



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Proje Değerleme Raporu

vera konsept
GYO

Özel 2023 - 1592

Aralık, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 273626/07/15
Mersis: 08170015000010000001
Tic. Sic. No: 273626/07/15
Mersis: 08170015000010000001
Mersis: 08170015000010000001



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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gimnastik Yolu, 29. 06. 2011, Samsunlu-Beşikdüzü
Tel: 0312 497 94 51 Faks: 0312 467 05 24
www.netgdl.com.tr Cennet no:14.900.000/16 TL
Tic. Sic. No: 275005 Nispetiye No: 68210549/0100019
Muhasebe Sicil No: 631 054 9389

İÇİNDEKİLER

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

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

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

1.2 Değerlemenin Amacı

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

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

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

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

Taşınmazın bazı noktalara mesafesi;

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





Koordinatlar

Enlem: 38.6688 Boylam: 39.1778

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU										
İL		İLÇE			AT YÜZÖLÇÜMÜ(m ²)			14043,00		
MAHALLE		SÜRSÜRÜ			ANA TAŞINMAZ NİTELİK			ARSA		
MEVKİİ		GEDİK KARAÇALI								
ADA-PARSEL		1045/11								
SIRA NO	Tapınmaz ID	ÇİLT NO	SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	ARSA PAY/PAYDA	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE
1	128571262	531	52522	A1	1. BODRUM	1	50/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
2	128571308	531	52528	A1	1. BODRUM ARA KAT	2	102/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219
3	128571348	531	52524	A1	ZEMİN + ZEMİN ARA KAT	3	101/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219
4	128571374	531	52525	A1	ZEMİN ARA KAT+ BİRİNCİ	4	102/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219
5	128571400	531	52526	A1	BİRİNCİ	5	118/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
6	128571426	531	52527	A1	BİRİNCİ	6	79/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
7	128571451	531	52528	A1	İKİNCİ	7	136/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
8	128571465	531	52529	A1	İKİNCİ	8	129/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
9	128571474	531	52530	A1	ÜÇÜNCÜ	9	155/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
10	128571266	531	52531	A1	ÜÇÜNCÜ	10	127/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
11	128571272	531	52532	A1	DÖRDÜNCÜ	11	135/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
12	128571276	531	52533	A1	DÖRDÜNCÜ	12	127/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
13	128571280	531	52534	A1	BEŞİNCİ	13	155/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
14	128571284	531	52535	A1	BEŞİNCİ	14	127/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
15	128571288	531	52536	A1	ALTINCI	15	185/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
16	128571292	531	52537	A1	ALTINCI	16	127/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
17	128571296	531	52538	A1	YEDİNCİ	17	135/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
18	128571300	531	52539	A1	YEDİNCİ	18	127/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
19	128571304	531	52540	A1	SEKİZİNCİ	19	135/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
20	128571314	531	52541	A1	SEKİZİNCİ	20	127/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
21	128571318	531	52542	A1	DOKUZUNCU	21	185/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
22	128571322	531	52543	A1	DOKUZUNCU	22	127/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
23	128571326	531	52544	A1	ONUNCU	23	135/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
24	128571330	531	52545	A1	ONUNCU	24	127/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
25	128571263	531	52546	A2	1. BODRUM 1. BODRUM ARA KAT	1	116/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219
26	128571309	531	52547	A2	1. BODRUM 1. BODRUM ARA KAT	2	115/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219
27	128571349	531	52548	A2	ZEMİN ZEMİN ARA KAT	3	126/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219
28	128571375	531	52549	A2	ZEMİN ZEMİN ARA KAT	4	124/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219
29	128571401	531	52550	A2	BİRİNCİ	5	87/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
30	128571427	531	52551	A2	BİRİNCİ	6	89/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
31	128571264	531	52552	B1	ZEMİN ZEMİN ARA KAT	1	61/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219
32	128571310	531	52553	B1	BİRİNCİ	2	71/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
33	128571350	531	52554	B1	BİRİNCİ	3	98/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
34	128571376	531	52555	B1	İKİNCİ	4	87/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
35	128571402	531	52556	B1	İKİNCİ	5	80/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
36	128571428	531	52557	B1	İKİNCİ	6	70/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
37	128571452	532	52558	B1	ÜÇÜNCÜ	7	87/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
38	128571466	532	52559	B1	ÜÇÜNCÜ	8	80/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
39	128571475	532	52560	B1	ÜÇÜNCÜ	9	70/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
40	128571269	532	52561	B1	DÖRDÜNCÜ	10	87/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
41	128571273	532	52562	B1	DÖRDÜNCÜ	11	80/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
42	128571277	532	52563	B1	DÖRDÜNCÜ	12	70/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
43	128571281	532	52564	B1	BEŞİNCİ	13	87/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
44	128571285	532	52565	B1	BEŞİNCİ	14	80/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
45	128571289	532	52566	B1	BEŞİNCİ	15	70/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
46	128571293	531	52567	B1	ALTINCI	16	87/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
47	128571297	532	52568	B1	ALTINCI	17	80/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
48	128571301	532	52569	B1	ALTINCI	18	70/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
49	128571305	532	52570	B1	YEDİNCİ	19	87/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
50	128571315	532	52571	B1	YEDİNCİ	20	80/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
51	128571319	532	52572	B1	YEDİNCİ	21	70/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
52	128571323	532	52573	B1	SEKİZİNCİ	22	87/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
53	128571327	532	52574	B1	SEKİZİNCİ	23	80/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
54	128571331	532	52575	B1	SEKİZİNCİ	24	70/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
55	128571334	532	52576	B1	DOKUZUNCU	25	87/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
56	128571337	532	52577	B1	DOKUZUNCU	26	80/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
57	128571340	532	52578	B1	DOKUZUNCU	27	70/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
58	128571343	532	52579	B1	ONUNCU	28	148/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
59	128571265	532	52580	B2	1. BODRUM 1. BODRUM ARA KAT	1	145/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219
60	128571311	532	52581	B2	1. BODRUM 1. BODRUM ARA KAT	2	116/14043	DUBLEKS MESKEN	12.05.2023	26219

