Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ELAZIĞ İLİ, MERKEZ İLÇESİ, SÜRSÜRÜ MAHALLESİ
1046 ADA 11 PARSELDE YER ALAN 156 ADET
TAŞINMAZIN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ŞİRKET LİSANS NO: B. 02. 1. SPK. 015-451/5015

2025 – ÖZEL- 176
Rapor Tarihi: 07.01.2026
Değer Tarihi: 31.12.2025

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mustafa Kemal Mah. 2133.sokak No:2 Daire :5 Çankaya/ANKARA
Tel:0 312 286 80 80 Faks: 0 312 285 72 30
etkin@etkindegerleme.com www.etkindegerleme.com

Yilmaz Güney
Bu belge ********** kimlik numarali Yilmaz Güney tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2026 18:01

Pinar Müftüoglu
Bu belge ********** kimlik numarali Pinar Müftüoglu tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2026 17:59

Pelin Sekerci
Bu belge ********** kimlik numarali Pelin Sekerci tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2026 17:54

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

RAPOR ÖZET

Raporu Talep Eden	VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan	ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Sözleşme Tarihi	23.12.2025
Değerleme Tarihi (Başlangıç-Bitiş)	26.12.2025-31.12.2025
Rapor Tarihi **Değer Tarihi**	07.01.2026 31.12.2025
Rapor No	2025-ÖZEL-0176
Rapor Kapsamı	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ"in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Raporun Konusu	Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi, 1046 ada 11 parselde yer alan 156 Adet taşınmaz
Raporun Kullanım Amacı	GYO portföyünde yer almaları nedeniyle hazırlanmıştır.
Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Adresi	Cumhuriyet Mahallesi, Fatih Ahmet Baba Caddesi No:1 Merkez/ELAZIĞ
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Yılmaz GÜNEY -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932) Pınar MÜFTÜOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706) Pelin ŞEKERCİ- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405934)

RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR		
Yılmaz GÜNEY **Değerleme Uzmanı** **(Lisans No:405932)**	**Pınar MÜFTÜOĞLU** **Değerleme Uzmanı** **(Lisans No:901706)**	**Pelin ŞEKERCİ** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **(Lisans No:405934)**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) çerçevesinde hazırlanmıştır.

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

1- RAPOR BİLGİLERİ 6

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası: 6

1.2. Raporun Konusu ve Amacı 6

1.3. Raporun Kapsamı 6

1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları 6

1.5.Değerleme Tarihi 6

1.6.Dayanak Sözleşme Tarihi 6

1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su 6

1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler 6

2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ 6

2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı 6

2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi 7

2.3. Hizmet Alan Müşteri 7

2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı 7

2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar 7

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ 8

3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı 8

3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri 10

3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş: 11

3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri 11

3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu 11

3.3.2. Proje Bilgileri: 11

3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri: 12

3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi: 12

3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi 12

3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi: 12

3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu: 13

3.7.Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu 13

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 13

3.9 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) 13

3.10 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 13

4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ 13

4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi 13

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.1.1 Elazığ İli 13

4.2. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri 14

5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER **16**

5.1. Demografik Veriler 16

5.1.1. Türkiye 16

5.2. Ekonomik Veriler 16

6. GAYRIMENKULÜN FIZIKSEL BILGILERI **17**

6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 17

6.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 20

6.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 20

7. SWOT ANALİZİ **20**

7.1 Güçlü Yanlar 20

7.2 Zayıf Yanlar 20

7.3 Fırsatlar 20

7.4 Tehditler 20

8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER **20**

8.1. Değer Tanımları 20

8.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri) 20

8.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri) 20

8.2. Değerleme Yaklaşımları 20

8.2.1 Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı) 21

8.2.2 Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi 21

8.2.3 Maliyet Yöntemi 21

8.2.4 Proje Geliştirme Yöntemi, ... 21

8.3. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri 22

8.3.1 Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti 22

8.3.2- Gelir İndirgeme Yaklaşımına (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Göre Değer Tespiti 28

8.4- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi 31

8.5- KDV Konusu 31

9.-GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDIRME **31**

9.1- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş 31

10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ **32**

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 32

10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 32

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

10.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 32

10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş 32

10.5 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 33

10.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 33

10.7 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 33

10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması 33

10.9 Nihai Değer Takdiri 34

11. EKLER **36**

Tapu Kaydı (Kopya)
Hesap Tabloları
Taşınmaz İmar Durumu
Taşınmaza Ait Resmi Evraklar
Taşınmazın Fotoğrafları
Değerleme Uzmanlarının SPK Lisansları
Firmanın SPK Yetki Belgesi
Firmanın BDDK Yetki Belgesi

1- RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası:

07.01.2026 tarih ve 2025-ÖZEL-0176 numaralı rapor.

1.2. Raporun Konusu ve Amacı

Bu rapor; tapu kaydında Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi, 1046 Ada 11 Parselde yer alan 156 adet taşınmazın rapor tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik 26.12.2025-31.12.2025 tarihleri arasında yapılan ekspertiz çalışması neticesinde taşınmazların piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

1.3. Raporun Kapsamı

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. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerleme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgelerden faydalanılarak, değerleme uzmanları, Yılmaz GÜNEY (SPK Lisans No: 405932), Pınar MÜFTÜOĞLU (SPK Lisans No: 901706) ve sorumlu değerleme uzmanı Pelin ŞEKERCİ (Lisans No: 405934) tarafından hazırlanmıştır.

1.5.Değerleme Tarihi

Ekspertiz talebine müteakip şirketimiz değerleme uzmanları 26.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış, 30.12.2025 tarihine kadar çalışmalarını tamamlamış ve 07.01.2026 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkuller mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.6.Dayanak Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su

Şirket Lisans No: B. 02. 1.SPK. 015-415/5015

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için önceki tarihlerde rapor hazırlanmamıştır.

1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; tapu kaydında Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi, 1046 Ada 11 Parselde yer alan 156 adet taşınmazın değerleme tarihindeki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ"in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi

Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş 04.04.2008 tarih, 7035 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 01.04.2008 tarihinde kurulmuştur. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı SPK Mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine 20.05.2010 tarih ve 451/5015 sayılı Kurul kararı ile alınmıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı kararı ile bankalara; gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi hizmeti verme yetkisi verilen bağımsız gayrimenkul değerleme şirketidir.

Adresi : Mustafa Kemal Mahallesi, 2133.sokak, No:2/5 Çankaya- ANKARA
e-posta : etkin@etkindegerleme.com
web : www.etkindegerleme.com
tel : 312-286 80 80

2.3. Hizmet Alan Müşteri

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fırat Holding'e ait olarak, 2018 yılı itibari ile yaşam ve ticari alan projeleri gerçekleştirmek için "Vera Grup Mühendislik A.Ş" unvanı ile kurulan şirket, 2023 yılı itibariyle Sermaye Piyasası Kurulu'ndan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı"na dönüşüm izni alınmış ve "Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş" olarak faaliyetlerine devam etmektedir.
Şirket, vizyonunu; "gelişen konut sektörüyle birlikte bu doğrultuda gerekli arazi yatırımları yapmak amacı ile hedef olarak sadece büyükşehirlerde nitelikli konut projeleri olmayıp, ihtiyaç duyulan her şehirde markalı konutlar üretmek, ayrıca lüks konutların yanı sıra gerek kentsel dönüşüm, gerekse orta ve dar gelir grubuna yönelik projeler geliştirerek ve yatırımcılara finansman desteği de sağlayarak toplumun her kesiminden vatandaşlarımızı konut sahibi yapmak ve bu şekilde ülkemizdeki konut stokunun artırılmasına destek olarak" belirlemiştir.

Adresi : Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bul. A No:9a İç Kapı 460 Çankaya/ANKARA
Web : https://www.verakonseptgyo.com.tr/
Tel : + 90 0312 220 16 61
E-posta : info@verakonseptgyo.com.tr

2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı

Tapu kaydında Elazığ İli, Merkez İlçesi, Sürsürü Mahallesi, 1046 Ada 11 Parselde yer alan 156 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik ekspertiz çalışması yapılarak, taşınmazların piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesidir.

2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihi itibariyle "Pazar değeri" tespiti talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Değerlemeye konu taşınmazların değerlemesi konusunda herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı

İli	ELAZIĞ	**Taşınmaz Kimlik No**	-	**Arsa Payı**	TABLO-1
		Pafta No	-		
İlçesi	MERKEZ	**Ada No**	1046	**Blok/Kat No**	TABLO-1
Bucağı	-	**Parsel No**	11	**Bağ. Bl. No**	TABLO-1
Mahallesi	SÜRSÜRÜ	**Parsel Alanı**	14.043,00	**Kapı No**	-
Mevki	-	**Ana g.menkulün vasfı**	ARSA	**Niteliği**	TABLO-1
Sokağı	-	**Malikler**	VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)		

Sıra No	Taşınmaz ID	Cilt No	Sayfa No	Blok	Kat	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMİYE
1	128571308	531	52523	A1	1.BODRUM ARAKAT	2	50/14044	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219
2	128571451	531	52528	A1	İKİNCİ	7	50/14049	MESKEN	12.05.2023	26219
3	128571465	531	52529	A1	İKİNCİ	8	50/14050	MESKEN	12.05.2023	26219
4	128571474	531	52530	A1	ÜÇÜNCÜ	9	50/14051	MESKEN	12.05.2023	26219
5	128571268	531	52531	A1	ÜÇÜNCÜ	10	50/14052	MESKEN	12.05.2023	26219
6	128571272	531	52532	A1	DÖRDÜNCÜ	11	50/14053	MESKEN	12.05.2023	26219
7	128571276	531	52533	A1	DÖRDÜNCÜ	12	50/14054	MESKEN	12.05.2023	26219
8	128571280	531	52534	A1	BEŞİNCİ	13	50/14055	MESKEN	12.05.2023	26219
9	128571284	531	52535	A1	BEŞİNCİ	14	50/14056	MESKEN	12.05.2023	26219
10	128571288	531	52536	A1	ALTINCI	15	50/14057	MESKEN	12.05.2023	26219
11	128571292	531	52537	A1	ALTINCI	16	50/14058	MESKEN	12.05.2023	26219
12	128571300	531	52539	A1	YEDİNCİ	18	50/14060	MESKEN	12.05.2023	26219
13	128571326	531	52544	A1	ONUNCU	23	50/14065	MESKEN	12.05.2023	26219
14	128571330	531	52545	A1	ONUNCU	24	50/14066	MESKEN	12.05.2023	26219

Sıra No	Taşınmaz ID	Cilt No	Sayfa No	Blok	Kat	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMİYE
15	128571349	531	52548	A2	ZEMİN+ZEMİN ARA KAT	3	126/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219
16	128571375	531	52549	A2	ZEMİN+ZEMİN ARA KAT	4	124/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219
17	128571401	531	52550	A2	BİRİNCİ	5	87/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
18	128571427	531	52551	A2	BİRİNCİ	6	89/14043	MESKEN	12.05.2023	26219

Sıra No	Taşınmaz ID	Cilt No	Sayfa No	Blok	Kat	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMİYE
19	128571402	531	52556	B1	İKİNCİ	5	80/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
20	128571452	532	52558	B1	ÜÇÜNCÜ	7	87/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
21	128571466	532	52559	B1	ÜÇÜNCÜ	8	80/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
22	128571475	532	52560	B1	ÜÇÜNCÜ	9	70/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
23	128571269	532	52561	B1	DÖRDÜNCÜ	10	87/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
24	128571273	532	52562	B1	DÖRDÜNCÜ	11	80/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
25	128571293	532	52567	B1	ALTINCI	16	87/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
26	128571305	532	52570	B1	YEDİNCİ	19	87/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
27	128571319	532	52572	B1	YEDİNCİ	21	70/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
28	128571323	532	52574	B1	SEKİZİNCİ	23	80/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
29	128571331	532	52575	B1	SEKİZİNCİ	24	70/14043	MESKEN	12.05.2023	26219

Sıra No	Taşınmaz ID	Cilt No	Sayfa No	Blok	Kat	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMİYE
30	128571265	532	52580	B2	1.BODRUM+1.BODRUM ARA KAT	1	135/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219
31	128571351	532	52582	B2	ZEMİN	3	145/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219
32	128571377	532	52583	B2	ZEMİN ARA KAT	4	126/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219
33	128571403	532	52584	B2	ZEMİN + ZEMİN ARA KAT	5	86/14043	MESKEN	12.05.2023	26219

Sıra No	Taşınmaz ID	Cilt No	Sayfa No	Blok	Kat	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMİYE
34	128571266	532	52585	C	BİRİNCİ	1	44/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
35	128571312	532	52586	C	BİRİNCİ	2	40/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
36	128571352	532	52587	C	BİRİNCİ	3	41/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
37	128571378	532	52588	C	BİRİNCİ	4	40/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
38	128571404	532	52589	C	BİRİNCİ	5	35/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
39	128571429	532	52590	C	BİRİNCİ	6	37/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
40	128571453	532	52591	C	BİRİNCİ	7	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
41	128571467	532	52592	C	BİRİNCİ	8	39/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
42	128571476	532	52593	C	BİRİNCİ	9	34/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
43	128571270	532	52594	C	BİRİNCİ	10	30/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
44	128571274	532	52595	C	İKİNCİ	11	27/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
45	128571278	532	52596	C	İKİNCİ	12	35/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
46	128571282	532	52597	C	İKİNCİ	13	42/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
47	128571286	532	52598	C	İKİNCİ	14	57/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
48	128571290	532	52599	C	İKİNCİ	15	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
49	128571294	532	52600	C	İKİNCİ	16	35/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
50	128571298	532	52601	C	İKİNCİ	17	46/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
51	128571302	532	52602	C	İKİNCİ	18	52/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
52	128571306	532	52603	C	İKİNCİ	19	39/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
53	128571316	532	52604	C	İKİNCİ	20	34/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
54	128571320	532	52605	C	İKİNCİ	21	30/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
55	128571324	532	52606	C	ÜÇÜNCÜ	22	26/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
56	128571328	532	52607	C	ÜÇÜNCÜ	23	35/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
57	128571332	532	52608	C	ÜÇÜNCÜ	24	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
58	128571335	532	52609	C	ÜÇÜNCÜ	25	23/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
59	128571338	532	52610	C	ÜÇÜNCÜ	26	39/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
60	128571341	532	52611	C	ÜÇÜNCÜ	27	41/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
61	128571364	532	52619	C	BEŞİNCİ	35	35/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
62	128571382	532	52625	C	ALTINCI	41	35/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
63	128571384	532	52626	C	ALTINCI	42	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
64	128571398	532	52633	C	YEDİNCİ	49	45/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
65	128571414	532	52638	C	SEKİZİNCİ	54	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
66	128571420	532	52641	C	SEKİZİNCİ	57	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
67	128571431	532	52644	C	DOKUZUNCU	60	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
68	128571433	532	52645	C	DOKUZUNCU	61	45/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
69	128571437	532	52647	C	DOKUZUNCU	63	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
70	128571441	532	52649	C	ONUNCU	65	35/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
71	128571447	532	52652	C	ONUNCU	68	46/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
72	128571449	532	52653	C	ONUNCU	69	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219

