



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi 1046 ada 11 parsel

Proje Değerleme Raporu

verakonsept^v
GYO

Özel 2024 - 953

Aralık, 2024



Talep Sahibi	Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2024
Rapor Numarası	Özel 2024-953
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 projenin net bugünkü değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yüz Yetmiş İki (172) 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.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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 Tarih 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	14
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 değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer 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	16
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	24
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	24
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	24
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	24
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	24
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
5.1	Pazar Yaklaşımı	27
5.2	Maliyet Yaklaşımı	32
5.3	Gelir Yaklaşımı	33
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	36
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	36
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	37
6.3	Yasal Gerekleri 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 Tasarrufta 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, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle 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

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024-953 / 31.12.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	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.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Sürsürü Mahallesi, Beyaz Dede Efendi Bulvarı Konsept Vera Projesi Merkez/Elazığ
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi, 1046 Ada 11 parsel. (Raporun 3.2 maddesinde detaylı olarak verilmiştir.)
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Hali hazırda parsel üzerinde 'Konsept Vera' projesi inşa edilmektedir.
<u>İmar Durumu</u>	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.
<u>Kısıtlılık Hali</u> (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Rapora konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Konsept Vera Projesi Maliyet Yaklaşımına Göre Değeri (KDV Hariç)</u>	1.879.799.000,00 TL
<u>Konsept Vera Projesi Halihazır Durum Değeri (KDV Hariç)</u>	4.713.991.000,00 TL
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AFŞAR - SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış olup 30.12.2024 tarihinde değerlendirme çalışmaları tamamlanmıştır. Rapor tanzimi 31.12.2024 tarihinde Özel 2024-953 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 13.12.2024 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 proje için aşağıdaki raporlar hazırlanmıştır.

*05.06.2023 tarihli, Özel 2023 - 350 numaralı değerlendirme raporu.

*31.12.2024 tarihli, Özel 2023 - 1592 numaralı değerlendirme raporu.

*30.09.2024 tarihli, Özel 2024 - 488 numaralı değerlendirme raporu (sadece dükkanlar)

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme 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.

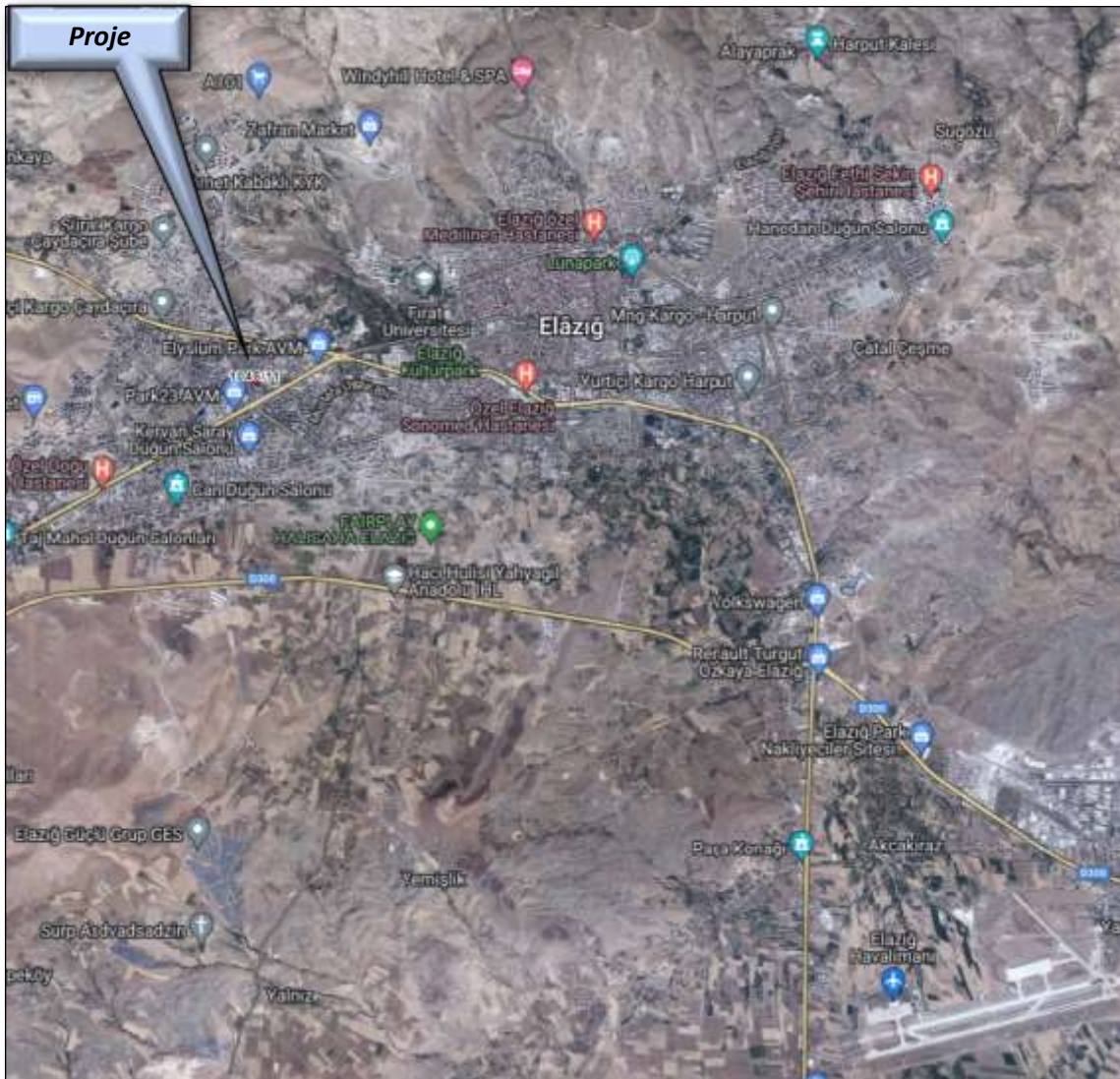
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

