NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2024 - 488

Ağustos, 2024



Talep Sahibi	Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	08.08.2024
Rapor Numarası	Özel 2024 - 488
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Elâzığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi, 1046 Ada 11 parsel üzerindeki projede yer alan ve D Blok içerisinde bulunan 84 adet dükkân nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

↗ İş bu rapor, Altmış Dokuz (69) 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 11
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 11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 11
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 11
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 11
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 12
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 12
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 12
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 17

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 17
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 17
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 17
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 17
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 18
5.1 Pazar Yaklaşımı 20
5.2 Maliyet Yaklaşımı 24
5.3 Gelir Yaklaşımı 25
5.4 Diğer Tespit ve Analizler 26
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 26
6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 26
6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 26
6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 26
6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 26
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 27
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 27
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 27
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 27
7. SONUÇ 28
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 28
7.2 Nihai Değer Takdiri 28
8. UYGUNLUK BEYANI 29
9. RAPOR EKLERİ 29

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2024-488 / 08.08.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Sürsürü Mahallesi, Beyaz Dede Efendi Bulvarı Konsept Vera Projesi Merkez/Elazığ
Tapu Kayıt Bilgisi	Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi, 1046 Ada 11 parsel, D Blok "Dükkan" nitelikli taşınmazlar.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Konu taşınmazlar halihazırda natamam durumdadır.
İmar Durumu	Değerlemeye konu projenin bulunduğu parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Konut+Ticaret alanında kalmakta olup, E: 2,00 Hmax= 36.50m. olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Rapora konu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	**2.828.250.000,00 TL**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**3.393.900.000,00 TL**
Açıklama	Taşınmazlar yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet AFŞAR - SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 01.08.2024 itibariyle başlanmış 08.08.2024 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 08.08.2024 tarihinde Özel 2024-488 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Elâzığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi, 1046 Ada 11 parsel üzerindeki projede yer alan ve D Blok içerisinde bulunan 84 adet dükkân nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın piyasa değerinin tespitini içeren değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 01.08.2024 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 taşınmaz için, tarafımızca 01.11.2022 tarihli, Özel 2022-1217 numaralı değerleme raporu, 05.06.2023 tarihli, Özel 2023-350 numaralı değerleme raporu ve 29.12.2023 tarihli, Özel 2023-1592 tarihli değerleme raporu hazırlanmıştır.

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

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	:	Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi	:	Balgat Mh. Mevlana Bulv. Yelken Plaza Apt. No:139 A / 59 Çankaya /ANKARA
Şirket Amacı	:	Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak
Sermayesi	:	820.000.000,-TL
Halka Açıklık	:	% 26,49
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 parsel üzerinde yer alan D Blok içerisinde, 84 adet dükkan nitelikli gayrimenkulün piyasa 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 değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

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

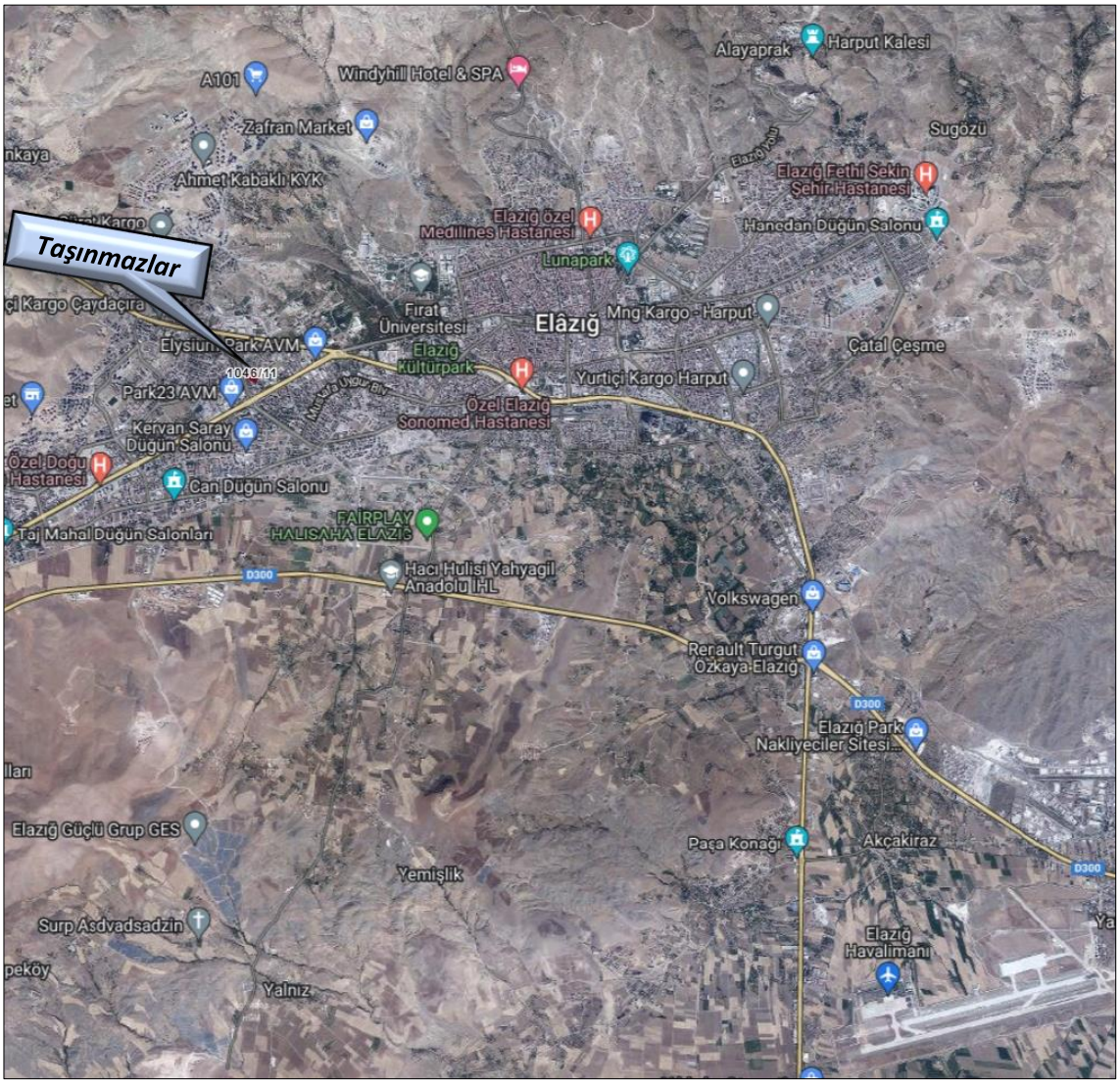
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