Sıra No	Taşınmaz ID	Cilt No	Sayfa No	Blok	Kat	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMİYE
73	128571267	532	52654	D	3.BODRUM+3.BODRUM	1	38/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
74	128571313	533	52655	D	3.BODRUM+3.BODRUM	2	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
75	128571353	533	52656	D	3.BODRUM+3.BODRUM	3	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
76	128571379	533	52657	D	3.BODRUM+3.BODRUM	4	20/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
77	128571405	533	52658	D	3.BODRUM+3.BODRUM	5	18/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
78	128571430	533	52659	D	3.BODRUM+2.BODRUM	6	23/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
79	128571454	533	52660	D	2.BODRUM+2.BODRUM	7	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
80	128571468	533	52661	D	2.BODRUM+2.BODRUM	8	42/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
81	128571477	533	52662	D	2.BODRUM+2.BODRUM	9	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
82	128571271	533	52663	D	2.BODRUM+2.BODRUM	10	20/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
83	128571275	533	52664	D	2.BODRUM+3.BODRUM	11	18/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
84	128571279	533	52665	D	2.BODRUM+3.BODRUM	12	23/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
85	128571283	533	52666	D	1.BODRUM+1.BODRUM	13	417/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
86	128571287	533	52667	D	1.BODRUM+2. BODRUM	14	43/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
87	128571291	533	52668	D	1.BODRUM+3.BODRUM	15	28/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
88	128571295	533	52669	D	1.BODRUM+3.BODRUM	16	40/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
89	128571299	533	52670	D	1.BODRUM+3.BODRUM	17	43/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
90	128571303	533	52671	D	1.BODRUM+3.BODRUM	18	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
91	128571307	533	52672	D	1.BODRUM+2.BODRUM	19	40/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
92	128571317	533	52673	D	1.BODRUM+2.BODRUM	20	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
93	128571321	533	52674	D	2.BODRUM+2.BODRUM	21	47/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
94	128571325	533	52675	D	1.BODRUM+3.BODRUM	22	38/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
95	128571329	533	52676	D	1.BODRUM+3.BODRUM	23	46/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
96	128571333	533	52677	D	1.BODRUM+3.BODRUM	24	63/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
97	128571336	533	52678	D	1.BODRUM+2.BODRUM	25	78/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
98	128571339	533	52679	D	1.BODRUM+1.BODRUM	26	150/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
99	128571342	533	52680	D	1.BODRUM+3.BODRUM	27	89/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
100	128571345	533	52681	D	1.BODRUM+1.BODRUM	28	44/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
101	128571347	533	52682	D	1.BODRUM+1.BODRUM	29	54/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
102	128571355	533	52683	D	1.BODRUM+1.BODRUM	30	66/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
103	128571357	533	52684	D	1.BODRUM+1.BODRUM	31	66/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
104	128571359	533	52685	D	1.BODRUM+1.BODRUM	32	67/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
105	128571361	533	52686	D	1.BODRUM+1.BODRUM	33	77/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219

Sıra No	Taşınmaz ID	Cilt No	Sayfa No	Blok	Kat	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMİYE
106	128571363	533	52687	D	1.BODRUM+3.BODRUM	34	25/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
107	128571365	533	52688	D	1.BODRUM+3.BODRUM	35	26/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
108	128571367	533	52689	D	ZEMİN+3.BODRUM	36	44/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
109	128571369	533	52690	D	ZEMİN+3.BODRUM	37	53/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
110	128571371	533	52691	D	ZEMİN+3.BODRUM	38	39/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
111	128571373	533	52692	D	ZEMİN+3.BODRUM	39	44/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
112	128571381	533	52693	D	ZEMİN+3.BODRUM	40	32/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
113	128571383	533	52694	D	ZEMİN+3.BODRUM	41	33/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
114	128571385	533	52695	D	ZEMİN+3.BODRUM	42	49/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
115	128571387	533	52696	D	ZEMİN+3.BODRUM	43	64/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
116	128571389	533	52697	D	ZEMİN+3.BODRUM	44	35/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
117	128571391	533	52698	D	ZEMİN+2.BODRUM	45	66/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
118	128571393	533	52699	D	ZEMİN+3.BODRUM	46	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
119	128571395	533	52700	D	ZEMİN+3.BODRUM	47	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
120	128571397	533	52701	D	ZEMİN+3.BODRUM	48	40/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
121	128571399	533	52702	D	ZEMİN+3.BODRUM	49	30/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
122	128571407	533	52703	D	ZEMİN+3.BODRUM	50	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
123	128571409	533	52704	D	ZEMİN+3.BODRUM	51	36/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
124	128571411	533	52705	D	ZEMİN+3.BODRUM	52	54/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
125	128571413	533	52706	D	ZEMİN+3.BODRUM	53	54/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
126	128571415	533	52707	D	ZEMİN+3.BODRUM	54	49/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
127	128571417	533	52708	D	ZEMİN+3.BODRUM	55	22/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
128	128571419	533	52709	D	ZEMİN+3.BODRUM	56	70/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
129	128571421	533	52710	D	ZEMİN+3.BODRUM	57	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
130	128571423	533	52711	D	ZEMİN+3.BODRUM	58	40/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
131	128571425	533	52712	D	ZEMİN+2.BODRUM	59	55/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
132	128571432	533	52713	D	ZEMİN+3.BODRUM	60	56/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
133	128571434	533	52714	D	ZEMİN+3.BODRUM	61	46/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
134	128571436	533	52715	D	ZEMİN+3.BODRUM	62	65/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
135	128571438	533	52716	D	ZEMİN+3.BODRUM	63	78/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
136	128571440	533	52717	D	ZEMİN3.BODRUM	64	186/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
137	128571442	533	52718	D	ZEMİN+3.BODRUM	65	68/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
138	128571444	533	52719	D	ZEMİN+2.BODRUM	66	65/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
139	128571446	533	52720	D	ZEMİN+2.BODRUM	67	51/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
140	128571448	533	52721	D	ZEMİN+2.BODRUM	68	59/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
141	128571450	533	52722	D	ZEMİN+2.BODRUM	69	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
142	128571455	533	52723	D	ZEMİN+3.BODRUM	70	52/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
143	128571456	533	52724	D	ZEMİN+2.BODRUM	71	53/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
144	128571457	533	52725	D	ZEMİN+2.BODRUM	72	52/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
145	128571458	533	52726	D	ZEMİN+2.BODRUM	73	53/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
146	128571459	533	52727	D	ZEMİN+3.BODRUM	74	53/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
147	128571460	533	52728	D	ZEMİN+3.BODRUM	75	53/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
148	128571461	533	52729	D	ZEMİN+3.BODRUM	76	52/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
149	128571462	533	52730	D	ZEMİN+2.BODRUM	77	60/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
150	128571463	533	52731	D	ZEMİN+3.BODRUM	78	60/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
151	128571464	533	52732	D	ZEMİN+3.BODRUM	79	151/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
152	128571469	533	52733	D	ZEMİN+2.BODRUM	80	69/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
153	128571470	533	52734	D	ZEMİN+3.BODRUM	81	74/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
154	128571471	533	52735	D	BİRİNCİ+3.BODRUM	82	74/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
155	128571472	533	52736	D	BİRİNCİ+3.BODRUM	83	93/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
156	128571473	533	52737	D	İKİNCİ+3.BODRUM	84	164/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219

3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri

Taşınmazın tapu kütüğü tarafımızdan görülmemiş olup, taşınmaza ait mülkiyet bilgileri ve tapu kayıtları üzerinde bulunan takyidat bilgileri, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü internet portalından, uzaktan erişim sistemi ile (WEB TAPU) 29.12.2025 tarih, saat: 16.59-17.25 itibari ile müşteri tarafından temin edilen ve tarafımızca doğrulaması yapılan Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgesi üzerinden alınmıştır. Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgeleri raporumuz ekindedir.

Taşınmazların tamamının Beyanlar hanesinde;

* 12.05.2023 Tarih 26219 Yevmiye no ile "Yönetim Planı 25.04.2023" (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) beyanı

Taşınmazların tamamının İrtfak Hakları hanesinde;

* 29.11.1954 Tarih 30 Yevmiye no ile " H: Bu parsel ile 77 ada 1 parsel ve 73 ada 2 parsel lehine 72 ada 35 parsel 74 ada 6,16,4 parseller aleyhine menbaden neden eden ve düzümlü su kuyularını ve su geçirme hakkı

var M: Bu parsel ile 73 ada 2 parsel 74 ada 1.parseller lehine ve 72 ada 6,16,4 parseller aleyhine menbaden düzme su kuyuları ve su geçirme hakkı(şablon: kaynak hakkı) belirtmesi

* 07.01.1953 Tarih 30 Yevmiye no ile "B u parsel ile 77 ada 1.parsel ve 73 ada 2 parseller lehine ve 72 ada 35 parsel 74 ada 6,164. parseller aleyhine neben eden ve düzümlü su kuyulu ve su geçirme haklar var. M: Bu parsel ile 73 ada 2 parsel 74 ada 1 parseller lehine 6,164 parseller aleyhine nenbaden ve düzenli su geçirme hakkı (şablon: kaynak hakkı) belirtmesi bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan A Blok 2 bağımsız bölümün Rehinler hanesinde

* 28.08.2024 Tarih 53463 Yevmiye no ile Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. lehine 1.0 dereceden 500.000.000,00 TL bedel ile ipotek kaydı bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan D Blok 22,23,24 ve 25 bağımsız bölümlerin Rehinler hanesinde

* 30.07.2025 Tarih 45805 yevmiye no ile Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 1.0 dereceden 200.000.000,00 TL bedel ile ipotek kaydı bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan D Blok 36,37,38,39,40 ve 41 bağımsız bölümlerin Rehinler hanesinde

* 18.11.2025 Tarih 75225 yevmiye no ile Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 1.0 dereceden 300.000.000,00 TL bedel ile ipotek kaydı bulunmaktadır.

Değerlemeye konu olan D blok bünyesinde yer alan dükkan nitelikli taşınmazların tamamının tapu kayıtları eklenti bilgileri hanesinde taşınmazların her birine eklenti depo düzenlendiği tespit edilmiştir.

3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Rapor konusu taşınmazların alım-satımına engel teşkil eden herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden uzaktan erişim ile 29.12.2025 tarih, saat: 16.59-17.25 itibari de alınan TAKBİS kaydına göre; 12.05.2023 tarih ve 26219 yevmiye numaralı Kat İrtifakı Tesisi işlemi ile VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına tescilleri yapılmıştır.

3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.

Elazığ Belediyesi İmar Müdürlüğünde dosyası incelenmiştir. İncelenen dosyasında ana taşınmazın zemin katında proje ve eklerine aykırı olarak inşa edilen 558 m2 teras alanı için 18.03.2025 tarih 29 Seri numaralı Yapı Tatil tutanağı düzenlendiği ancak projeye aykırı imalatların giderilerek yapı kullanım izin belgesi alınmış olduğu tespit edilmiştir. Değerleme tarihi itibariyle taşınmaz ile ilgili taranmış belgeler arasında başka bir cezai tutanak, zabıt, encümen kararı vb. evraka rastlanmamıştır.

3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

Elazığ Belediye Başkanlığı'nca verilmiş 21.09.2020 tarihli imar çapına göre değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel Ticaret + Konut Alanında kalmakta olup, Emsal=2,00 Hmax= 36,50 m, Ön bahçe mesafesi 10,00 m, yan bahçe mesafeleri 10,00 m, komşu parselden 7,00 m çekme mesafeleri olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahip olduğu tespit edilmiştir. Elazığ Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 21.09.2020 tarihinden bugüne parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi şifahi olarak öğrenilmiştir.

3.3.2. Proje Bilgileri:

Ana gayrimenkulün ada parsel bazında yeri ve konumu imar paftasından kontrol ve teyit edilmiştir. Elazığ Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazla ilgili olarak olumsuz bir duruma, yıkım veya

benzeri bir karara rastlanılmamıştır. Taşınmazın onaylı mimari projesi Elazığ Belediyesi İmar Müdürlüğünde, Kat irtifakına Esas mimari projesi WEBTAPU sisteminde incelenmiştir.