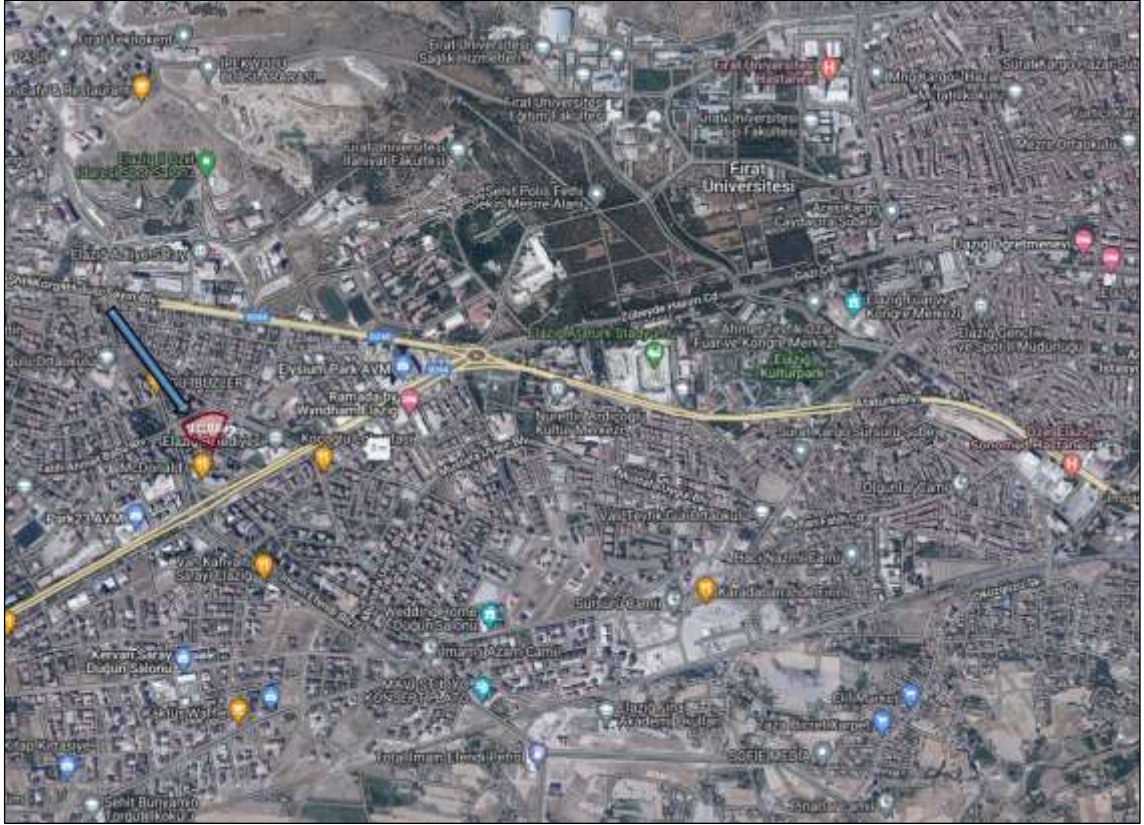
Değerleme konusu taşınmaz Cumhuriyet Mahallesi'nde (Tapuda Sürsürü Mahallesi olarak geçmektedir) şehrin batı kısmında, İller Bankası ve Elazığ Belediyesi'nin yer aldığı bölgede konumlandır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için Malatya Caddesi üzerinde doğu istikametinde ilerlerken sola Beyazdede Efendi Bulvarı'na girilir. Bu bulvar üzerinde ilerlenip Fatih Ahmet Baba Bulvarı kesişimine gelindiğinde taşınmaz sağ kol üzerinde köşe parselde konumlandır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge konut nitelikli gelişmiştir. Taşınmazın yakın çevresi yapılaşmasını büyük ölçüde tamamlamıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile oldukça rahattır. Bölgede herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır. Bölgede genellikle 6-8 katlı apartman tipi konut yapıları bulunmaktadır. Taşınmaza yakın konumda İller Bankası Bölge Müdürlüğü, Elazığ Belediyesi, Park23 Avm, Elysium Avm bulunmaktadır. Taşınmaz şehrin ana arterlerinden olan Malatya Caddesi'ne yaklaşık 300m. mesafededir.

Taşınmazın bazı noktalara mesafesi;

- Elazığ Havalimanı: ~12km.
- Fırat Üniversitesi Hastanesi: ~3km.
- Fethi Sekin Şehir Hastanesi: ~9km.
- Elazığ Kültürpark: ~2,5km.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Koordinatlar

Enlem: 38.6688 **Boylam:** 39.1778

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU										
İL		ELAZIĞ			AT YÜZÖLÇÜM(m2)		14043,00			
İLÇE		MERKEZ			ANA TAŞINMAZ NİTELİK		ARSA			
MAHALLE		SÜRSÜRÜ								
MEVKİİ		GEDİK KARAÇALI								
ADA-PARSEL		1046/11								
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	136/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
8	128571465	531	52529	A1	İKİNCİ	8	128/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
9	128571474	531	52530	A1	ÜÇÜNCÜ	9	135/14043	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	BEŞİNCİ	13	135/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
14	128571284	531	52535	A1	BEŞİNCİ	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	128571264	531	52552	B1	ZEMİN ZEMİN ARA KAT	1	81/14043	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	98/14043	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	BEŞİNCİ	13	87/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
44	128571285	532	52565	B1	BEŞİNCİ	14	80/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
45	128571289	532	52566	B1	BEŞİNCİ	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	128571334	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	135/14043	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

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

61	128571351	532	52582	B2	ZEMİN	3	145/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219
62	128571377	532	52583	B2	ZEMİN ARA KAT	4	126/14043	DUBLEKS 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	39/14043	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	İKİNCİ	11	27/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
75	128571278	532	52596	C	İKİNCİ	12	35/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
76	128571282	532	52597	C	İKİNCİ	13	42/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
77	128571286	532	52598	C	İKİNCİ	14	57/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
78	128571290	532	52599	C	İKİNCİ	15	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
79	128571294	532	52600	C	İKİNCİ	16	35/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
80	128571298	532	52601	C	İKİNCİ	17	46/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
81	128571302	532	52602	C	İKİNCİ	18	52/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
82	128571306	532	52603	C	İKİNCİ	19	39/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
83	128571316	532	52604	C	İKİNCİ	20	34/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
84	128571320	532	52605	C	İKİNCİ	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	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
88	128571335	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	DÖRDÜNCÜ	28	26/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
92	128571346	532	52613	C	DÖRDÜNCÜ	29	35/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
93	128571354	532	52614	C	DÖRDÜNCÜ	30	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
94	128571356	532	52615	C	DÖRDÜNCÜ	31	45/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
95	128571358	532	52616	C	DÖRDÜNCÜ	32	46/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
96	128571360	532	52617	C	DÖRDÜNCÜ	33	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
97	128571362	532	52618	C	BEŞİNCİ	34	26/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
98	128571364	532	52619	C	BEŞİNCİ	35	35/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
99	128571366	532	52620	C	BEŞİNCİ	36	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
100	128571368	532	52621	C	BEŞİNCİ	37	45/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
101	128571370	532	52622	C	BEŞİNCİ	38	46/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
102	128571372	532	52623	C	BEŞİNCİ	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

