



**KONYA-MERAM-YENİCE MAHALLESİ
37594 ADA 5 PARSEL, 37595 ADA 1 PARSEL
İLE İLGİLİ DEĞERLEME RAPORU**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Konya İli Meram İlçesi Yenice Mahallesi 37594 ada 5 no.lu parsel ve 37595 ada 1 no.lu parsellere ilişkin değerlendirme raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Konya İli Meram İlçesi Yenice Mahallesi 37594 ada 5 no.lu parsel ve 37595 ada 1 no.lu parseller.
İMAR DURUMU	18.05.2012 t.t.li 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında " Konut Alanı " içerisinde kalmakta olup, (KAKS: 2,10, Hmax: Serbest, Ön-Arka ve yan bahçe çekme mesafeleri 10 m) yapılaşma koşullarına sahiptir. 37594 ada 5 no.lu parsel ile ilgili Konya Büyükşehir Belediyesinin 18.07.2014 tarihli 358 sayılı kararı ile plan tadilatına göre " Konut Alanı " içerisinde kalmakta olup, (TAKS: 0,25, KAKS: 2,18, Hmax: 15 kat) yapılaşma koşullarına sahiptir.
MEVCUT KULLANIM	Mevcut durumda değerlemeye konu gayrimenkullerden 37594 ada 5 no.lu parselin üzerinde yapı bulunmamaktadır. 37595 ada 1 no.lu parsel üzerinde Selman-ı Faris Cami bulunmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
ARSA DEĞERİ	85.000.000,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ	3
Rapor Tarihi	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Türü.....	3
Şirket Bilgileri.....	3
Raporu Hazırlayanlar	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
Değerleme Tarihi	4
Dayanak Sözleşme).....	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri	7
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	8
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri	10
Gayrimenkullerin İmar Durumu	11
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler	13
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	13
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	16
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	16
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler.....	16
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler	16
BÖLGESEL ANALİZLER	17
Konya İli	17
Meram İlçesi	20
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	21
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	21
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	21
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	22
Gelir Yöntemi.....	22
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	22
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	23
Emsal Araştırması	23
Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	23
Değer Takdiri	24
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	24
Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri.....	24
En Verimli Kullanım Analizi.....	26
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	27

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

28.01.2015

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT - 12.14 - 208

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının Konya İli Meram İlçesi Yenice Mahallesi 37594 ada 5 no.lu parsel ve 37595 ada 1 no.lu parselin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, güncel rayiç değerinin tespitine yönelik Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.**

1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Harita Mühendisi Samed YALÇIN ve Değerleme Uzmanı Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

Müşteri Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

Konya İli Meram İlçesi Yenice Mahallesi 37594 ada 5 no.lu parsel ve 37595 ada 1 no.lu parsel sayılı gayrimenkullerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi : 26.01.2015

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 04.12.2014 tarih 2014/118 sayılı sözleşmedir.

**Değerleme Uzman
Yardımcısı**

Samed YALÇIN
(Harita Mühendisi)