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic Sic No: 276900 / Mers No: 08150010001000100010
www.netgda.com.tr / Call Center: 0212 457 28 51 / Fax: 0212 457 28 52
Tic Sic No: 276900 / Mers No: 08150010001000100010
gda@netgda.com.tr / Call Center: 0212 457 28 51

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

131	128571447	532	52652	C	ONUNCU	68	46/14048	MESKEN	12.05.2023	26219
132	128571449	532	52653	C	ONUNCU	69	43/14043	MESKEN	12.05.2023	26219
133	128571267	532	52654	D	3.BODRUM5.BODRUM	1	38/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
134	128571313	533	52655	D	1.BODRUM3.BODRUM	2	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
135	128571358	533	52656	D	3.BODRUM3.BODRUM	3	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
136	128571379	533	52657	D	3.BODRUM3.BODRUM	4	20/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
137	128571405	533	52658	D	3.BODRUM3.BODRUM	5	18/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
138	128571430	533	52659	D	3.BODRUM 2.BODRUM	6	21/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
139	128571454	533	52660	D	2.BODRUM 2.BODRUM	7	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
140	128571468	533	52661	D	2.BODRUM 2.BODRUM	8	42/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
141	128571477	533	52662	D	2.BODRUM 2.BODRUM	9	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
142	128571271	533	52663	D	2.BODRUM 2.BODRUM	10	20/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
143	128571275	533	52664	D	2.BODRUM 3.BODRUM	11	18/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
144	128571278	533	52665	D	2.BODRUM 3.BODRUM	12	23/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
145	128571283	533	52666	D	1. BODRUM 1. BODRUM	13	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
146	128571287	533	52667	D	1. BODRUM 2. BODRUM	14	43/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
147	128571291	533	52668	D	1. BODRUM 3. BODRUM	15	28/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
148	128571295	533	52669	D	1. BODRUM 3. BODRUM	16	40/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
149	128571299	533	52670	D	1. BODRUM 3. BODRUM	17	43/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
150	128571308	533	52671	D	1. BODRUM 3. BODRUM	18	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
151	128571307	533	52672	D	1. BODRUM 2. BODRUM	19	40/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
152	128571317	533	52673	D	1. BODRUM 2. BODRUM	20	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
153	128571321	533	52674	D	2. BODRUM 1. BODRUM	21	47/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
154	128571325	533	52675	D	1. BODRUM 3. BODRUM	22	38/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
155	128571329	533	52676	D	1. BODRUM 3. BODRUM	23	46/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
156	128571333	533	52677	D	1. BODRUM 3. BODRUM	24	63/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
157	128571338	533	52678	D	1. BODRUM 2. BODRUM	25	38/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
158	128571359	533	52679	D	1. BODRUM 1. BODRUM	26	150/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
159	128571341	533	52680	D	1. BODRUM 3. BODRUM	27	89/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
160	128571345	533	52681	D	1. BODRUM 1. BODRUM	28	44/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
161	128571347	533	52682	D	1. BODRUM 1. BODRUM	29	54/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
162	128571355	533	52683	D	1. BODRUM 1. BODRUM	30	66/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
163	128571357	533	52684	D	1. BODRUM 1. BODRUM	31	66/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