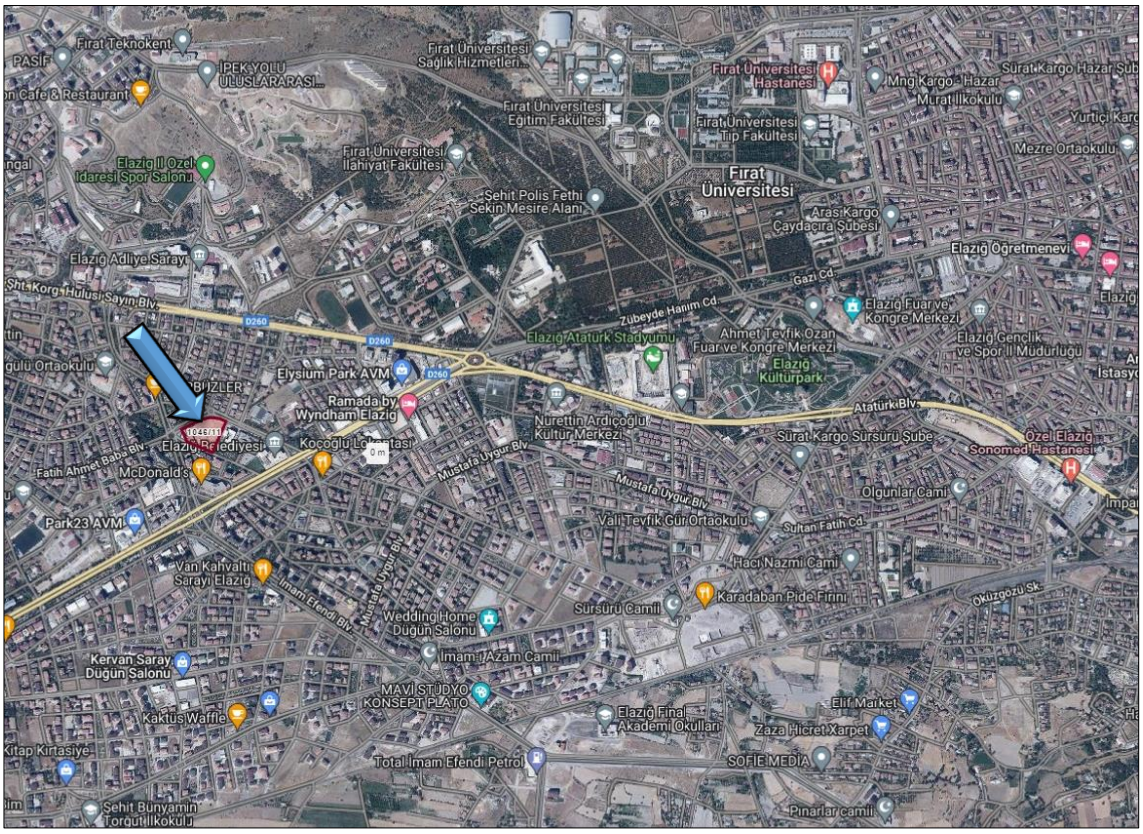
Değerleme konusu taşınmazlar Cumhuriyet Mahallesi'nde (Tapuda Sürsürü Mahallesi olarak geçmektedir) şehrin batı kısmında, İller Bankası ve Elazığ Belediyesi'nin yer aldığı bölgede konumludur. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için Malatya Caddesi üzerinde doğu istikametinde ilerlenirken sola Beyazdede Efendi Bulvarı'na girilir. Bu bulvar üzerinde ilerlenip Fatih Ahmet Baba Bulvarı kesişimine gelindiğinde taşınmaz sağ kol üzerinde köşe parselde konumludur. 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 NUMARA	ARSA PAY/PAYDA	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMİYE
1	128571267	532	52654	D	3.BODRUM3.BODRUM	1	38/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
2	128571313	533	52655	D	3.BODRUM3.BODRUM	2	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
3	128571353	533	52656	D	3.BODRUM3.BODRUM	3	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
4	128571379	533	52657	D	3.BODRUM3.BODRUM	4	20/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
5	128571405	533	52658	D	3.BODRUM3.BODRUM	5	18/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
6	128571430	533	52659	D	3.BODRUM 2.BODRUM	6	23/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
7	128571454	533	52660	D	2.BODRUM 2.BODRUM	7	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
8	128571468	533	52661	D	2.BODRUM 2.BODRUM	8	42/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
9	128571477	533	52662	D	2.BODRUM 2.BODRUM	9	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
10	128571271	533	52663	D	2.BODRUM 2.BODRUM	10	20/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
11	128571275	533	52664	D	2.BODRUM 3.BODRUM	11	18/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
12	128571279	533	52665	D	2.BODRUM 3.BODRUM	12	23/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
13	128571283	533	52666	D	1. BODRUM 1. BODRUM	13	417/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
14	128571287	533	52667	D	1. BODRUM 2. BODRUM	14	43/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
15	128571291	533	52668	D	1. BODRUM 3. BODRUM	15	28/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
16	128571295	533	52669	D	1. BODRUM 3. BODRUM	16	40/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
17	128571299	533	52670	D	1. BODRUM 3. BODRUM	17	43/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
18	128571303	533	52671	D	1. BODRUM 3. BODRUM	18	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
19	128571307	533	52672	D	1. BODRUM 2. BODRUM	19	40/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
20	128571317	533	52673	D	1 . BODRUM 2. BODRUM	20	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
21	128571321	533	52674	D	2. BODRUM 2. BODRUM	21	47/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
22	128571325	533	52675	D	1. BODRUM 3. BODRUM	22	38/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
23	128571329	533	52676	D	1. BODRUM 3. BODRUM	23	46/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
24	128571333	533	52677	D	1. BODRUM 3. BODRUM	24	63/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
25	128571336	533	52678	D	1 . BODRUM 2. BODRUM	25	78/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
26	128571339	533	52679	D	1. BODRUM 1. BODRUM	26	150/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
27	128571342	533	52680	D	1. BODRUM 3. BODRUM	27	89/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
28	128571345	533	52681	D	1. BODRUM 1. BODRUM	28	44/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
29	128571347	533	52682	D	1. BODRUM 1. BODRUM	29	54/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
30	128571355	533	52683	D	1. BODRUM 1. BODRUM	30	66/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
31	128571357	533	52684	D	1. BODRUM 1. BODRUM	31	66/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
32	128571359	533	52685	D	1. BODRUM 1. BODRUM	32	67/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
33	128571361	533	52686	D	1. BODRUM 1. BODRUM	33	77/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
34	128571363	533	52687	D	1. BODRUM 3. BODRUM	34	25/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
35	128571365	533	52688	D	1. BODRUM 3. BODRUM	35	26/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
36	128571367	533	52689	D	ZEMİN 3.BODRUM	36	44/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
37	128571369	533	52690	D	ZEMİN 3.BODRUM	37	53/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
38	128571371	533	52691	D	ZEMİN 3.BODRUM	38	39/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
39	128571373	533	52692	D	ZEMİN 3.BODRUM	39	44/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
40	128571381	533	52693	D	ZEMİN 3.BODRUM	40	32/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
41	128571383	533	52694	D	ZEMİN 3.BODRUM	41	33/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
42	128571385	533	52695	D	ZEMİN 3.BODRUM	42	49/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
43	128571387	533	52696	D	ZEMİN 3.BODRUM	43	64/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
44	128571389	533	52697	D	ZEMİN 3.BODRUM	44	35/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
45	128571391	533	52698	D	ZEMİN 2.BODRUM	45	66/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
46	128571393	533	52699	D	ZEMİN 3.BODRUM	46	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
47	128571395	533	52700	D	ZEMİN 3.BODRUM	47	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
48	128571397	533	52701	D	ZEMİN 3.BODRUM	48	40/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
49	128571399	533	52702	D	ZEMİN 3.BODRUM	49	30/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
50	128571407	533	52703	D	ZEMİN 3.BODRUM	50	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
51	128571409	533	52704	D	ZEMİN 3.BODRUM	51	36/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
52	128571411	533	52705	D	ZEMİN 3.BODRUM	52	54/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
53	128571413	533	52706	D	ZEMİN 3.BODRUM	53	54/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
54	128571415	533	52707	D	ZEMİN 3.BODRUM	54	49/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
55	128571417	533	52708	D	ZEMİN 3.BODRUM	55	22/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
56	128571419	533	52709	D	ZEMİN 3.BODRUM	56	70/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
57	128571421	533	52710	D	ZEMİN 3.BODRUM	57	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
58	128571423	533	52711	D	ZEMİN 3.BODRUM	58	40/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
59	128571425	533	52712	D	ZEMİN 2.BODRUM	59	55/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
60	128571432	533	52713	D	ZEMİN 3.BODRUM	60	56/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
61	128571434	533	52714	D	ZEMİN 3.BODRUM	61	46/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
62	128571436	533	52715	D	ZEMİN 3.BODRUM	62	65/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
63	128571438	533	52716	D	ZEMİN 3.BODRUM	63	78/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
64	128571440	533	52717	D	ZEMİN 3.BODRUM	64	186/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
65	128571442	533	52718	D	ZEMİN 3.BODRUM	65	68/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
66	128571444	533	52719	D	ZEMİN 2.BODRUM	66	65/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
67	128571446	533	52720	D	ZEMİN 2.BODRUM	67	51/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
68	128571448	533	52721	D	ZEMİN 2.BODRUM	68	59/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
69	128571450	533	52722	D	ZEMİN 2.BODRUM	69	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
70	128571455	533	52723	D	ZEMİN 3.BODRUM	70	52/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
71	128571456	533	52724	D	ZEMİN 2.BODRUM	71	53/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
72	128571457	533	52725	D	ZEMİN 2.BODRUM	72	52/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
73	128571458	533	52726	D	ZEMİN 2.BODRUM	73	53/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
74	128571459	533	52727	D	ZEMİN 3.BODRUM	74	53/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
75	128571460	533	52728	D	ZEMİN 3.BODRUM	75	53/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
76	128571461	533	52729	D	ZEMİN 3.BODRUM	76	52/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
77	128571462	533	52730	D	ZEMİN 2.BODRUM	77	60/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
78	128571463	533	52731	D	ZEMİN 3.BODRUM	78	60/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
79	128571464	533	52732	D	ZEMİN 3.BODRUM	79	151/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
80	128571469	533	52733	D	ZEMİN 2.BODRUM	80	69/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
81	128571470	533	52734	D	ZEMİN 3.BODRUM	81	74/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
82	128571471	533	52735	D	BİRİNCİ3.BODRUM	82	74/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
83	128571472	533	52736	D	BİRİNCİ3.BODRUM	83	93/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
84	128571473	533	52737	D	İKİNCİ3.BODRUM	84	164/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219

