilk sağdan dönülerek Temeşehir Konya Sitesi alanına giriş yapılır. Yaklaşık 200 metre mesafe uzaklıkta bulunan Sapmaz Saat Kulesi'ne kadar ilerlenilip kavşaktan sola dönüş yapılır. İlgili taşınmazlar bu noktada yolun sağında konumlanmaktadır.



Taşınmazların bulunduğu bölge ticari ve konut bölgesi şeklinde gelişmiş merkezi bir bölgedir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazların bulunduğu alanı çevreleyen 2 km çaptaki bölgede Meram Belediyesi, Meram İlçe Nüfus Müdürlüğü, Tapu Kadastro 5. Bölge Müdürlüğü, Meram Sanayi Sitesi, Meram İtfaiye Grubu'nun yanı sıra ilkokul ve lise seviyesinde okullar mevcuttur. Meram Devlet Hastanesi taşınmazlara kara yolu ile yaklaşık 5 km mesafededir.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri**Malik:** Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

B9 BLOK 31 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	Konya
İlçesi	Meram
Mahallesi	Yenice
Zemin No	102599853
Ada No	37595
Parsel No	3
Yüzölçümü	31.216,37 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	1 Adet Betonarme 3 Katlı Apartman 2 Adet Betonarme 8 Katlı Apartman 1 Adet Betonarme 9 Katlı Apartman 1 Adet Betonarme 13 Katlı Apartman 10 Adet Betonarme 16 Katlı Apartman 1 Adet Betonarme 3 Katlı Ofis Ve İşyeri Ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	B9/ZEMİN/-/31
Arsa Pay/Payda	144/257538
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	21/2048
Tarih / Yevmiye No	13/11/2018-29259
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

B10 BLOK 25 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	Konya
İlçesi	Meram
Mahallesi	Yenice
Zemin No	102599880
Ada No	37595
Parsel No	3
Yüzölçümü	31.216,37 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	1 Adet Betonarme 3 Katlı Apartman 2 Adet Betonarme 8 Katlı Apartman 1 Adet Betonarme 9 Katlı Apartman 1 Adet Betonarme 13 Katlı Apartman 10 Adet Betonarme 16 Katlı Apartman 1 Adet Betonarme 3 Katlı Ofis Ve İşyeri Ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	B10/ZEMİN/-/25
Arsa Pay/Payda	144/257538
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	19/1850
Tarih / Yevmiye No	13/11/2018-29259
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

B11 BLOK 29 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	Konya
İlçesi	Meram
Mahallesi	Yenice
Zemin No	102599911
Ada No	37595
Parsel No	3
Yüzölçümü	31.216,37 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	1 Adet Betonarme 3 Katlı Apartman 2 Adet Betonarme 8 Katlı Apartman 1 Adet Betonarme 9 Katlı Apartman 1 Adet Betonarme 13 Katlı Apartman 10 Adet Betonarme 16 Katlı Apartman 1 Adet Betonarme 3 Katlı Ofis Ve İşyeri Ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	B11/ZEMİN/-/29
Arsa Pay/Payda	484/257538
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	19/1881
Tarih / Yevmiye No	13/11/2018-29259
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

B11 BLOK 31 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	Konya
İlçesi	Meram
Mahallesi	Yenice
Zemin No	102599913
Ada No	37595
Parsel No	3
Yüzölçümü	31.216,37 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	1 Adet Betonarme 3 Katlı Apartman 2 Adet Betonarme 8 Katlı Apartman 1 Adet Betonarme 9 Katlı Apartman 1 Adet Betonarme 13 Katlı Apartman 10 Adet Betonarme 16 Katlı Apartman 1 Adet Betonarme 3 Katlı Ofis Ve İşyeri Ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	B11/ZEMİN/-/31
Arsa Pay/Payda	144/257538
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	19/1883
Tarih / Yevmiye No	13/11/2018-29259
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

D5 BLOK 31 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	Konya
İlçesi	Meram
Mahallesi	Yenice
Zemin No	102600096
Ada No	37595
Parsel No	3
Yüzölçümü	31.216,37 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	1 Adet Betonarme 3 Katlı Apartman 2 Adet Betonarme 8 Katlı Apartman 1 Adet Betonarme 9 Katlı Apartman 1 Adet Betonarme 13 Katlı Apartman 10 Adet Betonarme 16 Katlı Apartman 1 Adet Betonarme 3 Katlı Ofis Ve İşyeri Ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	D5/ZEMİN/-/31
Arsa Pay/Payda	94/257538
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	22/2182
Tarih / Yevmiye No	13/11/2018-29259
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