3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri:

Elazığ Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkul için düzenlenmiş

YAPI RUHSAT BİLGİLERİ								
Tarih	Sayı	Veriliş Amacı	Blok	Kullanım Amacı	BB Sayısı	İnşaat Alanı	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
24.11.2020	2020/346	Yeni Yapı	A1 Blok	Mesken	24	10.612,78	14	IV/C
24.11.2020	2020/346	Yeni Yapı	A2 Blok	Mesken	6	3.875,29	5	IV/A
24.11.2020	2020/346	Yeni Yapı	B1 Blok	Mesken	27	8.658,95	15	IV/C
24.11.2020	2020/346	Yeni Yapı	B2 Blok	Mesken	5	3.405,93	5	IV/A
24.11.2020	2020/346	Yeni Yapı	C Blok	Mesken	69	15.347,56	14	IV/C
24.11.2020	2020/346	Yeni Yapı	D Blok	Ofis ve İşyeri	84	20.963,49	6	IV/C
09.12.2020	2020/379	Tadilat	A2 Blok	Mesken	6	3.532,82	5	IV/A
27.04.2023	2023/34	Tadilat	A1 Blok	Mesken	24	12.011,19	14	IV/C
27.04.2023	2023/34	Tadilat	A2 Blok	Mesken	6	2.596,35	5	IV/A
27.04.2023	2023/34	Tadilat	B1 Blok	Mesken	28	9.464,64	15	IV/C
27.04.2023	2023/34	Tadilat	B2 Blok	Mesken	5	2.430,33	5	IV/A
27.04.2023	2023/34	Tadilat	C Blok	Mesken	69	13.429,32	14	IV/C
27.04.2023	2023/34	Tadilat	D Blok	Ofis ve İşyeri	84	22.875,24	6	IV/C

YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ BİLGİLERİ								
Tarih	Sayı	Veriliş Amacı	Blok	Kullanım Amacı	BB Sayısı	İnşaat Alanı	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
26.08.2025	2025/124	İskan	A1 Blok	Mesken	24	12.011,19	14	IV/C
26.08.2025	2025/124	İskan	A2 Blok	Mesken	6	2.596,35	5	IV/A
26.08.2025	2025/124	İskan	B1 Blok	Mesken	28	9.464,64	15	IV/C
26.08.2025	2025/124	İskan	B2 Blok	Mesken	5	2.430,33	5	IV/A
26.08.2025	2025/124	İskan	C Blok	Mesken	69	13.429,32	14	IV/C
26.08.2025	2025/124	İskan	D Blok	Ofis ve İşyeri	84	22.875,24	6	IV/C

3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi:

Elazığ Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde
A1 Blok için düzenlenmiş 04.06.2025 tarih Y23239EE51F13 numaralı enerji kimlik belgesi
A2 Blok için düzenlenmiş 26.06.2025 tarih Y232327EF1069 numaralı enerji kimlik belgesi
B1 Blok için düzenlenmiş 04.06.2025 tarih Y2323F633DAAE numaralı enerji kimlik belgesi
B2 Blok için düzenlenmiş 04.06.2025 tarih Y2323404CB609 numaralı enerji kimlik belgesi
C Blok için düzenlenmiş 04.06.2025 tarih Y23237EC22BD6 numaralı enerji kimlik belgesi
D Blok için düzenlenmiş 04.06.2025 tarih Y242307C5E3C4 numaralı enerji kimlik belgesi incelenmiştir.

3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Son 3 yıllık dönem içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemi üzerinden, Elazığ Kadastro Müdürlüğü ve Elazığ belediyesi nezdinde imar paftasından yapılan incelemelerde, parselin konumu ve yeri imar paftasına uygun olduğu teyit edilmiştir.

3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu:

1046 ada 11 sayılı parselde ruhsat ve projeler onaylanmış olup, kat irtifakı tesis edilmiştir. Değerleme tarihi itibari ile mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazların projesine uygun olarak inşa edildiği ve yapı kullanım izin belgesinin alındığı tespit edilmiştir. Elazığ Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada; imar şartları çerçevesinde yapılaşmanın söz konusu olduğu, değerleme konusu taşınmaz ile ilgili herhangi bir tutanak, karar, kısıtlamanın bulunmadığı şifahi bilgisi verilmiştir.

3.7.Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu

Elazığ belediyesinde yapılan incelemelerde taşınmaz üzerinde inşası tamamlanmış olan yapının denetim faaliyetlerinin Hankur Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Tarafından yapıldığı bilgisi alınmıştır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın tapu kaydı ve mevcut kullanım birbiriyle uyumludur. Binaların yapı kullanım izin belgesinde belirtilen nitelikleri de mevcut kullanım amacı ile uyumludur. Değerleme konusu taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi alınarak yasal gereklilikler yerine getirilmiş, ilgili izinler alınmış olup kat mülkiyeti tesis edilmesi için çalışmaların başlandığı bilgisi edinilmiştir.

3.9 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

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.’’ Maddesi bulunmaktadır.

3.10 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemeye konu taşınmaz için herhangi bir farklı proje söz konusu değildir. Farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olması hususu mevcut değildir.

4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ

4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.1.1 Elazığ İli

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,

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

38°0'17" ile 39°0'11" kuzey enlemleri arasında kalan il; doğudan Bingöl, kuzeyden (Keban Baraj Gölü aracılığıyla) Tunceli, batı ve güneybatıdan (Karakaya Baraj Gölü aracılığıyla) Malatya ve güneyden ise Diyarbakır illeriyle çevrilidir. İlin deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 1.067 metredir. İl, merkez ilçe ile birlikte toplam 11 ilçe, 537 köy ve 709 mezradan oluşmaktadır.

Elazığ doğuyu batıya bağlayan yolların kavşak noktasındadır. Karayolları, Ankara-Kayseri-Malatya-Elazığ-Bingöl-Muş; Adana-Maraş-Malatya-Elazığ-Tunceli; Mardin-Diyarbakır-Arapkir-Keban-Elazığ kara yolları ile İran-Erzurum-Tunceli-Elazığ uluslararası yollar (TEM) aracılığıyla bağlıdır. İyi asfalt kaplamalı olan bu yollardan Elazığ içinde kalan kısımların uzunluğu 425 kilometredir. Ankara-Kayseri-Sivas-Malatya demiryolu, Elazığ'da iki kola ayrılır. Bir kolu Diyarbakır-Batman'a, diğeri Palu-Genç-Muş-Tatvan'a ulaşır. İl sınırları içinde kalan demiryolu 272 km ve 15 duraklıdır.

Elazığ'ın ekonomisi sanayi, tarım ve ticarete dayanır. Keban Barajı'nın yapılmasından sonra tarıma elverişli toprakların bir kısmı su altında kaldığından, tarım alanlarının azalmasına paralel olarak sanayi canlanmıştır. Gayrisafi yurt içi hasılasının %30'u sanayi, %10'u ticaret ve %25'i tarım sektöründen elde edilir. Yer altı ve yer üstü kaynakları çok zengindir.

Tarım: Ovaları azdır; ancak oldukça verimlidir. Bol suları bulunan büyük akarsuların suladığı bu ovalarda buğday, arpa, pirinç, şeker pancarı, tütün, fasulye, nohut, mercimek, fiğ, burçak, soğan, sarımsak, pamuk, üzüm, elma, armut, kayısı, ceviz, badem ve dut yetişir. Yetiştirilen ürünler arasında lahana, kavun ve çilek önemli bir gelir kaynağı hâline gelmiştir.

Madencilik: Elazığ, madenciliğin tarımla yarıştığı ve hatta tarımı geçtiği bir yerdir. Toprakları madenle doludur. Bakır, krom, simli kurşun ve bentonit başlıcalarıdır. Ergani Bakır İşletmesi'nde blister bakır, sülfürik asit ve pirit tüvenan cevher üretilir Diğer maden işletmeleri; Guleman Krom İşletmesi, Ferro Krom Tesisleri ve Elazığ Bentonit Fabrikasıdır. Alacakaya ve Arıcak ilçelerinde çıkarılan mermer dünyaca meşhurdur. Kendine has Elazığ mermerini işlemek üzere son yıllarda birçok mermer işleme fabrikası kurulmuştur.

Sanayi: Elazığ'ın maden bakımından zengin olması ve Türkiye'nin en büyük hidroelektrik santrallerinden birinin bu ilde bulunması nedeniyle sanayi gelişmiştir. İrili ufaklı 1.200 sanayi kuruluşu vardır. Elazığ sanayi alanında Doğu Anadolu Bölgesi'nde önemli bir yere sahiptir. Özellikle Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulması ile fabrika sayısı hızla artmıştır. 49 fabrikalık sanayi bölgesinde 20 fabrikanın inşaatı tamamlanarak üretime başlanmıştır. Diğerlerinin inşaatı devam etmektedir. Un, deri, şeker, çimento, pamuk yağı, pamuk ipliği, kiremit, yün, süt, yem, azot, süper fosfat, kireç, plastik boru, tüp gaz imalatı ve dolum, kâğıt, tekstil, meşrubat, matbaacılık, mermer, ayçiçeği yağı, ayakkabı, mobilya, sabun, tıbbi malzeme fabrikaları başlıca büyük sanayi kuruluşları arasındadır.

Ankara il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur.

Elazığ nüfusu 2024 yılına göre 603.941'dir. Bu nüfus, 298.358 erkek ve 305.583 kadından oluşmaktadır. Yüzölçümü 9.313 km2 olan Elazığ ilinde kilometrekareye 65 insan düşmektedir. Elazığ nüfus yoğunluğu 65/km2'dir.

4.2. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Cumhuriyet Mahallesi Fatih Ahmet Baba Caddesi No:1 Merkez / Elazığ adresinde, yaklaşık 38.6689, 39.1782 coğrafi koordinatlarında konumludur. Taşınmazların konumlandığı bölge, Elazığ şehir merkezinin güney batısında, şehir merkezine yaklaşık 4,5 km mesafede bulunmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede altyapı ve kamu hizmetleri büyük oranda tamamlanmış olup bölgede ulaşım sorunu bulunmamaktadır. Taşınmazların yakın çevresi 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 ulaşım arterlerinden olan Malatya Caddesi'nden Beyzade Efendi Bulvarına girilip kuzeybatı yönünde 300m. İlerlendiğinde yolun sağ tarafında yer almaktadır. Bölge, orta ve üst düzey gelir grubuna sahip insanlar tarafından ikamet ve ticari amaçlı tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımakta olup, toplu taşıma araçlarının da güzergahı olan Fatih Ahmet Baba bulvarı ile Malatya Bulvarına olan yakınlığı ulaşımda rahatlık yaşanmasını sağlamaktadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

5.1. Demografik Veriler

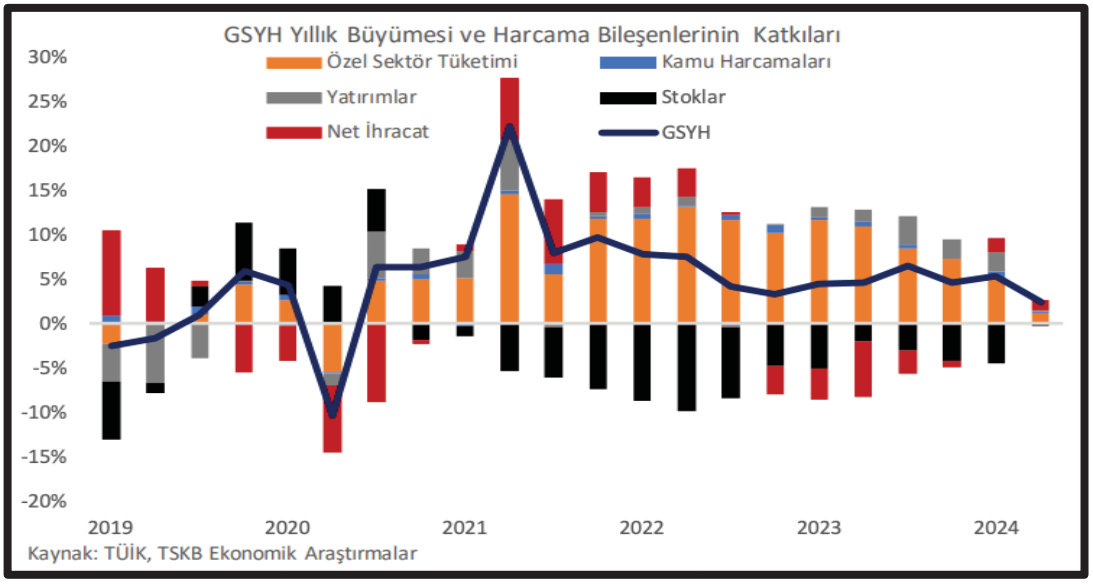
5.1.1. Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 1 Temmuz 2025 itibarıyla Türkiye'nin nüfusu (referans tarihinde geçerli ikamet veya çalışma iznine sahip yabancı uyruklu kişiler, uluslararası koruma kimlik belgesi gibi ikamet izni yerine geçen kimlik belgesi olan ve referans tarihinde geçerli adres beyanı olan kişiler ve izinle Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığından çıkmış referans tarihinde geçerli adres beyanı olan mavi kart hamili kişiler dahil olmak üzere, geçici koruma kapsamındaki Suriyeli sığınmacılar ve 90 günden kısa süreli ikamet izni veya vize sahibi yabancı uyruklu kişiler hariç olmak üzere) 85.824.854'tür.Bu sayının yüzde 50,01'si (42.923.584) erkeklerden, yüzde 49,99'i (42.901.270) kadınlardan oluşur. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 20,6'sını oluşturur. Ancak bu oran 1965'ten beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 2007'de nüfusun yüzde 26,4'ünü oluştururken 2023'te yüzde 21,4'üne, 2025'te de yüzde 20,6'sına karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde gözlemlenen en önemli değişimlerden biri kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun %75,8'i kırsal (10.000'den az nüfuslu yerleşimler), %24,2'si ise kentsel alanlarda yaşamaktayken, bu oranlar zamanla tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun %23,2'si (17.338.563 kişi) kırsal alanlarda (belde ve köylerde), %76,8'i (57.385.706 kişi) ise kentsel alanlarda (il ve ilçe merkezleri) yaşamaktadır.

5.2. Ekonomik Veriler

2024 üçüncü çeyrekte gayri safi yurt içi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,2 daralmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış veride %2,6'dan %1,9'a, arındırılmamış seride ise %2,4'ten %2,1'e düşmüştür. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH, 1 trilyon 260 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürmüştür. Bu sonuçlarla yıllık bazda büyüme %3,2 olmuştur.



Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürdü. Arındırılmamış verilere göre hane halkı ile kâr amacı gütmeyen kuruluşların toplamını oluşturan özel sektör tüketimi yıllık bazda yavaşlayarak sadece %1,6 büyürken, toplam büyümeye 1,2 yüzde puan katkı yaptı. Dayanıklı tüketim mallarına yönelik harcamalarda %7,3'lük sert daralma dikkat çekerken, dayanıksız tüketim mallarına yönelik harcamalar %5,4 artışla dirençli kaldı. Kamu harcamalarında da büyüme yavaşlarken, büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan olarak gerçekleşti. Yatırımlar tarafında ise inşaat ve makine-teçhizat ayrışması meydana geldi. Toplamda yatırımlar %0,5 ile oldukça sınırlı büyürken, toplam GSYH büyümesine katkısı 0,1 yüzde puan oldu. Ancak inşaat yatırımları %8,0 ile yine güçlü arttı. Makine-teçhizat yatırımları ise yıllık bazda %5,6 ile 18 çeyrek sonra ilk kez daraldı. Bu süreçte stok kaleminin büyümeyi aşağı çekmesi peş peşe on beşinci çeyrekte de gözlendi. Toplam büyümeyi stoklar 0,2 yüzde puan aşağı çekerken, stoklar dahil

toplam iç talepten büyümeye gelen katkı 1,2 yüzde puan oldu. İhracat reel olarak yataya yakın kalırken, ithalatta yıllık bazda %5,7 düşüş görüldü. Bu sonuçlarla net dış talep büyümeyi 1,3 yüzde puan yukarı çekti.

İktisadi faaliyet kollarında yavaşlama genele yaygın yaşan gerçekleşti. Sanayi yıllık bazda %1,8 daralırken, toplam GSYH büyümesini 0,4 yüzde puan aşağı çekti. Tek başına inşaat %6,5, gayrimenkul hizmetleri %3,7 büyürken, ikisi birlikte toplam GSYH büyümesine 0,6 yüzde puan katkı yaptı. Hizmetlerde büyüme oranı %3,8'den %2,9'a inerken, yıllık büyümeye katkısı 1,0 yüzde puandan 0,8 yüzde puana indi. Finans ve sigortada büyüme %6,7'den %3,4'e gerilerken, yıllık büyümeye katkısı 0,2 yüzde puan ile ilk çeyrektekinin yarısı kadar gerçekleşti. Tarım yıllık bazda %3,7 büyürken, büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan oldu.

6. GAYRIMENKULÜN FIZIKSEL BILGILERI

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

Ana gayrimenkul, 14.043,00 m2 yüzölçümüne sahip 1046 ada 11 parsel üzerinde ayrık nizamda, 4/A ve 4/C yapı sınıfında, betonarme karkas sistemde 6 (A1,A2,B1,B2,C ve D) blok olarak inşa edilmiştir.

Onaylı mimari projesine göre A1,A2,B1,B2 ve C Bloklar konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmakta iken D blok Ticari nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. A1 Blok bünyesinde 24 adet mesken, A2 blok bünyesinde 6 adet mesken, B1 blok bünyesinde 28 adet mesken, B2 blok bünyesinde 5 adet mesken, C blok bünyesinde 69 adet mesken ve D blok bünyesinde 84 adet dükkan olmak üzere ana gayrimenkul toplam 216 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Yapılan incelemelerde C ve D blok bünyesinde yer alan taşınmazların (Shell and Core) mevcut halleri ile satılık olduğu ve iç mekan imalatlarının alıcıya ait olarak satılık olduğu bilgisine ulaşılmış olduğundan C ve D blok bünyesinde yer alan taşınmazlar için tamamlanma tablosu düzenlenmemiş ve mevcut halleri dikkate alınarak değer tahmin ve takdir edilmiştir. A1,A2,B1 ve B2 blok bünyesinde yer alan mesken nitelikli taşınmazların mahallinde yapılan incelemelerde tüm imalatların tamamlandığı basit tadilat işlemlerinin devam ettiği görülmüştür. Dış cephe boya, kaplama imalatları ve peyzaj çalışmaları tamamlanmıştır.

Blok	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Kat	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M2)
A1	2	1.BODRUM ARAKAT	DUBLEKS MESKEN	255,95
A1	7	İKİNCİ	MESKEN	344,09
A1	8	İKİNCİ	MESKEN	321,78
A1	9	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	341,13
A1	10	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	319,22
A1	11	DÖRDÜNCÜ	MESKEN	341,13
A1	12	DÖRDÜNCÜ	MESKEN	319,22
A1	13	BEŞİNCİ	MESKEN	341,13
A1	14	BEŞİNCİ	MESKEN	319,22
A1	15	ALTINCI	MESKEN	341,13
A1	16	ALTINCI	MESKEN	319,22
A1	18	YEDİNCİ	MESKEN	319,22
A1	23	ONUNCU	MESKEN	341,13
A1	24	ONUNCU	MESKEN	319,22

Blok	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Kat	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M2)
A2	3	ZEMİN+ZEMİN ARA KAT	DUBLEKS MESKEN	317,02
A2	4	ZEMİN+ZEMİN ARA KAT	DUBLEKS MESKEN	313,48
A2	5	BİRİNCİ	MESKEN	218,30
A2	6	BİRİNCİ	MESKEN	223,64

Blok	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Kat	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M2)
B1	5	İKİNCİ	MESKEN	202,86
B1	7	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	219,56
B1	8	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	202,83
B1	9	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	175,26
B1	10	DÖRDÜNCÜ	MESKEN	219,56
B1	11	DÖRDÜNCÜ	MESKEN	202,83
B1	16	ALTINCI	MESKEN	219,56
B1	19	YEDİNCİ	MESKEN	219,56
B1	21	YEDİNCİ	MESKEN	175,26
B1	23	SEKİZİNCİ	MESKEN	219,56
B1	24	SEKİZİNCİ	MESKEN	175,26

Blok	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Kat	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M2)
B2	1	1.BODRUM+1.BODRUM ARA KAT	DUBLEKS MESKEN	340,26
B2	3	ZEMİN	DUBLEKS MESKEN	366,23
B2	4	ZEMİN ARA KAT	DUBLEKS MESKEN	318,20
B2	5	ZEMİN + ZEMİN ARA KAT	MESKEN	217,82

Blok	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Kat	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M2)
C	1	BİRİNCİ	MESKEN	100,03
C	2	BİRİNCİ	MESKEN	100,03
C	3	BİRİNCİ	MESKEN	102,22
C	4	BİRİNCİ	MESKEN	101,66
C	5	BİRİNCİ	MESKEN	87,88
C	6	BİRİNCİ	MESKEN	94,08
C	7	BİRİNCİ	MESKEN	107,67
C	8	BİRİNCİ	MESKEN	98,37
C	9	BİRİNCİ	MESKEN	86,55
C	10	BİRİNCİ	MESKEN	75,25
C	11	İKİNCİ	MESKEN	67,73
C	12	İKİNCİ	MESKEN	87,87
C	13	İKİNCİ	MESKEN	106,33
C	14	İKİNCİ	MESKEN	142,44
C	15	İKİNCİ	MESKEN	107,97
C	16	İKİNCİ	MESKEN	87,88
C	17	İKİNCİ	MESKEN	114,86
C	18	İKİNCİ	MESKEN	131,95
C	19	İKİNCİ	MESKEN	98,40
C	20	İKİNCİ	MESKEN	86,55
C	21	İKİNCİ	MESKEN	75,25
C	22	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	66,78
C	23	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	87,87
C	24	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	108,12
C	25	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	57,68
C	26	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	97,27
C	27	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	104,46
C	35	BEŞİNCİ	MESKEN	87,87
C	41	ALTINCI	MESKEN	87,87
C	42	ALTINCI	MESKEN	107,68
C	49	YEDİNCİ	MESKEN	113,27
C	54	SEKİZİNCİ	MESKEN	107,68
C	57	SEKİZİNCİ	MESKEN	109,26
C	60	DOKUZUNCU	MESKEN	107,68
C	61	DOKUZUNCU	MESKEN	113,27
C	63	DOKUZUNCU	MESKEN	109,26
C	65	ONUNCU	MESKEN	87,87
C	68	ONUNCU	MESKEN	115,22
C	69	ONUNCU	MESKEN	109,26

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Blok	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Kat	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M2)	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN
D	1	3.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	96,84	96,84
D	2	3.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	102,56	102,56
D	3	3.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	102,56	102,56
D	4	3.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	50,85	50,85
D	5	3.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	46,52	46,52
D	6	3.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	57,12	44,25
D	7	2.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	94,49	94,49
D	8	2.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	104,94	104,94
D	9	2.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	102,56	102,56
D	10	2.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	50,91	50,91
D	11	2.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	46,52	34,94
D	12	2.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	57,14	44,26
D	13	1.BODRUM+1.BODRUM	DÜKKAN	1051,16	1051,16
D	14	1.BODRUM+2. BODRUM	DÜKKAN	108,62	91,29
D	15	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	69,73	55,05
D	16	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	101,53	85,18
D	17	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	108,21	90,68
D	18	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	103,07	85,90
D	19	1.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	100,35	84,23
D	20	1.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	94,15	78,33
D	21	2.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	119,30	101,04
D	22	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	95,18	79,07
D	23	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	115,65	97,41
D	24	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	158,42	137,27
D	25	1.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	196,32	167,90
D	26	1.BODRUM+1.BODRUM	DÜKKAN	377,83	292,47
D	27	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	225,04	196,35
D	28	1.BODRUM+1.BODRUM	DÜKKAN	110,55	110,55
D	29	1.BODRUM+1.BODRUM	DÜKKAN	135,78	135,78
D	30	1.BODRUM+1.BODRUM	DÜKKAN	167,50	167,50
D	31	1.BODRUM+1.BODRUM	DÜKKAN	165,60	165,60
D	32	1.BODRUM+1.BODRUM	DÜKKAN	168,00	168,00
D	33	1.BODRUM+1.BODRUM	DÜKKAN	195,28	195,28
D	34	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	63,41	49,06
D	35	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	61,70	50,34
D	36	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	111,96	94,01
D	37	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	132,48	112,53
D	38	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	98,00	81,88
D	39	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	110,31	92,45
D	40	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	80,92	66,07
D	41	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	83,10	68,25
D	42	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	122,80	104,05
D	43	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	162,20	140,31
D	44	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	88,14	73,13
D	45	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	167,40	145,01
D	46	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	93,02	77,21
D	47	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	93,89	78,07
D	48	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	101,96	85,57
D	49	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	76,67	61,99
D	50	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	92,04	76,55
D	51	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	91,61	76,21
D	52	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	137,26	116,64
D	53	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	136,52	116,07
D	54	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	122,36	103,66
D	55	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	55,92	43,05
D	56	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	175,28	150,90
D	57	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	103,29	85,96
D	58	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	100,46	84,26
D	59	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	139,41	118,79
D	60	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	140,88	120,20
D	61	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	115,68	97,42
D	62	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	165,02	142,63
D	63	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	196,09	167,67
D	64	ZEMİN3.BODRUM	DÜKKAN	469,02	430,52
D	65	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	170,86	148,36
D	66	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	164,04	142,15
D	67	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	128,40	109,65
D	68	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	149,28	128,24
D	69	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	103,17	85,33
D	70	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	131,78	111,99
D	71	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	133,62	113,21
D	72	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	131,85	112,76
D	73	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	133,26	113,12
D	74	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	133,17	113,09
D	75	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	133,01	113,05
D	76	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	131,85	112,76
D	77	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	150,57	129,89
D	78	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	151,04	130,00
D	79	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	380,07	350,46
D	80	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	173,85	149,47
D	81	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	185,61	161,00
D	82	BİRİNCİ+3.BODRUM	DÜKKAN	185,80	161,05
D	83	BİRİNCİ+3.BODRUM	DÜKKAN	233,94	205,25
D	84	İKİNCİ+3.BODRUM	DÜKKAN	414,40	382,86

6.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Taşınmazın yasal ve mevcut durumu arasında herhangi bir aykırılık söz konusu değildir.

6.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal ve mevcut durumu arasında herhangi bir aykırılık söz konusu değildir.

7. SWOT ANALİZİ

7.1 Güçlü Yanlar

* Taşınmazın yer aldığı bölge gelişime açık bir bölgedir.
* Taşınmaz imar planı dahilinde yer almaktadır.
* Bölgenin yatırım amaçlı tercih ediliyor olması
* Taşınmazların nitelikli projede konumlu olması
* Bölgede benzer özelliklere sahip marka proje olmaması nedeniyle tercih seviyesinin yüksek olması
* Malzeme ve işçilik kalitesi

7.2 Zayıf Yanlar

* Oturumun başlamamış olması

7.3 Fırsatlar

• Konu taşınmaz Gelişen Bölgede konumludur.

7.4 Tehditler

• Ülke ekonomisindeki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
• Piyasadaki durgunluk nitelikli proje pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.

8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER

8.1. Değer Tanımları

Her türlü gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile bağımsızlık ve tarafsızlık içinde kalınarak yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda taraflar için belirlenen pazar satış rakamına ise "değer" denir.

8.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri)

Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi takdir edilen tutardır.

8.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

8.2. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı'dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8.2.1 Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı)

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkul bölgesinde, emsal olabilecek gayrimenkullerin nitelik ve nicelik olarak satış/kiralama fiyatı ve tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu, çevresel özellikleri gibi değerini etkileyen verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada değerlemesi yapılan mülkün, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satış fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı değerleme yöntemidir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklif fiyatları da dikkate alınabilir.
Her ne kadar piyasada birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlemesi yapılan mülk ile emsal gayrimenkullerin benzerliği ve alınan bilgilerin doğruluğu irdelenmeli, artı eksi indirgeme oranları kullanılarak değerlemeye konu mülk düzeyine indirgenmelidir.
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılır.
- Konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her gayrimenkule uygulanabilir.
- Kaynak: Gerçekleşmiş satışlar, Satış Teklifleri, Resmi Kayıtlar, Medya, Müzayedelerdir.