164	128571359	533	52685	D	1. BODRUM 1. BODRUM	32	67/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
165	128571361	533	52686	D	1. BODRUM 1. BODRUM	33	77/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
166	128571363	533	52687	D	1. BODRUM 3. BODRUM	34	25/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
167	128571365	533	52688	D	1. BODRUM 3. BODRUM	35	26/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
168	128571367	533	52689	D	ZEMİN 3.BODRUM	36	44/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
169	128571369	533	52690	D	ZEMİN 3.BODRUM	37	53/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
170	128571371	533	52691	D	ZEMİN 3.BODRUM	38	39/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
171	128571373	533	52692	D	ZEMİN 3.BODRUM	39	44/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
172	128571381	533	52693	D	ZEMİN 3.BODRUM	40	33/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
173	128571383	533	52694	D	ZEMİN 3.BODRUM	41	33/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
174	128571385	533	52695	D	ZEMİN 3.BODRUM	42	49/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
175	128571387	533	52696	D	ZEMİN 3.BODRUM	43	64/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
176	128571389	533	52697	D	ZEMİN 3.BODRUM	44	35/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
177	128571391	533	52698	D	ZEMİN 3.BODRUM	45	86/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
178	128571393	533	52699	D	ZEMİN 3.BODRUM	46	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
179	128571395	533	52700	D	ZEMİN 3.BODRUM	47	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
180	128571397	533	52701	D	ZEMİN 3.BODRUM	48	40/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
181	128571399	533	52702	D	ZEMİN 3.BODRUM	49	30/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
182	128571407	533	52703	D	ZEMİN 3.BODRUM	50	37/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
183	128571409	533	52704	D	ZEMİN 3.BODRUM	51	36/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
184	128571411	533	52705	D	ZEMİN 3.BODRUM	52	54/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
185	128571413	533	52706	D	ZEMİN 3.BODRUM	53	94/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
186	128571415	533	52707	D	ZEMİN 3.BODRUM	54	49/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
187	128571417	533	52708	D	ZEMİN 3.BODRUM	55	27/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
188	128571419	533	52709	D	ZEMİN 3.BODRUM	56	70/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
189	128571421	533	52710	D	ZEMİN 3.BODRUM	57	41/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
190	128571423	533	52711	D	ZEMİN 3.BODRUM	58	40/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
191	128571425	533	52712	D	ZEMİN 3.BODRUM	59	35/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
192	128571432	533	52713	D	ZEMİN 3.BODRUM	60	36/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
193	128571434	533	52714	D	ZEMİN 3.BODRUM	61	46/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
194	128571436	533	52715	D	ZEMİN 3.BODRUM	62	65/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
195	128571438	533	52716	D	ZEMİN 3.BODRUM	63	76/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
196	128571440	533	52717	D	ZEMİN 3.BODRUM	64	186/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
197	128571442	533	52718	D	ZEMİN 3.BODRUM	65	66/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
198	128571444	533	52719	D	ZEMİN 2.BODRUM	66	65/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
199	128571446	533	52720	D	ZEMİN 2.BODRUM	67	81/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219
200	128571448	533	52721	D	ZEMİN 2.BODRUM	68	59/14043	DÜKKAN	12.05.2023	26219