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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.BODRUM3.BODRUM	1	38/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
134	128571313	533	52655	D	3.BODRUM3.BODRUM	2	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
135	128571353	533	52656	D	3.BODRUM3.BODRUM	3	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
136	128571379	533	52657	D	3.BODRUM3.BODRUM	4	20/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
137	128571405	533	52658	D	3.BODRUM3.BODRUM	5	18/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
138	128571430	533	52659	D	3.BODRUM 2.BODRUM	6	23/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
139	128571454	533	52660	D	2.BODRUM 2.BODRUM	7	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
140	128571468	533	52661	D	2.BODRUM 2.BODRUM	8	42/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
141	128571477	533	52662	D	2.BODRUM 2.BODRUM	9	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
142	128571271	533	52663	D	2.BODRUM 2.BODRUM	10	20/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
143	128571275	533	52664	D	2.BODRUM 3.BODRUM	11	18/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
144	128571279	533	52665	D	2.BODRUM 3.BODRUM	12	23/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
145	128571283	533	52666	D	1. BODRUM 1. BODRUM	13	417/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
146	128571287	533	52667	D	1. BODRUM 2. BODRUM	14	43/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
147	128571291	533	52668	D	1. BODRUM 3. BODRUM	15	28/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
148	128571295	533	52669	D	1. BODRUM 3. BODRUM	16	40/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
149	128571299	533	52670	D	1. BODRUM 3. BODRUM	17	43/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
150	128571303	533	52671	D	1. BODRUM 3. BODRUM	18	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
151	128571307	533	52672	D	1. BODRUM 2. BODRUM	19	40/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
152	128571317	533	52673	D	1. BODRUM 2. BODRUM	20	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
153	128571321	533	52674	D	2. BODRUM 2. BODRUM	21	47/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
154	128571325	533	52675	D	1. BODRUM 3. BODRUM	22	38/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
155	128571329	533	52676	D	1. BODRUM 3. BODRUM	23	46/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
156	128571333	533	52677	D	1. BODRUM 3. BODRUM	24	63/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
157	128571336	533	52678	D	1. BODRUM 2. BODRUM	25	78/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
158	128571339	533	52679	D	1. BODRUM 1. BODRUM	26	150/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
159	128571342	533	52680	D	1. BODRUM 3. BODRUM	27	89/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
160	128571345	533	52681	D	1. BODRUM 1. BODRUM	28	44/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
161	128571347	533	52682	D	1. BODRUM 1. BODRUM	29	54/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
162	128571355	533	52683	D	1. BODRUM 1. BODRUM	30	66/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
163	128571357	533	52684	D	1. BODRUM 1. BODRUM	31	66/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
164	128571359	533	52685	D	1. BODRUM 1. BODRUM	32	67/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
165	128571361	533	52686	D	1. BODRUM 1. BODRUM	33	77/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
166	128571363	533	52687	D	1. BODRUM 3. BODRUM	34	25/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
167	128571365	533	52688	D	1. BODRUM 3. BODRUM	35	26/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
168	128571367	533	52689	D	ZEMİN 3.BODRUM	36	44/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
169	128571369	533	52690	D	ZEMİN 3.BODRUM	37	53/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
170	128571371	533	52691	D	ZEMİN 3.BODRUM	38	39/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
171	128571373	533	52692	D	ZEMİN 3.BODRUM	39	44/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
172	128571381	533	52693	D	ZEMİN 3.BODRUM	40	32/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
173	128571383	533	52694	D	ZEMİN 3.BODRUM	41	33/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
174	128571385	533	52695	D	ZEMİN 3.BODRUM	42	49/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
175	128571387	533	52696	D	ZEMİN 3.BODRUM	43	64/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
176	128571389	533	52697	D	ZEMİN 3.BODRUM	44	35/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
177	128571391	533	52698	D	ZEMİN 2.BODRUM	45	66/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
178	128571393	533	52699	D	ZEMİN 3.BODRUM	46	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
179	128571395	533	52700	D	ZEMİN 3.BODRUM	47	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
180	128571397	533	52701	D	ZEMİN 3.BODRUM	48	40/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
181	128571399	533	52702	D	ZEMİN 3.BODRUM	49	30/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
182	128571407	533	52703	D	ZEMİN 3.BODRUM	50	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
183	128571409	533	52704	D	ZEMİN 3.BODRUM	51	36/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
184	128571411	533	52705	D	ZEMİN 3.BODRUM	52	54/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
185	128571413	533	52706	D	ZEMİN 3.BODRUM	53	54/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
186	128571415	533	52707	D	ZEMİN 3.BODRUM	54	49/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
187	128571417	533	52708	D	ZEMİN 3.BODRUM	55	22/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
188	128571419	533	52709	D	ZEMİN 3.BODRUM	56	70/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
189	128571421	533	52710	D	ZEMİN 3.BODRUM	57	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
190	128571423	533	52711	D	ZEMİN 3.BODRUM	58	40/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
191	128571425	533	52712	D	ZEMİN 2.BODRUM	59	55/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
192	128571432	533	52713	D	ZEMİN 3.BODRUM	60	56/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
193	128571434	533	52714	D	ZEMİN 3.BODRUM	61	46/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
194	128571436	533	52715	D	ZEMİN 3.BODRUM	62	65/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
195	128571438	533	52716	D	ZEMİN 3.BODRUM	63	78/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
196	128571440	533	52717	D	ZEMİN 3.BODRUM	64	186/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
197	128571442	533	52718	D	ZEMİN 3.BODRUM	65	68/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
198	128571444	533	52719	D	ZEMİN 2.BODRUM	66	65/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
199	128571446	533	52720	D	ZEMİN 2.BODRUM	67	51/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
200	128571448	533	52721	D	ZEMİN 2.BODRUM	68	59/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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	128571469	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	BİRİNCİ3.BODRUM	82	74/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
215	128571472	533	52736	D	BİRİNCİ3.BODRUM	83	93/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
216	128571473	533	52737	D	İKİNCİ3.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 projede yer alan bağımsız bölümler ile ilgili 12.12.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu Portalı üzerinden alınan tapu kayıtlarına göre bağımsız bölümler üzerinde 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)

A1 BLOK-2, A1 BLOK-3, A1 BLOK-4, A1 BLOK-5, A1 BLOK-6, B1 BLOK-1, B1 BLOK-2, B1 BLOK-3 ve B1 BLOK-28’de yer alan taşınmazların üzerinde aşağıdaki rehinler bulunmaktadır.

Rehin: T. Emlak Katılım Bankası A.Ş. lehine, 1. Dereceden, 500000000.00 TL bedelli ipotek, 28.08.2024 tarih, 53463 yevmiye.

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

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, 19, 20, 21 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, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 66, 67 numaralı bağımsız bölümlerin diğer malikler adına tescili gerçekleşmiştir. Bağımsız bölümlerden A1 Blok 19, C blok 24, 27, B1 blok 8 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.

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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 450.000.000,00 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 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 İle 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

YAPI RUHSATI 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	2.596,35	6	4A
9	B1	Tadilat	27.04.2023	2023/34	Mesken	28	9.464,64	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

Konu proje inşaatı devam etmekte olup yapı kullanım izin belgesi bulunmamaktadır.

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

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.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.11 Varsa, 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, 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.

2023 yılının 3. çeyrek dönemi itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 444 adet alışveriş merkezinde 14 milyon m² seviyesine yaklaşmıştır.

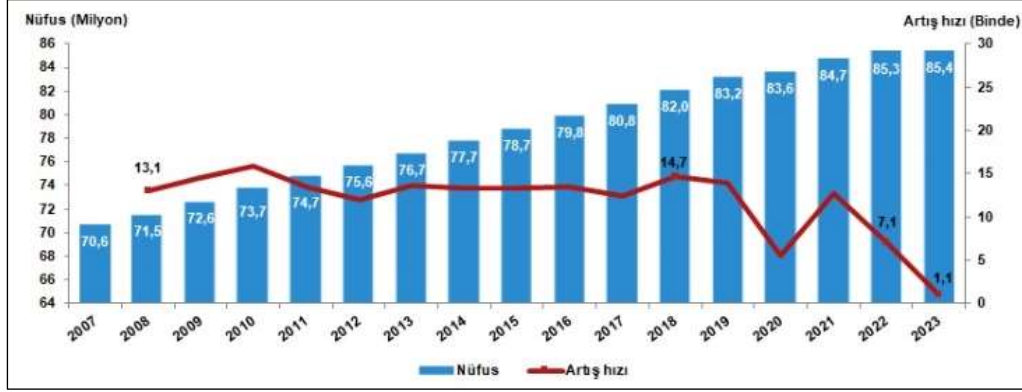
2023 yılının ilk üç çeyreğinde ülke genelinde toplam 57 bin m² kiralanabilir alana sahip 3 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcutta 758 bin m² kiralanabilir alana sahip 27 adet alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,6 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 282 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 172 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