B9 Blok 31 numaralı bağımsız bölümün üzerinde;

-Beyan Yönetim Planı : 08/11/2018 (T: 13/11/2018, Y: 29259)

-BeyanKM ne Çevrilmiştir. (T: 02/08/2021, Y: 27224)

B10 Blok 25 numaralı bağımsız bölümlerin üzerinde;

- Beyan Yönetim Planı : 08/11/2018 (T: 13/11/2018, Y: 29259)

- BeyanKM ne Çevrilmiştir. (T: 02/08/2021, Y: 27224)

- Beyan Yönetim Planı : 08/11/2018 (T: 13/11/2018, Y: 29259)

- BeyanKM ne Çevrilmiştir. (T: 02/08/2021, Y: 27224)

B11 Blok 29 ve 31 numaralı bağımsız bölümlerin üzerinde;

- Beyan Yönetim Planı : 08/11/2018 (T: 13/11/2018, Y: 29259)

- BeyanKM ne Çevrilmiştir. (T: 02/08/2021, Y: 27224)
- Beyan Yönetim Planı : 08/11/2018 (T: 13/11/2018, Y: 29259)
- BeyanKM ne Çevrilmiştir. (T: 02/08/2021, Y: 27224)

D5 Blok 31 numaralı bağımsız bölümün üzerinde;

- Beyan Yönetim Planı : 08/11/2018 (T: 13/11/2018, Y: 29259)
- BeyanKM ne Çevrilmiştir. (T: 02/08/2021, Y: 27224)
- Beyan Yönetim Planı : 08/11/2018 (T: 13/11/2018, Y: 29259)
- BeyanKM ne Çevrilmiştir. (T: 02/08/2021, Y: 27224)

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Meram Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre;

Rapora konu taşınmazlar TEMAŞEHİR KONYA Uygulama İmar Planı kapsamında, 'Konut Alanı' lejantlı, Emsal: 2,18 Hmax: 15 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

37595 ada 3 parsel numaralı, 31.216,37 m² yüzölçümlü, geometrik olarak yamuğa yakın şekle sahip, topografyası eğimsiz olan ana taşınmaz üzerinde TEMAŞEHİR KONYA sitesi mevcuttur. Ana gayrimenkul üzerinde betonarme yapı tarzda inşa edilmiş K1, F1, D5, D4, D3, C1, B12, B11, B10, B9, B8, B7, B6, A4, A3 blokları ve nizamiye, kapalı otopark ve sosyal tesis bloğu olmak üzere; toplam 18 adet blokta 372 adet konut ve 83 adet ticari olmak üzere 455 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu B9 blok 31 numaralı bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup 10,37 m² satışa esas brüt kullanım alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu B10 blok 25 numaralı bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup 10,37 m² satışa esas brüt kullanım alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu B11 blok 29 numaralı bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup 70,21 m² satışa esas brüt kullanım alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu B11 blok 31 numaralı bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup 10,37 m² satışa esas brüt kullanım alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu D5 blok 31 numaralı bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup 7,15 m² satışa esas brüt kullanım alanı bulunmaktadır.

*Taşınmazlar dükkan olarak tasarlanmış olup değerlendirme gününde boş durumdadır.

4.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar değerlendirme tarihinde boş olan dükkan nitelikli yapılardır.

4.7. Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu kayıt örneği üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazların devredilmesini veya yararlanılmasını kısıtlayan herhangi bir kayıt görülmemiştir. Taşınmazlar değerlendirme tarihinde satılabilir durumdadır.