Değerleme Uzmanı

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

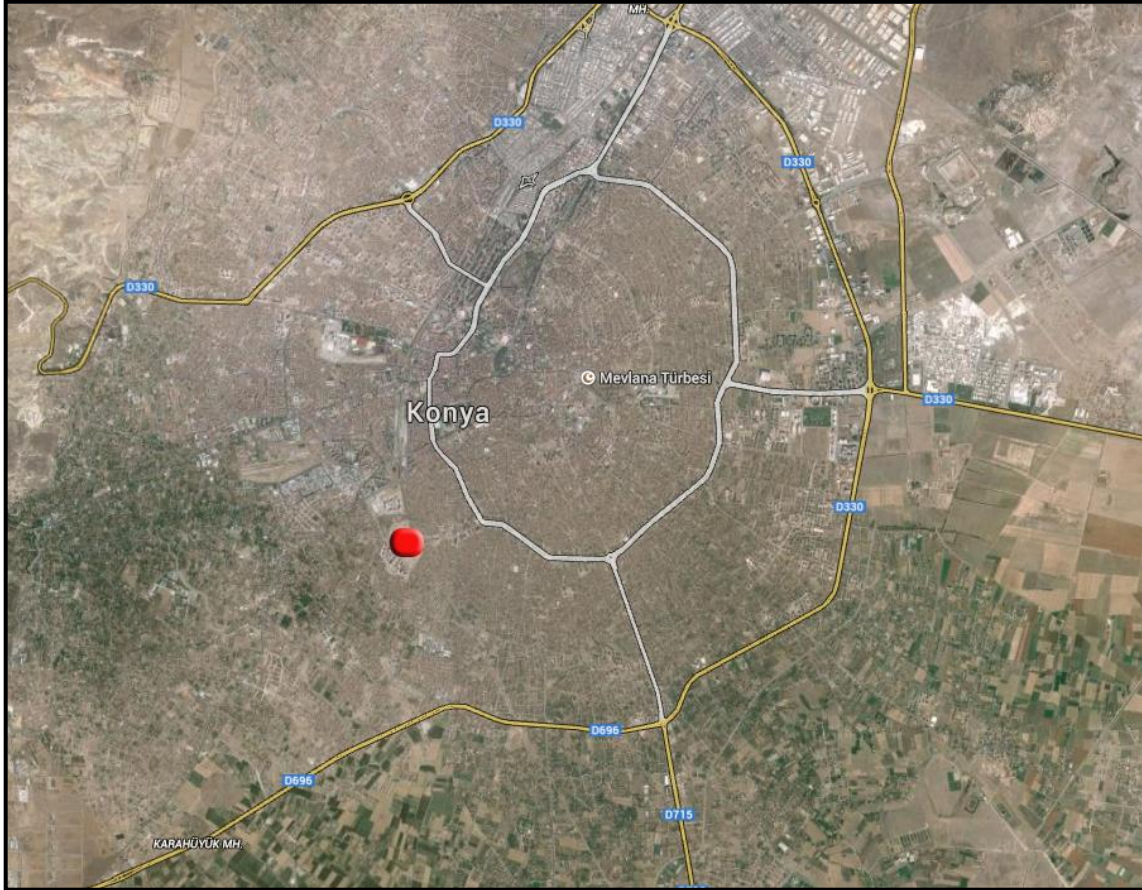
**Sorumlu Değerleme
Uzmanı**

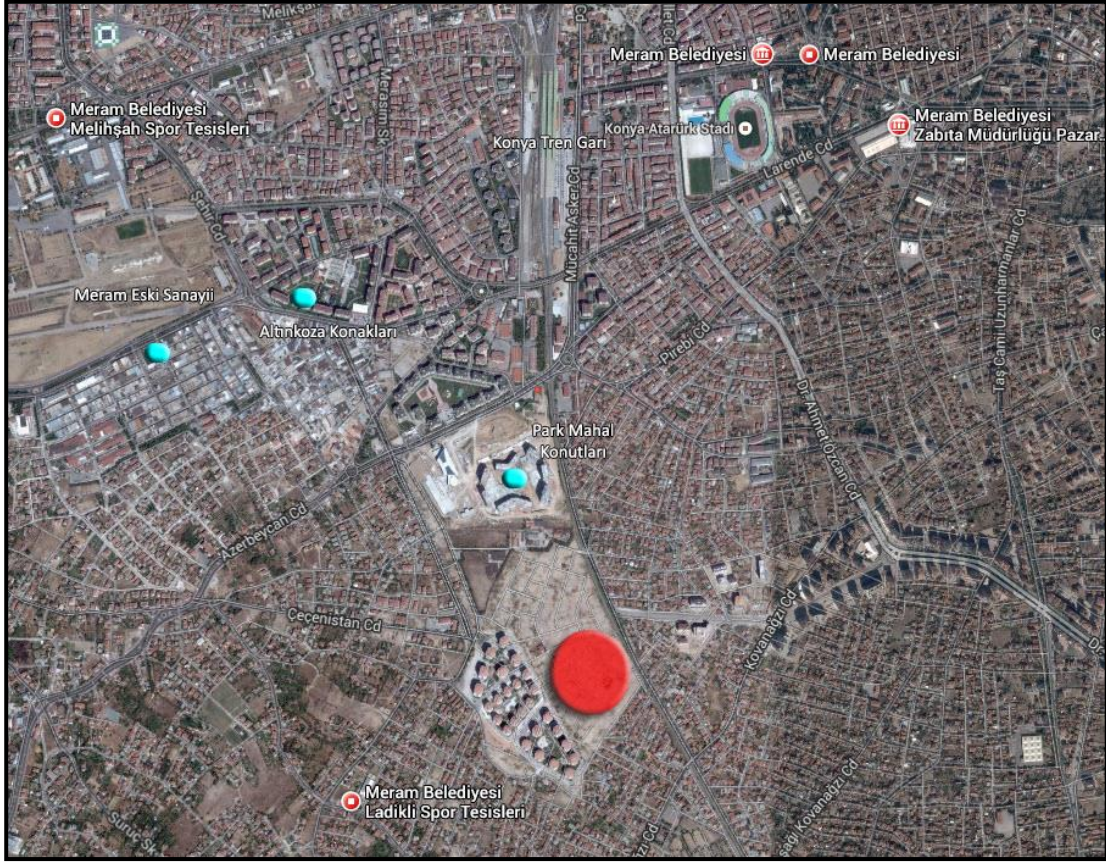
Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No:400375

2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

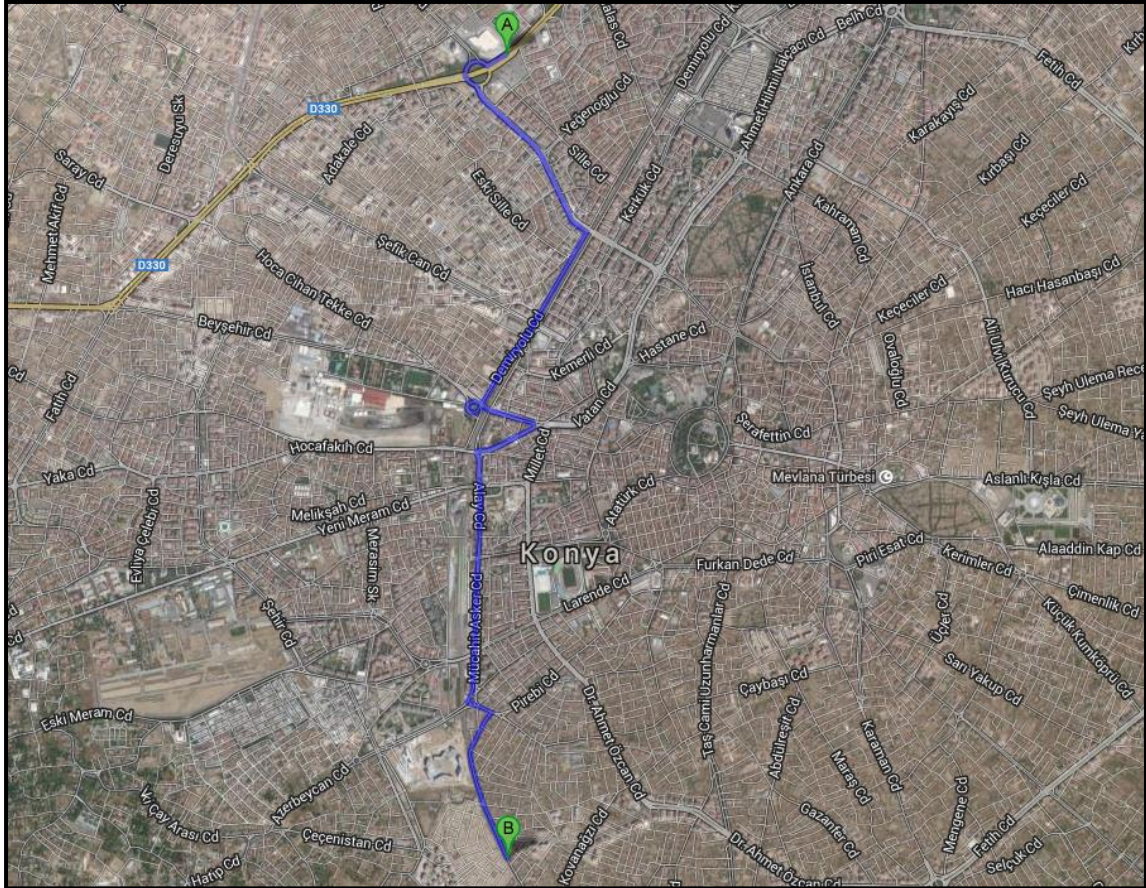
Değerleme konusu gayrimenkuller Konya İli Meram İlçesi Yenice Mahallesi 37594 ada 5 no.lu parsel 29.459,11 m² ve 37595 ada 1 no.lu parsel 31.216,37 m² yüzölçümüne sahip parsellerdir. Değerleme konusu gayrimenkuller, Çığır Sokak'a (Geçit Sokak) cephelidir. Mevcut durumda değerlemeye konu gayrimenkullerden 37594 ada 5 no.lu parselin üzerinde yapı bulunmamaktadır. 37595 ada 1 no.lu parsel üzerinde Selman-ı Faris Cami bulunmaktadır. Gayrimenkullerin yakın çevresinde, Konya Hızlı Tren İstasyonu, Konya Atatürk Stadyumu, Meram Belediyesi, Konya Parkmahal Konutları, Tapu Kadastro Bölge Müdürlüğü, Kurtuluş Mezarlığı, Meram Eski Sanayi yer almaktadır.





