



Talep Sahibi	Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 1592
Raporun Konusu	Elazığ, Merkez, Konsept Vera Projesi Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi, 1046 Ada 11 parsel üzerinde yer alan projenin maliyet yaklaşımına göre değeri ve halihazır durum değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Üç Yüz Otuz Dokuz (339) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Girişimci Etki, 2. Kat, No: 111, Kızılkaya-Beşiktaş
Tel: 0312 407 04 01 / 0312 407 04 04
www.nkgd.com.tr E-posta: iletisim@nkgd.com.tr
Tic. Sic. No: 315005 Nispetiye, No: 66310549/000019
Mersis: 080400150000019

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	13
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	13
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	13
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	14
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	14
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	14
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	15
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	15
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	15

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	17
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	26
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	26
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	26
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	26
4.7	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.....	26
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	27
5.1	Pazar Yaklaşımı	29
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	33
5.3	Gelir Yaklaşımı	34
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	36
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	37
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	37
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri... ..	37
6.3	Yasal Gereklileri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	37
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	37
6.5	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	37
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	37
6.7	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.....	37
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	38
7.	SONUÇ.....	39
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	39
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	39
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	40
9.	RAPOR EKLERİ	40

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270920 / Mersis No: 08330030000000000000
Muhasebe Şubesi P. No: 401 054 9209

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023-1592 / 29.12.2023 (Değerleme Tarihi: 27.12.2023)
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi, 1046 Ada 11 parselde konumlu Konsept Vera projesinin maliyet yaklaşımına göre değeri ve halihazır durum değerinin TL cinsinden belirlenmesi.
Taşınmazın Açık Adresi	Sürsürü Mahallesi, Beyaz Dede Efendi Bulvarı Konsept Vera Projesi Merkez/Elazığ
Tapu Kayıt Bilgisi	Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi, 1046 Ada 11 parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Halihazırda parsel üzerinde 'Konsept Vera' projesi inşa edilmektedir.
İmar Durumu	Değerlemeye konu projenin bulunduğu parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Konut-Ticaret alanında kalmakta olup, E: 2,00 Hmax= 36.50m. olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Rapora konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
Konsept Vera Projesi Maliyet Yaklaşımına Göre Değeri (KDV Hariç)	1.120.830.000,00 TL
Konsept Vera Projesi Halihazır Durum Değeri (KDV Hariç)	3.260.000.000,00 TL
Açıklama	Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet AFŞAR - SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 296701 / Mers: 08100012500000000000
Tic. Sic. No: 296701 / Mers: 08100012500000000000
Tic. Sic. No: 296701 / Mers: 08100012500000000000
Tic. Sic. No: 296701 / Mers: 08100012500000000000

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 22.12.2023 itibariyle başlanmış 27.12.2023 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup değer takdir yapılmış, rapor tanzimi 29.12.2023 tarihinde Özel 2023-1592 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi, 1046 Ada 11 parsel üzerinde inşa edilen projenin maliyet yaklaşımına göre değeri ve halihazır durum değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın piyasa değerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 20.12.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için, tarafımızca 01.11.2022 tarihli, Özel 2022-1217 numaralı değerlendirme raporu, 05.06.2023 tarihli, Özel 2023-350 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet r/si, 2. kat, 104371 Yatağanlı, 26100
44332107 44 31 Faks: 0312 407 02 24
www.netkurumsal.com.tr Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic.Sic.No:237000 Nispetiye 4433210744332107
Maliye/ Mersis: 081 904 3350

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	:	Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi	:	Balgat Mh. Mevlana Bulv. Yelken Plaza Apt. No:139 A / 59 Çankaya /ANKARA
Şirket Amacı	:	Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak
Sermayesi	:	205.000.000,00 TL
Halka Açıklık	:	-
Telefon	:	0 312 220 16 61
E-Posta	:	info@verakonseptgyo.com.tr

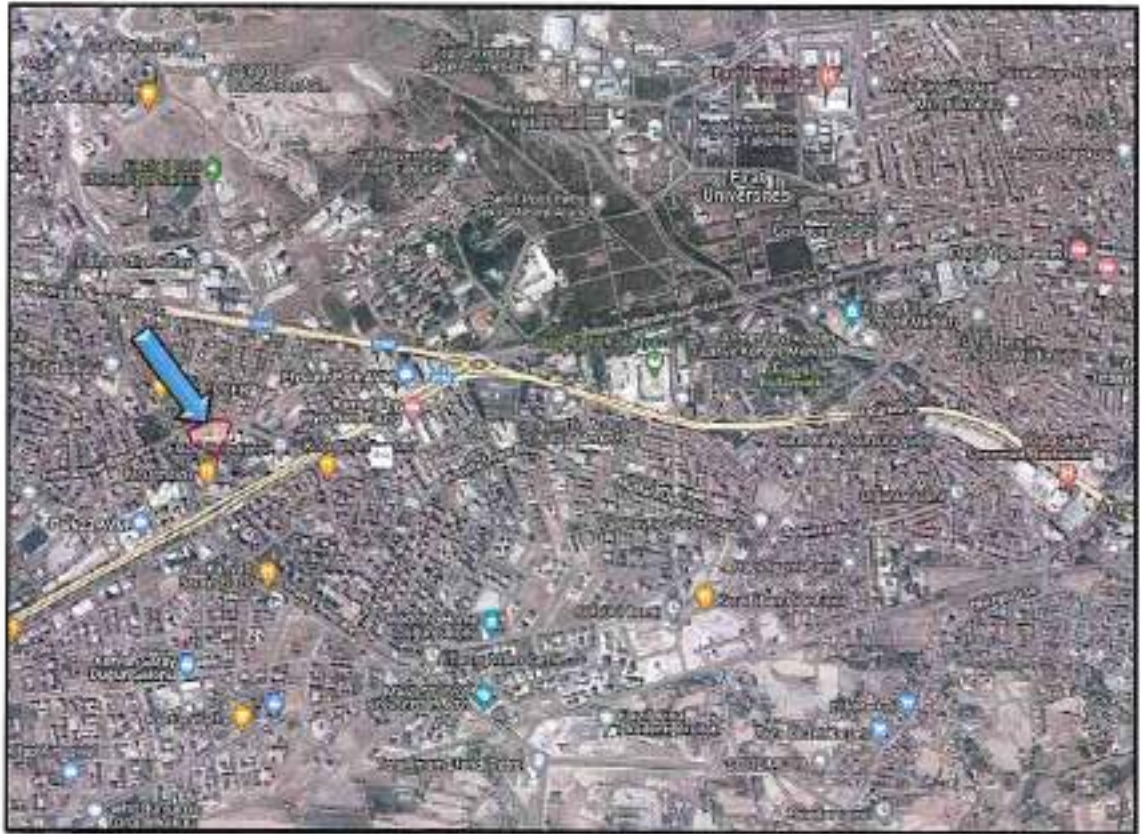
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi, 1046 Ada 11 parselde inşa edilen 'Konsept Vera' projesinin maliyet yaklaşımına göre değeri ve halihazır durum değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

[illegible]



Koordinatlar

Enlem: 38.6688 Boylam: 39.1778

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

NET KURUMSAL YATIRIMCI KUL
DEĞERLERİ VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Lettinye 156. 2001. 2011. 2012. 2013. 2014. 2015. 2016. 2017. 2018. 2019. 2020. 2021. 2022. 2023. 2024. 2025. 2026. 2027. 2028. 2029. 2030. 2031. 2032. 2033. 2034. 2035. 2036. 2037. 2038. 2039. 2040. 2041. 2042. 2043. 2044. 2045. 2046. 2047. 2048. 2049. 2050. 2051. 2052. 2053. 2054. 2055. 2056. 2057. 2058. 2059. 2060. 2061. 2062. 2063. 2064. 2065. 2066. 2067. 2068. 2069. 2070. 2071. 2072. 2073. 2074. 2075. 2076. 2077. 2078. 2079. 2080. 2081. 2082. 2083. 2084. 2085. 2086. 2087. 2088. 2089. 2090. 2091. 2092. 2093. 2094. 2095. 2096. 2097. 2098. 2099. 2100. 2101. 2102. 2103. 2104. 2105. 2106. 2107. 2108. 2109. 2110. 2111. 2112. 2113. 2114. 2115. 2116. 2117. 2118. 2119. 2120. 2121. 2122. 2123. 2124. 2125. 2126. 2127. 2128. 2129. 2130. 2131. 2132. 2133. 2134. 2135. 2136. 2137. 2138. 2139. 2140. 2141. 2142. 2143. 2144. 2145. 2146. 2147. 2148. 2149. 2150. 2151. 2152. 2153. 2154. 2155. 2156. 2157. 2158. 2159. 2160. 2161. 2162. 2163. 2164. 2165. 2166. 2167. 2168. 2169. 2170. 2171. 2172. 2173. 2174. 2175. 2176. 2177. 2178. 2179. 2180. 2181. 2182. 2183. 2184. 2185. 2186. 2187. 2188. 2189. 2190. 2191. 2192. 2193. 2194. 2195. 2196. 2197. 2198. 2199. 2200. 2201. 2202. 2203. 2204. 2205. 2206. 2207. 2208. 2209. 2210. 2211. 2212. 2213. 2214. 2215. 2216. 2217. 2218. 2219. 2220. 2221. 2222. 2223. 2224. 2225. 2226. 2227. 2228. 2229. 2230. 2231. 2232. 2233. 2234. 2235. 2236. 2237. 2238. 2239. 2240. 2241. 2242. 2243. 2244. 2245. 2246. 2247. 2248. 2249. 2250. 2251. 2252. 2253. 2254. 2255. 2256. 2257. 2258. 2259. 2260. 2261. 2262. 2263. 2264. 2265. 2266. 2267. 2268. 2269. 2270. 2271. 2272. 2273. 2274. 2275. 2276. 2277. 2278. 2279. 2280. 2281. 2282. 2283. 2284. 2285. 2286. 2287. 2288. 2289. 2290. 2291. 2292. 2293. 2294. 2295. 2296. 2297. 2298. 2299. 2300. 2301. 2302. 2303. 2304. 2305. 2306. 2307. 2308. 2309. 2310. 2311. 2312. 2313. 2314. 2315. 2316. 2317. 2318. 2319. 2320. 2321. 2322. 2323. 2324. 2325. 2326. 2327. 2328. 2329. 2330. 2331. 2332. 2333. 2334. 2335. 2336. 2337. 2338. 2339. 2340. 2341. 2342. 2343. 2344. 2345. 2346. 2347. 2348. 2349. 2350. 2351. 2352. 2353. 2354. 2355. 2356. 2357. 2358. 2359. 2360. 2361. 2362. 2363. 2364. 2365. 2366. 2367. 2368. 2369. 2370. 2371. 2372. 2373. 2374. 2375. 2376. 2377. 2378. 2379. 2380. 2381. 2382. 2383. 2384. 2385. 2386. 2387. 2388. 2389. 2390. 2391. 2392. 2393. 2394. 2395. 2396. 2397. 2398. 2399. 2400. 2401. 2402. 2403. 2404. 2405. 2406. 2407. 2408. 2409. 2410. 2411. 2412. 2413. 2414. 2415. 2416. 2417. 2418. 2419. 2420. 2421. 2422. 2423. 2424. 2425. 2426. 2427. 2428. 2429. 2430. 2431. 2432. 2433. 2434. 2435. 2436. 2437. 2438. 2439. 2440. 2441. 2442. 2443. 2444. 2445. 2446. 2447. 2448. 2449. 2450. 2451. 2452. 2453. 2454. 2455. 2456. 2457. 2458. 2459. 2460. 2461. 2462. 2463. 2464. 2465. 2466. 2467. 2468. 2469. 2470. 2471. 2472. 2473. 2474. 2475. 2476. 2477. 2478. 2479. 2480. 2481. 2482. 2483. 2484. 2485. 2486. 2487. 2488. 2489. 2490. 2491. 2492. 2493. 2494. 2495. 2496. 2497. 2498. 2499. 2500. 2501. 2502. 2503. 2504. 2505. 2506. 2507. 2508. 2509. 2510. 2511. 2512. 2513. 2514. 2515. 2516. 2517. 2518. 2519. 2520. 2521. 2522. 2523. 2524. 2525. 2526. 2527. 2528. 2529. 2530. 2531. 2532. 2533. 2534. 2535. 2536. 2537. 2538. 2539. 2540. 2541. 2542. 2543. 2544. 2545. 2546. 2547. 2548. 2549. 2550. 2551. 2552. 2553. 2554. 2555. 2556. 2557. 2558. 2559. 2560. 2561. 2562. 2563. 2564. 2565. 2566. 2567. 2568. 2569. 2570. 2571. 2572. 2573. 2574. 2575. 2576. 2577. 2578. 2579. 2580. 2581. 2582. 2583. 2584. 2585. 2586. 2587. 2588. 2589. 2590. 2591. 2592. 2593. 2594. 2595. 2596. 2597. 2598. 2599. 2600. 2601. 2602. 2603. 2604. 2605. 2606. 2607. 2608. 2609. 2610. 2611. 2612. 2613. 2614. 2615. 2616. 2617. 2618. 2619. 2620. 2621. 2622. 2623. 2624. 2625. 2626. 2627. 2628. 2629. 2630. 2631. 2632. 2633. 2634. 2635. 2636. 2637. 2638. 2639. 2640. 2641. 2642. 2643. 2644. 2645. 2646. 2647. 2648. 2649. 2650. 2651. 2652. 2653. 2654. 2655. 2656. 2657. 2658. 2659. 2660. 2661. 2662. 2663. 2664. 2665. 2666. 2667. 2668. 2669. 2670. 2671. 2672. 2673. 2674. 2675. 2676. 2677. 2678. 2679. 2680. 2681. 2682. 2683. 2684. 26