4.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların mülkiyetinde ve hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Söz konusu taşınmaz son 3 yıllık dönemde alım satım işlemine konu olmamıştır. İmar 20/02/2020 tarih 31045 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinde değişiklik yapılmış ve maddenin (b) bendine; "imar planlarında bina yüksekliklerinin serbest olarak belirlenemeyeceği, sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i planlarında Yençok: Serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın suretiyle..." hükmü eklendiği belirtilmiştir. Meram Belediyesi İmar Birimi ile yapılan görüşmede plan tadilatlarının henüz tamamlanmadığı, plan tadilatlarının yapılana kadar uygulama yapılamayacağı belirtilmiştir. Konu taşınmazlar son üç yıllık dönemde herhangi alım satım durumuna konu olmamışlardır.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda kat mülkiyetine geçmiş olup, herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

4.10. Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler

Değerlemeye konu taşınmazların ruhsata aykırı herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

4.11. Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi

Rapora konu **B9 Blok** için verilmiş olan 24.05.2016 tarihli ve 9/19-189 numaralı **Yeni Yapı Ruhsatı**, 14.10.2016 tarihli ve 19/24 numaralı **Tadilat Ruhsatı**, 14.07.2021 tarihli 5/25 numaralı **Yapı Kullanma İzin Belgesi** bulunmaktadır.

Rapora konu **B10 Blok** için verilmiş olan 24.05.2016 tarihli ve 2016-189 numaralı **Yeni Yapı Ruhsatı**, 14.10.2016 tarihli ve 19/25 numaralı **Tadilat Ruhsatı**, 14.07.2021 tarihli 5/26 numaralı **Yapı Kullanma İzin Belgesi** bulunmaktadır.

Rapora konu **B11 Blok** için verilmiş olan 24.05.2016 tarihli ve 9/20-189 numaralı **Yeni Yapı Ruhsatı**, 14.10.2016 tarihli ve 19/26 numaralı **Tadilat Ruhsatı**, 14.07.2021 tarihli ve 5/27 numaralı **Yapı Kullanma İzin Belgesi** bulunmaktadır.

Rapora konu **D5 Blok** için verilmiş olan 24.05.2016 tarihli ve 9/17-189 numaralı **Yeni Yapı Ruhsatı**, 14.10.2016 tarihli ve 19/31 numaralı **Tadilat Ruhsatı**, 14.07.2021 tarihli 5/32 numaralı **Yapı Kullanma İzin Belgesi** bulunmaktadır.

4.12. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların yeniden ruhsat almasını gerektirecek herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

4.13. Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler

Meram Belediyesi imar birimi yetkilisinden alınan şifahi bilgiye göre; rapora konu taşınmazlar için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

4.14. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu blokların yapı denetim işleri Aşkan Mahallesi, Yenimeram Caddesi, No: 152/A, Meram/KONYA adresinde konumlu MT YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. tarafından yapılmaktadır.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması süresi içinde, çalışmanın bitimine kadar geçen sürede değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Rapora konu taşınmazlar değerlendirme tarihinde boş olan dükkan nitelikli yapılardır.

4.17. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme işlemi rapora konu taşınmazların mevcut durumlarının günümüz koşullarında piyasa değerlerinin Türk lirası cinsinden tespit edilmesi için yapılmıştır. Değerleme işlemi yapılırken; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazların bulunduğu tüm bloklar için düzenlenmiş Enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

B9 blok için veriliş tarihi 16.08.2019, belge numarası Y22420172A1B7,

B10 blok için veriliş tarihi 16.08.2019, belge numarası Y22425F542571,

B11 blok için veriliş tarihi 16.08.2019, belge numarası Y2242731080EE,

D5 blok için veriliş tarihi 16.08.2019, belge numarası Y224210FB80E7 olan enerji kimlik belgeleri mevcuttur.

*Bahsedilen enerji kimlik belgeleri rapor eklerinde mevcuttur.

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**5.1. Pazar Yaklaşımı**

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: 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, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Değerleme standartlarında karşılaştırılabilir işlemler (emsal karşılaştırma) yöntemi ve borsadaki kılavuz emsaller yöntemi olmak üzere iki farklı yöntemden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde genel olarak karşılaştırılabilir işlemler veya diğer bir adı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır.

5.2. Gelir Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 40. Maddesinde açıklanmış olan gelir yaklaşımı yöntemi şu şekilde açıklanmaktadır: Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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.

Gelir yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: 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.

Değerleme standartlarında gelir yaklaşımı yöntemleri açıklanırken kira çarpanı yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde hasılat kapitalizasyonu, indirgenmiş nakit akışı vb. gelir yöntemleri kullanılabilir.