2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

Rapora konu alana ulaşım için D-330 Çevreyolu üzerinden şehir merkezi istikametine doğru ilerlerken sağdan Sille Kavşağı yönüne girilir ve soldan Rauf Denктаş Caddesine girilir. Rauf Denктаş Caddesi üzerinden takribi 1,3 km ilerlendikten sonra sağa Demiryolu Caddesine dönülür ve takribi 1,2 km devam edilir ve sola Vatan Caddesi yönüne girilir. Takribi 290 m ilerlenir ve sağa Yahya Çavuş Caddesi yönüne dönülür ve takribi 330 m devam edilir ve sola Mücahit Asker Caddesi yönüne girilir. Mücahit Asker Caddesi üzerinden takribi 1,5 km ilerlenir ve döner kavşaktan sola Arapöldüren Caddesi yönüne girilir. Takribi 180 m devam edilerek sağa Yakut Hatun Sokak yönüne girilir ve takribi 350 m sonra sola Çığır Sokağına dönülür. Takribi 430 m sonra gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye gelinmiş olunur.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, D-330 Çevreyolu takribi 6,3 km, Konya Şehir Merkezine (Alaaddin Tepesine) takribi 3,9 km Konya Havalimanına 16,9 km uzaklıktadır.

2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden 04.11.2014 tarih saat 15.45'de alınmıştır.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	04.11.2014 15:14:34	2014-29301	20141104-824-F01109	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	81080554	Cilt / Sayfa No	10 / 964	
İl / İlçe	KONYA / MERAM	Ada / Parsel	37595 / 1	
Kurum Adı	Meram	Yüzölçüm	31216,37000	
Mahalle / Köy Adı	YENİCE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	62 ADET KARGİR EV 2 KATLI BİR KARGİR EV 5 KERPIÇ EV 25 ADET DEPO 2 ADET DÜKKAN 2 ADET GARAJ AHIR MUTFAK 2 KATLI CAMİ VE LOJMANI	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	BU PARSELİN KROKİDE GÖRÜLDÜĞÜZERE YOLA TECAVÜZÜ VARDIR.		- 0	
Beyan	BU PARSELİN KROKİDE GÖRÜLDÜĞÜZERE YOLA TECAVÜZÜ VARDIR.		- 0	
Beyan	BU PARSELİN KROKİDE GÖRÜLDÜĞÜZERE YOLA TECAVÜZÜ VARDIR.		- 0	
Beyan	BU PARSELİN KROKİDE GÖRÜLDÜĞÜZERE YOLA TECAVÜZÜ VARDIR.		- 0	
Beyan	BU PARSELİN KROKİDE GÖRÜLDÜĞÜZERE YOLA TECAVÜZÜ VARDIR.		- 0	
Beyan	BU PARSELİN KROKİDE GÖRÜLDÜĞÜZERE YOLA TECAVÜZÜ VARDIR.		- 0	
Beyan	BU PARSELİN KROKİDE GÖRÜLDÜĞÜZERE YOLA TECAVÜZÜ VARDIR.		- 0	
İrtifak	A M: T.E.K. LEHİNE HAVAI İRTİFAK HAKKI VARDIR.	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	- 0	
İrtifak	A M: T.E.K. LEHİNE DAİMİ HAVAI İRTİFAK HAKKI VARDIR.	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	- 0	
İrtifak	A M: T.E.K. LEHİNE DAİMİ HAVAI İRTİFAK HAKKI VARDIR.	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	- 0	
İrtifak	A M: T.E.K. LEHİNE DAİMİ HAVAI İRTİFAK HAKKI VARDIR.	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	- 0	
İrtifak	A M: T.E.K. LEHİNE DAİMİ HAVAI İRTİFAK HAKKI VARDIR.	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	- 0	
İrtifak	A M: TEK LEHİNE DAİMİ HAVAI İRTİFAK HAKKI VARDIR	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	- 0	
İrtifak	A M: TEK LEHİNE DAİMİ HAVAI İRTİFAK HAKKI VARDIR	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	- 0	
İrtifak	A M: TEK LEHİNE DAİMİ HAVAI İRTİFAK HAKKI VARDIR	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	- 0	
İrtifak	B M:TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 169.21 M2 SAHA ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)	03.07.2006 - 10345	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Rapor Tarihi / Saati : 04.11.2014 / 15:45				
1				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	3104289 / 3121637	Satış - 15.11.2013 - 20967		
MERAM BELEDİYESİ	17348 / 3121637	İmar (TSM) - 22.5.2013 - 9365		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	İhtiyati Tedbir: KONYA 3. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 27/04/2009 tarih 2009/203 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)		08.05.2009 - 7698	