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

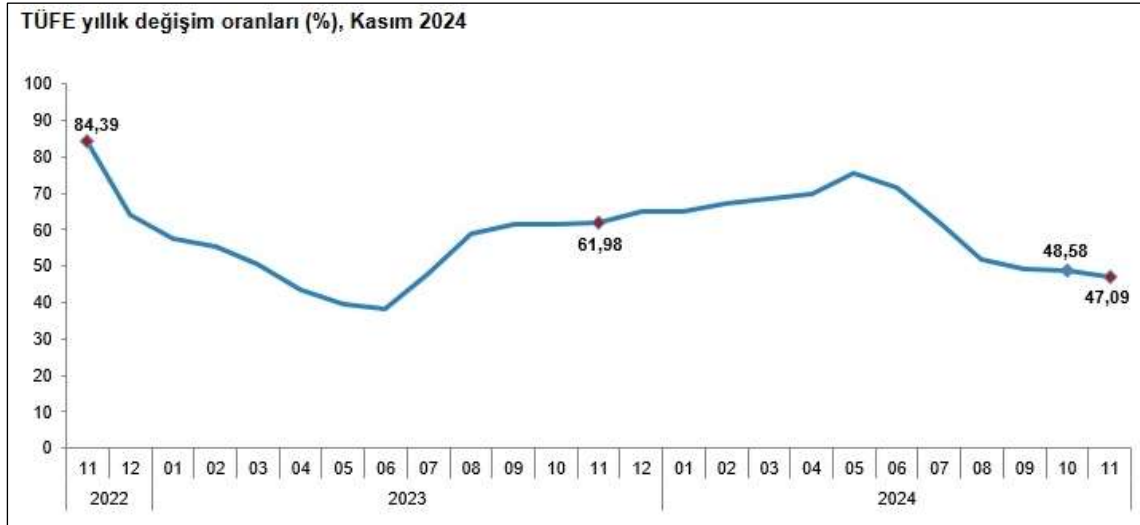
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



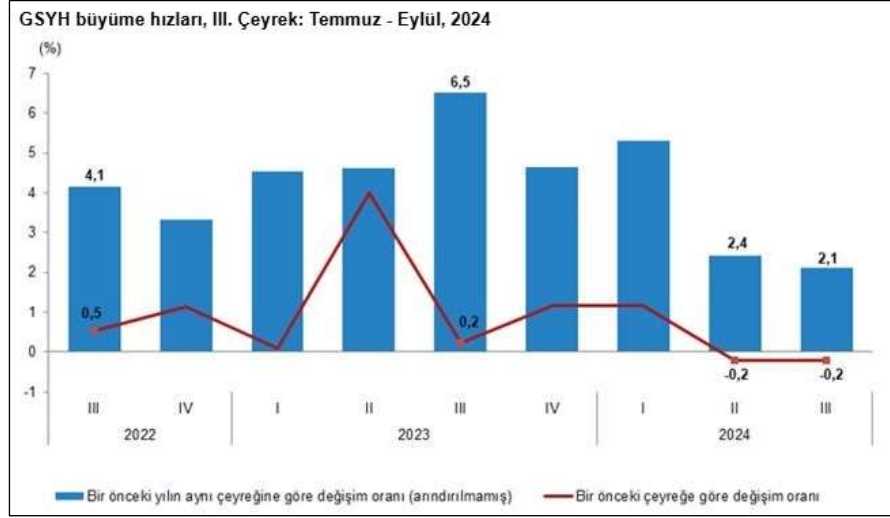
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 10 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 106 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %45,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



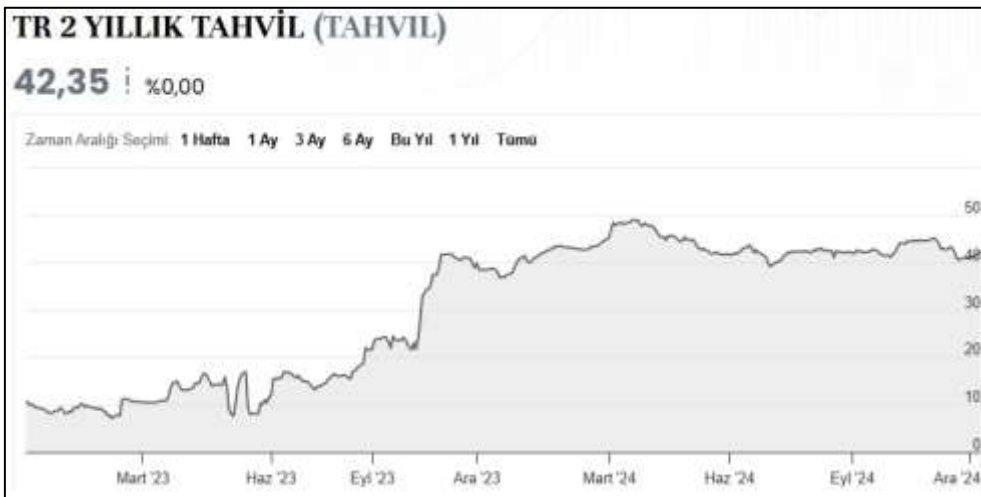
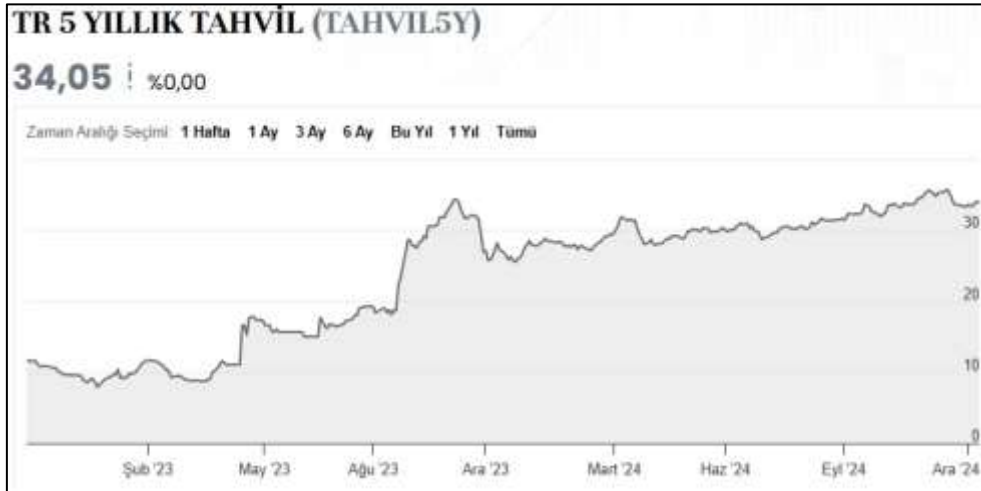
GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TÜİK)

GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	188,9	7,8
	II	3 424 670	219 685	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 764 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ⁽¹⁾	8 858 428	288 751	205,7	5,3
	II ⁽¹⁾	9 925 986	307 407	216,0	2,4
	III ⁽¹⁾	11 893 252	357 989	243,4	2,1

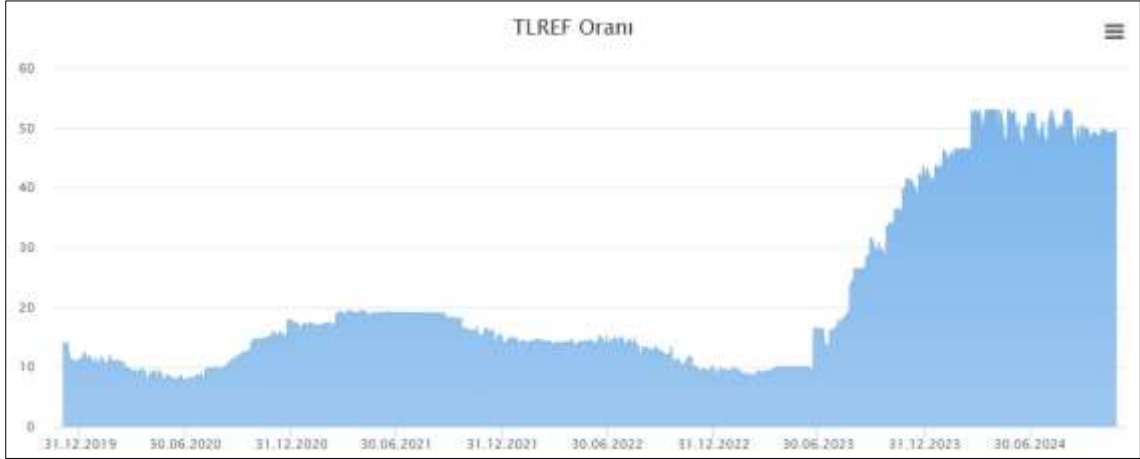
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