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikle uygulanabilmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarında bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Kira Çarpanı Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1’e Pazar yaklaşımı “varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık konut ve ticari yapı emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi itibari ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkuller ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değer tespitine konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Değerleme konusu taşınmazların piyasa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip ticari yapı emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve kentin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	EVRE YAPI İNŞAAT GAYRİMENKUL LTD,ŞTİ. 0 (546) 840 20 69	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 400,00 m ² brüt alanlı dükkan %15 pazarlıklı olarak 14.800.000 ₺'den satılıktır.	14.800.000	400,00	37.000,00
2	TÜRK EMLAK OFİSİ 0 (533) 092 78 65	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 1300,00 m ² brüt alanlı dükkan %15 pazarlıklı olarak 25.000.000 ₺'den satılıktır.	25.000.000	1300,00	19.230,77
3	ELMA YATIRIM GAYRİMENKUL PROJE DANIŞMANLIK 0 (533) 576 82 59	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 32,00 m ² brüt alanlı dükkan %15 pazarlıklı olarak 1.695.000 ₺'den satılıktır.	1.695.000	32,00	52.968,75
4	ARSLANTAŞ GAYRİMENKUL 0 (545) 225 80 61	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 177,00 m ² brüt alanlı dükkan %15 pazarlıklı olarak 12.750.000 ₺'den satılıktır.	12.750.000	177,00	72.033,90

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Dükkan Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	EVRE YAPI İNŞAAT GAYRİMENKUL LTD,ŞTİ.	TÜRK EMLAK OFİSİ	ELMA YATIRIM GAYRİMENKUL PROJE DANIŞMANLIK	ARSLANTAŞ GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (546) 840 20 69	0 (533) 092 78 65	0 (533) 576 82 59	0 (545) 225 80 61
Satış Fiyatı (TL)	14.800.000,00	25.000.000,00	1.695.000,00	12.750.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	12.580.000,00	21.250.000,00	1.440.750,00	10.837.500,00
Zemin Kat Alanı	400,00	300,00	32,00	177,00
Asma Kat Alanı/Bahçe Alanı	0,00	1.000,00	0,00	0,00
Depo Alanı	0,00	0,00	0,00	0,00
Toplam Brüt Alan (m ²)	400,00	1.300,00	32,00	177,00
Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m ²)	400,00	800,00	32,00	177,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	31.450,00	26.562,50	45.023,44	61.228,81
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	İyi
Konum Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	-15,00%
Alan Karşılaştırması	Benzer	Büyük	Küçük	Benzer
Alan Şerefiyesi	0,00%	15,00%	-15,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	İyi
İç Yapı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%
Toplam Şerefiye	0,00%	15,00%	-15,00%	-35,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	31.450,00	30.546,88	38.269,92	39.798,73
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	35.016,38			