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	04.11.2014 15:13:01	2014-29300	20141104-824-F01101	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
Zemin No	85632106	Cilt / Sayfa No	11 / 1005	
İl / İlçe	KONYA / MERAM	Ada / Parsel	37594 / 5	
Kurum Adı	Meram	Yüzölçüm	29459,11000	
Mahalle / Köy Adı	YENİCE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	69 cadet kargir ev,7 adet kerpiç ev,7 adet 2 katlı kargir ev 1 adet 3 katlı kargir ev,27 adet depo 5 adet ahır,3 adet garaj,2 adet dükkan,3 adet mutfak	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	A M: TEK LEHİNE DAİMİ HAVAI İRTİFAK HAKKI VARDIR	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	- 0	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	1 / 1	Tevhit İşlemi (TSM) - 3.7.2014 - 14495		

Rapor Tarihi / Saati : 04.11.2014 / 15:45 1

Gayrimenkullerin son üç yıl içindeki tapu kayıt hareketleri incelendiğinde;

- 37595 ada 1 parselin mülkiyetinin 22.05.2013 tarihinde Meram Belediyesi'ne geçtiği, daha sonra 15.11.2013 tarihinde ise satış yoluyla TOKİ mülkiyetine geçtiği,
- 37594 ada 5 parselin 03.07.2014 tarihinde Tevhit işlemi sebebi ile TOKİ mülkiyetine geçtiği,

öğrenilmiştir.

Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

** 06.11.2014 tarihinde hazırlanmış olan raporda alınan TAKBİS belgeleri kullanılmıştır.*

2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

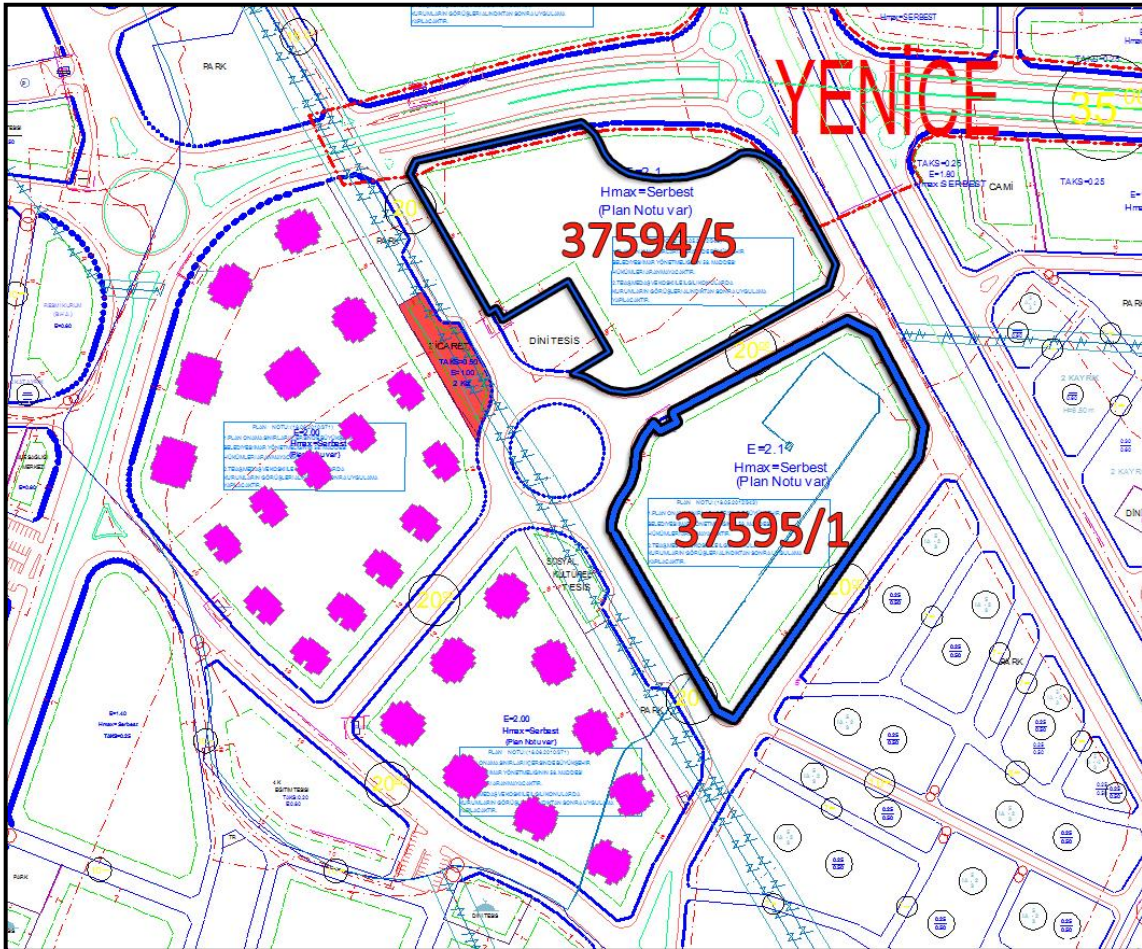
İncelemeye konu gayrimenkuller, Konya İli Meram İlçesi Yenice Mahallesi 37594 ada 5 no.lu parcel 29.459,11 m² ve 37595 ada 1 no.lu parcel 31.216,37 m² yüzölçümüne sahip parsellerdir.