3.11 Varso, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Elazığ İli Hakkında



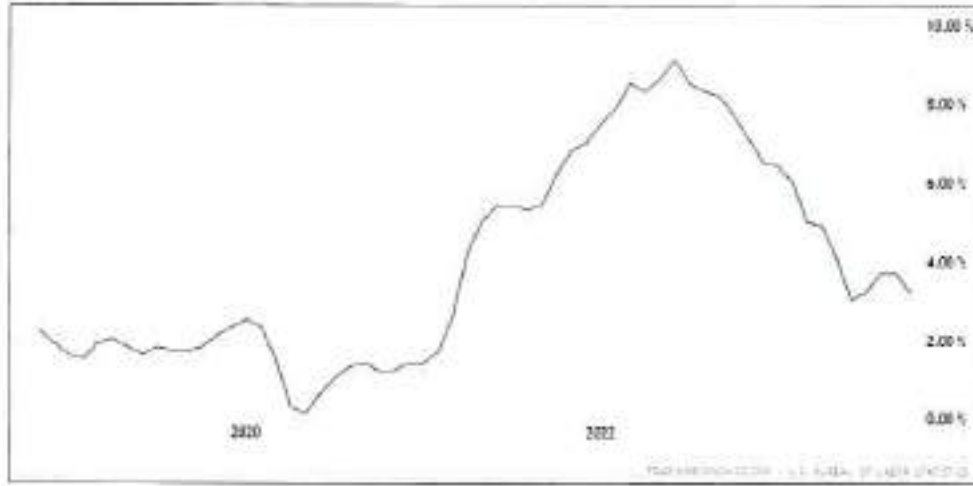
Elazığ ili, MÖ 4000'li yıllarda kurulan, Harput kentinin ovadaki devamıdır. Bu nedenle yıllarca Harput olarak anılmıştır. Büyük Selçuklu İmparatorluğu'nun hâkimiyetinin Anadolu'ya kayması ile Harput'un Türk yurdu olmasında en önemli savaşın Malazgirt Meydan Muharebesi olduğunda şüphe yoktur. Nitekim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

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

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

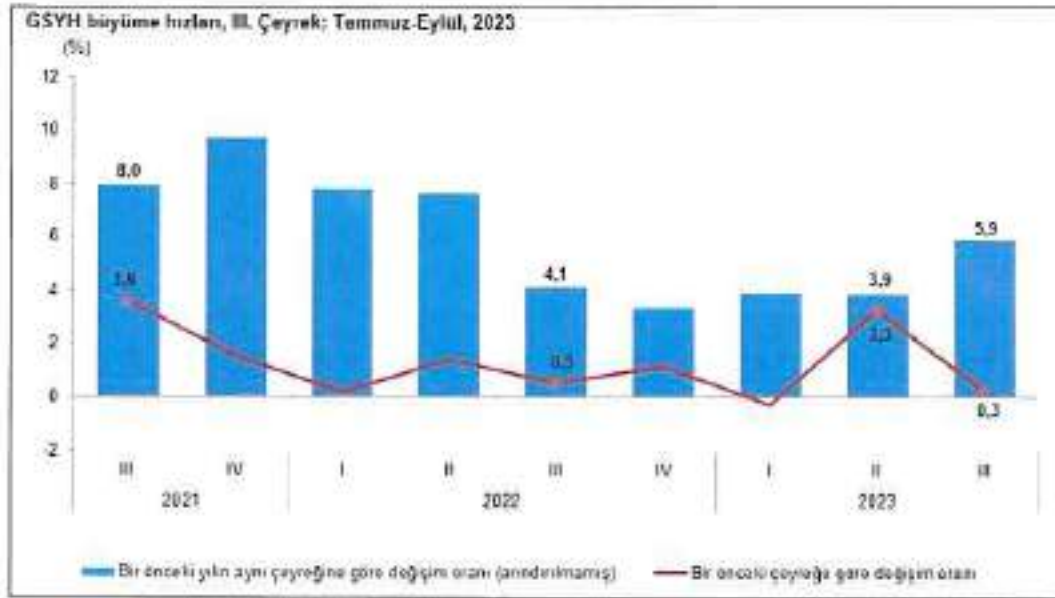
Ekonomisi sanayi, tarım ve ticarete dayanır. Keban Barajı'nın yapılmasından sonra tarıma elverişli toprakların bir kısmı su altında kaldığından, tarım alanlarının azalması paralelinde sanayi canlanmıştır. Gayrisafî gelirinin %30'u sanayi, %10'u ticaret ve %25'i tarım sektöründen elde edilir. Toprak altı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