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



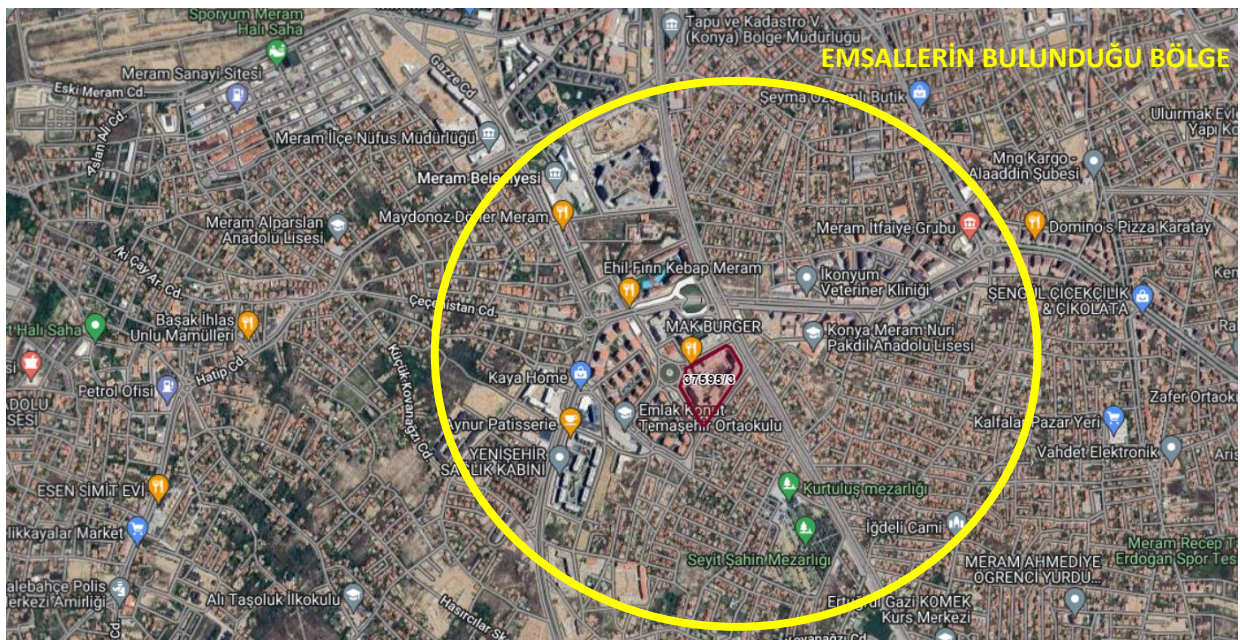
❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m²
1	KONYA FİNANS GAYRİMENKUL 0 (532) 510 15 89	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 270,00 m2 brüt alanlı dükkan %15 pazarlıklı olarak 30.000 ₺’den kiralıktır.	30.000,00	270,00	111,11
2	MCA EMLAK 0 (532) 622 10 84	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 270,00 m2 brüt alanlı dükkan %15 pazarlıklı olarak 45.000 ₺’den kiralıktır.	45.000,00	270,00	166,67
3	EVRE YAPI İNŞAAT GAYRİMENKUL LTD,ŞTİ. 0 (546) 840 20 69	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 400,00 m2 brüt alanlı dükkan %15 pazarlıklı olarak 63.000 ₺’den kiralıktır.	63.000,00	400,00	157,50
4	REAL ESTATE EURO 0 (535) 247 32 42	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 70,00 m2 brüt alanlı dükkan %15 pazarlıklı olarak 20.000 ₺’den kiralıktır.	20.000,00	70,00	285,71

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Dükkan Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	KONYA FİNANS GAYRİMENKUL	MCA EMLAK	EVRE YAPI İNŞAAT GAYRİMENKUL LTD,ŞTİ.	REAL ESTATE EURO
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 510 15 89	0 (532) 622 10 84	0 (546) 840 20 69	0 (535) 247 32 42
Satış Fiyatı (TL)	30.000,00	45.000,00	63.000,00	20.000,00
Pazarlık Oranı	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	28.500,00	42.750,00	59.850,00	19.000,00
Zemin Kat Alanı	270,00	270,00	400,00	70,00
Asma Kat /Bahçe Alanı	0,00	0,00	0,00	0,00
Depo Alanı	0,00	0,00	0,00	0,00
Toplam Brüt Alan (m ²)	270,00	270,00	400,00	70,00
Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m ²)	270,00	270,00	400,00	70,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	105,56	158,33	149,63	271,43
Konum Karşılaştırması	Kötü	Benzer	Benzer	İyi
Konum Şerefiyesi	35,00%	0,00%	0,00%	-45,00%
Alan Karşılaştırması	Büyük	Büyük	Büyük	Büyük
Alan Şerefiyesi	10,00%	10,00%	15,00%	5,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İç Yapı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	45,00%	10,00%	15,00%	-40,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	153,06	174,17	172,07	162,86
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	165,54			

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Konut Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan, **satılık** ve/veya **kiralık** olarak pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip **dükkan** nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık ve/veya kiralık taşınmazların bölgedeki ortalama birim m² değerleri tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **satılık dükkanların** ortalama **birim değerinin 30.000-40.000 TL/m² arasında** olduğu, **kiralık dükkanların** ortalama **birim değerinin 150,00 - 175,00 TL/m² arasında** olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu taşınmazlar için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 2.361.395,80-TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Maliyet Yöntemi

Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetine geçtikleri için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.1.Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetine geçtikleri için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5. Kira Çarpanı Yöntemi

Kira çarpanı yöntemi taşınmazın ekonomik ve teknik ömrü boyunca sağlayabileceği tüm gelirleri ile taşınmaz değerini ilişkilendiren bir yöntemdir. Yöntemde taşınmazın boş kalma döneminde meydana gelen ve tahsil edilemeyen kayıplar ile bakım, onarım, vergi vb. masraflar dikkate alınmaksızın aylık kira geliri tespit edilen brüt kira çarpanı ile oranlanmaktadır.