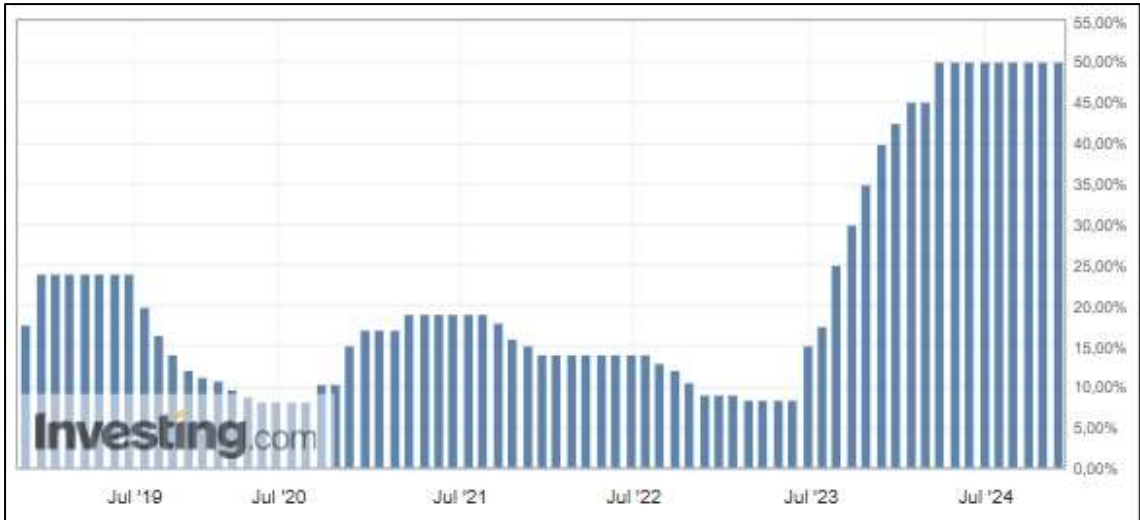
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibarı ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %42 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır. (Grafik: Bloomberght.com)



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Referans Faiz Oran Değişimi;

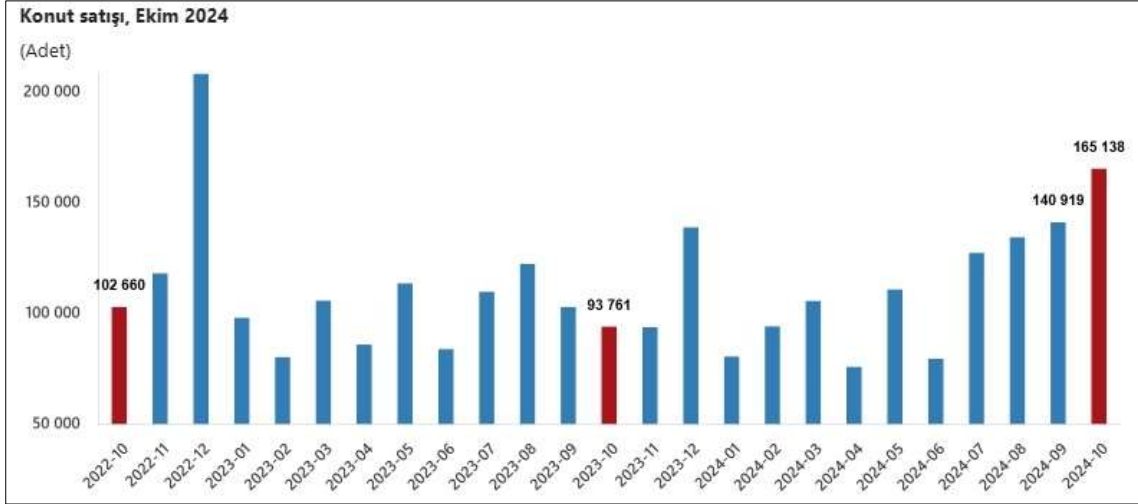
Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilecek, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.

Δ TCMB 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. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyredirken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibari ile %50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

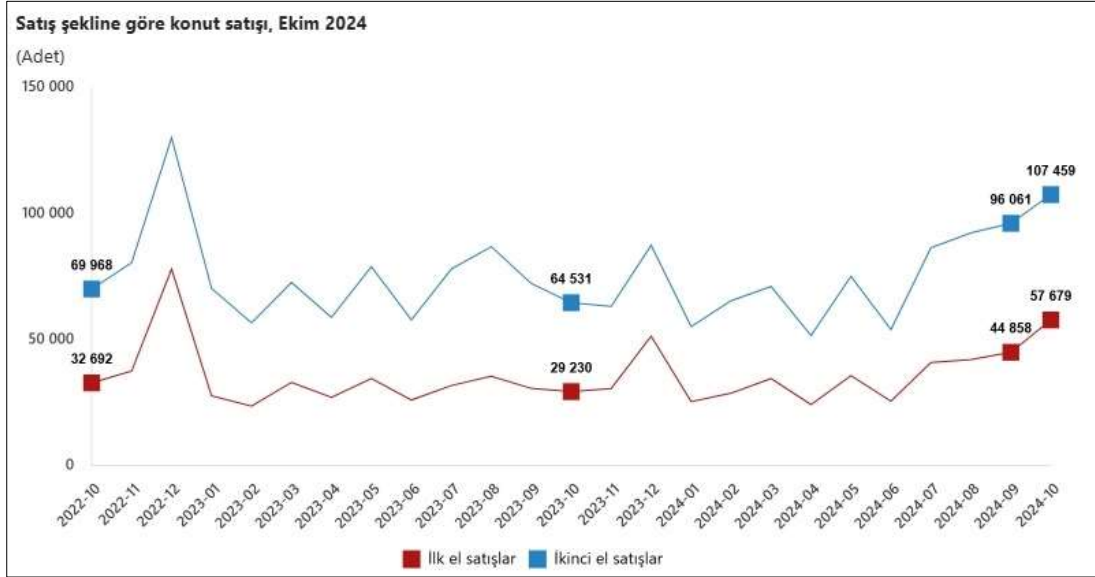
Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97 ile Bayburt ve 112 ile Ardahan olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Konut satış sayısı, Ekim 2024						
	Ekim			Ocak-Ekim		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	165 138	93 761	76,1	1 112 374	993 835	11,9
İpotekli satış	21 095	5 577	278,2	113 405	166 461	-31,9
Diğer satış	144 043	88 184	63,3	998 969	827 374	20,7
Satış durumuna göre toplam satış	165 138	93 761	76,1	1 112 374	993 835	11,9
İlk el satış	57 679	29 230	97,3	358 558	297 827	20,4
İkinci el satış	107 459	64 531	66,5	753 816	696 008	8,3

Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 oranında artarak 1 milyon 112 bin 374 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %278,2 oranında artarak 21 bin 95 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,9 oranında azalarak 113 bin 405 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7 oranında artarak 998 bin 969 oldu.