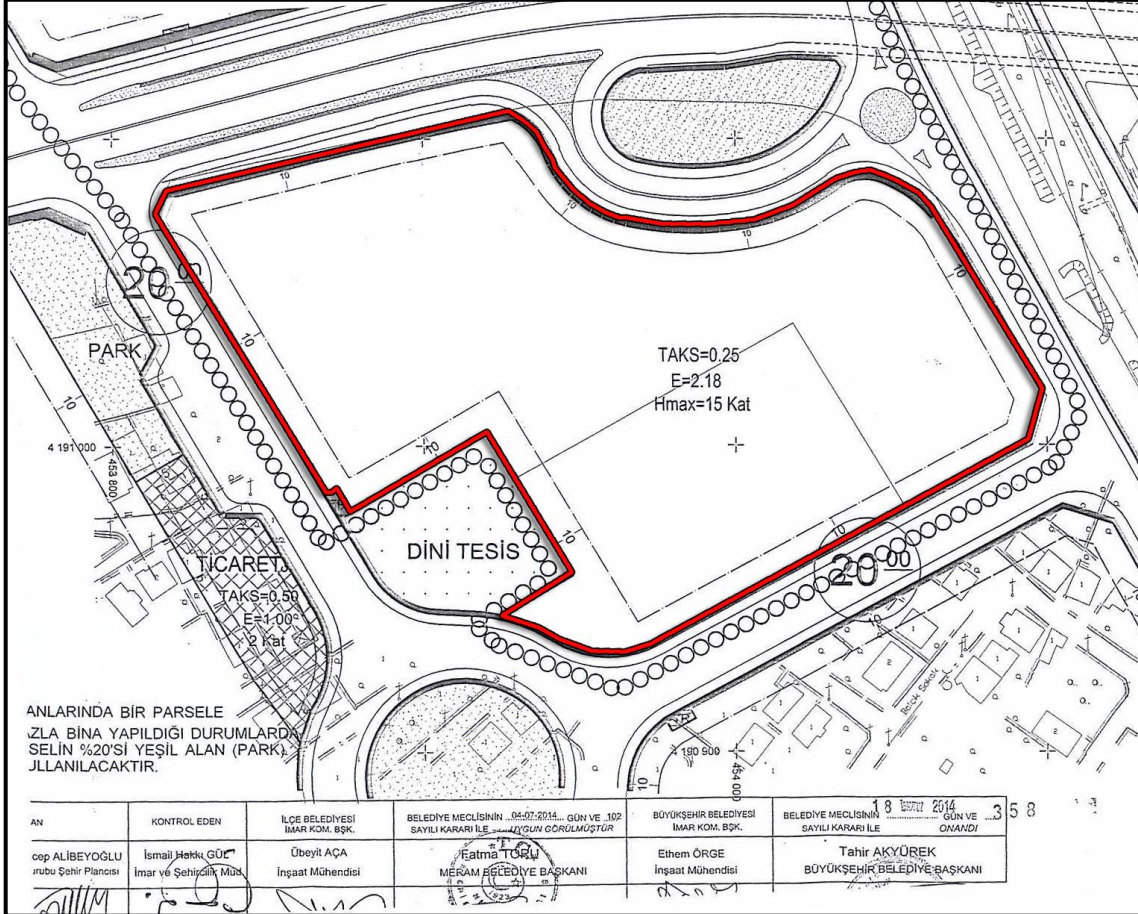
2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

04.11.2014 tarihinde Meram Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda rapora konu gayrimenkuller, Konya İli, Meram İlçesi Yenice Mahallesi'nde bulunan 37595 ada 1 no.lu parsel ve 37594 ada 5 no.lu parseller için 13.09.2013 t.t.li 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup, (KAKS: 2,10, Hmax: Serbest, Ön-Arka ve yan bahçe çekme mesafeleri 10 m) yapılaşma koşullarına sahiptir.

Konut alanlarında bir parselle birden fazla bina yapıldığı durumlarda (Site olarak) parselin %20 si yeşil alan olarak kullanılacaktır. İbaresini almaktadır. Ayrıca bölgede 18. Madde uygulaması ile ilgili olarak ise herhangi bir uygulama bulunmamaktadır.



- Değerlemeye konu gayrimenkullerden 37594 ada 5 no.lu parselle ilişkin Konya Büyükşehir Belediyesinin 18.07.2014 tarihli 358 sayılı kararı ile plan tadilatına göre **Konut Alanı** içerisinde kalmakta olup, (TAKS: 0,25, KAKS: 2,18, Hmax: 15 kat) yapılaşma koşullarına sahiptir.



Rapora konu parsellerin İmar durumlarındaki son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde, parsellerin tabi olduğu imar planının 13.09.2013 tasdik tarihli olduğu, daha sonra 37594 ada 5 no.lu parsel için 18.07.2014 tarihli 358 sayılı kararı ile plan tadilatı bulunduğu öğrenilmiştir.

Taşınmazların imar durumu itibariyle sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

Değerleme konusu gayrimenkuller için herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin üzerindeki yapılar göz önünde bulundurulmuş olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri

Rapora konu gayrimenkuller, Konya İli Meram İlçesi Yenice Mahallesi 37594 ada 5 no.lu parsel 29.459,11 m² ve 37595 ada 1 no.lu parsel 31.216,37 m² yüzölçümüne sahip parsellerdir. Değerleme konusu gayrimenkuller, Çığır Sokak'a (Geçit Sokak) cephelidir. Mevcut durumda değerlemeye konu gayrimenkullerden 37594 ada 5 no.lu parselin üzerinde yapı bulunmamaktadır. 37595 ada 1 no.lu parsel üzerinde Selman-ı Faris Cami bulunmaktadır.