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU										
İL		İLÇE		AT YÜZÖLÇÜM(m2)		14043,00				
MAHALLE		SÖRSÖRÜ		ANA TAŞINMAZ NİTELİK		ARSA				
MEVKİİ		GFDK KARAÇALI								
ADA-PARSEL		1045/11								
SIRA NO	Taşınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	ARSA PAY/PAYDA	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE
1	128571262	531	52522	A1	1. BODRUM	1	50/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
2	128571308	531	52523	A1	1. BODRUM ARA KAT	2	102/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219
3	128571348	531	52524	A1	ZEMİN +ZEMİN ARA KAT	3	101/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219
4	128571374	531	52525	A1	ZEMİN ARA KAT+ BİRİNCİ	4	102/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219
5	128571400	531	52526	A1	BİRİNCİ	5	118/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
6	128571426	531	52527	A1	BİRİNCİ	6	79/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
7	128571451	531	52528	A1	İKİNCİ	7	156/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
8	128571465	531	52529	A1	İKİNCİ	8	129/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
9	128571474	531	52530	A1	ÜÇÜNCÜ	9	155/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
10	128571268	531	52531	A1	ÜÇÜNCÜ	10	127/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
11	128571272	531	52532	A1	DÖRDÜNCÜ	11	135/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
12	128571276	531	52533	A1	DÖRDÜNCÜ	12	127/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
13	128571280	531	52534	A1	BESİNCİ	13	135/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
14	128571284	531	52535	A1	BESİNCİ	14	127/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
15	128571288	531	52536	A1	ALTINCI	15	135/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
16	128571292	531	52537	A1	ALTINCI	16	127/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
17	128571296	531	52538	A1	YEDİNCİ	17	135/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
18	128571300	531	52539	A1	YEDİNCİ	18	127/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
19	128571304	531	52540	A1	SEKİZİNCİ	19	135/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
20	128571314	531	52541	A1	SEKİZİNCİ	20	127/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
21	128571318	531	52542	A1	DOKUZUNCU	21	135/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
22	128571322	531	52543	A1	DOKUZUNCU	22	127/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
23	128571326	531	52544	A1	ONUNCU	23	135/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
24	128571330	531	52545	A1	ONUNCU	24	127/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
25	128571263	531	52546	A2	1. BODRUM 1. BODRUM ARA KAT	1	116/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219
26	128571309	531	52547	A2	1. BODRUM 1. BODRUM ARA KAT	2	115/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219
27	128571349	531	52548	A2	ZEMİN ZEMİN ARA KAT	3	126/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219
28	128571375	531	52549	A2	ZEMİN ZEMİN ARA KAT	4	124/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219
29	128571401	531	52550	A2	BİRİNCİ	5	87/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
30	128571427	531	52551	A2	BİRİNCİ	6	89/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
31	128571266	531	52552	B1	ZEMİN ZEMİN ARA KAT	1	61/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219
32	128571310	531	52553	B1	BİRİNCİ	2	71/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
33	128571350	531	52554	B1	BİRİNCİ	3	96/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
34	128571376	531	52555	B1	İKİNCİ	4	87/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
35	128571402	531	52556	B1	İKİNCİ	5	80/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
36	128571428	531	52557	B1	İKİNCİ	6	70/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
37	128571452	532	52558	B1	ÜÇÜNCÜ	7	87/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
38	128571466	532	52559	B1	ÜÇÜNCÜ	8	80/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
39	128571475	532	52560	B1	ÜÇÜNCÜ	9	70/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
40	128571269	532	52561	B1	DÖRDÜNCÜ	10	87/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
41	128571273	532	52562	B1	DÖRDÜNCÜ	11	80/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
42	128571277	532	52563	B1	DÖRDÜNCÜ	12	70/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
43	128571281	532	52564	B1	BESİNCİ	13	87/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
44	128571285	532	52565	B1	BESİNCİ	14	80/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
45	128571289	532	52566	B1	BESİNCİ	15	70/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
46	128571293	532	52567	B1	ALTINCI	16	87/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
47	128571297	532	52568	B1	ALTINCI	17	80/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
48	128571301	532	52569	B1	ALTINCI	18	70/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
49	128571305	532	52570	B1	YEDİNCİ	19	87/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
50	128571315	532	52571	B1	YEDİNCİ	20	80/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
51	128571319	532	52572	B1	YEDİNCİ	21	70/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
52	128571323	532	52573	B1	SEKİZİNCİ	22	87/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
53	128571327	532	52574	B1	SEKİZİNCİ	23	80/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
54	128571331	532	52575	B1	SEKİZİNCİ	24	70/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
55	128571335	532	52576	B1	DOKUZUNCU	25	87/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
56	128571337	532	52577	B1	DOKUZUNCU	26	80/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
57	128571340	532	52578	B1	DOKUZUNCU	27	70/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
58	128571343	532	52579	B1	ONUNCU	28	148/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
59	128571265	532	52580	B2	1. BODRUM 1. BODRUM ARA KAT	1	115/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219
60	128571311	532	52581	B2	1. BODRUM 1. BODRUM ARA KAT	2	116/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219

61	128571851	532	52582	B2	ZEMİN	3	145/14043	DUBLERS MESKEN	12.05.2023	26219
62	128571877	532	52583	B2	ZEMİN ARA KAT	4	126/14043	DUBLERS MESKEN	12.05.2023	26219
63	128571403	532	52584	B2	ZEMİN ZEMİN ARA KAT	5	86/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
64	128571266	532	52585	C	BİRİNCİ	1	44/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
65	128571312	532	52586	C	BİRİNCİ	2	40/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
66	128571352	532	52587	C	BİRİNCİ	3	41/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
67	128571378	532	52588	C	BİRİNCİ	4	40/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
68	128571404	532	52589	C	BİRİNCİ	5	35/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
69	128571429	532	52590	C	BİRİNCİ	6	37/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
70	128571453	532	52591	C	BİRİNCİ	7	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
71	128571467	532	52592	C	BİRİNCİ	8	58/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
72	128571476	532	52593	C	BİRİNCİ	9	34/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
73	128571270	532	52594	C	BİRİNCİ	10	30/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
74	128571274	532	52595	C	BİRİNCİ	11	27/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
75	128571278	532	52596	C	BİRİNCİ	12	35/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
76	128571282	532	52597	C	BİRİNCİ	13	42/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
77	128571286	532	52598	C	BİRİNCİ	14	57/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
78	128571290	532	52599	C	BİRİNCİ	15	48/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
79	128571294	532	52600	C	BİRİNCİ	16	35/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
80	128571298	532	52601	C	BİRİNCİ	17	40/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
81	128571302	532	52602	C	BİRİNCİ	18	52/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
82	128571306	532	52603	C	BİRİNCİ	19	39/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
83	128571316	532	52604	C	BİRİNCİ	20	34/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
84	128571320	532	52605	C	BİRİNCİ	21	30/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
85	128571324	532	52606	C	ÜÇÜNCÜ	22	26/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
86	128571328	532	52607	C	ÜÇÜNCÜ	23	35/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
87	128571332	532	52608	C	ÜÇÜNCÜ	24	45/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
88	128571336	532	52609	C	ÜÇÜNCÜ	25	23/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
89	128571338	532	52610	C	ÜÇÜNCÜ	26	39/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
90	128571341	532	52611	C	ÜÇÜNCÜ	27	41/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
91	128571344	532	52612	C	DÖRÜNCÜ	28	26/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
92	128571346	532	52613	C	DÖRÜNCÜ	29	35/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
93	128571354	532	52614	C	DÖRÜNCÜ	30	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
94	128571356	532	52615	C	DÖRÜNCÜ	31	45/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
95	128571358	532	52616	C	DÖRÜNCÜ	32	46/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
96	128571360	532	52617	C	DÖRÜNCÜ	33	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
97	128571362	532	52618	C	BESİNCİ	34	28/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
98	128571364	532	52619	C	BESİNCİ	35	35/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
99	128571366	532	52620	C	BESİNCİ	36	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
100	128571368	532	52621	C	BESİNCİ	37	45/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
101	128571370	532	52622	C	BESİNCİ	38	46/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
102	128571372	532	52623	C	BESİNCİ	39	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
103	128571380	532	52624	C	ALTINCI	40	26/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
104	128571382	532	52625	C	ALTINCI	41	35/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
105	128571384	532	52626	C	ALTINCI	42	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
106	128571386	532	52627	C	ALTINCI	43	45/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
107	128571388	532	52628	C	ALTINCI	44	46/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
108	128571390	532	52629	C	ALTINCI	45	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
109	128571392	532	52630	C	YEDİNCİ	46	26/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
110	128571394	532	52631	C	YEDİNCİ	47	35/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
111	128571396	532	52632	C	YEDİNCİ	48	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
112	128571398	532	52633	C	YEDİNCİ	49	45/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
113	128571406	532	52634	C	YEDİNCİ	50	46/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
114	128571408	532	52635	C	YEDİNCİ	51	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
115	128571410	532	52636	C	SEKİZİNCİ	52	26/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
116	128571412	532	52637	C	SEKİZİNCİ	53	35/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
117	128571414	532	52638	C	SEKİZİNCİ	54	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
118	128571416	532	52639	C	SEKİZİNCİ	55	45/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
119	128571418	532	52640	C	SEKİZİNCİ	56	46/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
120	128571420	532	52641	C	SEKİZİNCİ	57	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
121	128571422	532	52642	C	DOKUZUNCU	58	26/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
122	128571424	532	52643	C	DOKUZUNCU	59	35/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
123	128571431	532	52644	C	DOKUZUNCU	60	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
124	128571433	532	52645	C	DOKUZUNCU	61	45/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
125	128571435	532	52646	C	DOKUZUNCU	62	46/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
126	128571437	532	52647	C	DOKUZUNCU	63	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
127	128571439	532	52648	C	ONUNCU	64	26/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
128	128571441	532	52649	C	ONUNCU	65	35/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
129	128571443	532	52650	C	ONUNCU	66	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
130	128571445	532	52651	C	ONUNCU	67	45/14043	MESKEN	12.05.2023	26219