8.2.2 Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi

Bu yöntemde; mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesi modellenerek incelenir ve geliri bir güncel değer göstergesi kullanılarak kapitalize edilir. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi, yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.
Sonuca varmak için yıllık gelir ile mal bedeli ilişkisini kuran aşağıdaki denkliklerden yararlanılır.
- Toplam Yıllık Gelir / Kapitalizasyon Oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorti Etme Süresi = Değer

8.2.3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır "şeklinde tanımlanmaktadır.
Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

8.2.4 Proje Geliştirme Yöntemi,

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır. Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.
Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Çevresel koşullar, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Değerleme çalışmasının amacına göre veya genellikle boş arsalarda yeterli emsal bulunamaması durumunda, taşınmaz çevresindeki yapılaşma çerçevesinde temin edilen emsal konut ve

yapıların değerlerinin karşılaştırılmasına dayanır. Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

8.3. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

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

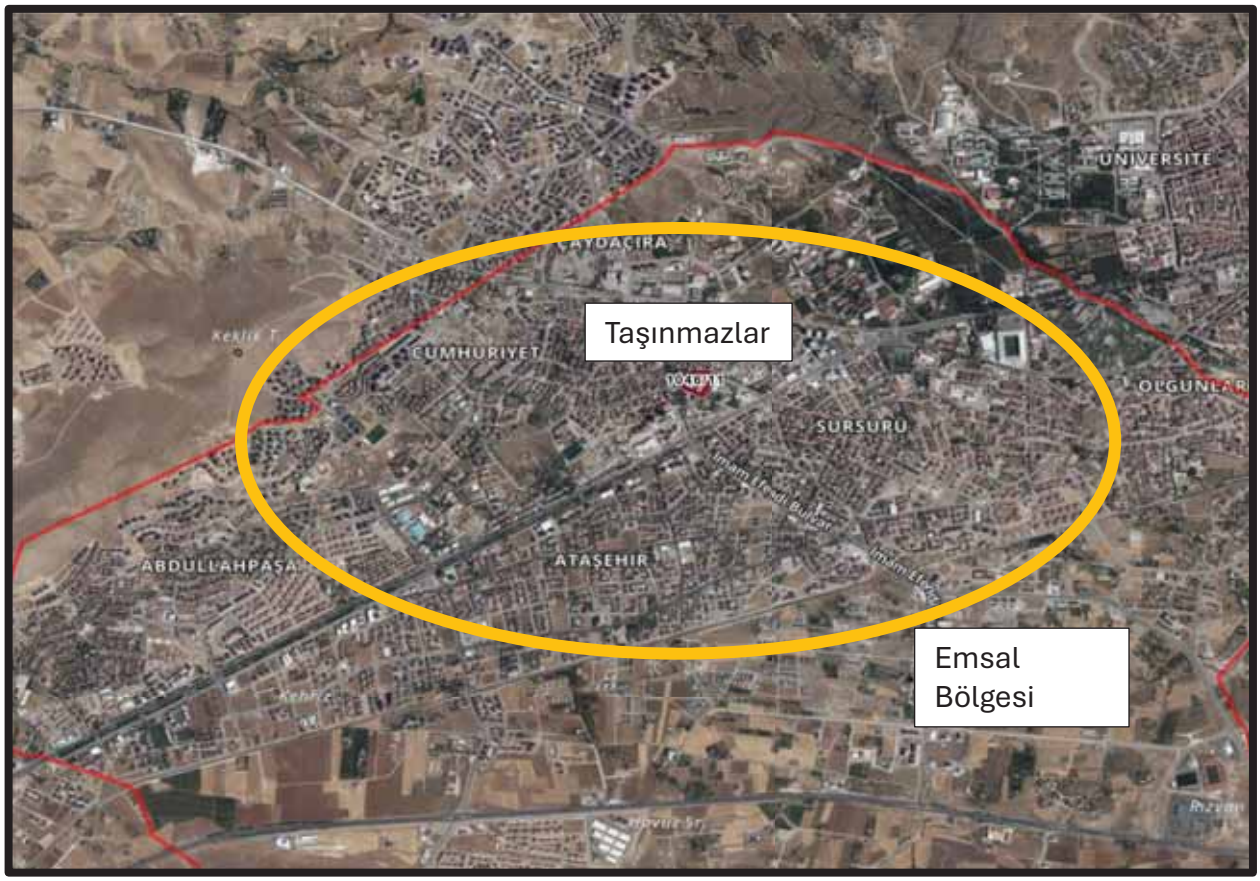
Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

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

Taşınmazların bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki konut ve işyeri birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi ve taşınmazların kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresindeki benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması nedeniyle taşınmazların değerlemesinde "Gelir Yaklaşımı" ve "Piyasa Değeri Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.

8.3.1 Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti

- Emsaller



Emsal 1 Demirbey Emlak 0531 565 76 89
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 220 m2 alanlı olduğu beyan edilen 4+1 15. Son kat mesken 8.450.000 TL bedel ile satılıktır.

Emsal 2 Mir Emlak 0552 620 23 23
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 200 m2 alanlı olduğu beyan edilen 4+1 16. ara kat mesken 8.750.000 TL bedel ile satılıktır.

Emsal 3 Fa Vizyon Gayrimenkul 0540 800 23 23
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 280 m2 alanlı olduğu beyan edilen 5+1 3. ara kat mesken 9.700.000 TL bedel ile satılıktır.

Emsal 4 Yusufoğlu Gayrimenkul 0537 955 37 89
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 260 m2 alanlı olduğu beyan edilen 5+1 7. ara kat mesken 9.650.000 TL bedel ile satılıktır.

Emsal 5 Proplan Emlak 0530 835 99 23
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 240 m2 alanlı olduğu beyan edilen 4+1 1. kat mesken 9.950.000 TL bedel ile satılıktır.

Emsal 6 Sahibinden 0532 723 05 90
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 200 m2 alanlı olduğu beyan edilen 4+1 3. Ara kat mesken 35.000 TL bedel ile kiralıktır.

Emsal 7 Sahibinden 0532 627 46 20
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 175 m2 alanlı olduğu beyan edilen 4+1 5. Son kat mesken 37.500 TL bedel ile kiralıktır.

Emsal 8 Barut Emlak 0545 613 66 77
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 200 m2 alanlı olduğu beyan edilen 4+1 5. ara kat mesken 42.000 TL bedel ile kiralıktır.

Emsal 9 Realist Emlak 0531 993 23 23
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 240 m2 alanlı olduğu beyan edilen 4+1 23. ara kat mesken 45.000 TL bedel ile kiralıktır.

Emsal 10 Realist Emlak 0531 993 23 23
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 250 m2 zemin, 250 m2 bodrum olmak üzere toplam 500 m2 alanlı olduğu ve yıllık kirasının 1.500.000 TL olduğu beyan edilen dükkan 75.000.000 TL bedel ile satılıktır. Zemine indirgenmiş alan 300 m2 olarak hesaplanmıştır.

Emsal 11 Realist Emlak 0531 993 23 23
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 100 m2 bahçe kullanımı, 150 m2 zemin, 150 m2 bodrum ve 150 m2 asma kat olmak üzere toplam 550 m2 alanlı olduğu ve yıllık kirasının 1.500.000 TL olduğu beyan edilen dükkan 65.000.000 TL bedel ile satılıktır. Zemine indirgenmiş alan 230 m2 olarak hesaplanmıştır.

Emsal 12 Remax Doğu 0532 348 00 58
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 120 m2 zemin, 120 m2 bodrum, 120 m2 asma ve 120 m2 1. Normal kattan olmak üzere toplam 480 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 60.000.000 TL bedel ile satılıktır. Zemine indirgenmiş alan 224 m2 olarak hesaplanmıştır.

Emsal 13 Realist Emlak 0531 993 23 23
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 140 m2 zemin, 140 m2 bodrum olmak üzere toplam 280 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 40.000.000 TL bedel ile satılıktır. Zemine indirgenmiş alan 168 m2 olarak hesaplanmıştır.

Emsal 14 Realist Emlak 0531 993 23 23
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 125 m2 zemin, 125 m2 bodrum olmak üzere toplam 250 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 31.000.000 TL bedel ile satılıktır. Zemine indirgenmiş alan 150 m2 olarak hesaplanmıştır.

Emsal 15 Mevsim Emlak 0534 706 35 55
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 30 m2 bodrum, 95 m2 zemin, 55 m2 asma kattan olmak üzere toplam 180 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 68.000 TL bedel ile kiralıktır. Zemine indirgenmiş alan 145 m2 olarak hesaplanmıştır.

Emsal 16 Çkn Emlak 0533 662 92 78
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 100 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 125.000 TL bedel ile kiralıktır.

Emsal 17 Realist Emlak 0531 993 23 23
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 250 m2 zemin, 250 m2 bodrum olmak üzere toplam 500 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 125.000 TL bedel ile kiralıktır. Zemine indirgenmiş alan 300 m2 olarak hesaplanmıştır.

Emsal 18 Realist Emlak 0531 993 23 23
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 100 m2 bahçe kullanımı, 150 m2 zemin, 150 m2 bodrum ve 150 m2 asma kat olmak üzere toplam 550 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 125.000 TL bedel ile kiralıktır. Zemine indirgenmiş alan 230 m2 olarak hesaplanmıştır.

Emsal Açıklamaları
Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlar ile birebir özelliklere sahip konut ve dükkan emsaline ulaşılamamış olup yakın çevresinde yer alan dükkan ve konut emsalleri incelenmiştir. Temin edilen emsallerin konumları, cepheleri, bulundukları ana gayrimenkul özellikleri ve değerini etkileyen nitelikler dikkate alınarak artı eksi yönde indirgeme uygulanarak taşınmaz ile uyumlulaştırılarak, aşağıda yapılan emsal analizi sonucunda, emsallerin ortalama birim değeri hesap edilmiştir. Saha çalışmasında, değerlemeye konu taşınmaza benzer nitelikte, benzer yapılaşma koşullarında ve konumdaki emsallerin ele alınmasına dikkat edilmiştir.
NOT:Yapılan emsal analiz çalışmasında ortalama birim değer hesaplanmış olup değerlemede bağımsız bölüm bazında kat, kattaki konum, cephe, manzara kullanım alanı vb özellikleri dikkate alınarak birim metre kare değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

KONUT EMSAL ANALİZ TABLOSU						
İÇERİK		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Yüzölçümü		220 m2	200 m2	280 m2	260 m2	240 m2
Satış Fiyatı		₺8.450.000,00	₺8.750.000,00	₺9.700.000,00	₺9.650.000,00	₺9.950.000,00
Birim Satış fiyatı		₺38.409,09	₺43.750,00	₺34.642,86	₺37.115,38	₺41.458,33
Pazarlık Oranı		3,00%	5,00%	3,00%	5,00%	5,00%
ŞEREFİYE	İşçilik ve Malzeme	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Konum	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Cephesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Manzara	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Site Özellikleri	-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%
TOPLAM ŞEREFİYE		-47,00%	-45,00%	-47,00%	-45,00%	-45,00%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT		₺56.461,36	₺63.437,50	₺50.925,00	₺53.817,31	₺60.114,58
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m2)						56.951,15

KONUT KİRA EMSAL ANALİZ TABLOSU					
İÇERİK		Emsal-6	Emsal-7	Emsal-8	Emsal-9
Yüzölçümü		200 m2	175 m2	200 m2	240 m2
Satış Fiyatı		₺35.000,00	₺37.500,00	₺42.000,00	₺45.000,00
Birim Satış fiyatı		₺175,00	₺214,29	₺210,00	₺187,50
Pazarlık Oranı		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
ŞEREFİYE	İşçilik ve Malzeme	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Konum	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Cephesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Manzara	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Site Özellikleri	-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%
TOPLAM ŞEREFİYE		-27,00%	-27,00%	-27,00%	-27,00%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT		₺222,25	₺272,14	₺266,70	₺238,13
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m2)					249,80

DÜKKAN EMSAL ANALİZ TABLOSU						
İÇERİK		Emsal-10	Emsal-11	Emsal-12	Emsal-13	Emsal-14
Yüzölçümü		300 m2	230 m2	224 m2	168 m2	150 m2
Satış Fiyatı		₺75.000.000,00	₺65.000.000,00	₺60.000.000,00	₺40.000.000,00	₺31.000.000,00
Birim Satış fiyatı		₺250.000,00	₺282.608,70	₺267.857,14	₺238.095,24	₺206.666,67
Pazarlık Oranı		3,00%	3,00%	5,00%	5,00%	3,00%
ŞEREFİYE	İşçilik ve Malzeme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Konum	-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%	-30,00%
	Cephesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Alan	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Marka Şerefiyesi	-30,00%	-30,00%	-30,00%	-30,00%	-30,00%
TOPLAM ŞEREFİYE		-47,00%	-47,00%	-45,00%	-45,00%	-57,00%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT		₺367.500,00	₺415.434,78	₺388.392,86	₺345.238,10	₺324.466,67
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m2)						368.206,48

DÜKKAN KİRA EMSAL ANALİZ TABLOSU					
İÇERİK		Emsal-15	Emsal-16	Emsal-17	Emsal-18
Yüzölçümü		145 m2	100 m2	300 m2	230 m2
Satış Fiyatı		₺68.000,00	₺125.000,00	₺125.000,00	₺125.000,00
Birim Satış fiyatı		₺468,97	₺1.250,00	₺416,67	₺543,48
Pazarlık Oranı		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
ŞEREFİYE	Reklam Kabiliyeti	-30,00%	-5,00%	-40,00%	-30,00%
	Konum	-15,00%	0,00%	-30,00%	-30,00%
	Cephesi	-40,00%	0,00%	-40,00%	-10,00%
	Proje Marka Değeri	-10,00%	-10,00%	-20,00%	-10,00%
	Site Özellikleri	-50,00%	-20,00%	-40,00%	-30,00%
TOPLAM ŞEREFİYE		-142,00%	-32,00%	-167,00%	-107,00%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT		₺1.134,90	₺1.650,00	₺1.112,50	₺1.125,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m2)					1.255,60

Blok	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Kat	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M2)	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER
A1	2	1.BODRUM ARAKAT	DUBLEKS MESKEN	255,95	255,95	50000	₺12.800.000,00
A1	7	İKİNCİ	MESKEN	344,09	344,09	48000	₺16.520.000,00
A1	8	İKİNCİ	MESKEN	321,78	321,78	43500	₺14.000.000,00
A1	9	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	341,13	341,13	44000	₺15.010.000,00
A1	10	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	319,22	319,22	43800	₺13.980.000,00
A1	11	DÖRDÜNCÜ	MESKEN	341,13	341,13	44200	₺15.080.000,00
A1	12	DÖRDÜNCÜ	MESKEN	319,22	319,22	44000	₺14.050.000,00
A1	13	BEŞİNCİ	MESKEN	341,13	341,13	44400	₺15.150.000,00
A1	14	BEŞİNCİ	MESKEN	319,22	319,22	44200	₺14.110.000,00
A1	15	ALTINCI	MESKEN	341,13	341,13	44600	₺15.210.000,00
A1	16	ALTINCI	MESKEN	319,22	319,22	44400	₺14.170.000,00
A1	18	YEDİNCİ	MESKEN	319,22	319,22	44800	₺14.300.000,00
A1	23	ONUNCU	MESKEN	341,13	341,13	45000	₺15.350.000,00
A1	24	ONUNCU	MESKEN	319,22	319,22	45200	₺14.430.000,00
ARA TOPLAM							₺204.160.000,00