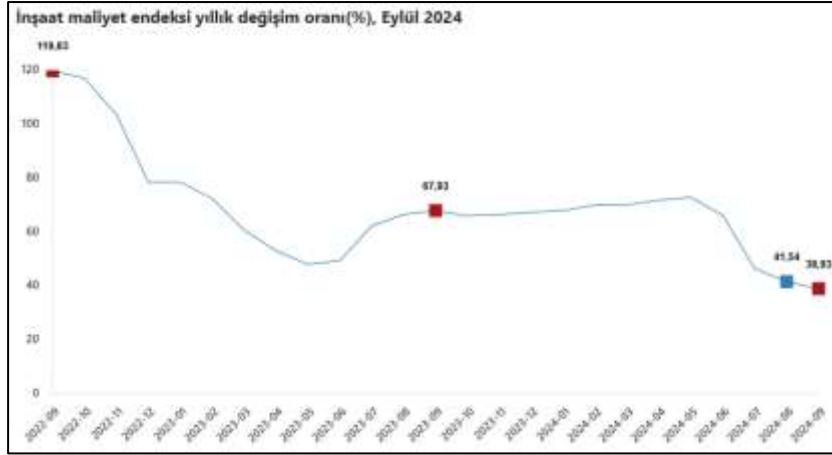
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %97,3 oranında artarak 57 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %34,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 oranında artarak 358 bin 558 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,5 oranında artarak 107 bin 459 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %65,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,3 oranında artarak 753 bin 816 olarak gerçekleşti. (TUIK)



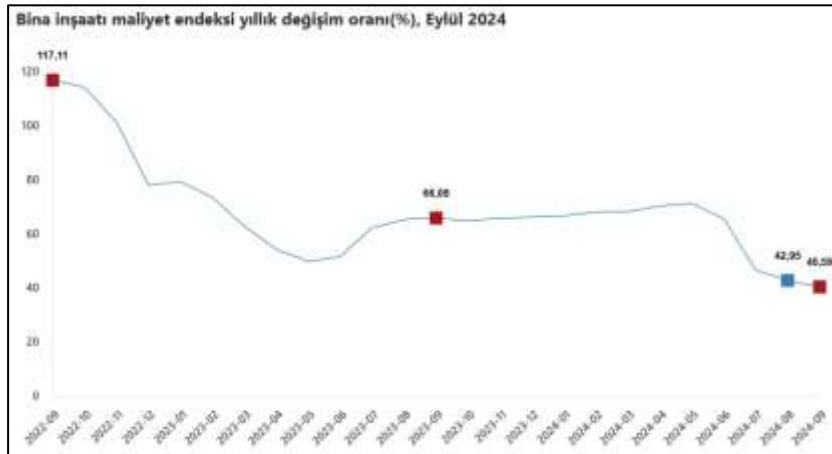
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m² iken; bunun 17,0 milyon m²'si konut, 8,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 21,2 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüzölçümü %5,3 azaldı.. (TUIK)



İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,57 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,77 arttı, işçilik endeksi %0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %31,56 arttı, işçilik endeksi %56,68 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,78 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %40,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,14 arttı, işçilik endeksi %0,09 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,98 arttı, işçilik endeksi %55,69 arttı. (TÜİK)



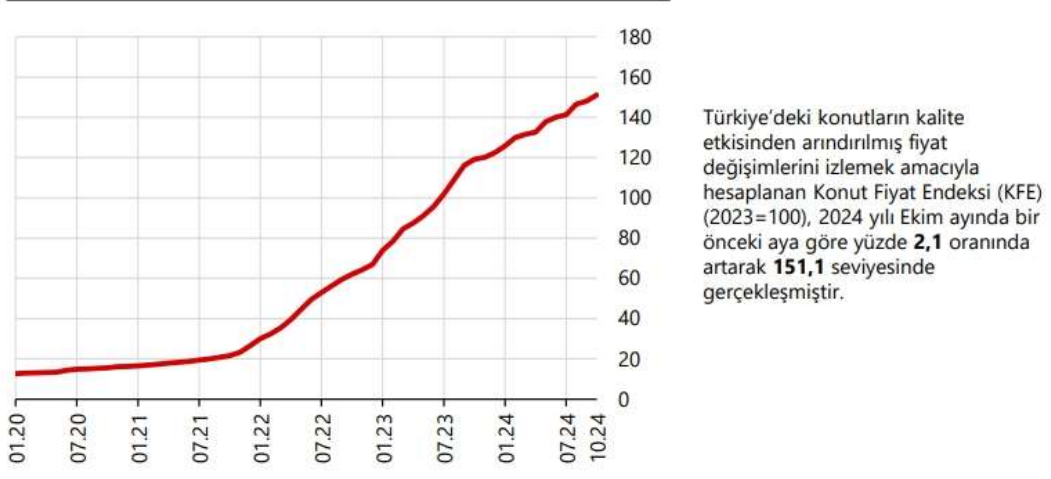
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,11 azaldı, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,73 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,38 azaldı, işçilik endeksi %0,50 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %24,50 arttı, işçilik endeksi %60,32 arttı. (TÜİK)



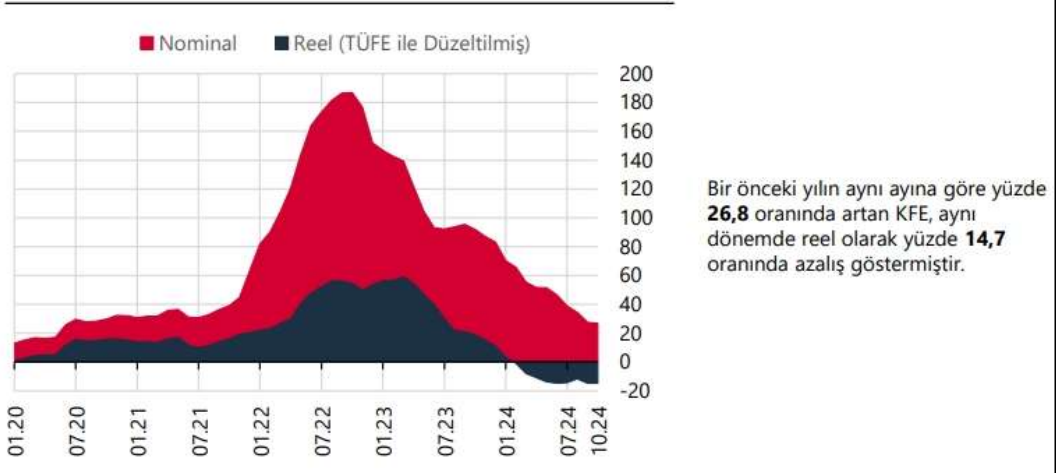
2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,1 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 26,8 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

				
Konut Fiyat Endeksi	151,1	140,9	158,2	149,0
Yıllık Değişim	%26,8	%21,2	%32,5	%28,7
Aylık Değişim	%2,1	%1,1	%2,8	%4,5

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan 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. Diğer konut bloklarında mesken içlerinde kapılar, oda zemin kaplamaları, ıslak zeminler, dış çelik kapı ve pencere doğramaları takılmıştır. Dış cephe boya işleri bitmiş olup peyzaj tamamlanmak üzeredir. Proje genel inşaat seviyesi yapılan incelemeler ve alınan bilgilere göre yaklaşık %94'tür. 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 Bilgiler

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 Gerektirir 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 İtibarıyla 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.