131	128571447	532	52652	C	ONUNCU	68	46/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
132	128571449	532	52653	C	ONUNCU	69	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
133	128571267	532	52654	D	3.BODURUM3.BODURUM	1	38/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
134	128571313	533	52655	D	1.BODURUM3.BODURUM	2	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
135	128571353	533	52656	D	3.BODURUM3.BODURUM	3	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
136	128571379	533	52657	D	3.BODURUM3.BODURUM	4	20/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
137	128571405	533	52658	D	3.BODURUM3.BODURUM	5	18/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
138	128571430	533	52659	D	3.BODURUM 2.BODURUM	6	24/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
139	128571454	533	52660	D	2.BODURUM 2.BODURUM	7	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
140	128571468	533	52661	D	2.BODURUM 2.BODURUM	8	42/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
141	128571477	533	52662	D	2.BODURUM 2.BODURUM	9	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
142	128571271	533	52663	D	2.BODURUM 2.BODURUM	10	20/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
143	128571275	533	52664	D	2.BODURUM 3.BODURUM	11	18/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
144	128571279	533	52665	D	2.BODURUM 3.BODURUM	12	23/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
145	128571283	533	52666	D	1. BODURUM 1. BODURUM	13	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
146	128571287	533	52667	D	1. BODURUM 2. BODURUM	14	43/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
147	128571291	533	52668	D	1. BODURUM 3. BODURUM	15	28/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
148	128571295	533	52669	D	1. BODURUM 3. BODURUM	16	40/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
149	128571299	533	52670	D	1. BODURUM 3. BODURUM	17	43/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
150	128571303	533	52671	D	1. BODURUM 3. BODURUM	18	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
151	128571307	533	52672	D	1. BODURUM 2. BODURUM	19	40/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
152	128571317	533	52673	D	1. BODURUM 2. BODURUM	20	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
153	128571321	533	52674	D	2. BODURUM 2. BODURUM	21	47/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
154	128571325	533	52675	D	1. BODURUM 3. BODURUM	22	38/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
155	128571329	533	52676	D	1. BODURUM 3. BODURUM	23	46/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
156	128571333	533	52677	D	1. BODURUM 3. BODURUM	24	63/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
157	128571336	533	52678	D	1. BODURUM 2. BODURUM	25	78/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
158	128571339	533	52679	D	1. BODURUM 1. BODURUM	26	150/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
159	128571342	533	52680	D	1. BODURUM 1. BODURUM	27	89/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
160	128571345	533	52681	D	1. BODURUM 1. BODURUM	28	44/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
161	128571347	533	52682	D	1. BODURUM 1. BODURUM	29	54/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
162	128571355	533	52683	D	1. BODURUM 1. BODURUM	30	66/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
163	128571357	533	52684	D	1. BODURUM 1. BODURUM	31	66/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
164	128571359	533	52685	D	1. BODURUM 1. BODURUM	32	67/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
165	128571361	533	52686	D	1. BODURUM 1. BODURUM	33	77/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
166	128571363	533	52687	D	1. BODURUM 3. BODURUM	34	25/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
167	128571365	533	52688	D	1. BODURUM 3. BODURUM	35	26/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
168	128571367	533	52689	D	ZEMİN 3.BODURUM	36	44/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
169	128571369	533	52690	D	ZEMİN 3.BODURUM	37	53/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
170	128571371	533	52691	D	ZEMİN 3.BODURUM	38	39/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
171	128571373	533	52692	D	ZEMİN 3.BODURUM	39	46/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
172	128571381	533	52693	D	ZEMİN 3.BODURUM	40	33/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
173	128571383	533	52694	D	ZEMİN 3.BODURUM	41	33/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
174	128571385	533	52695	D	ZEMİN 3.BODURUM	42	49/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
175	128571387	533	52696	D	ZEMİN 3.BODURUM	43	64/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
176	128571389	533	52697	D	ZEMİN 3.BODURUM	44	35/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
177	128571391	533	52698	D	ZEMİN 3.BODURUM	45	86/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
178	128571393	533	52699	D	ZEMİN 3.BODURUM	46	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
179	128571395	533	52700	D	ZEMİN 3.BODURUM	47	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
180	128571397	533	52701	D	ZEMİN 3.BODURUM	48	40/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
181	128571399	533	52702	D	ZEMİN 3.BODURUM	49	30/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
182	128571407	533	52703	D	ZEMİN 3.BODURUM	50	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
183	128571409	533	52704	D	ZEMİN 3.BODURUM	51	36/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
184	128571411	533	52705	D	ZEMİN 3.BODURUM	52	54/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
185	128571413	533	52706	D	ZEMİN 3.BODURUM	53	54/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
186	128571415	533	52707	D	ZEMİN 3.BODURUM	54	48/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
187	128571417	533	52708	D	ZEMİN 3.BODURUM	55	22/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
188	128571419	533	52709	D	ZEMİN 3.BODURUM	56	70/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
189	128571421	533	52710	D	ZEMİN 3.BODURUM	57	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
190	128571423	533	52711	D	ZEMİN 3.BODURUM	58	40/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
191	128571425	533	52712	D	ZEMİN 3.BODURUM	59	35/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
192	128571432	533	52713	D	ZEMİN 3.BODURUM	60	36/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
193	128571434	533	52714	D	ZEMİN 3.BODURUM	61	46/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
194	128571436	533	52715	D	ZEMİN 3.BODURUM	62	65/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
195	128571438	533	52716	D	ZEMİN 3.BODURUM	63	78/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
196	128571440	533	52717	D	ZEMİN 3.BODURUM	64	186/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
197	128571442	533	52718	D	ZEMİN 3.BODURUM	65	66/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
198	128571444	533	52719	D	ZEMİN 2.BODURUM	66	65/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
199	128571446	533	52720	D	ZEMİN 2.BODURUM	67	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
200	128571448	533	52721	D	ZEMİN 2.BODURUM	68	59/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219

201	128571450	533	52722	D	ZEMİN 2.BODRUM	69	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
202	128571455	533	52723	D	ZEMİN 3.BODRUM	70	52/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
203	128571456	533	52724	D	ZEMİN 2.BODRUM	71	53/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
204	128571457	533	52725	D	ZEMİN 2.BODRUM	72	52/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
205	128571458	533	52726	D	ZEMİN 2.BODRUM	73	53/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
206	128571459	533	52727	D	ZEMİN 3.BODRUM	74	53/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
207	128571460	533	52728	D	ZEMİN 3.BODRUM	75	53/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
208	128571461	533	52729	D	ZEMİN 3.BODRUM	76	52/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
209	128571462	533	52730	D	ZEMİN 2.BODRUM	77	60/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
210	128571463	533	52731	D	ZEMİN 3.BODRUM	78	60/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
211	128571464	533	52732	D	ZEMİN 3.BODRUM	79	151/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
212	128571465	533	52733	D	ZEMİN 2.BODRUM	80	69/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
213	128571470	533	52734	D	ZEMİN 3.BODRUM	81	74/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
214	128571471	533	52735	D	BİRİNCİ.BODRUM	82	74/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
215	128571472	533	52736	D	BİRİNCİ.BODRUM	83	93/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
216	128571473	533	52737	D	İKİNCİ.BODRUM	84	164/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu proje ile ilgili 12.05.2023 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. Projede yer alan bağımsız bölümler ile ilgili Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu Portalı üzerinden alınan tapu kayıtlarına göre müşterek olarak aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyan: Yönetim Planı : 25/04/2023(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (12.05.2023 – 26219)

İrtifak: BU PARSEL İLE 77 ADA 1.PARSEL VE 73 ADA 2 PARSELLER LEHİNE VE 72 ADA 35 PARSEL 74 ADA 6,164. PARSELLER ALEYHİNE NEBEN EDEN VE DÜZÜMLÜ SU KUYULU VE SU GEÇİRME HAKLAR VAR.M: BU PARSEL İLE 73 ADA 2 PARSEL 74 ADA 1 PARSELLER LEHİNE 6,164 PARSELLER ALEYHİNE NENBADEN VE DÜZENLİ SU GEÇİRME HAKKI (07.01.1953 – 30)

İrtifak: H: BU PARSEL İLE 77 ADA 1 PARSEL VE 73 ADA 2 PARSEL LEHİNE 72 ADA 35 PARSEL 74 ADA 6,16,4 PARSELLER ALEYHİNE MENBADEN NEDEN EDEN VE DÜZÜMLÜ SU KUYULARINI VE SU GEÇİRME HAKKI VAR M: BU PARSEL İLE 73 ADA 2 PARSEL 74 ADA 1.PARSELLER LEHİNE VE 72 ADA 6,16,4 PARSELLER ALEYHİNE MENBADEN DÜZME SU KUYULARI VE SU GEÇİRME HAKKI (29.11.1954 – 30)

Not: Tapu kaydı üzerinde yer alan kayıtlar herhangi bir olumsuzluk oluşturmamaktadır.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konsept Vera Projesinin halihazırda inşa edildiği arsa iller Bankası A.Ş. mülkiyetinde iken 21.09.2020 tarih, 33746 yevmiye ve 'Satış' işlemi ile Vera Grup Mühendislik A.Ş. lehine tescil edilmiştir. Söz konusu arsanın imar durumunda son üç yıllık süre içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Değerleme konusu proje ile ilgili 12.05.2023 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. Kat irtifakı neticesinde bağımsız bölümler şirket adına tescil edilmiştir. Daha sonra bağımsız bölüm bazında satışlar gerçekleşmiş olup A1 blok 1 ve 20 numaralı bağımsız bölümler, A2 blok 2 numaralı bağımsız bölüm, B1 blok 6, 12, 15, 18, 22, 26, 27 numaralı bağımsız bölümler, B2 blok 2 numaralı bağımsız bölüm, C blok 28, 29, 31, 32, 34, 36, 44, 45, 46, 47, 48, 52, 55, 56, 66, 67 numaralı bağımsız bölümlerin diğer malikler adına tescili gerçekleşmiştir. Bağımsız bölümlerden B1-8, C-24, 27 ve 59 numaralı bağımsız bölümler ise sözleşme ile satılmış olup tapu devri gerçekleşmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Elazığ Belediyesi planlama servisinden edinilen bilgiye göre, 1046 ada 11 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Konut+Ticaret alanı, E:2,00 Hmaks: 36,50m. olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Elazığ Belediyesi imar servisinde yapılan incelemeler neticesinde, alınmış olumsuz herhangi bir karar vb. bulunmadığı şifahi öğrenilmiştir.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu proje ile ilgili Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve ESD Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 01.07.2022 tarihli inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Proje bedeli ile ilgili sözleşme maddesine göre; "Taraflar işlerin yapılması konusunda toplam 450.000.00 TL+KDV bedel üzerinden anlaşmışlardır. Söz konusu tutara Maliyetler ve Genel Giderler dahil olup, ESD Proje tarafından işlerin tamamlanması için ek bir ödeme talebinde bulunamaz."