Blok	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Kat	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M2)	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER
A2	3	ZEMİN+ZEMİN ARA KAT	DUBLEKS MESKEN	317,02	317,02	52500	₺16.640.000,00
A2	4	ZEMİN+ZEMİN ARA KAT	DUBLEKS MESKEN	313,48	313,48	52500	₺16.460.000,00
A2	5	BİRİNCİ	MESKEN	218,30	218,30	55000	₺12.010.000,00
A2	6	BİRİNCİ	MESKEN	223,64	223,64	56000	₺12.520.000,00
ARA TOPLAM							₺57.630.000,00

Blok	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Kat	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M2)	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER
B1	5	İKİNCİ	MESKEN	202,86	202,86	43500	₺8.820.000,00
B1	7	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	219,56	219,56	41800	₺9.180.000,00
B1	8	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	202,83	202,83	43800	₺8.880.000,00
B1	9	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	175,26	175,26	54200	₺9.500.000,00
B1	10	DÖRDÜNCÜ	MESKEN	219,56	219,56	51800	₺11.370.000,00
B1	11	DÖRDÜNCÜ	MESKEN	202,83	202,83	53800	₺10.910.000,00
B1	16	ALTINCI	MESKEN	219,56	219,56	52300	₺11.480.000,00
B1	19	YEDİNCİ	MESKEN	219,56	219,56	52500	₺11.530.000,00
B1	21	YEDİNCİ	MESKEN	175,26	175,26	55400	₺9.710.000,00
B1	23	SEKİZİNCİ	MESKEN	219,56	219,56	52700	₺11.570.000,00
B1	24	SEKİZİNCİ	MESKEN	175,26	175,26	55700	₺9.760.000,00
ARA TOPLAM							₺112.710.000,00

Blok	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Kat	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M2)	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER
B2	1	1.BODRUM+1.BODRUM ARA KAT	DUBLEKS MESKEN	340,26	340,26	57500	₺19.560.000,00
B2	3	ZEMİN	DUBLEKS MESKEN	366,23	366,23	57500	₺21.060.000,00
B2	4	ZEMİN ARA KAT	DUBLEKS MESKEN	318,20	318,20	57500	₺18.300.000,00
B2	5	ZEMİN + ZEMİN ARA KAT	MESKEN	217,82	217,82	54500	₺11.870.000,00
ARA TOPLAM							₺70.790.000,00

Blok	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Kat	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M2)	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER
C	1	BİRİNCİ	MESKEN	100,03	110,72	103500	₺11.500.000,00
C	2	BİRİNCİ	MESKEN	100,03	100,03	103500	₺10.400.000,00
C	3	BİRİNCİ	MESKEN	102,22	102,22	102000	₺10.400.000,00
C	4	BİRİNCİ	MESKEN	101,66	101,66	103000	₺10.500.000,00
C	5	BİRİNCİ	MESKEN	87,88	87,88	115000	₺10.100.000,00
C	6	BİRİNCİ	MESKEN	94,08	94,08	115000	₺10.800.000,00
C	7	BİRİNCİ	MESKEN	107,67	107,67	97000	₺10.400.000,00
C	8	BİRİNCİ	MESKEN	98,37	98,37	92300	₺9.100.000,00
C	9	BİRİNCİ	MESKEN	86,55	86,55	93500	₺8.100.000,00
C	10	BİRİNCİ	MESKEN	75,25	75,25	101500	₺7.600.000,00
C	11	İKİNCİ	MESKEN	67,73	67,73	96000	₺6.500.000,00
C	12	İKİNCİ	MESKEN	87,87	87,87	89500	₺7.900.000,00
C	13	İKİNCİ	MESKEN	106,33	106,33	79000	₺8.400.000,00
C	14	İKİNCİ	MESKEN	142,44	142,44	83000	₺11.800.000,00
C	15	İKİNCİ	MESKEN	107,97	107,97	100000	₺10.800.000,00
C	16	İKİNCİ	MESKEN	87,88	87,88	118000	₺10.400.000,00
C	17	İKİNCİ	MESKEN	114,86	114,86	96000	₺11.000.000,00
C	18	İKİNCİ	MESKEN	131,95	131,95	93000	₺12.300.000,00
C	19	İKİNCİ	MESKEN	98,40	98,40	93000	₺9.200.000,00
C	20	İKİNCİ	MESKEN	86,55	86,55	94000	₺8.100.000,00
C	21	İKİNCİ	MESKEN	75,25	75,25	103000	₺7.800.000,00
C	22	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	66,78	66,78	98000	₺6.500.000,00
C	23	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	87,87	87,87	90000	₺7.900.000,00
C	24	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	108,12	108,12	78000	₺8.400.000,00
C	25	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	57,68	57,68	170000	₺9.800.000,00
C	26	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	97,27	97,27	101778,5545	₺9.900.000,00
C	27	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	104,46	104,46	89948,30557	₺9.400.000,00
C	35	BEŞİNCİ	MESKEN	87,87	87,87	90645,27142	₺8.000.000,00
C	41	ALTINCI	MESKEN	87,87	87,87	91157,3916	₺8.000.000,00
C	42	ALTINCI	MESKEN	107,68	107,68	79401,93165	₺8.600.000,00
C	49	YEDİNCİ	MESKEN	113,27	113,27	86209,94085	₺9.800.000,00
C	54	SEKİZİNCİ	MESKEN	107,68	107,68	80237,74146	₺8.600.000,00
C	57	SEKİZİNCİ	MESKEN	109,26	109,26	88138,3855	₺9.600.000,00
C	60	DOKUZUNCU	MESKEN	107,68	107,68	80655,64636	₺8.700.000,00
C	61	DOKUZUNCU	MESKEN	113,27	113,27	87004,50252	₺9.900.000,00
C	63	DOKUZUNCU	MESKEN	109,26	109,26	88550,24712	₺9.700.000,00
C	65	ONUNCU	MESKEN	87,87	87,87	93205,87231	₺8.200.000,00
C	68	ONUNCU	MESKEN	115,22	115,22	89047,04044	₺10.300.000,00
C	69	ONUNCU	MESKEN	109,26	109,26	88962,10873	₺9.700.000,00
ARA TOPLAM							₺364.100.000,00

Blok	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Kat	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M2)	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER
D	1	3.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	96,84	96,84	320000	₺31.000.000,00
D	2	3.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	102,56	102,56	320000	₺32.800.000,00
D	3	3.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	102,56	102,56	320000	₺32.800.000,00
D	4	3.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	50,85	50,85	320000	₺16.300.000,00
D	5	3.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	46,52	46,52	320000	₺14.900.000,00
D	6	3.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	57,12	44,25	320000	₺14.200.000,00
D	7	2.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	94,49	94,49	336000	₺31.700.000,00
D	8	2.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	104,94	104,94	336000	₺35.300.000,00
D	9	2.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	102,56	102,56	336000	₺34.500.000,00
D	10	2.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	50,91	50,91	336000	₺17.100.000,00
D	11	2.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	46,52	34,94	336000	₺11.700.000,00
D	12	2.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	57,14	44,26	336000	₺14.900.000,00
D	13	1.BODRUM+1.BODRUM	DÜKKAN	1051,16	1051,16	353000	₺371.100.000,00
D	14	1.BODRUM+2. BODRUM	DÜKKAN	108,62	91,29	353000	₺32.200.000,00
D	15	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	69,73	55,05	353000	₺19.400.000,00
D	16	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	101,53	85,18	353000	₺30.100.000,00
D	17	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	108,21	90,68	353000	₺32.000.000,00
D	18	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	103,07	85,90	353000	₺30.300.000,00
D	19	1.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	100,35	84,23	353000	₺29.700.000,00
D	20	1.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	94,15	78,33	353000	₺27.700.000,00
D	21	2.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	119,30	101,04	336000	₺33.900.000,00
D	22	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	95,18	79,07	353000	₺27.900.000,00
D	23	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	115,65	97,41	353000	₺34.400.000,00
D	24	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	158,42	137,27	353000	₺48.500.000,00
D	25	1.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	196,32	167,90	353000	₺59.300.000,00
D	26	1.BODRUM+1.BODRUM	DÜKKAN	377,83	292,47	353000	₺103.200.000,00
D	27	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	225,04	196,35	353000	₺69.300.000,00
D	28	1.BODRUM+1.BODRUM	DÜKKAN	110,55	110,55	353000	₺39.000.000,00
D	29	1.BODRUM+1.BODRUM	DÜKKAN	135,78	135,78	353000	₺47.900.000,00
D	30	1.BODRUM+1.BODRUM	DÜKKAN	167,50	167,50	353000	₺59.100.000,00
D	31	1.BODRUM+1.BODRUM	DÜKKAN	165,60	165,60	353000	₺58.500.000,00
D	32	1.BODRUM+1.BODRUM	DÜKKAN	168,00	168,00	353000	₺59.300.000,00
D	33	1.BODRUM+1.BODRUM	DÜKKAN	195,28	195,28	353000	₺68.900.000,00
D	34	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	63,41	49,06	353000	₺17.300.000,00
D	35	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	61,70	50,34	353000	₺17.800.000,00
D	36	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	111,96	94,01	450000	₺42.300.000,00
D	37	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	132,48	112,53	450000	₺50.600.000,00
D	38	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	98,00	81,88	450000	₺36.800.000,00
D	39	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	110,31	92,45	450000	₺41.600.000,00
D	40	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	80,92	66,07	450000	₺29.700.000,00
D	41	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	83,10	68,25	450000	₺30.700.000,00
D	42	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	122,80	104,05	405000	₺42.100.000,00
D	43	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	162,20	140,31	405000	₺56.800.000,00
D	44	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	88,14	73,13	405000	₺29.600.000,00
D	45	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	167,40	145,01	405000	₺58.700.000,00
D	46	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	93,02	77,21	405000	₺31.300.000,00
D	47	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	93,89	78,07	405000	₺31.600.000,00
D	48	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	101,96	85,57	405000	₺34.700.000,00
D	49	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	76,67	61,99	405000	₺25.100.000,00
D	50	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	92,04	76,55	405000	₺31.000.000,00
D	51	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	91,61	76,21	405000	₺30.900.000,00
D	52	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	137,26	116,64	405000	₺47.200.000,00
D	53	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	136,52	116,07	405000	₺47.000.000,00
D	54	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	122,36	103,66	405000	₺42.000.000,00
D	55	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	55,92	43,05	405000	₺17.400.000,00
D	56	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	175,28	150,90	405000	₺61.100.000,00
D	57	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	103,29	85,96	405000	₺34.800.000,00
D	58	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	100,46	84,26	405000	₺34.100.000,00
D	59	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	139,41	118,79	405000	₺48.100.000,00
D	60	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	140,88	120,20	405000	₺48.700.000,00
D	61	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	115,68	97,42	405000	₺39.500.000,00
D	62	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	165,02	142,63	405000	₺57.800.000,00
D	63	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	196,09	167,67	405000	₺67.900.000,00
D	64	ZEMİN3.BODRUM	DÜKKAN	469,02	430,52	405000	₺174.400.000,00
D	65	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	170,86	148,36	405000	₺60.100.000,00
D	66	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	164,04	142,15	405000	₺57.600.000,00
D	67	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	128,40	109,65	405000	₺44.400.000,00
D	68	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	149,28	128,24	405000	₺51.900.000,00
D	69	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	103,17	85,33	405000	₺34.600.000,00
D	70	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	131,78	111,99	405000	₺45.400.000,00
D	71	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	133,62	113,21	405000	₺45.800.000,00
D	72	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	131,85	112,76	405000	₺45.700.000,00
D	73	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	133,26	113,12	405000	₺45.800.000,00
D	74	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	133,17	113,09	405000	₺45.800.000,00
D	75	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	133,01	113,05	405000	₺45.800.000,00
D	76	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	131,85	112,76	405000	₺45.700.000,00
D	77	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	150,57	129,89	405000	₺52.600.000,00
D	78	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	151,04	130,00	405000	₺52.700.000,00
D	79	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	380,07	350,46	405000	₺141.900.000,00
D	80	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	173,85	149,47	405000	₺60.500.000,00
D	81	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	185,61	161,00	405000	₺65.200.000,00
D	82	BİRİNCİ+3.BODRUM	DÜKKAN	185,80	161,05	355000	₺57.200.000,00
D	83	BİRİNCİ+3.BODRUM	DÜKKAN	233,94	205,25	355000	₺72.900.000,00
D	84	İKİNCİ+3.BODRUM	DÜKKAN	414,40	382,86	340000	₺130.200.000,00
ARA TOPLAM							₺4.129.300.000,00
TOPLAM DEĞER							**₺4.938.690.000,00**

8.3.2- Gelir İndirgeme Yaklaşımına (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Göre Değer Tespiti