2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Mevcut durumda değerlemeye konu gayrimenkullerden 37594 ada 5 no.lu parselin üzerinde yapı bulunmamaktadır.
- 37595 ada 1 no.lu parsel üzerinde Selman-ı Faris Cami bulunmaktadır.
- Konya İli, Meram İlçesi Yenice Mahallesinde bulunan 37595 ada 1 parsel ve 37594 ada 5 parsel 18.05.2012 t.t.li 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “Konut Alanı” içerisinde kalmakta olup, (KAKS: 2,10, Hmax: Serbest, Ön-Arka ve yan bahçe çekme mesafeleri 10 m) yapılaşma koşullarına sahiptir.

2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Gayrimenkuller Çığır Sokak’a(Geçit Sokak) cepheli olması,
- Ulaşım imkanlarının kolay olması,
- Toplu taşıma araç güzergahında bulunması,
- Konya Hızlı Tren İstasyonu, Konya Atatürk Stadyumu ve Meram Belediyesi yakın konumda olması,
- Taşınmazın bulunduğu mahallede bulunan konut yapılaşmalarının düzgün ve nizami yapılmış olması, çarpık kentleşmenin bulunmaması,

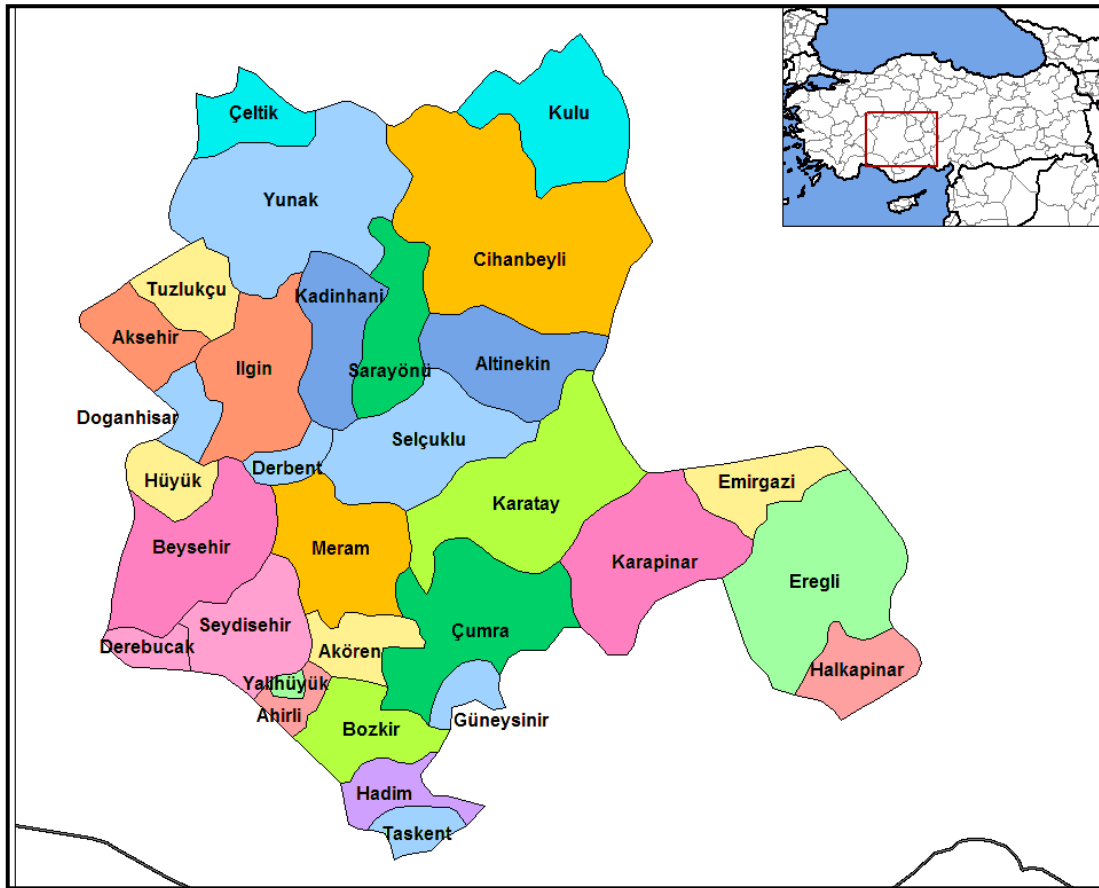
2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler

- Değerleme konusu gayrimenkullerden 37595 ada 1 no.lu parsel üzerinde mevcut durumda Selman-ı Faris Cami bulunmaktadır.

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 Konya İli

Konya, Türkiye'nin yüz ölçümü bakımından en büyük ili ve en kalabalık yedinci şehri. 31 ilçeden oluşan Konya'da TÜİK'in 2013 verilerine göre 2.079.225 kişi yaşamaktadır. 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, UNESCO Dünya Miras Listesi'ne alınmıştır. Şehir Selçuklularının ve Karamanoğulları'nın başkentliğini yapmıştır. Türkiye'nin en önemli sanayi kentlerindedir. Kaplanlarındandır. Şehrin futbol takımı Konyaspor'dur. Yöresel

yemekleri Etliemek, Mevlanaböreği, Fırınkebabı'dır. Konya'nın simgeleri arasında Mevlana Müzesi (Kubbe-i Hadrâ), çift başlı kartal dır.