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

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

Konu taşınmazlar ile ilgili Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu Portalı üzerinden alınan tapu kayıtlarına göre müşterek olarak aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyan: Yönetim Planı : 25/04/2023(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (12.05.2023 – 26219)
İrtifak : BU PARSEL İLE 77 ADA 1.PARSEL VE 73 ADA 2 PARSELLER LEHİNE VE 72 ADA 35 PARSEL 74 ADA 6,164. PARSELLER ALEYHİNE NEBEN EDEN VE DÜZÜMLÜ SU KUYULU VE SU GEÇİRME HAKLAR VAR.M: BU PARSEL İLE 73 ADA 2 PARSEL 74 ADA 1 PARSELLER LEHİNE 6,164 PARSELLER ALEYHİNE NENBADEN VE DÜZENLİ SU GEÇİRME HAKKI (07.01.1953 – 30)
İrtifak: H: BU PARSEL İLE 77 ADA 1 PARSEL VE 73 ADA 2 PARSEL LEHİNE 72 ADA 35 PARSEL 74 ADA 6,16,4 PARSELLER ALEYHİNE MENBADEN NEDEN EDEN VE DÜZÜMLÜ SU KUYULARINI VE SU GEÇİRME HAKKI VAR M: BU PARSEL İLE 73 ADA 2 PARSEL 74 ADA 1.PARSELLER LEHİNE VE 72 ADA 6,16,4 PARSELLER ALEYHİNE MENBADEN DÜZME SU KUYULARI VE SU GEÇİRME HAKKI (29.11.1954 – 30)

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

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

Söz konusu taşınmazlar son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik görmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

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

RUSHAT BİLGİLERİ									
SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	BB. SAYISI	İNŞAAT ALANI (m2)	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	D	Yeni Yapı	24.11.2020	2020/346	Ofis ve İşyeri	84	20.963,49	6	4C
2	D	Tadilat	27.04.2023	2023/34	Ofis ve İşyeri	84	22.875,24	6	4C

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

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 değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme çalışması D Blok içerisinde bulunan 84 adet dükkân nitelikli taşınmaz için yapılmıştır.

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 ili, Doğu Anadolu Bölgesi'nin güneybatısında, Yukarı Fırat Bölümü'nde yer almaktadır. 9.153 km²yi bulan yüzölçümü ile Türkiye topraklarının %1,2'sini oluşturmaktadır. 38°30' ile 40°0'21'' doğu boylamları, 38°0'17'' ile 39°0'11'' kuzey enlemleri arasında kalan il, doğudan Bingöl, kuzeyden (Keban Baraj Gölü aracılığı ile) Tunceli, batı ve güneybatıdan (Karakaya Baraj Gölü aracılığıyla) Malatya, güneyden ise Diyarbakır illerinin arazileri ile çevrilidir. İl, merkez ilçe ile birlikte 11 ilçe, 537 köy ve 709 mezra yerleşmesinden oluşmaktadır.

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

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

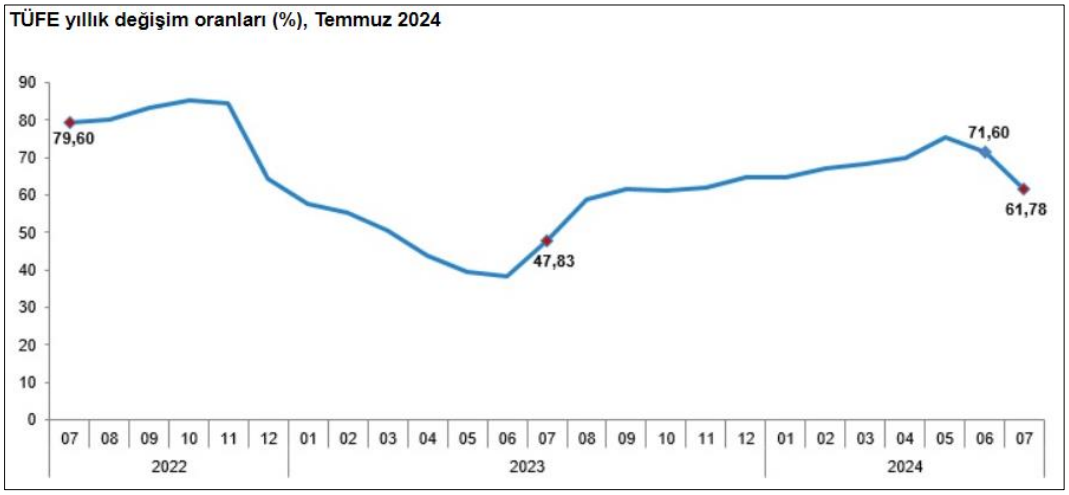
Δ Nüfus;



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 olmuştur. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır.