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiraları arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. Kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Taşınmazların konumu, marka değeri, şehrin merkezine olan mesafesi ve arz-talep dengesi dikkate alınarak %4 kabulü ile değerleme yapılmıştır.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Blok	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Kat	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M2)	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	BİRİM DEĞER (TL/M2/AY)	KİRA DEĞERİ (TL/AY)	DEĞER (TL)	YAKLAŞIK DEĞER (TL)
A1	2	1.BODRUM ARAKAT	DUBLEKS MESKEN	255,95	255,95	170,00	44000	₺12.531.312,00	₺12.530.000,00
A1	7	İKİNCİ	MESKEN	344,09	344,09	170,00	58000	₺16.846.646,40	₺16.850.000,00
A1	8	İKİNCİ	MESKEN	321,78	321,78	150,00	48000	₺13.900.896,00	₺13.900.000,00
A1	9	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	341,13	341,13	150,00	51000	₺14.736.816,00	₺14.740.000,00
A1	10	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	319,22	319,22	150,00	48000	₺13.790.304,00	₺13.790.000,00
A1	11	DÖRDÜNCÜ	MESKEN	341,13	341,13	150,00	51000	₺14.736.816,00	₺14.740.000,00
A1	12	DÖRDÜNCÜ	MESKEN	319,22	319,22	150,00	48000	₺13.790.304,00	₺13.790.000,00
A1	13	BEŞİNCİ	MESKEN	341,13	341,13	150,00	51000	₺14.736.816,00	₺14.740.000,00
A1	14	BEŞİNCİ	MESKEN	319,22	319,22	150,00	48000	₺13.790.304,00	₺13.790.000,00
A1	15	ALTINCI	MESKEN	341,13	341,13	150,00	51000	₺14.736.816,00	₺14.740.000,00
A1	16	ALTINCI	MESKEN	319,22	319,22	150,00	48000	₺13.790.304,00	₺13.790.000,00
A1	18	YEDİNCİ	MESKEN	319,22	319,22	160,00	51000	₺14.709.657,60	₺14.710.000,00
A1	23	ONUNCU	MESKEN	341,13	341,13	160,00	55000	₺15.719.270,40	₺15.720.000,00
A1	24	ONUNCU	MESKEN	319,22	319,22	160,00	51000	₺14.709.657,60	₺14.710.000,00
ARA TOPLAM									₺202.540.000,00

Blok	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Kat	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M2)	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	BİRİM DEĞER (TL/M2/AY)	KİRA DEĞERİ (TL/AY)	DEĞER (TL)	YAKLAŞIK DEĞER (TL)
A2	3	ZEMİN+ZEMİN ARA KAT	DUBLEKS MESKEN	317,02	317,02	180,00	57000	₺16.434.316,80	₺16.430.000,00
A2	4	ZEMİN+ZEMİN ARA KAT	DUBLEKS MESKEN	313,48	313,48	180,00	56000	₺16.250.803,20	₺16.250.000,00
A2	5	BİRİNCİ	MESKEN	218,3	218,3	190,00	41000	₺11.945.376,00	₺11.950.000,00
A2	6	BİRİNCİ	MESKEN	223,64	223,64	190,00	42000	₺12.237.580,80	₺12.240.000,00
ARA TOPLAM									₺56.870.000,00

Blok	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Kat	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M2)	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	BİRİM DEĞER (TL/M2/AY)	KİRA DEĞERİ (TL/AY)	DEĞER (TL)	YAKLAŞIK DEĞER (TL)
B1	5	İKİNCİ	MESKEN	202,86	202,86	150,00	30000	₺8.763.552,00	₺8.760.000,00
B1	7	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	219,56	219,56	150,00	33000	₺9.484.992,00	₺9.480.000,00
B1	8	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	202,83	202,83	150,00	30000	₺8.762.256,00	₺8.760.000,00
B1	9	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	175,26	175,26	190,00	33000	₺9.590.227,20	₺9.590.000,00
B1	10	DÖRDÜNCÜ	MESKEN	219,56	219,56	180,00	40000	₺11.381.990,40	₺11.380.000,00
B1	11	DÖRDÜNCÜ	MESKEN	202,83	202,83	190,00	39000	₺11.098.857,60	₺11.100.000,00
B1	16	ALTINCI	MESKEN	219,56	219,56	180,00	40000	₺11.381.990,40	₺11.380.000,00
B1	19	YEDİNCİ	MESKEN	219,56	219,56	180,00	40000	₺11.381.990,40	₺11.380.000,00
B1	21	YEDİNCİ	MESKEN	175,26	175,26	190,00	33000	₺9.590.227,20	₺9.590.000,00
B1	23	SEKİZİNCİ	MESKEN	219,56	219,56	180,00	40000	₺11.381.990,40	₺11.380.000,00
B1	24	SEKİZİNCİ	MESKEN	175,26	175,26	190,00	33000	₺9.590.227,20	₺9.590.000,00
ARA TOPLAM									₺112.390.000,00

Blok	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Kat	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M2)	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	BİRİM DEĞER (TL/M2/AY)	KİRA DEĞERİ (TL/AY)	DEĞER (TL)	YAKLAŞIK DEĞER (TL)
B2	1	1.BODRUM+1.BODRUM ARA KAT	DUBLEKS MESKEN	340,26	340,26	200,00	68000	₺19.598.976,00	₺19.600.000,00
B2	3	ZEMİN	DUBLEKS MESKEN	366,23	366,23	200,00	73000	₺21.094.848,00	₺21.090.000,00
B2	4	ZEMİN ARA KAT	DUBLEKS MESKEN	318,2	318,2	200,00	64000	₺18.328.320,00	₺18.330.000,00
B2	5	ZEMİN + ZEMİN ARA KAT	MESKEN	217,82	217,82	190,00	41000	₺11.919.110,40	₺11.920.000,00
ARA TOPLAM									₺70.940.000,00

Blok	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Kat	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M2)	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	BİRİM DEĞER (TL/M2/AY)	KİRA DEĞERİ (TL/AY)	DEĞER (TL)	YAKLAŞIK DEĞER (TL)
C	1	BİRİNCİ	MESKEN	100,03	110,72	360,00	40000	₺11.479.449,60	₺11.480.000,00
C	2	BİRİNCİ	MESKEN	100,03	100,03	360,00	36000	₺10.371.110,40	₺10.370.000,00
C	3	BİRİNCİ	MESKEN	102,22	102,22	350,00	36000	₺10.303.776,00	₺10.300.000,00
C	4	BİRİNCİ	MESKEN	101,66	101,66	360,00	37000	₺10.540.108,80	₺10.540.000,00
C	5	BİRİNCİ	MESKEN	87,88	87,88	400,00	35000	₺10.123.776,00	₺10.120.000,00
C	6	BİRİNCİ	MESKEN	94,08	94,08	400,00	38000	₺10.838.016,00	₺10.840.000,00
C	7	BİRİNCİ	MESKEN	107,67	107,67	340,00	37000	₺10.543.046,40	₺10.540.000,00
C	8	BİRİNCİ	MESKEN	98,37	98,37	320,00	31000	₺9.065.779,20	₺9.070.000,00
C	9	BİRİNCİ	MESKEN	86,55	86,55	320,00	28000	₺7.976.448,00	₺7.980.000,00
C	10	BİRİNCİ	MESKEN	75,25	75,25	350,00	26000	₺7.585.200,00	₺7.590.000,00
C	11	İKİNCİ	MESKEN	67,73	67,73	330,00	22000	₺6.437.059,20	₺6.440.000,00
C	12	İKİNCİ	MESKEN	87,87	87,87	310,00	27000	₺7.845.033,60	₺7.850.000,00
C	13	İKİNCİ	MESKEN	106,33	106,33	270,00	29000	₺8.268.220,80	₺8.270.000,00
C	14	İKİNCİ	MESKEN	142,44	142,44	290,00	41000	₺11.896.588,80	₺11.900.000,00
C	15	İKİNCİ	MESKEN	107,97	107,97	350,00	38000	₺10.883.376,00	₺10.880.000,00
C	16	İKİNCİ	MESKEN	87,88	87,88	410,00	36000	₺10.376.870,40	₺10.380.000,00
C	17	İKİNCİ	MESKEN	114,86	114,86	330,00	38000	₺10.916.294,40	₺10.920.000,00
C	18	İKİNCİ	MESKEN	131,95	131,95	320,00	42000	₺12.160.512,00	₺12.160.000,00
C	19	İKİNCİ	MESKEN	98,4	98,4	320,00	31000	₺9.068.544,00	₺9.070.000,00
C	20	İKİNCİ	MESKEN	86,55	86,55	320,00	28000	₺7.976.448,00	₺7.980.000,00
C	21	İKİNCİ	MESKEN	75,25	75,25	360,00	27000	₺7.801.920,00	₺7.800.000,00
C	22	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	66,78	66,78	340,00	23000	₺6.539.097,60	₺6.540.000,00
C	23	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	87,87	87,87	310,00	27000	₺7.845.033,60	₺7.850.000,00
C	24	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	108,12	108,12	270,00	29000	₺8.407.411,20	₺8.410.000,00
C	25	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	57,68	57,68	590,00	34000	₺9.800.985,60	₺9.800.000,00
C	26	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	97,27	97,27	350,00	34000	₺9.804.816,00	₺9.800.000,00
C	27	ÜÇÜNCÜ	MESKEN	104,46	104,46	310,00	32000	₺9.326.188,80	₺9.330.000,00
C	35	BEŞİNCİ	MESKEN	87,87	87,87	320,00	28000	₺8.098.099,20	₺8.100.000,00
C	41	ALTINCI	MESKEN	87,87	87,87	320,00	28000	₺8.098.099,20	₺8.100.000,00
C	42	ALTINCI	MESKEN	107,68	107,68	280,00	30000	₺8.683.315,20	₺8.680.000,00
C	49	YEDİNCİ	MESKEN	113,27	113,27	300,00	34000	₺9.786.528,00	₺9.790.000,00
C	54	SEKİZİNCİ	MESKEN	107,68	107,68	280,00	30000	₺8.683.315,20	₺8.680.000,00
C	57	SEKİZİNCİ	MESKEN	109,26	109,26	310,00	34000	₺9.754.732,80	₺9.750.000,00
C	60	DOKUZUNCU	MESKEN	107,68	107,68	280,00	30000	₺8.683.315,20	₺8.680.000,00
C	61	DOKUZUNCU	MESKEN	113,27	113,27	300,00	34000	₺9.786.528,00	₺9.790.000,00
C	63	DOKUZUNCU	MESKEN	109,26	109,26	310,00	34000	₺9.754.732,80	₺9.750.000,00
C	65	ONUNCU	MESKEN	87,87	87,87	320,00	28000	₺8.098.099,20	₺8.100.000,00
C	68	ONUNCU	MESKEN	115,22	115,22	310,00	36000	₺10.286.841,60	₺10.290.000,00
C	69	ONUNCU	MESKEN	109,26	109,26	310,00	34000	₺9.754.732,80	₺9.750.000,00
ARA TOPLAM									₺363.670.000,00