Proje içerisinde bağımsız bölümlerden B1-8, C-24, 27 ve 59 numaralı bağımsız bölümler ise sözleşme ile satılmış olup tapu devri gerçekleşmemiştir.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak Webtapu Portalı ve Elazığ Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda incelenen proje ve ruhsat bilgileri;

Mimari Proje: 19.04.2023 tarih onaylı tadilat projesi

RUHSAT BİLGİLERİ									
SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	BB. SAYISI	İNŞAAT ALANI (m2)	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A1	Yeni Yapı	24.11.2020	2020/346	Mesken	24	10.812,78	14	4C
2	A2	Yeni Yapı	24.11.2020	2020/346	Mesken	6	3.875,29	5	4A
3	B1	Yeni Yapı	24.11.2020	2020/346	Mesken	27	8.658,95	15	4C
4	B2	Yeni Yapı	24.11.2020	2020/346	Mesken	5	3.405,93	5	4A
5	C	Yeni Yapı	24.11.2020	2020/346	Mesken	69	15.347,56	14	4C
6	D	Yeni Yapı	24.11.2020	2020/346	Ofis ve İşyeri	84	20.963,49	6	4C
7	A1	Tadilat	27.04.2023	2023/34	Mesken	24	12.011,19	14	4C
8	A2	Tadilat	27.04.2023	2023/34	Mesken	6	2.556,35	6	4A
9	B1	Tadilat	27.04.2023	2023/34	Mesken	28	9.484,64	15	4C
10	B2	Tadilat	27.04.2023	2023/34	Mesken	5	2.430,33	5	4A
11	C	Tadilat	27.04.2023	2023/34	Mesken	69	13.429,32	14	4C
12	D	Tadilat	27.04.2023	2023/34	Ofis ve İşyeri	84	22.875,24	6	4C

Söz konusu projeye ait; 05.10.2022 tarih 5512200002243 poliçe numaralı "İşveren Mali Mesuliyet Sigorta Poliçesi" ile 05.10.2022 tarih 6102200001516 poliçe numaralı "İnşaat Tüm Riskler Sigorta Poliçesi" incelenmiştir. İlgili poliçe evrakları rapor ekinde bulunmaktadır. Bu poliçeler rapor tarihi itibarıyla geçerlidir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimi, İcadiye Mahallesi, Yakup Şevki Caddesi no:5/301 Merkez Elazığ adresli Haknur Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmektedir.

3.10 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 çalışması halihazırda parsel üzerinde inşa edilen, 'Konsept Vera' projesine istinaden yapılmıştır. Söz konusu projenin inşası, mimari proje ve ruhsatlarına uygun şekilde devam edilmektedir. 1046 ada 11 parsel üzerinde yer alan Konsept Vera Projesi Konut ve İşyeri nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Projede A1, A2, B1, B2, C ve D blok olmak üzere 6 adet blok bulunmaktadır. Söz konusu blokların kullanım niteliği, bağımsız bölüm sayısı, inşaat alanı vb. özellikler 3.8 başlığı altında yer alan ruhsat bilgileri tablosunda mevcuttur.

3.11 Varso, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan projenin inşaatı devam etmektedir. Halihazırda enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Elazığ İli Hakkında



Elazığ ili, MÖ 4000'li yıllarda kurulan, Harput kentinin oadaki devamıdır. Bu nedenle yıllarca Harput olarak anılmıştır. Büyük Selçuklu İmparatorluğu'nun hâkimiyetinin Anadolu'ya kayması ile Harput'un Türk yurdu olmasında en önemli savaşın Malazgirt Meydan Muharebesi olduğunda şüphe yoktur. Nitekim Harput ve çevresi, Malazgirt Muharebesi'nden sonra Türklerin eline geçmiştir.

Elazığ ili, Doğu Anadolu Bölgesi'nin güneybatısında, Yukarı Fırat Bölümü'nde yer almaktadır. 9.153 km²'yi bulan yüzölçümü ile Türkiye topraklarının %1,2'sini oluşturmaktadır. 38°30' ile 40°0'21" doğu boylamları, 38°0'17" ile 39°0'11" kuzey enlemleri arasında kalan il, doğudan Bingöl, kuzeyden (Keban Baraj Gölü aracılığı ile) Tunceli, batı ve güneybatıdan (Karakaya Baraj Gölü aracılığıyla) Malatya, güneyden ise Diyarbakır illerinin arazileri ile çevrilidir. İl, merkez ilçe ile birlikte 11 ilçe, 537 köy ve 709 mezra yerleşmesinden oluşmaktadır.

Geçmişte karasal iklimin hüküm sürdüğü Elazığ yapılan ve yapılmakta olan barajların etkisi ile ılıman bir iklime geçiş yapmıştır. Bu sürecin sonucunda özellikle önceleri çok soğuk ve yoğun kar yağışlı geçen kışlar nispeten daha ılıman geçmektedir. İlde bölge iklim koşullarına göre oldukça ılıman bir iklim hüküm sürmektedir.

Ekonomisi sanayi, tarım ve ticarete dayanır. Keban Barajı'nın yapılmasından sonra tarıma elverişli toprakların bir kısmı su altında kaldığından, tarım alanlarının azalması paralelinde sanayi canlanmıştır. Gayrisafi gelirinin %30'u sanayi, %10'u ticaret ve %25'i tarım sektöründen elde edilir. Toprak altı ve üstü çok zengindir. Tarım: Ovaları az fakat çok verimlidir. Bol suları bulunan büyük akarsuların suladığı bu ovalarda buğday, arpa, pirinç, şekerpancarı, tütün, fasulye, nohut, mercimek, fiğ, burçak, soğan, sarımsak, pamuk, üzüm, elma, armut, kayısı, ceviz, badem ve dut yetişir. Yetiştirilen ürünler arasında lahana, kavun ve çilek önemli gelir kaynağı hâline gelmiştir. Madencilik: Elazığ madenciliğin tarımla yarıştığı ve hatta tarımı geçtiği bir yerdir. Toprakları madenle doludur. Bakır, krom, simli kurşun ve betonit başlıcalarıdır. Ergani Bakır İşletmesi'nde blister bakır, sülfürik asit ve pirit tüvenan cevher istihsal edilir. Diğer maden işletmeleri; Guleman Krom İşletmesi, Ferro Krom Tesisleri ve Elazığ Betonit Fabrikasıdır. Alacakaya ve Arıcak ilçelerinde çıkarılan mermer dünyaca meşhurdur. Kendine has özelliği bulunan Elazığ mermerini işlemek üzere son senelerde birçok mermer işleme fabrikası kurulmuştur. Sanayi: Elazığ'ın maden bakımından zengin ve Türkiye'nin en büyük hidroelektrik santrallerinden birinin bu ilde oluşu ile sanayi gelişmiştir. İrili ufaklı 1.200 sanayi iş kolu vardır. Elazığ sanayi alanında Doğu Anadolu Bölgesi'nde önemli bir yere sahiptir. Özellikle Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulması ile fabrika sayısı hızla artmıştır.



49 fabrikalık sanayi bölgesinde 20 fabrika inşaatı tamamlanarak üretime geçmiştir. Diğerlerinin inşaatı devam etmektedir. Un, deri, şeker, çimento, pamukyağı, pamuk ipliği, kiremit, yün, süt, yem, azot, süper fosfat, kireç, plastik boru, tüpgaz imalatı ve dolom, kâğıt, tekstil, meşrubat, matbaacılık, mermer, ayçiçeği yağı, ayakkabı, mobilya, sabun, tıbbi malzeme fabrikaları başlıca büyük sanayi kuruluşlardır.



Elazığ doğuyu batıya bağlayan yolların kavşak noktasındadır. Karayolları Ankara-Kayseri-Malatya-Elazığ-Bingöl-Muş kara yolu, Adana-Maraş-Malatya-Elazığ-Tunceli kara yolu, Mardin-Diyarbakır-Arapkir-Keban-Elazığ kara yolu ile İran-Erzurum-Tunceli-Elâzığ uluslararası yollar

(TEM) ile bağlıdır. İyi asfalt vasfında olan bu yollardan Elazığ içinde kalan kısımlarının uzunluğu 425 kilometredir. Ankara-Kayseri-Sivas-Malatya demiryolu Elazığ'da iki kola ayrılır. Bir kolu Diyarbakır-Batman'a diğeri Palu-Genç- Muş-Tatvan'a ulaşır. İl sınırları içinde kalan demiryolu 272 km ve 15 duraklıdır. 1981 yılında temeli atılıp, 1986 yılında hizmete giren T.C.D.D. Fırat Köprüsü, Türkiye'nin en uzun köprüsüdür. 2030 m olup, 30 adet betonarme ayak üzerine inşa edilmiştir. 1940 yılında açılan Elazığ Havalimanı 20. Ekim 2012 tarihinde yılda 2 milyon yolcu kapasiteli yeni terminal binasına kavuştu. Havalimanından Ankara, İstanbul, Antalya, İzmir, Düsseldorf ve Frankfurt'a seferler yapılmaktadır. Ayrıca Keban Baraj Gölü üzerinde Ağın ilçesi ile Tunceli'nin ilçeleri arasında feribotla ulaşım sağlanmaktadır. Elazığ'da semtler arası ulaşım, minibüslerle, taksitlerle, her 8 dakikada bir kalkan belediye otobüsleriyle ve Elbüs adındaki elektrikli-bataryalı sistemle çalışan otobüslerle şehir içi üniversite ve şehir hastanesi olmak üzere 15 dakikada kalkan Elbüslerle rahat ve hızlı bir şekilde sağlanmaktadır. Elazığ'da yükseköğretim, 1967 yılında açılan Yüksek Teknik Okul ile başlamıştır. Aynı yıl içerisinde Ankara Üniversitesi senatosunun Elazığ'da veterinerlik fakültesinin kurulmasını öngören kararı, Milli Eğitim Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Yüksek Teknik Okul,1969 yılında Elazığ Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi (EDMMA)'ne dönüştürülmüş, Veterinerlik Fakültesi de 1970 yılında Ankara Üniversitesine bağlı olarak eğitim-öğretime başlamıştır.