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 büyükşehir nüfusu 2011 sonu itibariyle 1.085.000 olup Türkiye genelinde 7. sıradadır. İl genelinde ise 2.100.000 olan nüfusuyla Konya ili Türkiye'nin en kalabalık 6. ilidir.

Kapalı havzasının merkezinde Tuz Gölü oluşmuştur. Ankara, Konya, Aksaray sınırlarının keşiştiği yerde olup bir kısmı Konya ili sınırları içinde yer almaktadır.

Konya ilinin kuzeybatısında Konya-Afyonkarahisar il sınırında yer alır. Suyu tatlıdır. Tektonik olaylarla meydana gelmiştir. Su ürünleri açısından ekonomik değer gösterir. Sulama suyu olarak kullanılmakta olup kamış üretimi de yapılmaktadır.

13 Temmuz 1987'de temeli atılan Hafif Raylı Sistem, Eylül 1992'de hizmete girmiştir. 28.09.1989 tarihinde Konya Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü kurulmuş ve BESO son bulmuştur. BESO'nun su ile ilgili görevleri ve Fen Müdürlüğü tarafından yürütülen kanalizasyon işleri, KOSKİ'ye geçmiştir. BESO'ya ait otobüs işletmesi, Otobüs İşletmeleri Genel Müdürlüğü adı altında faaliyetlerine devam ettikten sonra Eylül 1992'de Hafif Raylı Sistem'in de devreye girmesiyle Toplu Ulaşım İşletmesi adını almıştır.

Karayoluyla, Ankara'ya 3, Antalya'ya 4, Eskişehir'e 5, İstanbul'a 9, Adana'ya 5 saat uzaklıktadır. Ankara-Konya hızlı tren hattının tamamlanması ile Konya-Ankara arası Tren garlarından ulaşım sağlanabilir. Hızlı Tren şu an Konya-Ankara arasını 1 saat 45 dakikaya indirmiştir. Bu süre yeni trenlerin alımıyla 1 saat 30 dakikaya inecektir. Günlük iki yönlü 16 sefer ile şu an hizmettedir.[25] İstanbul'dan başlayan tarihî Hicaz Demiryolu hattı, şehir merkezinden geçmektedir. Günümüzde demiryolu ulaşımı bu hattan sağlanmaktadır. İstanbul-Konya uçak seferleri Konya Havaalanından sağlanmaktadır. Alaaddin Tepesi ile Selçuk Üniversitesi Kampüsü arasındaki takriben 20 km.lik hatta, 60 tramvay vagonu ile 24

saat boyunca yolcu taşımacılığı yapılır.

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 kağıt 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 hinterland 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 ekonomisine de büyük katkıda bulunur.

Konya'da karasal iklim hüküm sürer. Yazları kuru ve sıcak, kışları soğuk ve kar yağışlıdır. Gece - 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 etkilenmektedir.

Büyükşehir Belediyesine Geçiş 1989 yılı Mart ayında yapılan mahalli (yerel) seçimlere Konya Büyükşehir ve üç merkez ilçe (Meram-Selçuklu-Karatay) olarak girilmiş ve artık Konya biri Büyükşehir olmak üzere dört belediye başkanıyla idare edilmeye başlamıştır.

1993 yılında Konya Büyükşehir Belediyesi, Japonya'da dünyanın en başarılı on belediyesinden birisi olarak adını dünyaya duyurmuştur.

Mevlana Müzesi, Konya'da bulunan, eskiden Mevlâna'nın dergâhı olan yapı kompleksinde, 1926 yılından beri faaliyet gösteren müzedir. "Mevlana Türbesi" olarak da anılır.

Konya; Ankara, İstanbul, İzmir, Eskişehir ve Mersin gibi birden fazla üniversiteye sahip olan illerdendir. Konya'da 2 adet devlet üniversitesi ve 2 adet vakıf üniversitesi bulunur.

3.2 Meram İlçesi

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

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

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

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

Türkiye İstatistik Kurumundan alınan bilgilere göre 2013 yılı sonu itibariyle Meram ilçesi nüfusu 333.998'dir.

4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki

yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.1.3 Gelir Yöntemi

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Haydar Gençtürk (0535 652 49 43) rapora konu taşınmazlara yakın konumlu Hacı İsa Efendi Mahallesi konut imarlı 637,00 m² alanlı arsa 600.000,00 ₺ bedelle satılıktır.

$$600.000,00 \text{ ₺} / 637,00 \text{ m}^2 = 941,91 \text{ ₺/m}^2$$

Emsal 2: Mustafa Şakalak (0506 724 46 21) rapora konu taşınmazlara yakın konumlu Havzan Müsiat Evleri arkasında bulunan konut imarlı 492,00 m² alanlı arsa 420.000,00 ₺ bedelle satılıktır.

$$420.000,00 \text{ ₺} / 492,00 \text{ m}^2 = 853,66 \text{ ₺/m}^2$$

Emsal 3: Hasan Şişman Gayrimenkul (0532 674 90 91) rapora konu taşınmazlara yakın konumlu Eski Meram Caddesine cepheli konut imarlı 222,00 m² alanlı arsa 300.000,00 ₺ bedelle satılıktır.

$$300.000,00 \text{ ₺} / 222,00 \text{ m}^2 = 1.351,35 \text{ ₺/m}^2$$

5.1.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması

Emsal 1: Mesken Emlak (0530 784 75 20) rapora konu taşınmazların bulunduğu Çığır Sokak üzerinde Site içerisinde sosyal donatı alanları bulunan Park Mahal Konutlarında konumlu, 14. normal kat, 5+1 kullanımlı, 320,00 m² alanlı daire pazarlıklı 800.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (2.500,00 ₺/m²)

Emsal 2: Erdem Arslan (0530 637 55 97) güvenli site içerisinde konumlu, Konya Meram Güzel Bahçe Sitesinde 3. normal kat, 4+1 kullanımlı, 220,00 m² alanlı daire pazarlıklı 450.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (2.045,45 ₺/m²)