Blok	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Kat	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M2)	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	BİRİM DEĞER (TL/M2/AY)	KİRA DEĞERİ (TL/AY)	DEĞER (TL)	YAKLAŞIK DEĞER (TL)
D	1	3.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	96,84	96,84	1100,00	107000	₺30.678.912,00	₺30.700.000,00
D	2	3.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	102,56	102,56	1100,00	113000	₺32.491.008,00	₺32.500.000,00
D	3	3.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	102,56	102,56	1100,00	113000	₺32.491.008,00	₺32.500.000,00
D	4	3.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	50,85	50,85	1100,00	56000	₺16.109.280,00	₺16.100.000,00
D	5	3.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	46,52	46,52	1100,00	51000	₺14.737.536,00	₺14.700.000,00
D	6	3.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	57,12	44,25	1100,00	49000	₺14.018.400,00	₺14.000.000,00
D	7	2.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	94,49	94,49	1200,00	113000	₺32.655.744,00	₺32.700.000,00
D	8	2.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	104,94	104,94	1200,00	126000	₺36.267.264,00	₺36.300.000,00
D	9	2.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	102,56	102,56	1200,00	123000	₺35.444.736,00	₺35.400.000,00
D	10	2.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	50,91	50,91	1200,00	61000	₺17.594.496,00	₺17.600.000,00
D	11	2.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	46,52	34,94	1200,00	42000	₺12.075.264,00	₺12.100.000,00
D	12	2.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	57,14	44,255	1200,00	53000	₺15.294.528,00	₺15.300.000,00
D	13	1.BODRUM+1.BODRUM	DÜKKAN	1051,16	1051,16	1200,00	1261000	₺363.280.896,00	₺363.300.000,00
D	14	1.BODRUM+2. BODRUM	DÜKKAN	108,62	91,2875	1200,00	110000	₺31.548.960,00	₺31.500.000,00
D	15	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	69,73	55,0525	1200,00	66000	₺19.026.144,00	₺19.000.000,00
D	16	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	101,53	85,18	1200,00	102000	₺29.438.208,00	₺29.400.000,00
D	17	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	108,21	90,675	1200,00	109000	₺31.337.280,00	₺31.300.000,00
D	18	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	103,07	85,9025	1200,00	103000	₺29.687.904,00	₺29.700.000,00
D	19	1.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	100,35	84,2325	1200,00	101000	₺29.110.752,00	₺29.100.000,00
D	20	1.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	94,15	78,3325	1200,00	94000	₺27.071.712,00	₺27.100.000,00
D	21	2.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	119,3	101,0375	1200,00	121000	₺34.918.560,00	₺34.900.000,00
D	22	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	95,18	79,07	1200,00	95000	₺27.326.592,00	₺27.300.000,00
D	23	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	115,65	97,41	1200,00	117000	₺33.664.896,00	₺33.700.000,00
D	24	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	158,42	137,27	1200,00	165000	₺47.440.512,00	₺47.400.000,00
D	25	1.BODRUM+2.BODRUM	DÜKKAN	196,32	167,895	1200,00	201000	₺58.024.512,00	₺58.000.000,00
D	26	1.BODRUM+1.BODRUM	DÜKKAN	377,83	292,4725	1200,00	351000	₺101.078.496,00	₺101.100.000,00
D	27	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	225,04	196,3525	1200,00	236000	₺67.859.424,00	₺67.900.000,00
D	28	1.BODRUM+1.BODRUM	DÜKKAN	110,55	110,55	1200,00	133000	₺38.206.080,00	₺38.200.000,00
D	29	1.BODRUM+1.BODRUM	DÜKKAN	135,78	135,78	1200,00	163000	₺46.925.568,00	₺46.900.000,00
D	30	1.BODRUM+1.BODRUM	DÜKKAN	167,5	167,5	1200,00	201000	₺57.888.000,00	₺57.900.000,00
D	31	1.BODRUM+1.BODRUM	DÜKKAN	165,6	165,6	1200,00	199000	₺57.231.360,00	₺57.200.000,00
D	32	1.BODRUM+1.BODRUM	DÜKKAN	168	168	1200,00	202000	₺58.060.800,00	₺58.100.000,00
D	33	1.BODRUM+1.BODRUM	DÜKKAN	195,28	195,28	1200,00	234000	₺67.488.768,00	₺67.500.000,00
D	34	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	63,41	49,055	1200,00	59000	₺16.953.408,00	₺17.000.000,00
D	35	1.BODRUM+3.BODRUM	DÜKKAN	61,7	50,3375	1200,00	60000	₺17.396.640,00	₺17.400.000,00
D	36	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	111,96	94,0125	1600,00	150000	₺43.320.960,00	₺43.300.000,00
D	37	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	132,48	112,53	1600,00	180000	₺51.853.824,00	₺51.900.000,00
D	38	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	98	81,8825	1600,00	131000	₺37.731.456,00	₺37.700.000,00
D	39	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	110,31	92,4525	1600,00	148000	₺42.602.112,00	₺42.600.000,00
D	40	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	80,92	66,07	1600,00	106000	₺30.445.056,00	₺30.400.000,00
D	41	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	83,1	68,25	1600,00	109000	₺31.449.600,00	₺31.400.000,00
D	42	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	122,8	104,05	1400,00	146000	₺41.952.960,00	₺42.000.000,00
D	43	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	162,2	140,3075	1400,00	196000	₺56.571.984,00	₺56.600.000,00
D	44	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	88,14	73,125	1400,00	102000	₺29.484.000,00	₺29.500.000,00
D	45	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	167,4	145,005	1400,00	203000	₺58.466.016,00	₺58.500.000,00
D	46	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	93,02	77,21	1400,00	108000	₺31.131.072,00	₺31.100.000,00
D	47	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	93,89	78,0725	1400,00	109000	₺31.478.832,00	₺31.500.000,00
D	48	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	101,96	85,5725	1400,00	120000	₺34.502.832,00	₺34.500.000,00
D	49	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	76,67	61,985	1400,00	87000	₺24.992.352,00	₺25.000.000,00
D	50	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	92,04	76,5525	1400,00	107000	₺30.865.968,00	₺30.900.000,00
D	51	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	91,61	76,205	1400,00	107000	₺30.725.856,00	₺30.700.000,00
D	52	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	137,26	116,635	1400,00	163000	₺47.027.232,00	₺47.000.000,00
D	53	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	136,52	116,0675	1400,00	162000	₺46.798.416,00	₺46.800.000,00
D	54	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	122,36	103,655	1400,00	145000	₺41.793.696,00	₺41.800.000,00
D	55	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	55,92	43,05	1400,00	60000	₺17.357.760,00	₺17.400.000,00
D	56	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	175,28	150,8975	1400,00	211000	₺60.841.872,00	₺60.800.000,00
D	57	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	103,29	85,9575	1400,00	120000	₺34.658.064,00	₺34.700.000,00
D	58	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	100,46	84,26	1400,00	118000	₺33.973.632,00	₺34.000.000,00
D	59	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	139,41	118,785	1400,00	166000	₺47.894.112,00	₺47.900.000,00
D	60	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	140,88	120,195	1400,00	168000	₺48.462.624,00	₺48.500.000,00
D	61	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	115,68	97,4175	1400,00	136000	₺39.278.736,00	₺39.300.000,00
D	62	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	165,02	142,625	1400,00	200000	₺57.506.400,00	₺57.500.000,00
D	63	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	196,09	167,665	1400,00	235000	₺67.602.528,00	₺67.600.000,00
D	64	ZEMİN3.BODRUM	DÜKKAN	469,02	430,5225	1400,00	603000	₺173.586.672,00	₺173.600.000,00
D	65	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	170,86	148,36	1400,00	208000	₺59.818.752,00	₺59.800.000,00
D	66	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	164,04	142,1475	1400,00	199000	₺57.313.872,00	₺57.300.000,00
D	67	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	128,4	109,65	1400,00	154000	₺44.210.880,00	₺44.200.000,00
D	68	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	149,28	128,2425	1400,00	180000	₺51.707.376,00	₺51.700.000,00
D	69	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	103,17	85,3275	1400,00	119000	₺34.404.048,00	₺34.400.000,00
D	70	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	131,78	111,9875	1400,00	157000	₺45.153.360,00	₺45.200.000,00
D	71	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	133,62	113,205	1400,00	158000	₺45.644.256,00	₺45.600.000,00
D	72	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	131,85	112,7625	1400,00	158000	₺45.465.840,00	₺45.500.000,00
D	73	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	133,26	113,115	1400,00	158000	₺45.607.968,00	₺45.600.000,00
D	74	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	133,17	113,0925	1400,00	158000	₺45.598.896,00	₺45.600.000,00
D	75	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	133,01	113,0525	1400,00	158000	₺45.582.768,00	₺45.600.000,00
D	76	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	131,85	112,7625	1400,00	158000	₺45.465.840,00	₺45.500.000,00
D	77	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	150,57	129,885	1400,00	182000	₺52.369.632,00	₺52.400.000,00
D	78	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	151,04	130,0025	1400,00	182000	₺52.417.008,00	₺52.400.000,00
D	79	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	380,07	350,46	1400,00	491000	₺141.305.472,00	₺141.300.000,00
D	80	ZEMİN+2.BODRUM	DÜKKAN	173,85	149,4675	1400,00	209000	₺60.265.296,00	₺60.300.000,00
D	81	ZEMİN+3.BODRUM	DÜKKAN	185,61	161,0025	1400,00	225000	₺64.916.208,00	₺64.900.000,00
D	82	BİRİNCİ+3.BODRUM	DÜKKAN	185,8	161,05	1200,00	193000	₺55.658.880,00	₺55.700.000,00
D	83	BİRİNCİ+3.BODRUM	DÜKKAN	233,94	205,2525	1200,00	246000	₺70.935.264,00	₺70.900.000,00
D	84	İKİNCİ+3.BODRUM	DÜKKAN	414,4	382,8625	1200,00	459000	₺132.317.280,00	₺132.300.000,00
ARA TOPLAM									₺4.101.500.000,00
TOPLAM DEĞER									₺4.907.910.000,00

8.4- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı niteliğine uygun olarak kullanımıdır.

8.5- KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca KDV oranı İş yeri Teslimlerinde %20, Arsa/Arazi Teslimlerinde %10 olup konutlar için güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.
Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazların Ruhsat tarihi dikkate alınarak Net alanı 150 m2 altında olan Konutların KDV oranı %1, Net alanı 150 m2 üzeri olan Konutlar için %20 KDV, Dükkan nitelikli taşınmazlar için %20 KDV uygulaması yapılmış olup detaylı KDV hesaplamasına dair hazırlanmış tablolara rapor eklerinde yer verilmiştir.

KONUT SATIŞLARINDA UYGULANACAK KDV ORANLARI

YAPI RUHSATI TARİHİ					
01/04/2022 Sonrası	Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda		Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda		
	* Rezerv Yapı Alanları	Diğer Yerler	* Rezerv Yapı Alanları	Diğer Yerler	
	% 1	% 10	150 m2 için % 1, 150 m2'nin üzerindeki kısmı için % 20	150 m2 için % 10, 150 m2'nin üzerindeki kısmı için % 20	
	** Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda yapı ruhsatının alındığı tarihteki arsa birim m2 vergi değeri			Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda	
01/01/2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra	0 TL ile 1.000 TL arası	1.000 TL (bu tutar dahil) ile 2.000 TL (bu tutar dahil) arası	2.000 TL üzeri	% 20	
	% 1	% 10	% 20		
01/01/2013 ila 31/12/2016 tarihleri arasında	0 TL ile 500 TL arası	500 TL (bu tutar dahil) ile 1.000 TL arası	1.000 TL (bu tutar dahil) üzeri		
	% 1	% 10	% 20		
01/01/2013 öncesi	Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda	Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda	Yapı ruhsatı tarihi 01/03/2013 ile 01/04/2022 tarihi arasında olmakla birlikte Büyükşehir olmayan yerlerde ve rezerv yapı alanlarında yapılan konutlar ile Büyükşehirlerde lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılmayan konutlarda bu bölümde yer alan KDV oranları uygulanır.		
	% 1	% 20			

* 16/05/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri

** Büyükşehirlerde (rezerv yapı alanı hariç) lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan konutlarda (ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere)

9.-GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDIRME

9.1- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

• Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtları üzerinde alım-satımına engel teşkil edebilecek hukuki anlamda herhangi bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

• Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

Taşınmazların tapu kaydı ve mevcut kullanım birbiriyle uyumludur. Taşınmazların yapı kullanım izin belgesinde belirtilen nitelikleri de mevcut kullanım amacı ile uyumludur. Değerleme konusu taşınmazlar için yapı kullanım izin belgesi düzenlenmiş ve tüm yasal gereklilikler yerine getirilmiş, ilgili izinler alınmıştır.

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

Söz konusu taşınmaz ile ilgili değerleme tarihi itibariyle belediyede yapılan araştırmada imar durumunda, 26.12.2025 tarihinde mahallinde yapılan araştırmada fiziki olarak değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır. Taşınmazların fiili kullanımı ile tapudaki niteliği birbiri ile uyumludur.

Her ne kadar yapı kullanım izni alınmış bile olsa kat mülkiyetine geçiş çalışmalarını devam ettiği ve oturumun henüz başlamadığı dikkate alınarak GYO portföyüne "Proje" olarak alınmasında veya portföyde bulundurulmasında herhangi bir sorun bulunmamaktadır.

10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

10.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi alınarak yasal gereklilikler yerine getirilmiş, ilgili izinler alınmış olup kat mülkiyeti tesis edilmesi için çalışmaların başlandığı bilgisi edinilmiştir.

10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Rapor konusu taşınmazların bir kısmının Tapu Kayıtları üzerinde ipotek kaydı bulunmaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin

- 22. maddesinin 1. fıkrasının (c) bendi "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. "

- 30. maddesinin 1. Fıkrasında "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik ikinci cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur."

Şirketin söz konusu ipoteğin yatırım amaçlı kullanılan kredi kaynaklı olduğuna dair yazı rapor eklerinde yer almakta olup 30/1 md kapsamında söz konusu gayrimenkulün GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca yoktur.

10.5 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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

10.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için yapı kullanım izin belgesi düzenlenmiş olup proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

10.7 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 taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerin yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazların Pazar yaklaşımına göre bulunan değeri rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

10.9 Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda değerleme konusu taşınmazın 31.12.2025 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir. Bağımsız bölüm bazlı kira değer hesaplamasına rapor eklerinde yer verilmiştir.

KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN DEĞERİ
KDV HARİÇ (TL)
809.390.000,00 TL **(SEKİZYÜZDOKUZMİLYONÜÇYÜZDOKSANBİNTL)**
KDV DAHİL (TL)*
878.242.100,00 **(SEKİZYÜZYETMİŞSEKİZMİLYONİKİYÜZKIRKİKİBİNYÜZTL)**

*Değerleme konusu taşınmazların Ruhsat tarihi dikkate alınarak Net alanı 150 m2 altında olan Konutların KDV oranı %1, Net alanı 150 m2 üzeri olan Konutlar için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN AYLIK KİRA DEĞERİ
KDV HARİÇ (TL)
2.798.000,00 TL **(İKİMİLYONYEDİYÜZDOKSANSEKİZBİNTL)**
KDV DAHİL (TL)
3.357.600,00 **(ÜÇMİLYONÜÇYÜZELLİYEDİBİNALTIYÜZTL)**

KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN YILLIK KİRA DEĞERİ
KDV HARİÇ (TL)
33.576.000,00 TL **(OTUZÜÇMİLYONBEŞYÜZYETMİŞALTIBİNTL)**
KDV DAHİL (TL)
40.291.200,00 **(KIRKMİLYONİKİYÜZDOKSANBİRBİNİKİYÜZTL)**

DÜKKAN NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN DEĞERİ
KDV HARİÇ (TL)
4.129.300.000,00 TL **(DÖRTMİLYARYÜZYİRMİDOKUZMİLYONÜÇYÜZBİNTL)**
KDV DAHİL (TL)
4.955.160.000,00 **(DÖRTMİLYARDOKUZYÜZELLİBEŞMİLYONYÜZALTMIŞBİNTL)**

DÜKKAN NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN AYLIK KİRA DEĞERİ
KDV HARİÇ (TL)
14.238.000,00 TL **(ONDÖRTMİLYONİKİYÜZOTUZSEKİZBİNTL)**
KDV DAHİL (TL)
17.085.600,00 **(ONYEDİMİLYONSEKSENBEŞBİNALTIYÜZTL)**

DÜKKAN NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN YILLIK KİRA DEĞERİ
KDV HARİÇ (TL)
170.856.000,00 TL **(YÜZYETMİŞMİLYONSEKİZYÜZELLİALTIBİNTL)**
KDV DAHİL (TL)
205.027.200,00 **(İKİYÜZBEŞMİLYONYİRMİYEDİBİNİKİYÜZTL)**

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ
KDV HARİÇ (TL)
4.938.690.000,00 TL **(DÖRTMİLYARDOKUZOTUZSEKİZMİLYONALTIYÜZDOKSANBİNTL)**
KDV DAHİL (TL)*
5.833.402.100,00 **(BEŞMİLYARSEKİZYÜZOTUZÜÇMİLYONDÖRTYÜZİKİBİNYÜZTL)**

TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ
KDV HARİÇ (TL)
17.036.000,00 TL **(ONYEDİMİLYONOTUZALTIBİNTL)**
KDV DAHİL (TL)*
20.443.200,00 **(YİRMİMİLYONDÖRTYÜZKIRKÜÇBİNİKİYÜZTL)**

TAŞINMAZLARIN TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ
KDV HARİÇ (TL)
204.432.000,00 TL **(İKİYÜZDÖRTMİLYONDÖRTYÜZOTUZİKİBİNTL)**
KDV DAHİL (TL)*
245.318.400,00 **(İKİYÜZKIRKBEŞMİLYONÜÇYÜZONSEKİZBİNDÖRTYÜZTL)**

RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR		
Yılmaz GÜNEY **Değerleme Uzmanı** **(Lisans No:405932)**	**Pınar MÜFTÜOĞLU** **Değerleme Uzmanı** **(Lisans No:901706)**	**Pelin ŞEKERCİ** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **(Lisans No:405934)**