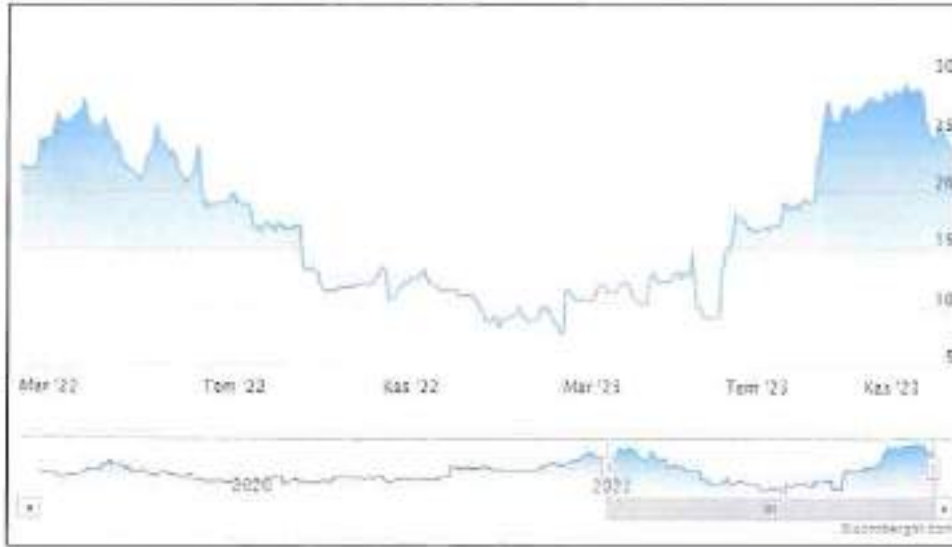
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibarıyla enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

▲ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

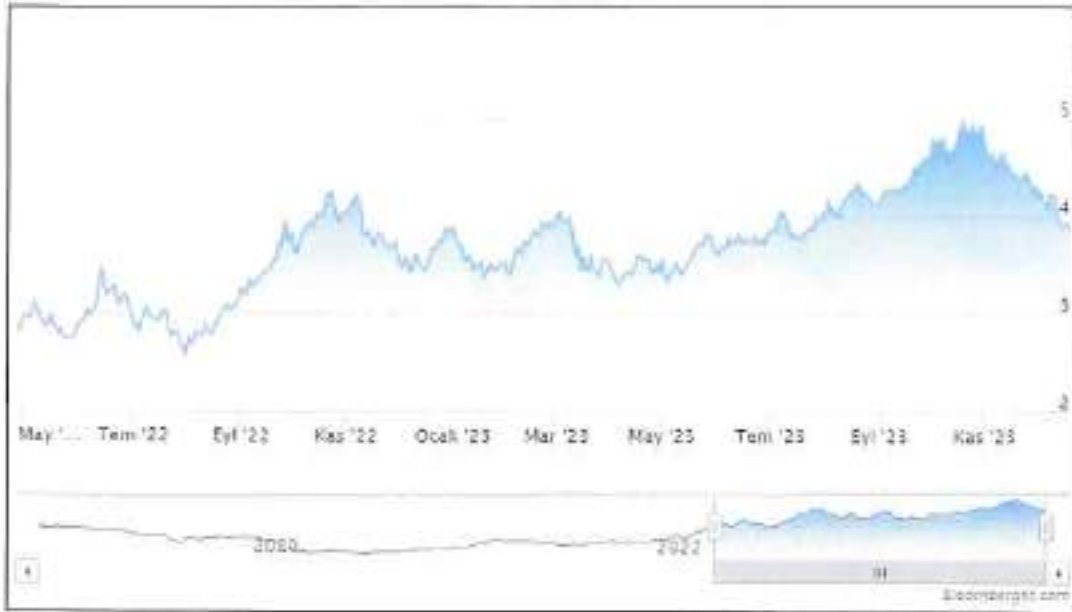


GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432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