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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

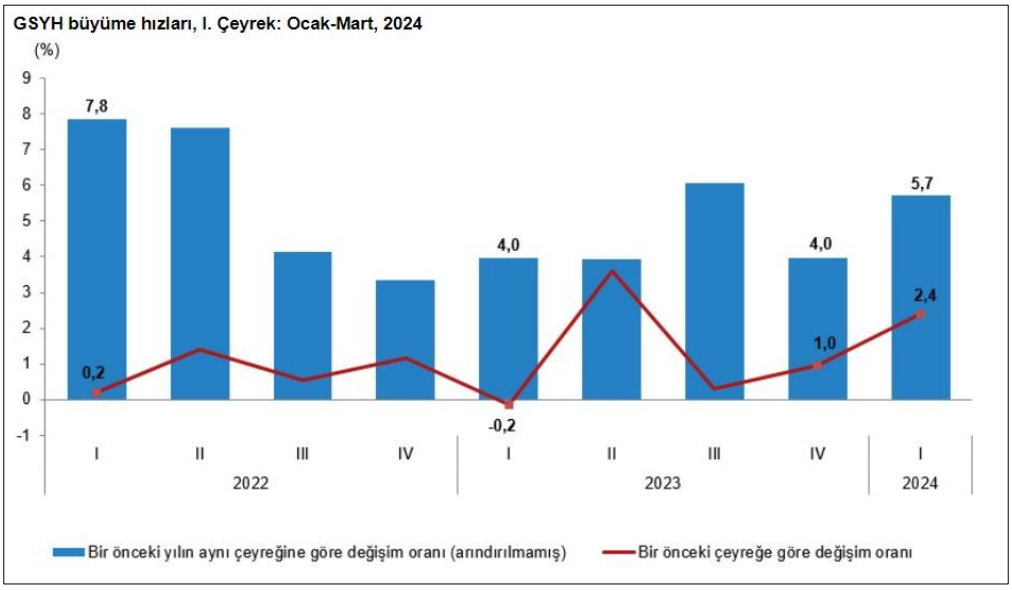


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %3,23, bir önceki yılın Aralık ayına göre %28,76, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,78 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,93 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %39,57 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %104,50 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre azalan ana grup %-2,58 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %8,08 ile konut olmuştur.

Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla, 24 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 4 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 115 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti.

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %2,47, bir önceki yılın Aralık ayına göre %28,48, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,31 ve on iki aylık ortalamalara göre %68,37 olarak gerçekleşmiştir(TUİK).

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

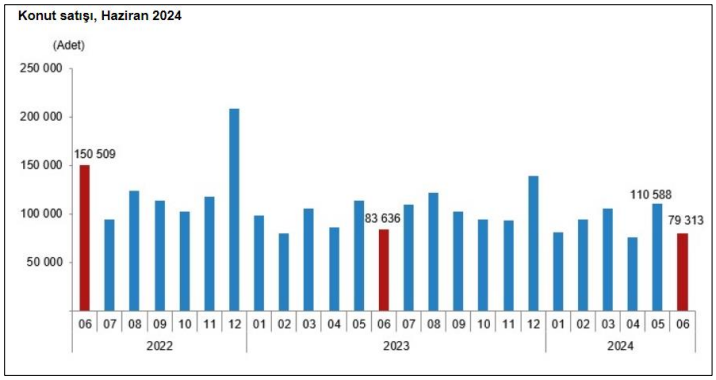


Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %90,0 artarak 8 trilyon 822 milyar 248 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 285 milyar 572 milyon olarak gerçekleşmiştir(TUİK).

Δ Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,2 azalarak 79 bin 313 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 13 bin 25 ile İstanbul, 6 bin 866 ile Ankara ve 4 bin 361 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 34 ile Ardahan, 40 ile Hakkari, 44 ile Tunceli ve Bayburt oldu.

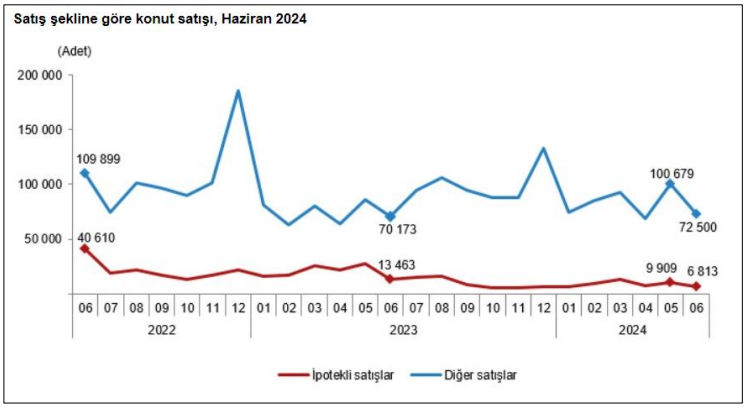


Konut satış sayısı, Haziran 2024

	Haziran			Ocak - Haziran		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**79 313**	**83 636**	**-5,2**	**545 074**	**565 779**	**-3,7**
İpotekli satış	6 813	13 463	-49,4	51 415	121 530	-57,7
Diğer satış	72 500	70 173	3,3	493 659	444 249	11,1
Satış durumuna göre toplam satış	**79 313**	**83 636**	**-5,2**	**545 074**	**565 779**	**-3,7**
İlk el satış	25 425	25 886	-1,8	173 324	171 158	1,3
İkinci el satış	53 888	57 750	-6,7	371 750	394 621	-5,8

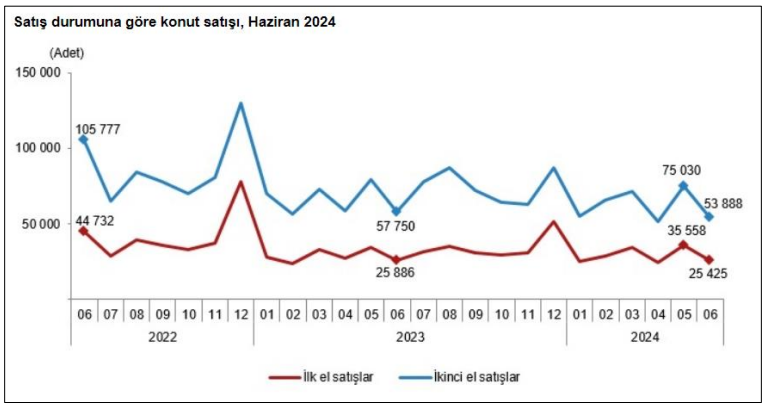
Konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 azalışla 545 bin 74 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,4 azalış göstererek 6 bin 813 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,6 olarak gerçekleşmiştir. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %57,7 azalışla 51 bin 415 olmuştur.