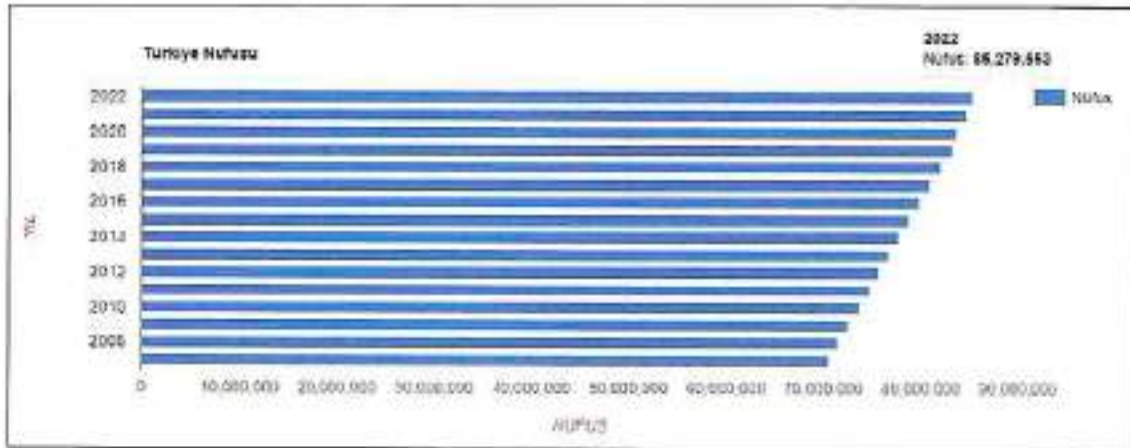
Elazığ'daki yükseköğretim kurumları, 11 Nisan 1975'te "Fırat Üniversitesi" adıyla tek bir çatı altında toplanmış ve veterinerlik fakültesi, fen fakültesi ve edebiyat fakültelerinden oluşan bir yapı çerçevesinde faaliyete başlamıştır. EDMMA ise mühendislik fakültesine dönüştürülerek, 1982 yılında kurulan tıp fakültesi ile birlikte üniversite bünyesine alınmıştır. Fırat Üniversitesi; 16 fakülte, 3 yüksekokul, 9 meslek yüksekokulu, 5 enstitü ve 1 konservatuvara sahiptir.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Caddesi No:137 Kat:5 Beşiktaş/İstanbul/ANKARA
Tic. Sic. No: 274745 Tic. Sic. No: 274745
Tic. Sic. No: 274745 Tic. Sic. No: 274745
Tic. Sic. No: 274745 Tic. Sic. No: 274745
Tic. Sic. No: 274745 Tic. Sic. No: 274745

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Δ Nüfus:



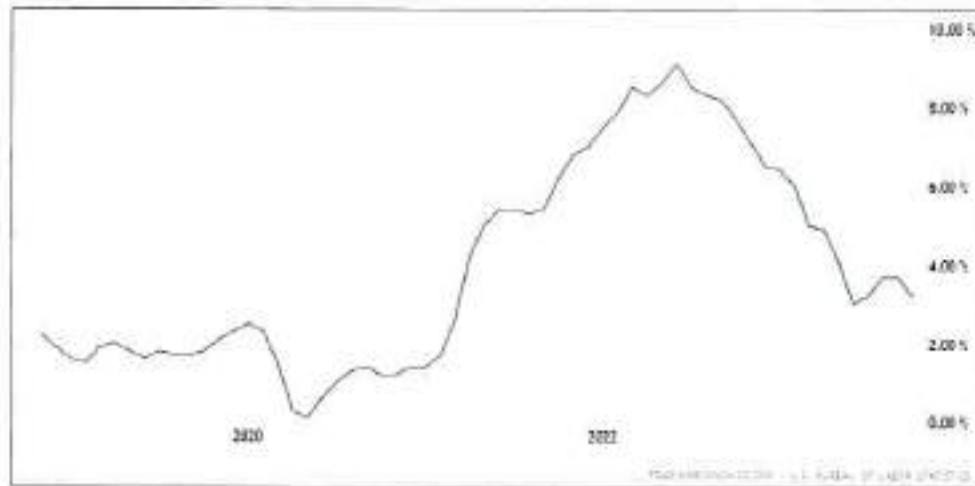
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:

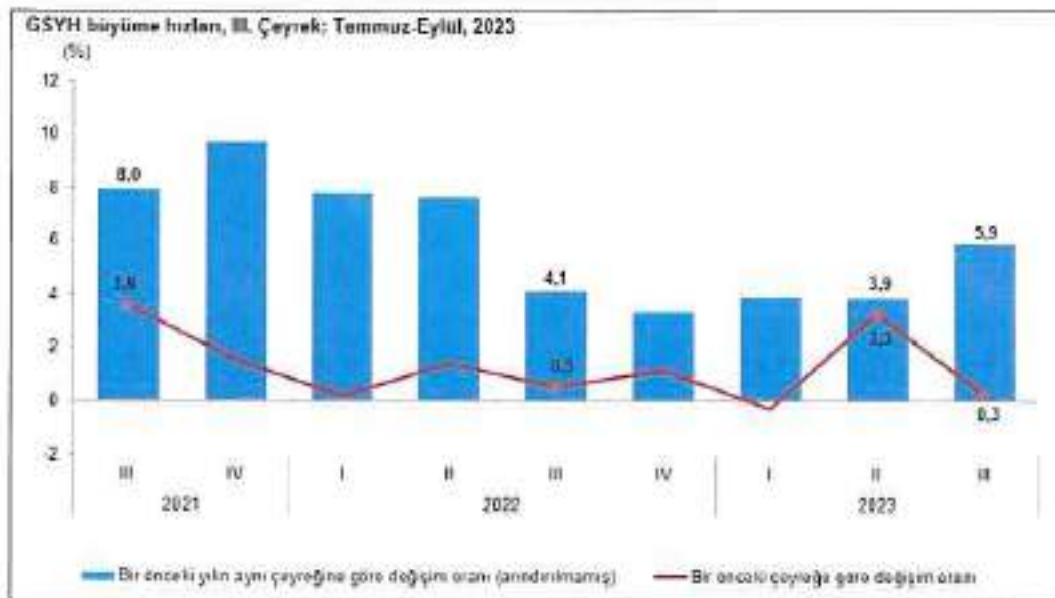


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,86 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup % -0,31 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,17 ile konut oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

İSTİKLALİYET GAYRİMENKUL
LİCENSİLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Yıldırım Pk. Kat: 27 Kat: 27/19 Nispetiye/Şişli/İSTANBUL
Tic Sicil No: 27 Kat: 27/19 Nispetiye/Şişli/İSTANBUL
Web: www.istil.com.tr E-posta: iletisim@istil.com.tr
Tic Sicil No: 27 Kat: 27/19 Nispetiye/Şişli/İSTANBUL
Tic Sicil No: 27 Kat: 27/19 Nispetiye/Şişli/İSTANBUL

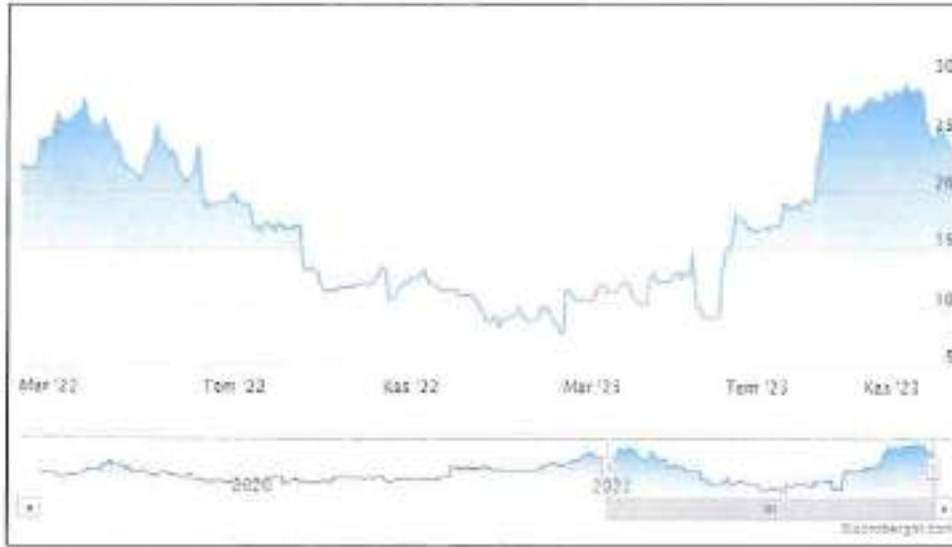


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibarıyla enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek %9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibarı ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibarıyla %3,6 seviyesine gelmiştir.

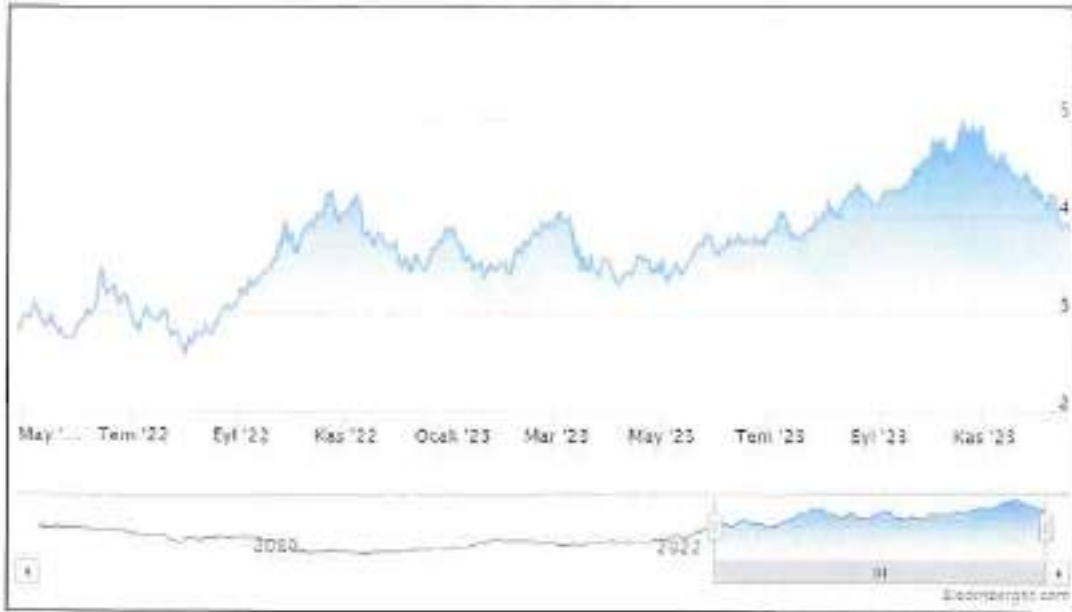


GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 295 milyar 815 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %11,2 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %14,7 arttı. Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,5, ihracatı ise %1,1 arttı. İşgücü ödemeleri, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %117,2 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %50,7 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %26,1 iken, bu oran 2023 yılında %32,2 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvil Değişimi:



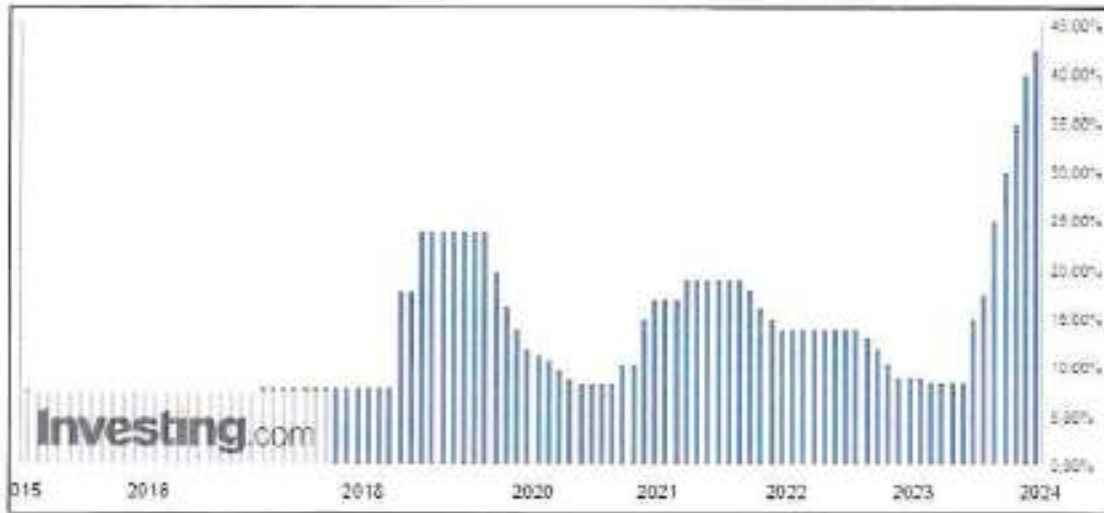
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3. çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle %23,70 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



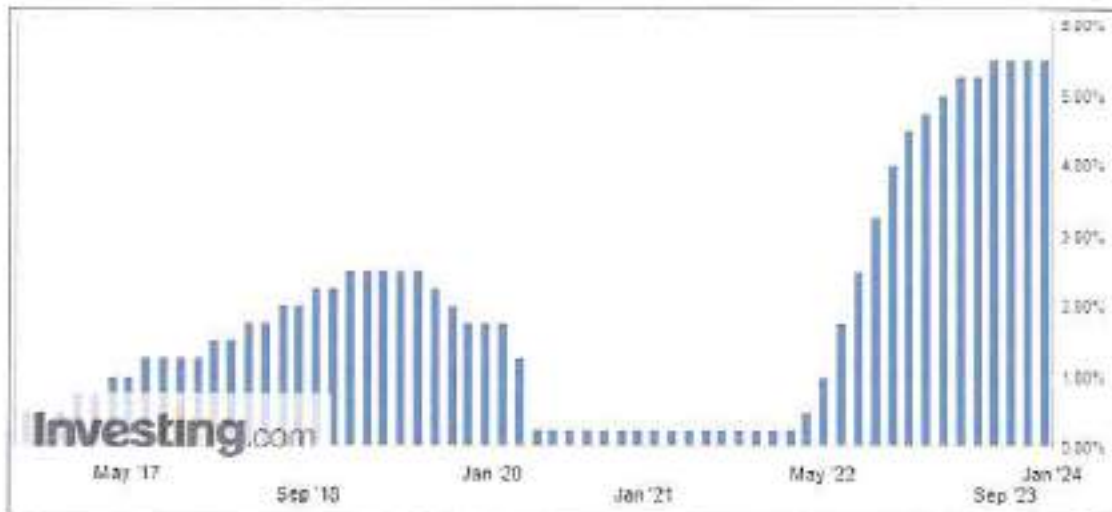
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %3,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler 5. Etage Kat: 501/21 Nispetiye/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274945 / Mersis No: 34010100000000000000
Tic. Sic. No: 274945 / Mersis No: 34010100000000000000
Müşteri Hizmetleri: 0212 301 9250

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %42,50 seviyesine gelmiştir.

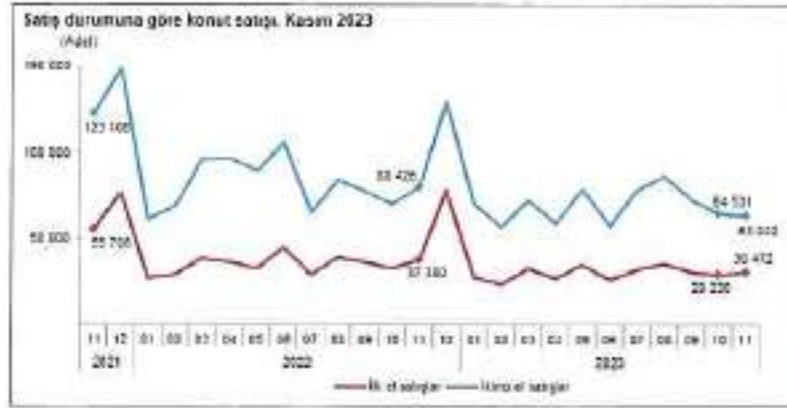


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkâri, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu. (TÜİK)

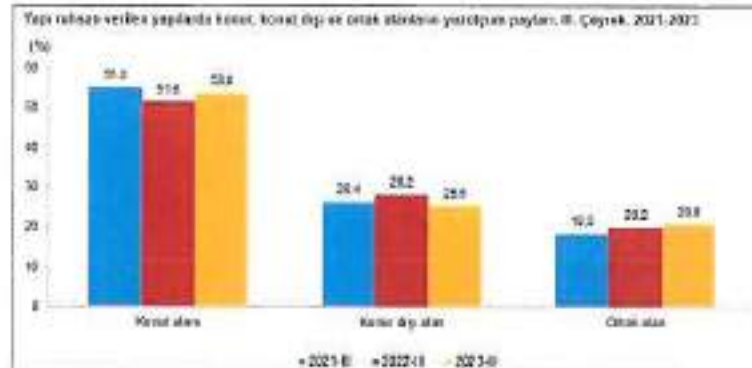
NET KUNUSAL SAVINNIENKIL
DEĞERLEŞTİRME VE SANAYİALIK A.Ş.
İstanbul 031 250 00 00 / 031 250 00 00 / 031 250 00 00
031 250 00 00 / 031 250 00 00 / 031 250 00 00
www.netkunal.com.tr / 031 250 00 00 / 031 250 00 00
Tic.Sic.No: 270620 / Mersis: 34010100000000000000
Makine Yolu / 031 250 00 00 / 031 250 00 00



Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi. (TUIK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,9, daire sayısı %35,0 ve yüzölçümü %21,7 arttı. Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,1 milyon m² iken; bunun 21,0 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 8,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUIK)

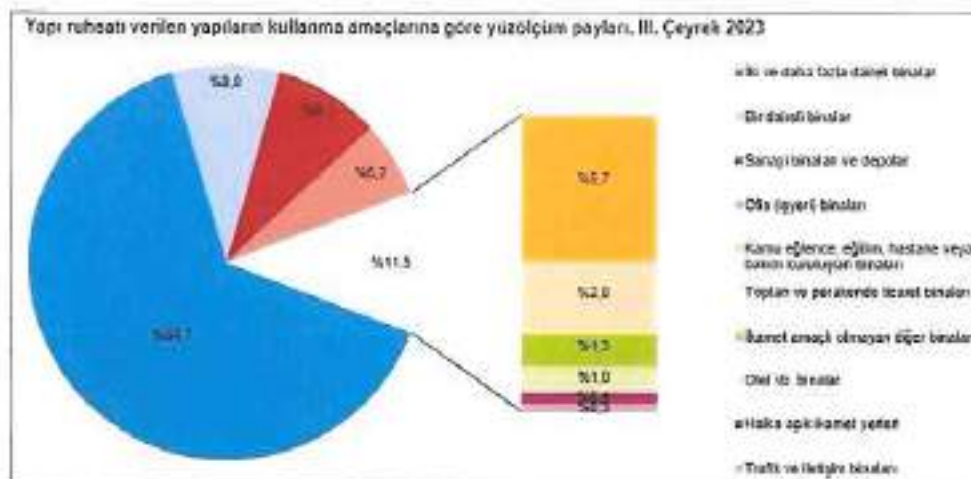


Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUIK)



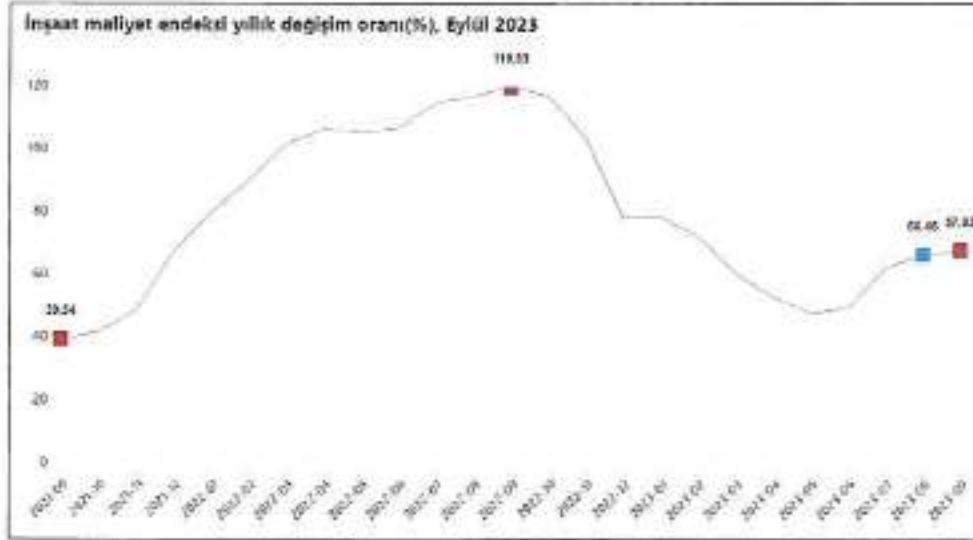
Yıl	Çapraz	Bina sayısı	Yükseklik değeri (%)	Düme sayısı	Yükseklik değeri (%)	Yüzölçümü (m²)	Yükseklik değeri (%)
2021		130 522	44,0	725 294	30,7	551 362 144	34,0
	I	33 571	137,0	174 654	116,9	34 357 552	95,0
	II	30 633	55,7	157 666	14,4	31 780 588	15,4
	III	30 416	29,2	149 514	6,1	31 312 277	19,5
	IV	44 891	55,7	243 320	24,3	61 911 747	30,0
2022		127 821	-7,7	695 004	-4,1	545 745 700	-3,0
	I	26 124	-22,2	129 572	-25,8	27 414 006	-20,0
	II	29 977	-4,0	144 875	-6,6	30 750 734	-3,2
	III	26 295	-7,0	146 807	-2,7	32 120 043	-3,1
	IV	44 327	8,7	270 649	13,7	55 460 926	6,0
2023	I	23 887	-8,6	131 662	1,5	26 946 184	-1,0
	II	31 947	9,0	192 150	33,4	39 100 557	27,0
	III	35 351	24,9	186 489	35,0	39 080 880	21,0

Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUIK)

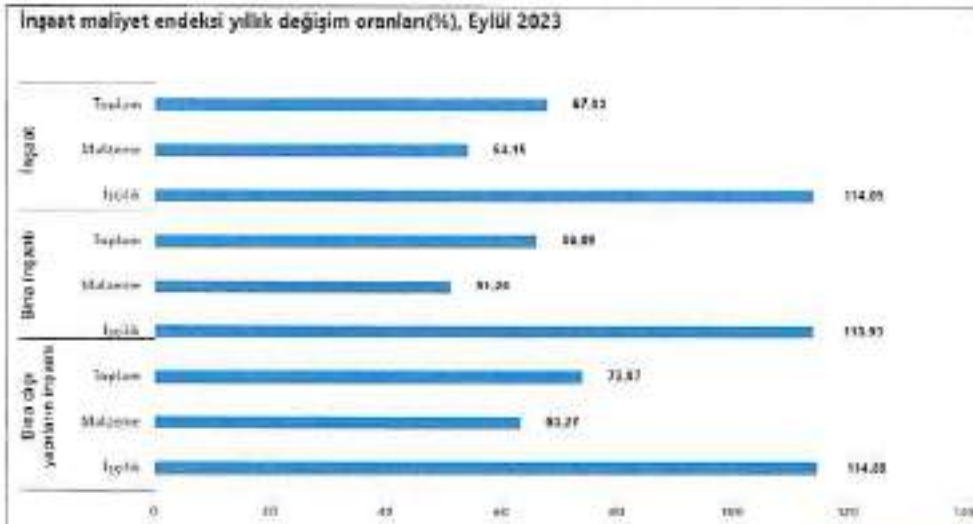
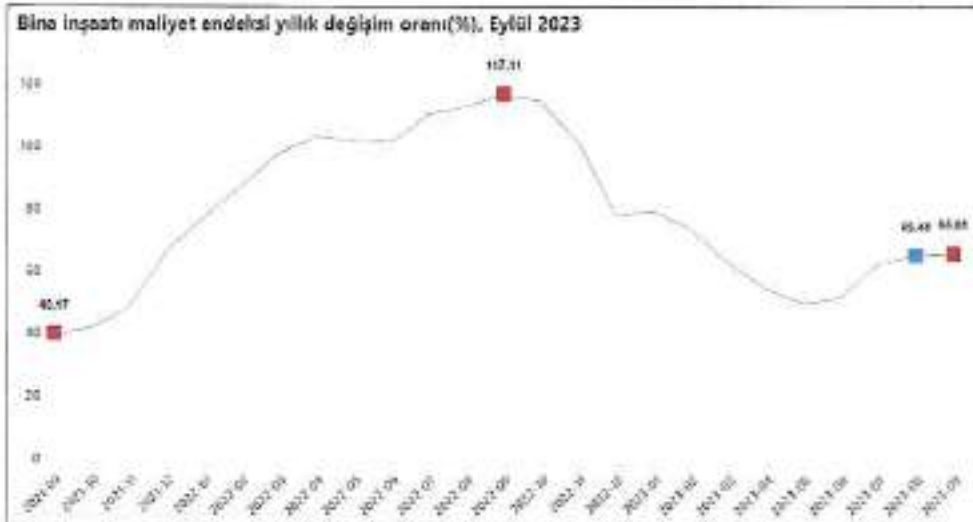


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TUIİK)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
GÜMRÜKLERİ VE DİĞERİLERİ A.Ş.
Lokasyon: 15. Sıra 26. No: 1701, Seyhanlı Mah. KATARA
T.C. İSTANBUL 1. D. PAZARI İSTANBUL
www.netkurumsal.com.tr 0212 360 894 10.11
Tic. Sic. No: 274942/İstanbul, M. Sic. No: 274942/İSTANBUL
Muhasebe Sicil No: 274942/İSTANBUL



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TÜİK)



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
KURUMSAL DEĞERLEME
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 270900, Şirket Sic. No: 270900
www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 270900, Şirket Sic. No: 270900
Muhasebe Vergi Danışmanlığı

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu projenin yer aldığı 1046 ada 11 parsel; 14.043,00m² yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak amorf şekle sahiptir. Parsel topografik olarak kuzeybatıdan güneydoğu eksenine eğimli bir yapıya sahiptir. Parsel kuzey kenarında Fatih Ahmet Baba Bulvarı'na, güney kenarında ise sokağa cephelidir. Parsel üzerinde halihazırda Konsept Vera Projesi inşa edilmektedir.

Konsept Vera Projesi konut ve işyeri nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Projede A1, A2, B1, B2, C ve D bloklar olmak üzere 6 adet blok bulunmaktadır. D blok ticari nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmakta, diğer bloklar konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Projede toplam 216 adet bağımsız bölüm bulunmakta, toplam inşaat alanı 62.807m²'dir. Bloklara ilişkin detaylı bilgi 3.8 başlığı altında ruhsat bilgileri tablosunda detaylı olarak verilmiştir. Projeye göre A1 Blok parselin kuzeydoğu köşesinde, B1 Blok güney köşesinde, C Blok batı köşesinde, diğer bloklar ise arada konumlandırılmıştır.

Alınan bilgiye göre C ve D bloktaki bağımsız bölümler natamam olarak teslim edilecektir. Proje genel inşaat seviyesi yapılan incelemeler ve alınan bilgilere göre yaklaşık %75'tir. Projede yer alan bağımsız bölümlere ait blok, kat, cephe, kullanım alanı vb. bilgiler ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgileri

Parsel üzerinde halihazırda projesine uygun şekilde Konsept Vera Projesi inşa edilmektedir. Söz konusu projede halihazırda ruhsata ve mimari projeye aykırı bir durum bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerinde halihazırda Konsept Vera Projesi inşa edilmektedir. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

4.7 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

Parsel üzerinde halihazırda Konsept Vera Projesi inşa edilmektedir.

NPT KURUMSAL CAYIRCIHAN
 EBERLEHNE DACHENWALD A.G.
 Dörmg. 15, 52618 D. 137 Völsbachstr. 100A/FA
 Tel: 0221 497 90 10 Fax: 0221 9 16 7 51
 www.eberlehdach.com Tel: 0221 497 90 10
 Tel: 0221 497 90 10 Fax: 0221 9 16 7 51
 Mülheim a. d. Ruhr Tel: 0201 497 90 10

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafta sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir*. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplamak için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

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

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Şişli, Şişli 53. Kat Kat:15, Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 274747, Mersis No: 34020100000000000000
Tic. Sic. No: 274747, Mersis No: 34020100000000000000
Tic. Sic. No: 274747, Mersis No: 34020100000000000000
Tic. Sic. No: 274747, Mersis No: 34020100000000000000

A Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:1,50 Konut İmarlı, 5.350m² yüzölçümüne sahip arsa 100.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu ve konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0537 505 00 23

Emsal 2 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:2,00 Konut İmarlı, 4.455m² yüzölçümüne sahip arsa 79.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0507 370 90 23

Emsal 3 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:2,00 Konut+Ticaret İmarlı, 5.329 m² yüzölçümüne sahip arsa 70.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0543 197 23 23

Emsal 4 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 4 Kat Konut Alanı yapılaşma koşullarına sahip 1.988 m² yüzölçümüne sahip arsa 15.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre konum ve imar durumu bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0505 043 18 23

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK ARSA							
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	5.350,00m ²		4.455,00m ²		5.329,00m ²		1.988,00m ²	
Satış fiyatı	100.000.000 TL		79.000.000 TL		70.000.000 TL		15.500.000 TL	
m ² birim fiyatı	18.692 TL		17.733 TL		13.136 TL		7.797 TL	
Pazarlık	10%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	20%	+	30%	+	75%	+	100%	+
İmar Durumu Şerefiyesi	30%	+	0%	+	0%	+	30%	+
İndirgenmiş birim fiyat	26.168 TL		22.166 TL		22.331 TL		17.543 TL	
Ortalama Birim fiyat	22.052TL/m ²							

Emsal 5 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sıfır site içerisinde, 3. Katta konumlu, 45 m² kullanım alanlı 1+1 konut 1.305.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0531 385 24 80

Emsal 6 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sıfır site içerisinde, 3. Katta konumlu, 45 m² kullanım alanlı 1+1 konut 1.275.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0545 613 66 77

Emsal 7 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 1 yıllık site içerisinde 13. Katta konumlu, 170 m² kullanım alanlı 3+1 konut 4.450.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0506 285 68 82

Emsal 8 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sıfır site içerisinde, 7. Katta konumlu, 200 m² kullanım alanlı 4+1 konut 4.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0552 237 88 00

Emsal 9 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sıfır site içerisinde, 7. Katta konumlu, 200 m² kullanım alanlı 4+1 konut 4.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgili: 0552 620 23 23

Genel Not: Değerleme konusu proje kullanılan inşaat tekniği, malzeme kalitesi vb. diğer fiziki özellikleri, konut+ticaret nitelikli karma bir proje olması, proje konsepti bakımından bölgede benzerinin olmaması taşınmaz için emsallere göre ciddi bir fark oluşturmakta ve avantaj sağlamaktadır. Söz konusu projenin konsepti göz önünde bulundurulduğunda bölgede bir marka değerinin olacağı açıktır. Tüm bu durumlar göz önünde bulundurulduğunda yukarıda verilen emsallere göre, projede yer alacak konutların birim fiyatının çok daha yüksek olacağına kanaat getirilmiştir. Söz konusu durumlara göre yapılan şerefiye düzeltmeleri aşağıda tablo olarak verilmiştir.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU		SATILIK KONUT								
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9	
Brüt alanı (m²)	50,00m²		50,00m²		170,00m²		200,00m²		200,00m²	
Satış fiyatı	1.305.000 TL		1.275.000 TL		4.450.000 TL		4.750.000 TL		4.500.000 TL	
m² birim fiyatı	26.100 TL		25.500 TL		26.176 TL		23.750 TL		22.500 TL	
Pazarlık	2%	-	2%	-	2%	-	2%	-	2%	-
Konum Şerefiyesi	20%	+	20%	+	10%	+	15%	+	15%	+
Proje Konsepti-Marka Şerefiyesi	25%	+	25%	+	25%	+	25%	+	25%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	30%	+	30%	+	30%	+	30%	+	30%	+
İndirgenmiş birim fiyat	45.153 TL		44.115 TL		42.668 TL		39.900 TL		37.800 TL	
Ortalama Birim fiyat	41.927TL/m²									

Örnek 9 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Twin Towers projesi içerisinde 65m² giriş kat, 65m² asma kat kullanım ve 90m² ön kullanım alanına sahip dükkan 15.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Emsalin asma katının ve ön kullanım alanının ticari potansiyeli zemin kata göre düşük olup zemine indirgenmiş toplam kullanım alanı 65m² zemin kullanımı + 65m²/2 asma kat kullanımı + 65m²/3 = ~152m²'dir.)