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



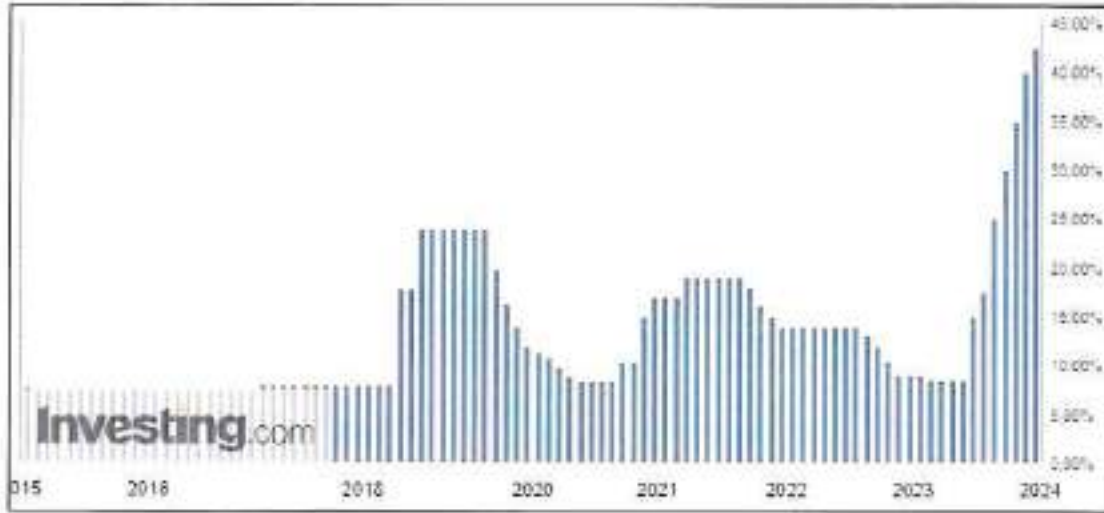
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3. çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş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



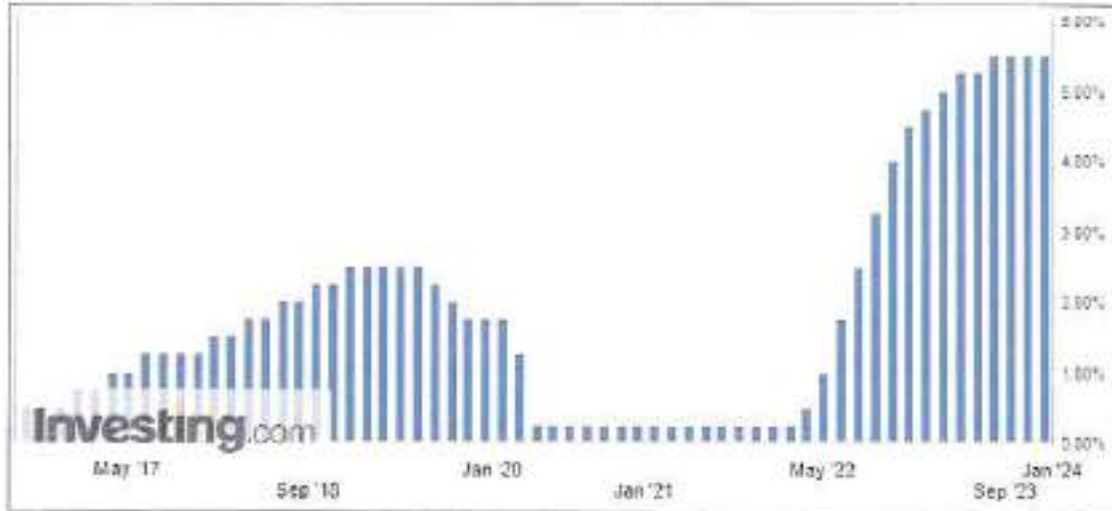
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler İşletme Merkezi Kat: 11 No: 271/11 Beşiktaş/İSTANBUL
Etiler İşletme Merkezi Kat: 11 No: 271/11 Beşiktaş/İSTANBUL
Etiler İşletme Merkezi Kat: 11 No: 271/11 Beşiktaş/İSTANBUL
Etiler İşletme Merkezi Kat: 11 No: 271/11 Beşiktaş/İSTANBUL
Etiler İşletme Merkezi Kat: 11 No: 271/11 Beşiktaş/İSTANBUL
Etiler İşletme Merkezi Kat: 11 No: 271/11 Beşiktaş/İSTANBUL
Etiler İşletme Merkezi Kat: 11 No: 271/11 Beşiktaş/İSTANBUL
Etiler İşletme Merkezi Kat: 11 No: 271/11 Beşiktaş/İSTANBUL
Etiler İşletme Merkezi Kat: 11 No: 271/11 Beşiktaş/İSTANBUL
Etiler İşletme Merkezi Kat: 11 No: 271/11 Beşiktaş/İSTANBUL