Haziran ayındaki ipotekli satışların, bin 547'si; Ocak-Haziran dönemindeki ipotekli satışların ise 12 bin 176'sı ilk el satış olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde diğer konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,3 artarak 72 bin 500 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,4 olarak gerçekleşmiştir. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,1 artışla 493 bin 659 olmuştur(TUİK).

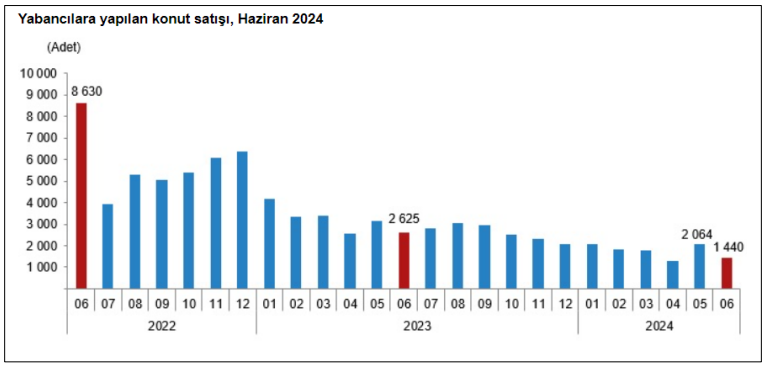


Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

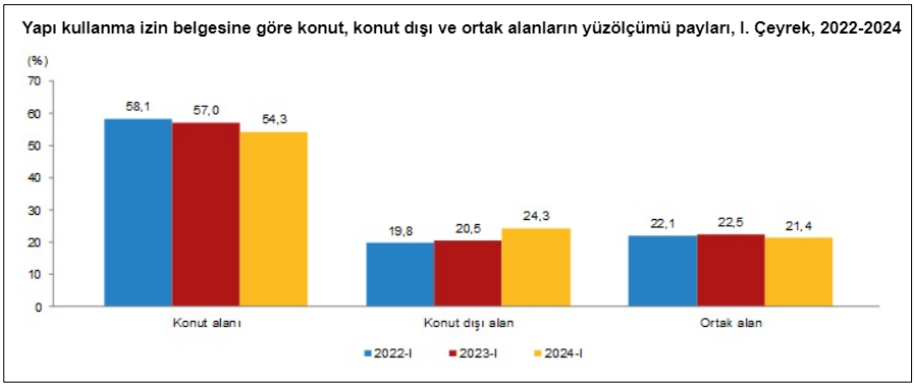
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,8 azalarak 25 bin 425 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,1 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,3 artışla 173 bin 324 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,7 azalış göstererek 53 bin 888 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,9 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,8 azalışla 371 bin 750 olarak gerçekleşmiştir(TUİK).



Yabancılara yapılan konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %45,1 azalarak bin 440 olmuştur. Haziran ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,8 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 593 ile Antalya, 478 ile İstanbul ve 116 ile Mersin olmuştur (TUİK).

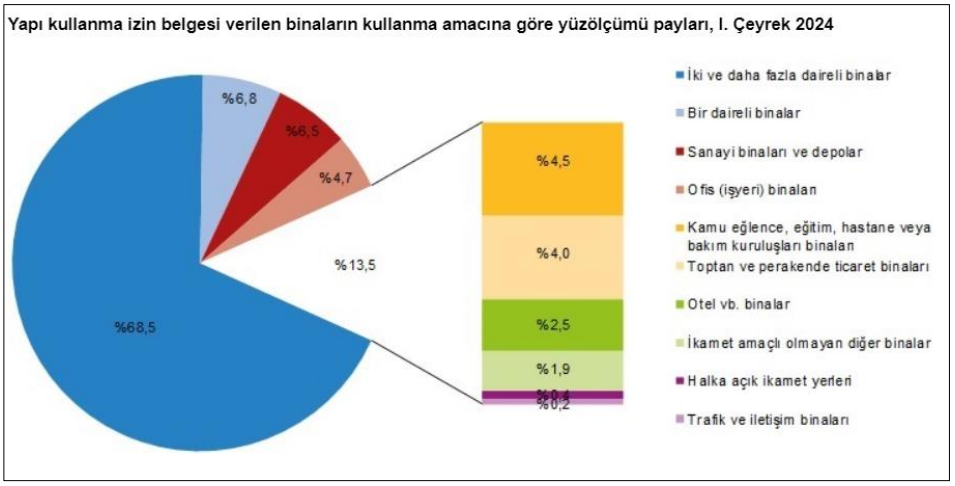


Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %19,9, daire sayısı %35,5 ve yüzölçüm %33,4 artmıştır. Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 36,1 milyon m² iken; bunun 18,5 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 7,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir(TUİK).

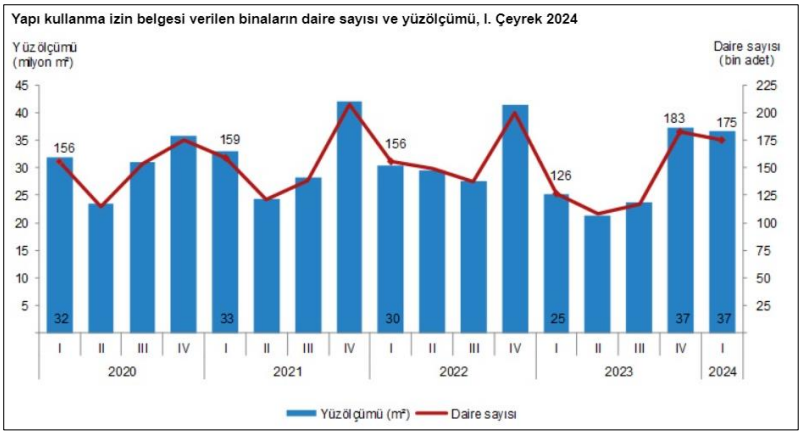


Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,2 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli binalar izlemiştir(TUİK).



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %41,2, daire sayısı %38,5 ve yüzölçüm %45,3 artmıştır. Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 36,7 milyon m² iken; bunun 19,9 milyon m²'si konut, 8,9 milyon m²'si konut dışı ve 7,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,2 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli binalar izlemiştir(TUİK).



Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2022		**99 172**	**7,7**	**642 327**	**2,5**	**129 032 132**	**1,1**
	I	22 488	7,2	155 510	-2,2	30 456 510	-7,8
	II	22 992	24,2	149 528	23,6	29 493 763	21,5
	III	22 838	4,1	137 561	-0,7	27 561 081	-2,4
	IV	30 854	0,5	199 728	-4,0	41 520 777	-1,4
2023		**86 790**	**-12,5**	**534 554**	**-16,8**	**107 605 849**	**-16,6**
	I	20 214	-10,1	126 262	-18,8	25 266 516	-17,0
	II	18 032	-21,6	107 774	-27,9	21 206 270	-28,1
	III	19 722	-13,6	117 274	-14,7	23 721 802	-13,9
	IV	28 822	-6,6	183 244	-8,3	37 411 261	-9,9
2024	I	28 549	41,2	174 859	38,5	36 715 226	45,3

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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 1046 ada 11 parsel; 14.043,00m^2 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 62.807 m^2'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 D bloktaki bağımsız bölümler **natamam** olarak teslim edilecektir. D blok inşaat seviyesi yapılan incelemeler ve alınan bilgilere göre yaklaşık % 94,45'tir. Projede yer alan bağımsız bölümlere ait blok, kat, cephe, kullanım alanı vb. bilgiler ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle 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. Taşınmazların bulunduğu D blok için yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerinde halihazırda Konsept Vera Projesi inşa edilmektedir.