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 tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış 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 bilgili 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 hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* 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.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

ARSA

Emsal 1 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizam, 3 kat, konut alanı imarlı, 639 m² yüzölçümüne sahip arsa 17.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

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

İlgilisi: 0 530 884 83 51

Emsal 2 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizam, 3 kat, konut alanı imarlı, yan yana 3 adet toplamda 763 m² yüzölçümüne sahip arsa 31.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

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

İlgilisi: 0 532 659 92 82

Emsal 3 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizam, 4 kat, konut alanı imarlı, 2082 m² yüzölçümüne sahip arsa içerisinde 86 m² hisse 1.560.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

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

İlgilisi: 0 537 987 23 62

Emsal 4 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizam, 4 kat, Emsal:1,00, ticaret alanı imarlı, 937 m² yüzölçümüne sahip arsa 21.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

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

İlgilisi: 0 532 659 92 82

*** Emsal Notu: Aşağıdaki tabloda konum, yüz ölçüm, imar durumu, altyapı gibi şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK ARSA							
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m²)	639,00m²		763,00m²		86,00m²		937,00m²	
Satış fiyatı	₺17.000.000,00		₺31.000.000,00		₺1.560.000,00		₺21.000.000,00	
m² birim fiyatı	₺26.604,07		₺40.629,10		₺18.139,53		₺22.411,95	
Pazarlık	7%	-	25%	-	7%	-	7%	-
Konum şerefiyesi	30%	+	25%	+	40%	+	40%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	30%	-	30%	-	30%	-	30%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	35%	+	35%	+	30%	+	30%	+
İndirgenmiş birim fiyat	₺34.053,21		₺42.660,55		₺24.125,58		₺29.807,90	
Ortalama Birim fiyat	32.662TL/m²							

Bölge piyasasında arsa satışlarında pazarlık paylarının genelde % 5-10 arasında olduğu öğrenilmiştir. Konu taşınmazın köşe başı konumunda, cadde üzerinde olması emsallere göre lokasyon şerefiyesi oluşturmıştır. Ayrıca genelde satılık olarak konut alanı 3-4 kat imarlı arsalar mevcut olup konu taşınmaza bu sebeple imar şerefiyesi eklenmiştir.

Not: 2. Emsal için istenen değer bölge piyasasında oldukça yüksek olup yapılan araştırma sonucunda pazarlık payının fazla olduğu kanaati oluşmuştur

KONUT

[E:5 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, yeni binada, site içerisinde, 4+1, 200 m² beyan edilen, 17. Katta mesken 4.800.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 531 425 54 85

[E:6 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, yeni binada, site içerisinde, 5+2, dubleks, 380 m² beyan edilen, 25. Katta mesken 9.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 533 402 00 23

[E:7 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, yeni binada, site içerisinde, 3+1, 200 m² beyan edilen, 11. Katta mesken 4.450.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 533 798 93 23

[E:8 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 4 yıllık binada, site içerisinde, 4+1, 200 m² beyan edilen, 2. Katta mesken 5.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 543 614 06 00

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	
Brüt alanı (m ²)	200,00m ²		380,00m ²		200,00m ²		200,00m ²	
Satış fiyatı	₺4.800.000,00		₺9.000.000,00		₺4.450.000,00		₺5.000.000,00	
m ² birim fiyatı	₺24.000,00		₺23.684,21		₺22.250,00		₺25.000,00	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	30%	+	30%	+	30%	+	40%	+
Proje Konsepti-Marka Şerefiyesi	35%	+	35%	+	35%	+	40%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	35%	+	35%	+	35%	+	35%	+
İndirgenmiş birim fiyat	₺46.800,00		₺46.184,21		₺43.387,50		₺52.500,00	
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>47.218TL/m²</u>							

DÜKKAN

Emsal 9 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Twin Towers projesi içerisinde 150 m² giriş kat, 100m² asma kat ve 200 m² bodrum kullanım alanına sahip dükkan 36.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(Emsalin asma katının ve bodrum katının ticari potansiyeli zemin kata göre düşük olup zemine indirgenmiş toplam kullanım alanı 150m² zemin kullanımı + 100m²/2 asma kat kullanımı + 200m²/5 bodrum kat = 240 m² dir.)

İlgilisi: 0 539 367 38 23

Emsal 10 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, İmam Efendi Bulvarına cepheli 250 m² giriş kat, 100m² bodrum kat kullanım alanına sahip dükkan 30.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Emsalin bodrum katının kullanım alanının ticari potansiyeli zemin kata göre düşük olup zemine indirgenmiş toplam kullanım alanı: 250m² zemin kullanımı + 100m²/5 bodrum kat kullanımı = ~270 m² dir.)

İlgilisi: 0 530 833 29 88

Emsal 11 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Malatya yoluna cepheli 150 m² giriş kat, 150m² asma kat ve 200 m² bodrum kullanım alanına sahip dükkan 24.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(Emsalin asma katının ve bodrum katının ticari potansiyeli zemin kata göre düşük olup zemine indirgenmiş toplam kullanım alanı 150m² zemin kullanımı + 150m²/2 asma kat kullanımı + 200m²/5 bodrum kat = 265 m² dir.)

İlgilisi: -

Emsal 12 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, ara sokakta, bina altı 60 m² giriş kat, 60 m² bodrum kat kullanım alanlı dükkan 10.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Emsalin bodrum katının ticari potansiyeli zemin kata göre düşük olup zemine indirgenmiş toplam kullanım alanı 60 m² zemin kullanımı + 60 m²/4 bodrum kat kullanımı = 75 m² dir.)

İlgilisi: 0 424 236 10 80

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK DÜKKAN							
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
Brüt alanı (m²)	240,00m²		270,00m²		265,00m²		75,00m²	
Satış fiyatı	₺36.000.000,00		₺30.000.000,00		₺24.000.000,00		₺10.000.000,00	
m² birim fiyatı	₺150.000,00		₺111.111,11		₺90.566,04		₺133.333,33	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum şerefiyesi	50%	+	65%	+	85%	+	5%	+
Proje Konsepti-Marka Şerefiyesi	25%	+	25%	+	25%	+	30%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	25%	+	35%	+	35%	+	25%	+
İndirgenmiş birim fiyat	₺295.500,00		₺246.666,67		₺219.169,81		₺209.333,33	
Ortalama Birim fiyat	242.667TL/m²							

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 dükkanların birim fiyatının çok daha yüksek olacağına kanaat getirilmiştir. Söz konusu durumlara göre yapılan şerefiye düzeltmeleri aşağıda tablo olarak verilmiştir.

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 18.000 TL-25.000 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 28.000 TL-42.000 TL/m² aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Bölgede yeni binalarda konut nitelikli taşınmazların birim değeri 22.000 TL-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 47.000 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemede benzer konseptte sahip projede konumlu dükkân emsali bulunmamaktadır. Taşınmazın yakın çevresindeki bulvar, cadde ve sokak cepheli dükkân emsalleri incelenmiştir. Yakın çevredeki cadde/bulvar dükkânlarının birim değerlerinin 90.000 TL-150.000 TL/m² aralığında olduğu görülmektedir. Rapora konu taşınmazın konumu, konsepti, marka değeri vb. diğer özellikleri de göz önünde bulundurulmuş, bu doğrultuda gerekli şerefiye düzeltmeleri yapılarak projede yer alacak dükkân nitelikli gayrimenkuller için ortalama birim değer 242.000 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle 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 32.662 TL/m² olacağına kanaat getirilmiştir.