Birim kira değeri= Rapora konu taşınmazla aynı bölgede bulunan benzer özelliklere sahip kiralık taşınmaz emsalleri araştırılarak birim kira değeri elde edilir.

Aylık Kira Değeri= Taşınmaz m² x Birim Kira Değeri (TL/Ay)

Brüt Kira Çarpanı= Taşınmaz Değeri / Aylık Kira Değeri

Taşınmaz Değeri= Brüt Kira Çarpanı x Aylık Kira Değeri (TL/Ay)

6.5.1. Değerlemede Kullanılan Kira Çarpanı

Kira çarpanı tespit edilirken değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki satılık ve kiralık taşınmazlar birbiri ile karşılaştırılarak satılık değerler kira değerlerine bölünür ve brüt kira çarpanı tespit edilir.

$$\text{Brüt Kira Çarpanı} = \frac{\text{Benzer Taşınmazların Toplam Satış Fiyatı}}{\text{Benzer Taşınmazların Toplam Aylık Kira Geliri}}$$

Bölgesel olarak tespit edilen kira çarpanı hesaplandıktan sonra değerleme konusu taşınmazlar için tespit edilen aylık kira değerleri ile brüt kira çarpanı çarpılır ve değerleme konusu taşınmazların gelir değerine ulaşılır.

$$\text{Taşınmaz Değeri} = \text{Brüt Kira} \times \text{Brüt Kira Çarpanı}$$

Brüt kira çarpanı, değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede **ticari** nitelikli taşınmazlar için **216 Ay** olarak tespit edilmiş ve değerlemede kullanılmıştır.

6.5.2. Kira Çarpanı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazların kira çarpanı yöntemi ile ulaşılan 5 adet taşınmaz için Toplam **Değeri 2.489.751,82-TL**'dir.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların satışa esas alanları, bölgedeki emsal taşınmazlarla ulaşılan ortalama birim kira değerleri, şerefiye puanı gibi çeşitli verilerle aylık kira gelirleri hesaplanmıştır. Buna göre taşınmazların aylık kira değeri toplamı **11.526,63 TL/ay** olarak hesaplanmıştır.

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

Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiş olup, proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiş olup, proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen taşınmazların tamamı için hazırlanmıştır. Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetli bağımsız bölümler olup müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut durumlarının en iyi ve en verimli kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma ve kira çarpanı yöntemidir.

Kira geliri sağlayan taşınmazların brüt kira çarpanı x aylık kira değeri işleminden elde edilen **2.489.751,82 TL** değere ulaşılırken genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen piyasa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **piyasa değeri 2.361.395,80 TL olarak tespit ve takdir edilmiştir.**

8.2. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir

8.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

8.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya arazi değildir, iskân belgesi alınmış ve mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmiş olup hali hazırda parsel üzerinde TEMAŞEHİR KONYA projesi yer almaktadır.

8.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” gereği bina olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine Konya ili, Meram ilçesi, Yenice Mahallesi, Temaşehir Konya Sitesi, Şehit Göksel Doğan Caddesi, B9 No: 31, B10 No: 25, B11 No: 29 ve 31 ve D5 No: 31 adreslerinde kayıtlı, dükkan vasıflı bağımsız bölümlerin mevcut durum değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Söz konusu rapor UDES’e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmî gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği” hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazların konumu, ulaşım özellikleri, imar durumu, geometrik ve topografik yapısı, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme çalışmasında, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen taşınmazların değerini etkileyen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir. Yapılan çalışma neticesinde hesaplanan değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	2.361.395,80
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	2.833.674,96

* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 28.12.2023: 1 USD = 29,4944 TL'dir

*KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.

Raporu Hazırlayan	Raporu Onaylayan
Ahmet Burak ÖZEL Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403716	SPK Lisans No: 409217

EKLER

- ❖ EK-1 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-2 DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-3 KİRA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-4 TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-5 İMAR DURUMU VE İMAR DURUM BELGELERİ
- ❖ EK-6 RUHSAT VE İSKAN BELGELERİ
- ❖ EK-7 SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-8 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-9 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