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

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 değerleme 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, değerleme 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 değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin 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 değerleme 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 değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

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

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme 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, değerleme 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 ol*abilir*. 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 *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. 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 değerleme 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 ol*abilir*. 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.

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

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen 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 değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

Bir varlığa ilişkin değerleme 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) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme 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 değerleme 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 sayısallaştırıldıklarına 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.

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Twin Towers projesi içerisinde 150 m^2 giriş kat, 100m^2 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 150m^2 zemin kullanımı + 100m^2/2 asma kat kullanımı + 200m^2/5 bodrum kat = 240 m^2'dir.)

İlgilisi: 0 539 367 38 23

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, İmam Efendi Bulvarına cepheli 250 m^2 giriş kat, 100m^2 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: 250m^2 zemin kullanımı + 100m^2/5 bodrum kat kullanımı = ~270 m^2'dir.)

İlgilisi: 0 530 833 29 88

Emsal 3 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Yunus Emre Bulvarına cepheli, yeni binada, natamam teslim, 200 m^2 giriş kat kullanım alanına sahip dükkan 14.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 537 505 00 23

Emsal 4 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, İmam Efendi Bulvarına cepheli 200 m^2 giriş kat, 50 m^2 bodrum kat kullanım alanına sahip dükkan 15.250.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Emsalin bodrum katının kullanım alanının ticari potansiyeli zemin kata göre düşük olup zemine indirgenmiş toplam kullanım alanı: 200m^2 zemin kullanımı + 50m^2/5 bodrum kat kullanımı = ~210 m^2'dir.)

İlgilisi: 0 535 667 01 87

Emsal 5 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Malatya yoluna cepheli 150 m^2 giriş kat, 150m^2 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 150m^2 zemin kullanımı + 150m^2/2 asma kat kullanımı + 200m^2/5 bodrum kat = 265 m^2'dir.)

İlgilisi: -

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

Emsal 6 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Malatya yoluna cepheli 100 m^2 giriş kat, 100m^2 asma kat ve 100 m2 bodrum kullanım alanına sahip dükkan 26.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
(Emsalin asma katının ve bodrum katının ticari potansiyeli zemin kata göre düşük olup zemine indirgenmiş toplam kullanım alanı 100m^2 zemin kullanımı + 100m^2/2 asma kat kullanımı + 100m^2/5 bodrum kat = 170 m^2'dir.)

İlgilisi: 0 537 364 24 64

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

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, 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

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemede benzer konsepte sahip projede konumlu dükkân emsali bulunmamaktadır. Taşınmazın yakın çevresindeki cadde cepheli dükkân emsalleri incelenmiştir. Yakın çevredeki cadde dükkânlarının birim değerlerinin 70.000-160.000 TL/m^2 aralığında olduğu görülmektedir.

Rapora konu taşınmazların bulunduğu projenin konumu, konsepti, marka değeri vb. diğer özellikleri de göz önünde bulundurulmuş, bu doğrultuda gerekli şerefiye düzeltmeleri yapılarak projede yer alan Fatih Ahmet Baba Bulvarına cephe zemin kat 74 nolu dükkân nitelikli gayrimenkul baz alınarak emsal tablosu düzenlenmiştir.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK DÜKKAN											
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6	
Brüt alanı (m²)	240,00m²		270,00m²		200,00m²		210,00m²		265,00m²		170,00m²	
Satış fiyatı	₺36.000.000		₺30.000.000		₺14.000.000		₺15.250.000		₺24.000.000		₺26.500.000	
m² birim fiyatı	₺150.000		₺111.111		₺70.000		₺72.619		₺90.566		₺155.882	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum şerefiyesi	50%	+	65%	+	100%	+	65%	+	85%	+	75%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	25%	+	25%	+	20%	+	25%	+	25%	+	10%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	25%	+	35%	+	15%	+	40%	+	35%	+	15%	+
İndirgenmiş birim fiyat	₺295.500		₺246.667		₺162.400		₺164.845		₺219.170		₺307.088	
Ortalama Birim fiyat	232.612TL/m²											

Blokta bulunan diğer dükkanlara bu taşınmazın birim m2 si baz alınarak kendi içinde kat, konum ve alan şerefiyeleri uygulanarak değer takdir edilmiştir.