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



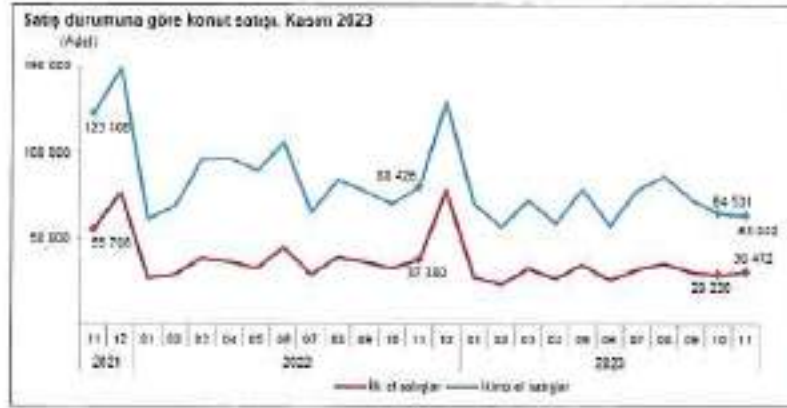
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren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



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

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

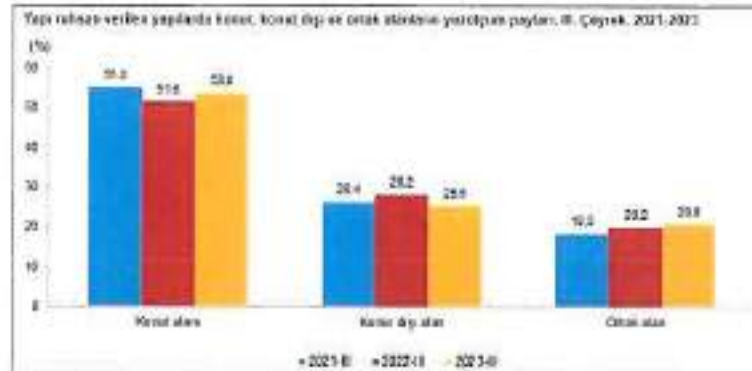
Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı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



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



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



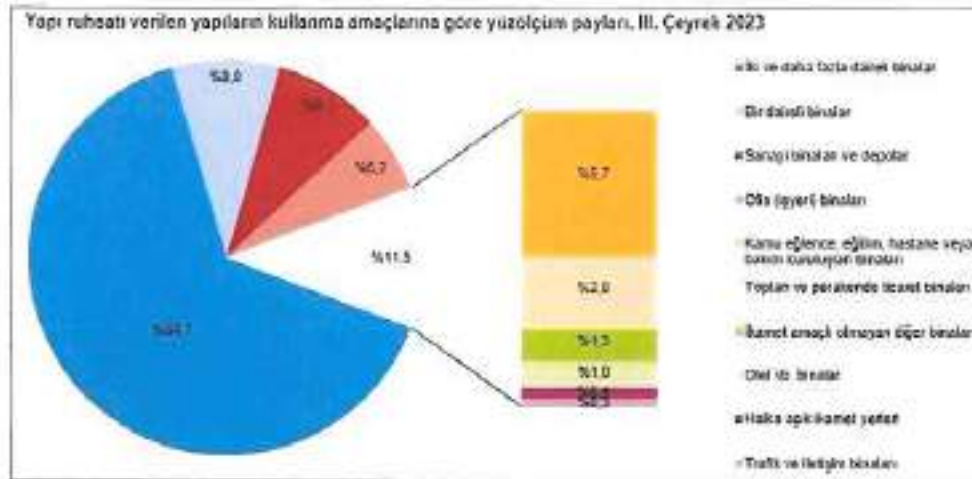
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUIK)