Arsa Değeri							
il	ilçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüz Ölçüm (m2)	Birim Değer (TL/m2)	DEĞER (TL)
ELAZIĞ	MERKEZ	SÜRSÜRÜ	1046	11	14.043,00	₺32.662,00	458.672.466,00

Rapora konu taşınmaz için mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan arsa değeri ~**458.672.500,00-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 İçin 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 inşa faaliyetlerin devam ettiği görülmüştür. Yerinde yapılan incelemeler ve Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesinin % 94 olduğu tespit edilmiştir. Projenin maliyet yaklaşımına göre değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsel üzerinde yeni yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı 62.807,07 m²'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı 4-A ve 4-C'dir. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum ve güncel piyasa verileri dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin 25.000 TL/m² olarak alınmasına kanaat getirilmiştir. Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü finansman gideri, çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri vb. durumlar dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (% 94) itibarıyla gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Yapı Değeri: 62.807,07 m² x 25.000 TL/m² x % 94 (İnşaat Seviyesi) = 1.475.966.145,00 TL ve düzeltilmiş olarak **1.475.966.000,00 TL** takdir ve kanaat getirilmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri	: 458.672.500,00 TL
Şirket hissesine düşen arsa payı değeri	: ~ 403.833.000,00 TL (12.364 m ² Arsa payı)
Toplam Yapı Değeri	: ~1.475.966.000,00 TL

Proje'nin maliyet yaklaşımına göre ve Şirket hissesine düşen değeri: ~1.879.799.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

Rapora konu taşınmaz üzerinde inşa edilen Konsept Vera projesi, Vera Konsept Gyo tarafından tüm maliyetlere katlanılarak gerçekleştirilmektedir. Projede halihazırda satılmış ve tapu tescilleri diğer malikler adına yapılmış bağımsız bölümler mevcuttur. Şirket mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin arsa payları 12.364 m²'dir. Bu haliyle maliyet yaklaşımında takdir edilen değer, arsa bazında Şirket hissesine düşen arsa payı karşılığı ve yapı değeri olarak ise katlanılan tüm proje maliyetini içermektedir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve

Söz konusu parsel üzerinde mevcut durumda gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak hali hazırda ruhsatına istinaden hazırlanan projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır. Söz konusu projede sözleşme ile satılan bağımsız bölümlerin toplam konutlara oranı yaklaşık % 24,05'tir. Satılan bu konutlar için gerçekleşen satış tutarı 110.129.908,18 TL'dir. Bu bedelin 93.686.330,18 TL'lik kısmı Şirketten alınan bilgiye göre avans olarak alınmış olup kalan miktar 16.443.578,00 TL'dir. Kalan tahsilatın 1. dönemde gerçekleştirileceği kabulü ile bu tutar nakit akış tablosunda 1. dönem gelirlerine dahil edilmiştir.

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan bilgilere göre projede satışı gerçekleşmiş konut oranı %24,05, ticari ünite oranı %0'dır. Projedeki bağımsız bölümlerin tamamının 2027 yılı sonuna kadar satılacağı öngörülmüştür. 1.yıl için konutlarda %40, 2.yıl için %30 ve son yıl kalan %5,95'lik kısmının satılması ile konut satışlarının tamamlanacağı öngörülmüştür. İlk iki yıl ticari ünitelerde herhangi bir satış olmayacağı ve bunlardan düzenli kira geliri elde edileceği ve tamamının 2027 yılı sonunda satılacağı kabul edilmiştir.

Satış birim değerleri bölgede yapılan emsal incelemeleri neticesinde belirlenmiştir. Emsal başlığı altında belirtildiği üzere ortalama konut birim fiyatı 47.000 TL/m², ticari ünitelerin ortalama birim fiyatı 242.000 TL/m² olarak kabul edilmiştir. Projede kat irtifakının kurulmuş olması, inşaat seviyesinin ilerlemesi gibi etkenler neticesinde konut ve ticari ünite satış birim değerleri 1. yılsonunda mevcut gerçekleşen ve emsal tutarlara göre %40 oranında artış göstereceği, 2. yılsonunda bu oranın %35, 3.yılsonunda %30 olarak artış göstereceği öngörülmüştür.

Rapora konu parsel üzerinde yeni yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı 62.807,07 m²'dir. İlgili sözleşmeye göre söz konusu proje, yüklenici tarafından 450.000.000 TL götürü bedel ile gerçekleştirilmektedir. Şirket'ten alınan bilgiye göre yüklenici firmaya sözleşme bedelinin tamamı ödenmiş olup bunun dışında bir ödeme yapılmayacaktır. Bu nedenle nakit akış tablosunda gelecek dönemler için maliyet bedeli dahil edilmemiştir.

Projede yer alan bağımsız bölümlerin satılabilir alanları onaylı mimari projeleri üzerinden eklenti ve tahsis dahil brüt alan olarak dahil edilmiştir.

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 % 30,38 civarındadır. Bu sebeple risksiz getiri oranı yaklaşık % 30 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 % 35 olarak belirlenmiştir. Takip eden yıllarda ise 2026 da %33 ve 2027 de %30 olarak belirlenmiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle 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 ~4.713.991.000,00 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu projenin halihazır durum değerinin ~983.654.000 TL'lik kısmı konut alanlarından, ~3.730.337.000 TL'lik kısmı ise ticari alanlardan gelmektedir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ 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, hasılat 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.

Δ 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.

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 parselin arsa değerine 'Pazar Yaklaşımı' ile ulaşılmıştır. Söz konusu yöntemle göre 1046 ada 11 parsel toplam arsa değeri için 458.672.500,00 TL, şirket hissesine düşen arsa payı değeri için **403.833.000,00 TL** takdir edilmiştir.

Konsept Vera projesinin 'Maliyet Yaklaşımı'na göre değerinin tespitinde değerlendirme tarihi itibari ile belirlenen inşaat seviyesi, yapı kalitesi vb. durumlar göz önünde bulundurularak parsel üzerindeki yapı değeri **1.475.966.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Pazar yönteminden elde edilen arsa bedeli ve maliyet yönteminden elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin söz konusu yöntemle göre değeri yaklaşık 1.934.639.000,00 TL olarak takdir edilmiştir. Proje'nin maliyet yaklaşımına göre ve Şirket hissesine düşen mevcut piyasa değer toplamı **1.879.779.000,00 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 **4.713.991.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Söz konusu projede kat irtifakı kuruludur. Proje ile ilgili kat irtifakının halihazırda kurulu olması ve inşasının 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 de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle 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 ise, 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 inşası 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.

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

III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin (GYO Tebliği) 22. maddesi 1. fıkrasının (ç) bendinde “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.” hükmü ile GYO Tebliği’nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendinde yer alan “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” hükmü kapsamında gayrimenkul yatırım ortaklıkları kendi mülkiyetlerindeki arsaların üzerinde gayrimenkul projesi geliştirebilmekte olup gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gerçekleştirecekleri projelerin gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir.

Bu kapsamda, taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde ‘Proje’ olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

Ayrıca taşınmazdaki bazı bağımsız bölümler üzerinde ipotek bulunmaktadır. İpoteğin, proje finansmanı için kullanıldığı bilgisi edinilmiştir. Bu sebeple herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır. İpoteğin proje finansmanı için tesis edildiğine dair yazı ekte sunulmuştur.

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 değerlendirme 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 bölgedeki 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 31.12.2024 değerlendirme 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	₺1.879.799.000,00
Konsept Vera Projesi Halihazır Durum Değeri	₺4.713.991.081,26

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\$: 35.2233 TL dir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet AFŞAR SPK Lisans No: 406225	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU 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 menfaaımız ve ilgimiz 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 haiz 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