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

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme Tablosu										
Sıra No	Blok	Kat	B.B. No	Nitelik	Satışa Esas Brüt Alan (m²)	Toplam Değer KDV Hariç	Birim Değer KDV Hariç	İnşaat Seviyesi (%)	Tamamlanması İçin Gereken Maliyet (TL)	Mevcut Durum Değeri (TL)
1	D	3.Bodrum Kat	1	DÜKKAN	87,31	₺13.813.390	₺158.211	94,45	₺138.542	₺13.674.848
2	D	3.Bodrum Kat	2	DÜKKAN	95,25	₺13.442.250	₺141.126	94,45	₺151.141	₺13.291.109
3	D	3.Bodrum Kat	3	DÜKKAN	94,17	₺13.462.330	₺142.958	94,45	₺149.427	₺13.312.903
4	D	3.Bodrum Kat	4	DÜKKAN	44,58	₺6.293.605	₺141.176	94,45	₺70.739	₺6.222.866
5	D	3.Bodrum Kat	5	DÜKKAN	40,67	₺5.621.225	₺138.216	94,45	₺64.534	₺5.556.691
6	D	3.Bodrum Kat	6	DÜKKAN	50,41	₺7.461.375	₺148.014	94,45	₺79.990	₺7.381.385
7	D	2.Bodrum Kat	7	DÜKKAN	85,07	₺14.723.750	₺173.078	94,45	₺134.987	₺14.588.763
8	D	2.Bodrum Kat	8	DÜKKAN	97,45	₺15.010.250	₺154.030	94,45	₺154.632	₺14.855.618
9	D	2.Bodrum Kat	9	DÜKKAN	94,11	₺14.655.990	₺155.733	94,45	₺149.332	₺14.506.658
10	D	2.Bodrum Kat	10	DÜKKAN	44,64	₺6.850.505	₺153.461	94,45	₺70.834	₺6.779.671
11	D	2.Bodrum Kat	11	DÜKKAN	40,67	₺6.125.825	₺150.623	94,45	₺64.534	₺6.061.291
12	D	2.Bodrum Kat	12	DÜKKAN	50,43	₺7.993.875	₺158.514	94,45	₺80.021	₺7.913.854
13	D	1.Bodrum Kat	13	DÜKKAN	1.003,78	₺151.081.060	₺150.512	94,45	₺1.592.777	₺149.488.283
14	D	1.Bodrum Kat	14	DÜKKAN	97,48	₺18.947.140	₺194.370	94,45	₺154.679	₺18.792.461
15	D	1.Bodrum Kat	15	DÜKKAN	59,39	₺10.105.780	₺170.160	94,45	₺94.239	₺10.011.541
16	D	1.Bodrum Kat	16	DÜKKAN	92,06	₺17.337.140	₺188.324	94,45	₺146.079	₺17.191.061
17	D	1.Bodrum Kat	17	DÜKKAN	96,45	₺18.048.230	₺187.125	94,45	₺153.045	₺17.895.185
18	D	1.Bodrum Kat	18	DÜKKAN	91,79	₺17.039.350	₺185.634	94,45	₺145.650	₺16.893.700
19	D	1.Bodrum Kat	19	DÜKKAN	90,39	₺17.004.350	₺188.122	94,45	₺143.429	₺16.860.921
20	D	1.Bodrum Kat	20	DÜKKAN	85,28	₺15.868.660	₺186.077	94,45	₺135.321	₺15.733.339
21	D	1.Bodrum Kat	21	DÜKKAN	109,89	₺21.052.810	₺191.581	94,45	₺174.371	₺20.878.439
22	D	1.Bodrum Kat	22	DÜKKAN	85,97	₺15.950.110	₺185.531	94,45	₺136.415	₺15.813.695
23	D	1.Bodrum Kat	23	DÜKKAN	107,52	₺20.492.800	₺190.595	94,45	₺170.610	₺20.322.190
24	D	1.Bodrum Kat	24	DÜKKAN	146,23	₺28.678.110	₺196.116	94,45	₺232.035	₺28.446.075
25	D	1.Bodrum Kat	25	DÜKKAN	184,72	₺35.486.905	₺192.112	94,45	₺293.110	₺35.193.795
26	D	1.Bodrum Kat	26	DÜKKAN	356,62	₺59.177.170	₺165.939	94,45	₺565.877	₺58.611.293
27	D	1.Bodrum Kat	27	DÜKKAN	209,61	₺42.639.570	₺203.423	94,45	₺332.605	₺42.306.965
28	D	1.Bodrum Kat	28	DÜKKAN	96,32	₺15.577.560	₺161.727	94,45	₺152.839	₺15.424.721
29	D	1.Bodrum Kat	29	DÜKKAN	122,12	₺19.567.380	₺160.231	94,45	₺193.777	₺19.373.603
30	D	1.Bodrum Kat	30	DÜKKAN	156,55	₺25.232.470	₺161.178	94,45	₺248.410	₺24.984.060
31	D	1.Bodrum Kat	31	DÜKKAN	154,45	₺25.156.650	₺162.879	94,45	₺245.078	₺24.911.572
32	D	1.Bodrum Kat	32	DÜKKAN	156,96	₺25.242.720	₺160.823	94,45	₺249.061	₺24.993.659
33	D	1.Bodrum Kat	33	DÜKKAN	181,28	₺29.363.560	₺161.979	94,45	₺287.651	₺29.075.909
34	D	1.Bodrum Kat	34	DÜKKAN	55,79	₺9.476.075	₺169.853	94,45	₺88.526	₺9.387.549
35	D	1.Bodrum Kat	35	DÜKKAN	56,48	₺9.643.265	₺170.738	94,45	₺89.621	₺9.553.644
36	D	Zemin Kat	36	DÜKKAN	200,23	₺46.111.357	₺230.292	94,45	₺317.721	₺45.793.636
37	D	Zemin Kat	37	DÜKKAN	221,94	₺52.457.947	₺236.361	94,45	₺352.170	₺52.105.777
38	D	Zemin Kat	38	DÜKKAN	240,48	₺52.425.075	₺218.002	94,45	₺381.589	₺52.043.486
39	D	Zemin Kat	39	DÜKKAN	249,50	₺53.963.351	₺216.286	94,45	₺395.901	₺53.567.449
40	D	Zemin Kat	40	DÜKKAN	175,75	₺38.251.039	₺217.645	94,45	₺278.876	₺37.972.163
41	D	Zemin Kat	41	DÜKKAN	175,65	₺38.215.404	₺217.566	94,45	₺278.718	₺37.936.686
42	D	Zemin Kat	42	DÜKKAN	222,82	₺51.519.927	₺231.218	94,45	₺353.566	₺51.166.361
43	D	Zemin Kat	43	DÜKKAN	260,99	₺63.380.093	₺242.845	94,45	₺414.133	₺62.965.959
44	D	Zemin Kat	44	DÜKKAN	80,74	₺20.620.506	₺255.394	94,45	₺128.117	₺20.492.389
45	D	Zemin Kat	45	DÜKKAN	154,42	₺38.034.426	₺246.305	94,45	₺245.030	₺37.789.395
46	D	Zemin Kat	46	DÜKKAN	85,70	₺21.939.299	₺256.001	94,45	₺135.987	₺21.803.312
47	D	Zemin Kat	47	DÜKKAN	85,40	₺19.907.528	₺233.109	94,45	₺135.511	₺19.772.017
48	D	Zemin Kat	48	DÜKKAN	96,08	₺25.142.891	₺261.687	94,45	₺152.458	₺24.990.433
49	D	Zemin Kat	49	DÜKKAN	68,50	₺15.354.191	₺224.149	94,45	₺108.694	₺15.245.497
50	D	Zemin Kat	50	DÜKKAN	82,97	₺20.231.627	₺243.843	94,45	₺131.655	₺20.099.972
51	D	Zemin Kat	51	DÜKKAN	82,39	₺19.152.439	₺232.461	94,45	₺130.735	₺19.021.705
52	D	Zemin Kat	52	DÜKKAN	129,13	₺33.042.136	₺255.883	94,45	₺204.901	₺32.837.236
53	D	Zemin Kat	53	DÜKKAN	128,56	₺31.408.795	₺244.312	94,45	₺203.996	₺31.204.799
54	D	Zemin Kat	54	DÜKKAN	310,42	₺60.043.343	₺193.426	94,45	₺492.568	₺59.550.775
55	D	Zemin Kat	55	DÜKKAN	46,69	₺9.401.901	₺201.369	94,45	₺74.087	₺9.327.815
56	D	Zemin Kat	56	DÜKKAN	161,18	₺39.331.034	₺244.019	94,45	₺255.757	₺39.075.277
57	D	Zemin Kat	57	DÜKKAN	92,01	₺21.341.257	₺231.945	94,45	₺146.000	₺21.195.258
58	D	Zemin Kat	58	DÜKKAN	90,50	₺21.303.507	₺235.398	94,45	₺143.604	₺21.159.904
59	D	Zemin Kat	59	DÜKKAN	126,53	₺30.332.838	₺239.728	94,45	₺200.775	₺30.132.063
60	D	Zemin Kat	60	DÜKKAN	128,18	₺30.804.829	₺240.325	94,45	₺203.393	₺30.601.435
61	D	Zemin Kat	61	DÜKKAN	107,55	₺25.681.664	₺238.788	94,45	₺170.658	₺25.511.006
62	D	Zemin Kat	62	DÜKKAN	147,89	₺36.079.624	₺243.963	94,45	₺234.669	₺35.844.955
63	D	Zemin Kat	63	DÜKKAN	184,72	₺44.642.181	₺241.675	94,45	₺293.110	₺44.349.071
64	D	Zemin Kat	64	DÜKKAN	695,77	₺159.897.964	₺229.814	94,45	₺1.104.033	₺158.793.931
65	D	Zemin Kat	65	DÜKKAN	161,34	₺42.563.027	₺263.810	94,45	₺256.011	₺42.307.016
66	D	Zemin Kat	66	DÜKKAN	151,10	₺39.053.029	₺258.458	94,45	₺239.762	₺38.813.267
67	D	Zemin Kat	67	DÜKKAN	119,83	₺29.202.698	₺243.701	94,45	₺190.144	₺29.012.554
68	D	Zemin Kat	68	DÜKKAN	139,87	₺35.852.666	₺256.328	94,45	₺221.943	₺35.630.723
69	D	Zemin Kat	69	DÜKKAN	97,62	₺22.843.948	₺234.009	94,45	₺154.901	₺22.689.046
70	D	Zemin Kat	70	DÜKKAN	122,31	₺31.004.727	₺253.493	94,45	₺194.079	₺30.810.648
71	D	Zemin Kat	71	DÜKKAN	124,33	₺29.945.292	₺240.853	94,45	₺197.284	₺29.748.008
72	D	Zemin Kat	72	DÜKKAN	118,85	₺30.184.007	₺253.967	94,45	₺188.589	₺29.995.418
73	D	Zemin Kat	73	DÜKKAN	123,97	₺29.936.292	₺241.480	94,45	₺196.713	₺29.739.579
74	D	Zemin Kat	74	DÜKKAN	123,61	₺31.305.276	₺253.258	94,45	₺196.142	₺31.109.134
75	D	Zemin Kat	75	DÜKKAN	123,72	₺29.930.042	₺241.918	94,45	₺196.316	₺29.733.726
76	D	Zemin Kat	76	DÜKKAN	118,85	₺31.585.007	₺265.755	94,45	₺188.589	₺31.396.418
77	D	Zemin Kat	77	DÜKKAN	141,58	₺35.272.214	₺249.133	94,45	₺224.656	₺35.047.558
78	D	Zemin Kat	78	DÜKKAN	141,69	₺38.583.956	₺272.312	94,45	₺224.831	₺38.359.125
79	D	1.Kat	79	DÜKKAN	522,74	₺110.673.720	₺211.718	94,45	₺829.473	₺109.844.247
80	D	1.Kat	80	DÜKKAN	167,01	₺38.607.250	₺231.167	94,45	₺265.008	₺38.342.242
81	D	1.Kat	81	DÜKKAN	170,39	₺39.480.230	₺231.705	94,45	₺270.371	₺39.209.859
82	D	1.Kat	82	DÜKKAN	174,22	₺40.260.685	₺231.091	94,45	₺276.449	₺39.984.236
83	D	1.Kat	83	DÜKKAN	483,93	₺89.664.485	₺185.284	94,45	₺767.890	₺88.896.595
84	D	3.Kat	84	DÜKKAN	1.001,90	₺180.530.450	₺180.188	94,45	₺1.589.794	₺178.940.656
Toplam Değer										₺2.828.249.133,20