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yükseklik (%)	Daire sayısı	Yükseklik (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yükseklik (%)
2021	I	130 522	44,0	725 294	30,7	151 362 144	34,4
	II	33 571	137,0	174 664	110,0	34 357 552	95,7
	III	30 634	55,7	157 696	14,4	31 780 568	15,6
	IV	30 416	29,2	149 514	5,1	33 312 277	19,5
2022	I	44 881	88,7	213 320	24,3	61 911 747	30,8
	II	127 831	-7,7	695 604	-4,1	145 745 700	-3,7
	III	26 124	-22,2	129 572	-25,8	27 414 065	-20,2
	IV	29 977	-4,0	144 875	-0,5	38 750 734	-3,2
2023	I	26 285	-7,0	116 807	-2,7	32 120 043	-3,6
	II	44 327	8,7	276 649	13,7	55 400 020	6,8
	III	23 887	-8,6	131 862	1,5	26 946 184	-1,7
	IV	31 947	9,0	192 150	33,4	39 100 557	27,4
2023	I	35 351	24,9	196 169	35,0	39 000 800	21,7

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



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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Levent 434. Sk. Şişli 2. Kat: 34398 Beşiktaş/İSTANBUL
 T: 0212 349 00 00 P: 0212 349 00 00
 www.netkurumsal.com.tr E: info@netkurumsal.com.tr
 M: 0531 444 44 44
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. SİRKÜLERİ
 2023/15

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Cumhuriyet Yolu, 2. Etage, 06100 Beştepe / Ankara
Tic. Sic. No: 274263 / Ş. Sic. No: 274263 / Mersis: 081100127426300019
www.netkurumsal.com.tr / 0312 451 11 54
Tic. Sic. No: 274263 / Ş. Sic. No: 274263 / Mersis: 081100127426300019
Makbuzet Vergi Dairesi: 011 05 9303

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

Δ Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

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

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

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerler değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Söz konusu parsel üzerinde mevcut durumda gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak hal hazırda ruhsatına istinaden hazırlanan projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır. Söz konusu projede sözleşme ile satılan bağımsız bölümlerin toplam konutlara oranı yaklaşık %22,74'tür. Satılan bu konutlar için gerçekleşen satış tutarı 97.595.727,21 TL'dir. Bu bedelin 80.258.548,00 TL'lik kısmı Şirketten alınan bilgiye göre avans olarak alınmış olup kalan miktar 17.337.179,21 TL'dir. Kalan tahsilatın 1. dönemde gerçekleştirileceği kabulü ile bu tutar nakit akış tablosunda 1. dönem gelirlerine dahil edilmiştir.

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan bilgilere göre projede satışı gerçekleşmiş konut oranı %22,74, ticari ünite oranı %0'dır. Projedeki bağımsız bölümlerin tamamının 2026 yılı sonuna kadar satılacağı öngörülmüştür. 1.yıl için konutlarda %40, 2.yıl için %30 ve son yıl kalan %7,26'lık kısmının satılması ile konut satışlarının tamamlanacağı öngörülmüştür. İlk iki yıl ticari ünitelerde herhangi bir satış olmayacağı ve bunlardan düzenli kira geliri elde edileceği ve tamamının 2026 yılı sonunda satılacağı kabul edilmiştir. Bununla birlikte, ihtiyatlılık gereği aşağıda yer alan tabloda ilk iki yıl için herhangi bir kira geliri öngörülmemiştir.

Satış birim değerleri bölgede yapılan emsal incelemeleri neticesinde belirlenmiştir. Emsal başlığı altında belirtildiği üzere ortalama konut birim fiyatı 42.000 TL/m², ticari ünitelerin ortalama birim fiyatı 125.000 TL/m² olarak kabul edilmiştir. Projede kat irtifakının kurulmuş olması, inşaat seviyesinin ilerlemesi gibi etkenler neticesinde konut ve ticari ünite satış birim değerleri 1. yıl sonunda mevcut gerçekleşen ve emsal tutarlara göre %45 oranında artış göstereceği, 2. yıl sonunda bu oranın %40, 3.yıl sonunda %35 olarak artış göstereceği öngörülmüştür.

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

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