İlgilisi: 0552 620 23 23

Emsal 10 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Malatya Caddesi cepheli 100m² giriş kat, 100m² bodrum kat, 100m² asma kat ve 100m² ön kullanım alanına sahip dükkan 18.400.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Emsalin bodrum katının, asma katının ve ön kullanım alanının ticari potansiyeli zemin kata göre düşük olup zemine indirgenmiş toplam kullanım alanı: 100m² zemin kullanımı + 100m²/2 asma kat kullanımı + 100m²/5 bodrum kat kullanımı + 100m²/3 ön kullanımı = ~203m² dir.)

İlgili: 0537 363 24 64

Emsal 11 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Malatya Caddesi cepheli 200m² giriş kat, 200m² bodrum kat, 200m² asma kat kullanım alanına sahip dükkan 21.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Emsalin bodrum katının, asma katının kullanım alanının ticari potansiyeli zemin kata göre düşük olup zemine indirgenmiş toplam kullanım alanı: 200m² zemin kullanımı + 200m²/2 asma kat kullanımı + 200m²/5 bodrum kat kullanımı = ~340m² dir.)

Not: Emsal her ne kadar Malatya Caddesi cepheli olsa da bulunduğu nokta caddenin ticari hareketlilik bakımından düşük olduğu bölgedir.

İlgilisi: 0534 682 36 35

Emsal 12 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Malatya Caddesi cepheli, 100m² giriş kat, 100m² asma kat, 100m² bodrum kat, 100m² ön kullanım alanına sahip dükkan 19.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Emsalin bodrum katının, asma katının ve ön kullanım alanının ticari potansiyeli zemin kata göre düşük olup zemine indirgenmiş toplam kullanım alanı: 100m² zemin kullanımı + 100m²/2 asma kat kullanımı + 100m²/5 bodrum kat kullanımı + 100m²/3 ön kullanımı = ~203m²'dir.)

Not: Emsal her ne kadar Malatya Caddesi cepheli olsa da bulunduğu nokta caddenin ticari hareketlilik bakımından düşük olduğu bölgedir.

İlgili: 0505 605 31 97

[illegible]

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK DÜKKAN							
İçerik	Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13	
Brüt alanı (m ²)	152,00m ²		203,00m ²		340,00m ²		203,00m ²	
Satış fiyatı	15.500.000 TL		16.900.000 TL		20.000.000 TL		19.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	101.974 TL		83.251 TL		58.824 TL		93.596 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	0%	+	100%	+	75%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	5%	+	15%	+	20%	+	15%	+
İndirgenmiş birim fiyat	104.013 TL		93.241 TL		127.647 TL		175.025 TL	
Ortalama Birim fiyat	124.982TL/m ²							

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge konut nitelikli gelişmektedir. Bölge genelinde yapılan incelemelerde konum ve yapılaşma şartları bakımından dezavantajlı parseller için 10.000-18.000 TL/m² aralığında bedeller istendiği görülmektedir. Rapora konu taşınmazın, yapılaşmanın yoğun olduğu alanda ve şehrin merkezinde yer alması, inşaat emsalinin yüksek olması avantajlı yönleridir. Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 1046 ada 11 parselin konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda arsa birim değerinin 20.000- 25.000 TL/m² aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Bölgede benzer konseptteki projelerde konut nitelikli taşınmazların birim değeri 23.000-27.000 TL/m² aralığında olduğu görülmektedir. Rapora konu taşınmazın konsepti, inşaat kalitesi, marka değeri vb. diğer özellikleri de göz önünde bulundurulmuş, bu doğrultuda gerekli şerefiye düzeltmeleri yapılarak ortalama birim değer 42.000 TL/m² olarak belirlenmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çarşıoğlu Yolu, 34010, Beşiktaş, İstanbul / TÜRKİYE
Tic. Sic. No: 274444, Mersis: 340101/000000015
www.netkurumsal.com.tr, Tel: 0212 340 10 10
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemede benzer konseptte sahip projede konumlu dükkân emsali bulunmamaktadır. Taşınmazın yakın çevresindeki cadde cepheli dükkân emsalleri incelenmiştir. Yakın çevredeki cadde dükkanlarının birim değerlerinin 60.000-100.000 TL/m² aralığında olduğu görülmektedir. Raporu konu taşınmazın konumu, konsepti, marka değeri vb. diğer özellikleri de göz önünde bulundurularak, bu doğrultuda gerekli şerefiye düzeltmeleri yapılarak projede yer alacak dükkân nitelikli gayrimenkuller için ortalama birim değer 125.000 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Bölgede, satılık veya yakın dönemde satışı gerçekleşmiş arsa emsalleri üzerinden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Yukarıda verilen emsaller neticesinde, taşınmazın imar durumu ve konumu göz önünde bulundurularak arsa değerinin yaklaşık 22.052 TL/m² olacağına kanaat getirilmiştir.

Rapora konu taşınmaz için mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan arsa değeri ~310.000.000,00-TL olarak takdir edilmiştir. Şirkete düşen hisse bazında değere ise maliyet yaklaşımı altında yer verilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme için Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Değerleme konu projenin yer aldığı parsel için arsa değeri pazar yaklaşımı ile tespit edilmiştir. Söz konusu arsa değeri tespitinde projenin yer aldığı bölgede konut ve konut+ticaret imarlı emsaller incelenmiş, konum, yapılaşma şartları vb. diğer durumlarına dair gerekli değer düzeltmeleri yapılmıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak; ilgili belediyesinde yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı, parsel üzerinde inşaa faaliyetlerin devam ettiği görülmüştür. Yerinde yapılan incelemeler ve Vera

Bu bilgiler ışığında Konsept Vera Projesine ilişkin nakit akışı düzenlenmiş ve projenin halihazır durum değeri bulunmuştur. Nakit akış tablosu ekler kısmında verilmiştir.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı değer tarihi itibarıyla %23,11 civarındadır. Bu sebeple risksiz getiri oranı yaklaşık %23,50 olarak kabul edilmiştir.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %2 sektör riski ve %2,5 ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda indirgeme oranı %28 olarak belirlenmiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Konsept Vera Projesine ait yapı ruhsatından ve mimari projelerinden tespit edilen proje büyüklükleri rapor içeriğinde belirtilmiş olup bu projeden elde edilebilecek nakit akışının bugüne indirgenmesi suretiyle bulunan halihazır durum değeri ~3.260.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu projenin halihazır durum değerinin ~1.008.525.000 TL'lik kısmı konut alanlarından, ~2.251.475.000 TL'lik kısmı ise ticari alanlardan gelmektedir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

A Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu proje için kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %25-%35 oranında değişebildiği, hasilat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %35-%50 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

A Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde inşaatına başlanan Konsept Vera projesinin, proje ve boş arazi değerleri Pazar yaklaşımı, Maliyet yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu projenin mevcut durumu dikkate alındığında, mevcut ruhsat ve projelerine uygun şekilde inşasına devam edilmesi ve tamamlanmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme çalışmasında Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi 1046 ada 11 parsel üzerinde yer alan Konsept Vera Projesi'nin tamamı için değer takdirinde bulunulmuştur. [NET KURUMSAL GAYRİMENKUL](#)

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme raporu içerisinde 'Pazar Yaklaşımı', 'Maliyet Yaklaşımı' ve 'Gelir Yaklaşımı' kullanılarak ayrı ayrı analiz yapılmıştır.

Rapora konu Konsept Vera Projesinin yer aldığı 1046 ada 11 parselin arsa değerine 'Pazar Yaklaşımı' ile ulaşılmıştır. Söz konusu yöntemle göre 1046 ada 11 parsel arsa değeri için 310.000.000,00 TL takdir edilmiştir.

Konsept Vera projesinin 'Maliyet Yaklaşımı'na göre değerinin tespitinde değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenen inşaat seviyesi, yapı kalitesi vb. durumlar göz önünde bulundurularak parsel üzerindeki yapı değeri 847.895.000,00 TL olarak belirlenmiştir. Pazar yönteminden elde edilen arsa bedeli ve maliyet yönteminden elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin söz konusu yöntemle göre değeri 1.157.895.445,00 TL olarak takdir edilmiştir. Proje'nin maliyet yaklaşımına göre ve şirket hissesine düşen mevcut piyasa değer toplamı 1.120.830.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

Gelir yaklaşımı kullanılarak Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından inşa edilen Konsept Vera projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışından elde edeceği gelir hesaplanmış, elde edilen bu değerden inşaat maliyetlerinin tamamı düşülerek Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin net nakit akışı bulunmuştur. Bu nakit akışı iskonto edilerek, halihazır durum değeri 3.260.000.000,00 TL olarak belirlenmiştir.

Söz konusu projede kat irtifakı kuruludur. Proje ile ilgili kat irtifakının halihazırda kurulu olması ve inşaatının devam ettiği göz önüne alınarak, nakit akışı ile tespit edilen değer rapor değeri olarak kabul edilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

6.3 Yasal Gerekleri 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, proje için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla da herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Projede yer alan bağımsız bölümlerin tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar raporun 3.3 başlığı altında açıklanmıştır.

6.5 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

Proje ile ilgili, devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu projenin yer aldığı parselin mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmemiş olup, hali hazırda parsel üzerinde konut ve yaşam merkezi projesi bulunmakta ve inşaatı devam etmektedir.

6.7 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 konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, müşteri talebine istinaden Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi, 1046 Ada 11 parsel üzerinde inşa edilen Konsept Vera projesinin değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu projenin piyasa değer tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Projeye değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi, 1046 Ada 11 parselde konumlu Konsept Vera Projesi'nin 27.12.2023 değerleme tarihi itibarıyla maliyet yaklaşımına göre değeri ve halihazır durum değeri (Projenin Net Bugünkü Değeri) belirlenmiştir.

DEĞER DETAYI	TL
Projenin Maliyet Yaklaşımına Göre KDV Hariç Değeri	₺1.120.830.000,00
Konsept Vera Projesi Halihazır Durum Değeri	₺3.260.000.000,00

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:29.3374 TL dir.

Mehmet AFŞAR Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406225	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgilimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haliz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi,

Δ İmar Planları, Plan Notları, Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Yapı Ruhsatları

Δ Mimari Proje

Δ Yönetim Planı

Δ İnşaat Sözleşmesi

Δ İnşaat Satış Sözleşmeleri

Δ İnşaat Sigorta Poliçeleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Yolu, Göksu Çar. No:17/1 Kat:10/10.000.000
Etiler, Beşiktaş/İstanbul /T.C.
Tic. Sic. No: 274980 / Mersis No: 34010100000000000000
Rakipçi Wicli Çarşısı Kat: 10/10.000.000