Satışa esas brüt alan içerisinde; taşınmazların tapuya işli eklenti alanı ve ilave tahsis alanları da mevcuttur.

Rapora konu taşınmazlar için pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam mevcut durum (% 94,45 inş. sev.) değeri olarak **~2.828.250.000,00-TL** takdir edilmiştir.

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

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 değerin 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

Taşınmazlar kat irtifaklı olup arsa değerlemesi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat irtifaklı b.b. niteliği kazanmış olup bu sebeple yapı değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar kat kat irtifaklı yapıda konumlu olup Maliyet Yaklaşımı ile değer takdiri yapılmamıştır.

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

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. 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 değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

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

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme 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 değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine 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 taşınmaz üzerinde direk gelir getirici bir mülk bulunmaması sebebiyle nakit giriş ve çıkışı bulunmamaktadır.

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

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

Söz konusu taşınmazların bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu taşınmazların değerlemesi emsal karşılaştırma (Pazar) yöntemine göre yapılmıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Taşınmazların kira değer tespiti 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

Konu taşınmazların arsa ve proje değeri takdirinde bulunulmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların tamamlandıktan sonra dükkan olarak kullanılması en iyi ve verimli kullanım türü olacaktır.

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 içerisinde D blok 84 adet dükkan nitelikli taşınmaz 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

Rapora konu taşınmazlar "Dükkan" niteliklidir. Taşınmazların kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etken değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerleme yapılırken taşınmaza pazar yaklaşımı esasına göre değer belirlenmiştir.

Taşınmazların mevcut kullanım durumu da göz önüne alındığında en uygun değerleme yönteminin pazar yaklaşımı olduğuna kanaat getirilmiş ve değerleme de bu yöntem esas 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, taşınmazların bulunduğu D Blok için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazların tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar raporun 3.3 başlığı altında açıklanmıştır.

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

6.5 <u>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</u>

Taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların 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 <u>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</u>

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 <u>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</u>

III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin (GYO Tebliğ) 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, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme 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, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir.

Kat irtifakı kurulmuş ve % 94,45 inşaat seviyesine sahip olan değerlemeye konu bağımsız bölümler halihazırda proje olarak GYO portföyünde yer almaktadır. Bu kapsamda tapu niteliğine uygun olarak devam eden proje inşaatında konu bağımsız bölümlerin "Dükkan" olarak portföyde bulunmasına engel bir durum bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

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 yer alan projede D Blok içerisinde, 84 adet dükkân nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara 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.

Elâzığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi, 1046 Ada 11 parselde konumlu Konsept Vera Projesi D Blok 84 adet dükkân nitelikli taşınmazın 08.08.2024 değerleme tarihi itibarıyla pazar yaklaşımına göre değeri şu şekildedir;

Rakamla; **2.828.250.000,00-TL** ve Yazıyla; (İkimilyarsekizyüzyirmisekizmilyonikiyüzellibin Türk Lirası)

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 itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$:33.4471 TL dir.*

Mehmet AFŞAR Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406225	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
Mehmet AFŞAR Digitally signed by Mehmet AFŞAR DN: CN=Mehmet AFŞAR, E=mehmetafsar@netgd.com.tr Reason: I am the author of this document Location: Date: 2024.08.12 09:19:49 +03'00' Foxit PDF Reader Version: 12.1.3	Raci Gökcehan SONER Digitally signed by Raci Gökcehan SONER DN: CN=Raci Gökcehan SONER, E=racigokcehan@netgd.com.tr Reason: I am the author of this document Location: Date: 2024.08.12 09:20:06 +03'00' Foxit PDF Reader Version: 12.1.3	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Digitally signed by Erdeniz BALIKÇIOĞLU DN: CN=Erdeniz BALIKÇIOĞLU, E=erdeniz@netgd.com.tr Reason: I am the author of this document Location: Date: 2024.08.12 09:20:23+03'00' Foxit PDF Reader Version: 12.1.3

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve 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 İnşaat Sözleşmesi

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

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