Emsal 3: Salim Yılmaztürk (0541 351 65 68) güvenli site içerisinde konumlu Konya Meram Güzel Bahçe Sitesinde 3. normal kat, 4+1 kullanımlı, 220,00 m² alanlı daire pazarlıklı 549.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (2.495,45 ₺/m²)

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, gayrimenkulün konumu, ulaşım olanakları, topografik yapısı, fiziksel nitelikleri gibi özellikleri incelenmiştir. Bölgede yapılan konut imarlı arsa araştırmaları sonucunda 37594 ada 5 parsel için arsa m² birim değerinin 1.350,00 ₺/m², 37595 ada 1 parsel için arsa m² birim değerinin 1.440,00 ₺/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre arsa değerleri;

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değer

➤ **37594 ada 5 parsel;**

29.459,11 m² x 1.350,00 ₺/m² = **39.759.798,50 ₺ ≈ 40.000.000,00 ₺**

➤ **37595 ada 1 parsel;**

31.216,37 m² x 1.440,00 ₺/m² = **44.951.572,80 ₺ ≈ 45.000.000,00 ₺**

Sonuç olarak toplam 40.000.000,00 ₺ + 45.000.000,00 ₺ = **85.000.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

5.2.1 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri

Gayrimenkullerin üzerinde geliştirilmesi mümkün olan projenin toplam emsal alanları ve satılabilir alanlar üzerinden elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Proje analizinde, 37594 ada 5 no.lu parselin 29.459,11 m² arsa alanı üzerinden, imar plan tadilatına göre KAKS: 2.18 alınarak emsal inşaat alanı 64.220,86 m² olarak hesaplanmıştır. 37595 ada 1 no.lu parselin 31.216,37 m² arsa alanı üzerinden uygulama imar plan notlarına göre KAKS: 2.10 alınarak emsal inşaat alanı 65.554,38 m² olarak hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanının % 20 fazlası toplam satılabilir alan olup 155.730,28 m² dir.

Çevrede mevcut projelerin incelenmesi ve söz konusu alan ile karşılaştırılması sonucunda, parsel üzerine inşa edilecek projenin konut ünitelerinin olabileceği kanaatiyle ilk yıl için konut m² birim fiyatının 2.100,00 ₺/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m²)		60.675,48	
37594 Ada 5 Parsel		29.459,11	
37595 Ada 1 Parsel		31.216,37	
37594 Ada 5 Parsel İnşaat Alanı	2,18	64.220,86	
37595 Ada 1 Parsel İnşaat Alanı	2,10	65.554,38	
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)		129.775,24	
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²) (Emsal alanın %20 fazlası)		155.730,28	
GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ			
	Konut		
Projenin Satılabilir Alanı (m ²)	155.730,28		
Projenin 2015 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	2.100,00		
Projenin 2016 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	2.310,00		
Projenin 2017 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	2.541,00		
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,91	0,83
GELİRLER	2015	2016	2017
Projenin Öngörülen Satış Hızı	10,00%	30,00%	60,00%
Projenin Satış Geliri (₺)	32.703.360	107.921.087	237.426.391
TOPLAM GELİRLER (₺)	32.703.360	107.921.087	237.426.391
İndirgenmiş Nakit Akışı	32.703.360	98.558.070	197.063.905
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)			328.325.335
	Oran	DEĞER (₺)	
EMLAK KONUT GYO HASILAT PAYI	35%	114.913.867	

Buna göre tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **328.325.335,00 ₺** olarak hesap edilmiştir. Tabloda hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 35 hasılat **114.913.867,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, bölgedeki potansiyel dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin “nitelikli bir konut projesi” olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu gayrimenkuller Konya İli Meram İlçesi Yenice Mahallesi 37594 ada 5 no.lu parsel 29.459,11 m² ve 37595 ada 1 no.lu parsel 31.216,37 m² yüzölçümüne sahip parsellerdir. 37953 ada 1 no.lu parsel ve 37594 ada 5 no.lu parseller için 18.05.2012 t.t.li 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “**Konut Alanı**” içerisinde kalmakta olup, (KAKS: 2,10, Hmax: Serbest, Ön-Arka ve yan bahçe çekme mesafeleri 10 m) yapılaşma koşullarına sahiptir.

Rapora konu gayrimenkullerden 37594 ada 5 no.lu parsel ile ilişkin Konya Büyükşehir Belediyesinin 18.07.2014 tarihli 358 sayılı kararı ile plan tadilatına göre **Konut Alanı**” içerisinde kalmakta olup, (TAKS: 0,25, KAKS: 2,18, Hmax: 15 kat) yapılaşma koşullarına sahiptir.

Mevcut durumda değerlemeye konu gayrimenkullerden 37594 ada 5 no.lu parselin üzerinde yapı bulunmamaktadır. 37595 ada 1 no.lu parsel üzerinde Selman-ı Faris Cami bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapı göz önünde bulundurulmuş olup, değerlemede dikkate alınmamıştır.

Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak;

37595 ada 1 no.lu parselin ve 37594 ada 5 no.lu parselin toplam Pazar değeri, **85.000.000,00 ₺ (SeksenbeşmilyonTürk Lirası)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Bu değere Katma Değer Vergisi (KDV) dahil değildir.

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

Rapor, bir nüshası Şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Rapor konusu taşınmazlar için daha önceden tarafımızdan EMLAK KONUT-10.14-131 no.lu rapor hazırlanmıştır.

**Değerleme Uzman
Yardımcısı**

Samed YALÇIN
(Harita Mühendisi)

Değerleme Uzmanı

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

**Sorumlu Değerleme
Uzmanı**

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No:400375

Rapor Ekleri

1. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri