

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**İSTANBUL İLİ, ÜMRANİYE İLÇESİ, YUKARI DUDULLUADALI MAHALLESİ,
559 ADA, 4 VE 5 PARSELDE KAYITLI "ARSA" NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN
DEĞERLEME RAPORU**

NİSAN 2023

2023_GalataProje_028

İçindekiler

1	RAPOR BİLGİLERİ	4
2	ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
3	RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	6
4	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE TANIMI.....	7
4.2	GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	8
4.3	GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	8
4.4	GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUM BİLGİLERİ	8
4.5	GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	10
4.6	GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	11
4.7	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	11
4.8	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	11
4.9	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	11
4.10	GAYRİMENKULLERİN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI BİLGİSİ	11
5	EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	11
5.1	DEMOGRAFİK VERİLER	12
5.1.1	Küresel Ekonomik Durum	12
5.2	ULUSAL EKONOMİK VERİLER.....	14
5.2.1	Türkiye’de Genel Ekonomik Durum	14
5.2.2	Faiz Oranları ve Krediler	17
5.2.2	İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	18
5.2	BÖLGE VERİLERİ	21
5.2.1	İstanbul İli	21
5.2.2	Ümraniye İlçesi	22
6	GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ	23
6.1	GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	23
6.2	GAYRİMENKULLERİN TANIMI, FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	24
6.3	GAYRİMENKULLER VE/VEYA PROJE İLE İLGİLİ RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	24
6.4	GAYRİMENKULLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	25
6.5	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	25
7	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	26
7.1	FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	26
7.2	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....	26
7.2.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	26
7.2.2	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	27
7.2.3	Arsa (Proje) Geliştirme Yaklaşımı	27
7.2.4	Maliyet Yaklaşımı	27
7.3	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	27
7.3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	28
7.3.2	Proje Geliştirme Yaklaşımı	30
7.4	GAYRİMENKULLERİN MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARININ DEĞERLEME ANALİZİ	44

8	<u>GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</u>	45
8.1	ANALİZ SONUÇLARININ KARŞILAŞTIRILMASI.....	45
8.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	46
8.3	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	46
8.4	GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLERİN GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER	46
8.5	GAYRİMENKULLERİN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI DAHİLİNDE PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	47
8.6	GAYRİMENKULLERİN ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	47
8.7	GAYRİMENKULLER ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	47
9	<u>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</u>	48
9.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	48
9.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	48
10	<u>RAPOR EKLERİ</u>	51

1 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’ de yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)”in 1’inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.	
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	:	17.04.2023 / 2023S027	
Değerleme Çalışmaları Başlangıç Tarihi	:	17.04.2023	
Değerleme Çalışmaları Bitiş Tarihi	:	24.04.2023	
Rapor Tarihi	:	27.04.2023	
Rapor Numarası	:	2023_GalataProje_028	
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgileri	:	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce raporlar hazırlanmamıştır.	
559 Ada 4 ve 5 Numaralı Parselde Kayıtlı “Arsa” Nitelikli Taşınmazların Toplam Değeri (KDV Hariç)	:	85.029.000,-TL (Seksenbeşmilyonyirmidokuzbin-Türk Lirası)	
559 Ada 4 ve 5 Numaralı Parselde Kayıtlı “Arsa” Nitelikli Taşınmazların Toplam Değeri (KDV Dahil)	:	91.831.320,-TL (Doksanbirmilyonsekizyüzotuzbirbinüçyüzirmi-Türk Lirası)	
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	:	Fatma KOÇ KESEN Ekonomist SPK Lisans No: 402238 Lisanslı Değerleme Uzmanı	Volkan YEDİKARDAŞLAR Harita Mühendisi SPK Lisans No: 402076 Sorumlu Değerleme Uzmanı

2 ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Şirketin Unvanı	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Kozyatağı Mahallesi, Bayar Cad. No:97, Demirkaya İş Merkezi, Daire:11, Kadıköy/İSTANBUL.
Şirketi Tanıtıcı Bilgiler	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 10.07.2013 tarihinde kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'na, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere 13.12.2013 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'na "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 05.06.2014 tarihli kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirketin internet adresi www.galatadegerleme.com olup, şirkete ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.
Müşteri Unvanı	:	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	:	Gürsel Mahallesi, İmrahor Caddesi, Kağıthane Polat Ofis 23/A Kat:5 34400 Kağıthane/ İstanbul
Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	:	Trend GYO AŞ yabancı sermayeli bir firma olarak Türkiye'de kuruldu. Bugüne kadar çeşitli projelerin gayrimenkul geliştirilmesinde danışmanlık yapmıştır. Bu projelerin arasında konut, otel, rezidans ve üniversite binaları gibi çeşitli alanlarda gayrimenkul geliştirmesi veya inşaatı yer almaktadır.
Müşteri Talebinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	:	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudulluadalı Mahallesi, 559 ada 4 ve 5 numaralı parsellerde kayıtlı, "Arsa" nitelikli taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, piyasa satış değerinin ve GYO portföyüne alınıp alınamayacağının tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Müşteri Şirket tarafından değerlendirme işlemi için getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporun Kapsamı	:	İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudulluadalı Mahallesi, 559 ada 4 ve 5 numaralı parsellerde kayıtlı, "Arsa" nitelikli taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, piyasa satış değerinin ve GYO portföyüne alınıp alınamayacağının tespitine yönelik olarak hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.

3 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Malik	Verde Land İnşaat Gayrimenkul Sanayi ve Sanayi Ltd. Şti.
Galata	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hiz. A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
R _f	Risksiz Getiri Oranı
R _p	Risk Primi
B	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD\$/TL	17.04.2023 tarihli TCMB efektif alış kuru olan 19,3406 TL esas alınmıştır.
€/TL	17.04.2023 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 21,2370 TL esas alınmıştır.

4 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

Taşınmazların açık adresi; Ümraniye İlçesi, Yenişehir Mahallesi, Baraj Yolu Caddesi, No:25, İstanbul

Taşınmazlar Şile Otoyolu'nun kuşbakışı 750m güneyinde, Baraj Yolu Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar arsa niteliklidir. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede genel olarak konut ve sanayi nitelikli taşınmazlar yer almaktadır.



Taşınmazlar; Dudullu Osb, İmes Sanayi Sitesi, Modoko Mobilyacılar Çarşısı, Doğu Üniversitesi, Şehit Profesör İlhan Varank Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Dudullu Araç Muayene İstasyonu noktalarına yakın konumda yer almaktadır.

Konu Ana Taşınmazdan Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafeler
Dudullu Osb	~ 2,5 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	~ 20 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	~ 24 km.
İstanbul Havalimanı	~ 55 km.

4.2 Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ		
İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
Mahallesi/Köyü	:	Yukarı Dudulluadalı
Pafta No	:	-
Ada No	:	559
Parsel No	:	4
Yüzölçümü	:	883,96 m ²
Niteliği	:	Arsa
Cilt ve Sayfa No	:	55/5365
Edinme Tarihi/Yevmiye No.	:	10.12.2021 / 52770
Malik	:	Verde Land İnşaat Gayrimenkul Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.

ANA TAŞINMAZ		
İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
Mahallesi/Köyü	:	Yukarı Dudulluadalı
Pafta No	:	-
Ada No	:	559
Parsel No	:	5
Yüzölçümü	:	3.064,57 m ²
Niteliği	:	Arsa
Cilt ve Sayfa No	:	55/5366
Edinme Tarihi/Yevmiye No	:	10.12.2021 / 52770
Malik	:	Verde Land İnşaat Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi

4.3 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nden müşteri tarafından 24.04.2023 tarihinde, saat 16:12'de alınan takyidat belgesine göre, **559 ada 4 ve 5** parselde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

4.4 Gayrimenkullerin İmar Durum Bilgileri

Ümraniye Belediyesi'nden Malik Şirket tarafından temin edilen **20.04.2023 tarih ve 90069** sayılı dilekçeye karşılık **2023/90069** sayı ile düzenlenmiş olan imar durum yazısına göre; değerlendirme konusu **559 ada, 4 ve 5 numaralı parseller**; 20.11.2009, 25.03.2011, 17.04.2012, 12.07.2013, 15.01.2016, 18.03.2016, 17.03.2017, 21.04.2017, 29.11.2021, 30.11.2022 tasdik tarihli, Ümraniye İhlamurkuyu - A.Dudullu - Y.Dudullu Ve Esenşehir Mahallerinin Havza İçinde Kalan Kısımına ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen "**Konut Alanı**" kısmen "**Yol Alanı**" lejantında kalmakta olup, "**Ayrık Nizam, KAKS:1.40**" yapılaşma şartlarına sahiptir. İmar durum belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

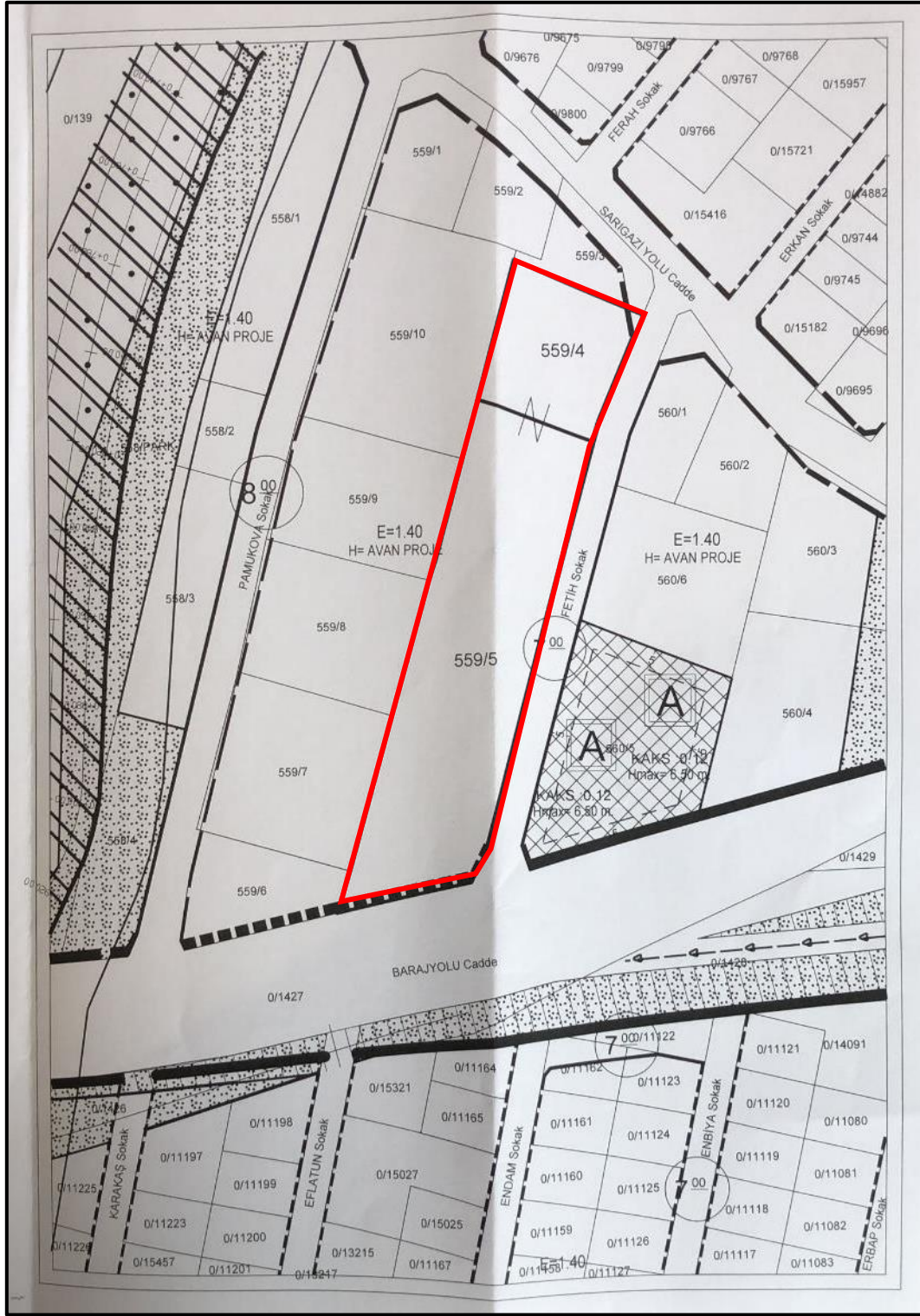
Plan notları;

- ✓ E:1,40 yapılanma şartının geçerli olduğu parsellerde; parsel büyüklüğü 1000,-m² ve üstünde ise Max TAKS=0,35'tir.

- ✓ Plan onama sınırı içerisinde yükseklik (H) = Avan Proje uygulama yapılmasına tabi parsellerde; Yençok=10 Kat'tır.
- ✓ Planlama alanında kalan alanlarda ilgili KAKS ve TAKS değerleri net parsel üzerinden uygulanacaktır.
- ✓ Konut alanlarında blok ebatları ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre belirlenecektir.
- ✓ Eğimden dolayı açığa çıkan ve iskan şartını sağlayan en çok 3 bodrum kat iskan edilebilir. E:1,40 ve altı yapılanma koşuluna sahip parsellerde 1. Bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydıyla emsal haricidir.

T.C. ÖMRANİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		Ad - Soyad : VERDE LAND İNŞ. GAYRİMENKUL SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Adres : DR. FAHRİ ATABEY CAD. 52/2 ÜSKÜDAR / İSTANBUL İlgili : 20/04/2023 Tarih ve 90069 sayılı Dilekçeye Karşılıktır.		DURUM ŞEFLİĞİ Sayı : 2023/90069	
İMAR DURUM BELGESİ					
* İmar Durumu ve İnşaat Şartları (Mer) İmar Planı ve İmar Mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu İmar Durumu ile yalnız PAÇİE tanımlı ettirilebilir. İnşaat yapılmaz. İmar Planında ve Mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edemez. * Proje ile muracaat esnasında 1.5.1.1. Genel Müdürlüğünce tasdikli Fasseptik veya Kanal Projesi Tapu'dan röperli kroki, Harita Şefliğinden İMAR İSTİKAMET RÖLEVESİ alınacaktır. Blok ebatları, ön, arka, ve komşu bahçe mesafeleri, Tabii Zemin ve Yol Kotları ile sabaeden yerlerden muhtelif En-Boy kesitler, İli Yalıtım Projesi ve Raporu eklenmektedir. ** Eklil plan notuna göre uygulama yapılacaktır. ** 15.09.2018 tarihli otopark yönetmeliğine göre incelenecektir. ** Kamuya ayrılan alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. ** Düzenlenen İmar Durum Belgesi, İstikamet Rölivesi alındıktan sonra teyakküde aksine bir durum olması halinde yeniden incelenecektir. ** 31.03.2000/80 sayılı İst.Bel.Mec. kararına göre Zemin Etüd Raporu aranarak uygulama yapılacaktır. ** Eğimden dolayı açığa çıkan ve iskan şartını sağlayan <u>en çok 2 bodrum kat</u> iskan edilebilir. E=1.40 ve altı yapılanma koşuluna sahip parsellerde <u>1. bodrum kat zemin katla irtibatlı</u> olmak kaydıyla emsal haricidir. ** Planlama Alanı 3194 Sayılı İmar Kanununun 23.Maddesine Tabidir. ** Planlama Alanında Kalan Alanlarda İlgili Kaks ve Taks Değerleri Net Parsel Üzerinden Uygulanacaktır. ** Konut Alanlarında Blok Ebatları İlçe Belediyesince Onaylanacak Avan Projeye Göre Belirlenecektir. ** E = 1.40 yapılanma şartının geçerli olduğu parsellerde; parsel büyüklüğü 1000 m² ve üstünde ise Max Taks= 0.35' tir. ** Plan Onama Sınırı içerisinde yükseklik (H)= Avan Proje uygulama yapılmasına tabi parsellerde; Y_{ençok}= 10 Kat'tır. ** 25.04.2023 tarih ve 15630 sayılı Taahhütname doğrultusunda uygulama yapılacaktır. ** 25.04.2023 tarih 15631 sayılı Muvafakatname doğrultusunda 559 ada 3. nolu parsel 559 ada 4 ve 5 parselin tevhidli sonucu oluşacak parselin iliz nizamı ; 559 ada 4 ve 5 parselin tevhidli sonucu oluşacak parselde ayrıntı nizamı uygulama yapılacaktır. ** İmar Durum Belgesi, talep üzerine 559 ada 4 ve 5 nolu parsellere tevhidten düzenlenmiştir.					
Çizim Ölçeği: 1/1.000					
Plan Tarihi		Uygulama İmar Planı Adı		YAPILANMA ŞARTLARI	
20.11.2009 25.03.2011 17.04.2012 12.07.2013 15.01.2016 15.03.2016 17.09.2017 21.04.2017 26.11.2021 26.11.2022		ÖMRANİYE İHLAMURKUYU - A.DUDULLU - Y.DUDULLU VE ESENEŞEHİR MAHALLERİNİN HAYZA İÇİNDE KALAN KISMINA AIT UYGULAMA İMAR PLANI		Bina Yüksekliği	AVAN PROJE (Yençok: 10 KAT)
				Bina Derinliği	PLAN NOTU
				Ön Bahçe	5.00 m.
				Yan Bahçe	3.00 m.
				Arka Bahçe	3.00 m.
Ölçeği		1/1000		Kot Alın. Nokta	YÖNETMELİK
İlçesi		ÖMRANİYE		İmar Planında	* KONUT ALANI * YOL ALANI
İdari Mahalle		MADENLER	Tapu Mah. YUKARI DUDULLU	Tahsis Edildiği	5 Yıllık İmar Planına Dahil Olup/Olmadığı
Cadd/Sokak		BARAJYOLU CADDE - FETİH SOKAK			
Tapu Pafta		1/5	Cinsi ARSA		
Ada		559	Tapu Alanı 883.96 + 3064.57 m ²		
Parsel		4 + 5			
Ölçe Pafta No		İmar Pafta No		Tasdik Olunur.	
F22D24C4A		1/5		İmar Durum Belgesi, İmar Planı Ve İmar Mevzuatına Uygundur.	
Adı Soyadı		Merve Nur YILMAZ		Birim Şefi	
İmza		Mehmet DEMİR		İmar ve Şehircilik Müdürü	
Tarih		26/04/2023		26.04.2023	

-İmar Durum Yazısı-



-İmar Durum Görseli-

4.5 Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemeye konu taşınmazlar "Arsa" nitelikli olup, mevcut durumda üzerlerinde herhangi bir yapı olmaması nedeniyle mevzuat uyarınca gerekli herhangi bir izin ve belgesi mevcut değildir.

4.6 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerlemeye konu taşınmazlar “Arsa” nitelikli olup, mevcut durumda üzerlerinde herhangi bir yapı olmaması nedeniyle herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı vb. bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

4.8 Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Ümraniye Tapu Müdürlüğü tarafından temin edilen 24.04.2023 tarihli takyidat belgelerinde görüldüğü üzere

- ✓ Değerleme konusu 559 ada, 4 numaralı parsel Coşkun Çelik Dış Ticaret A.Ş. adına kayıtlıyken 10.12.2021 tarih ve 52770 yevmiye numarası ile satış işleminden Verde Land İnşaat Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adına tescil edilmiştir.
- ✓ Değerleme konusu 559 ada, 5 numaralı parsel Coşkun Çelik Dış Ticaret A.Ş. adına kayıtlıyken 10.12.2021 tarih ve 52770 yevmiye numarası ile satış işleminden Verde Land İnşaat Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adına tescil edilmiştir.

Ümraniye Belediyesi’nden Malik Şirket tarafından temin edilen **20.04.2023 tarih ve 90069** sayılı dilekçeye karşılık **2023/90069** sayı ile düzenlenmiş olan imar durum yazısına göre; son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik yapılmamış olup, aynı planda revizeler yapıldığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu **559 ada, 4 ve 5 numaralı parseller**; 20.11.2009, 25.03.2011, 17.04.2012, 12.07.2013, 15.01.2016, 18.03.2016, 17.03.2017, 21.04.2017, 29.11.2021, 30.11.2022 tasdik tarihli, Ümraniye İhlamurkuyu - A.Dudullu - Y.Dudullu Ve Esenşehir Mahallerinin Havza İçinde Kalan Kısımına ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’nda “**Konut Alanı**” lejantında kalmakta olup, “**Ayrık Nizam, KAKS:1.40**” yapılaşma şartlarına sahiptir.

4.9 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerlemeye konu taşınmazlar “Arsa” nitelikli olup, üzerlerinde yapı denetimine tabi herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

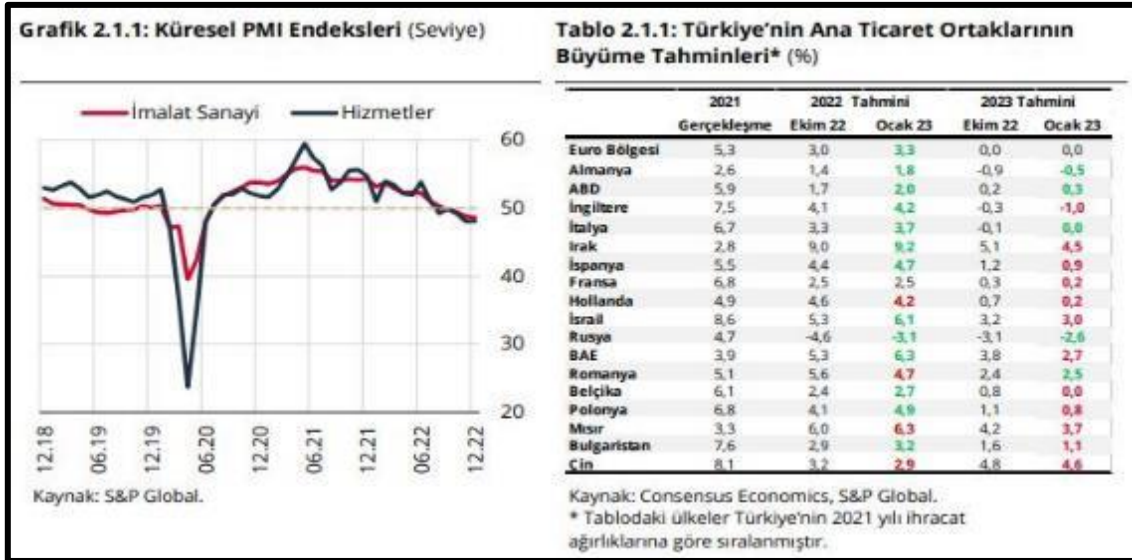
Değerlemeye konu taşınmazlar “Arsa” nitelikli olup, üzerlerinde enerji verimlilik sertifikası gerektiren herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5 EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 Demografik Veriler

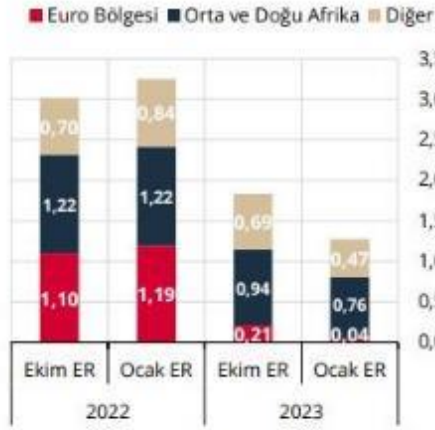
5.1.1 Küresel Ekonomik Durum

Türkiye'nin ana ticaret ortaklarına ilişkin 2022 yılı büyüme öngörülerini bir miktar yukarı yönlü güncellenmiştir. Büyümeye dair öncü göstergeler niteliğindeki Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI) son çeyrekte yavaşlamanın devam ettiğini ima etmesine rağmen (Grafik 2.1.1), Türkiye'nin en çok ihracat yaptığı ülkeler genelindeki 2022 yılsonu büyüme beklentilerinin iyileşmesi ile küresel büyüme tahminleri, Ekim Enflasyon Raporu dönemine kıyasla bir miktar yukarı yönlü güncellenmiştir (Tablo 2.1.1). Bu çerçevede, alt gruplar bazında bakıldığında Euro Bölgesi'nin dış talebe olan katkısının arttığı tahmin edilmektedir (Grafik 2.1.2). Öte yandan, jeopolitik risklerin yarattığı belirsizlikler ve gelişmiş ülke merkez bankalarının uyguladığı sıkı para politikalarının etkileri daha çok 2023 yılı öngörülerine yansımıştır (Tablo 2.1.1). Nitekim bir önceki döneme kıyasla Türkiye'nin ana ticaret ortaklarının dış talebe olan katkılarının genel olarak gerileyeceği öngörülmektedir (Grafik 2.1.2). Bununla birlikte, küresel faiz beklentileri ve Çin'deki salgın politikalarının gevşetilmesi sonucunda kasım ayından itibaren büyüme tahminlerinde bir miktar artış gözlenmiştir.



Emtia fiyatlarında küresel talep görünümü ve stratejik tedbirler etkili olmaya devam ederken, tedarik zincirlerindeki aksaklıklara ilişkin göstergelerde gerileme sürmektedir. Bir önceki Rapor dönemine göre emtia ana endeksi, başta doğal gaz olmak üzere enerji fiyatlarındaki düşüş kaynaklı gerileme göstermiştir. Avrupa doğal gaz stoklarının önemli oranda dolması ve ılıman iklim koşulları doğal gaz fiyatlarında görülen azalışın önemli belirleyicileri olmuştur. Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü (OPEC+) ülkelerinin kapasitelerinin altında üretimi sürdürmelerine ve üretim kesintilerine gitmelerine rağmen, son dönemde talep kaynaklı gelişmeler petrol fiyatlarında gerilemeye sebep olmaktadır. Tahıl koridoru sürecinin devam etmesi ise buğday başta olmak üzere tarımsal emtia fiyatlarında gerilemenin devam etmesini sağlamaktadır. Küresel büyüme görünümü ve özellikle Çin'in büyümesi ile tarihsel olarak uyumlu bir seyir izleyen endüstriyel emtia fiyatları, son dönemde Çin'de pandemi önlemlerinin azaltılması kaynaklı olarak artmıştır (Tablo 2.1.2). Talepteki düşüş, navlun kapasitelerinin artırılması ve Çin'de kısıtlamaların kaldırılması son dönemde arz zincirindeki aksaklıkların da azalmasını sağlamıştır.

Grafik 2.1.2: 2022 Yılı İhracat Ağırlıklı Küresel Büyüme Endeksine Katkılar (%) Puan)



Kaynak: Consensus Economics, S&P Global, TCMB.

Tablo 2.1.2: Emtia Fiyat Değişimleri (%)

	Ekim	Kasım	Aralık	Ocak	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*
Emtia Ana Endeksi	0,9	-1,0	-5,8	0,1	-6,1	-4,3
Enerji	1,9	-2,6	-9,9	-0,8	0,2	-10,4
Tarımsal Emtia	-1,0	-1,3	-2,0	0,2	0,8	-0,4
Endüstriyel Metal	-0,6	6,0	4,7	3,3	-8,9	17,5
Değerli Metal	-0,7	4,5	4,6	4,6	4,5	17,3
Enerji Hariç	-0,8	1,8	0,9	1,5	-0,5	6,4
Brent Petrol	3,3	-2,2	-11,2	1,6	-3,9	-9,2
Doğal Gaz (ABD)	-22,0	6,3	-11,3	-36,1	-13,9	-33,4
Doğal Gaz (Avrupa)	-34,1	-10,9	-3,5	-42,2	-21,4	-37,5
Kömür	-11,1	-10,7	15,0	-5,5	80,7	-9,0
Alüminyum	1,3	4,4	1,9	2,3	-18,0	13,4
Bakır	-1,2	6,6	4,3	6,7	-6,2	21,4
Demir	-4,2	-4,9	21,8	9,2	-6,3	32,1
Buğday	2,0	-4,7	-7,6	-0,3	-3,1	-12,1
Soya	-5,6	4,4	2,3	2,4	8,1	8,3
Pirinç	-4,7	6,7	-2,0	2,7	22,1	12,9
Mısır	0,7	-2,6	-2,5	2,5	9,7	-1,5
Pamuk	-17,8	1,6	-0,9	0,3	-29,8	15,0
Şeker	0,6	6,6	3,4	-2,1	-6,4	11,3

Kaynak: Bloomberg.

* 23 Ocak 2023 ve 27 Ekim 2022 tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

Küresel enflasyondaki artış bir miktar yavaşlamakla birlikte yüksek seyrini korumaktadır. Son çeyrekte gerek gelişmiş gerek gelişmekte olan ülkelerde enflasyon bir miktar gerilemiştir (Grafik 2.1.3). Enflasyondaki düşüşte, başta enerji grubu olmak üzere emtia fiyatlarındaki azalış, arz sorunlarının kısmen iyileşmesi ve taşımacılık maliyetlerinin gerilemesi rol oynamıştır. Buna ek olarak, uygulanmakta olan enerji tavan fiyat düzenlemesi İngiltere ve Euro Bölgesi'nde fiyat artışlarını sınırlayan unsurlardan biri olmuştur.

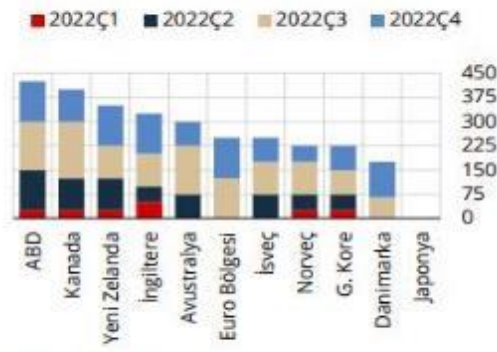
Grafik 2.1.3: Grafik 2.1.3: Küresel Enflasyon* (Yıllık % Değişim)



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmiş Ülkeler: ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, Güney Kore, İsviçre, İsveç, Norveç, İsrail. Gelişmekte Olan Ülkeler: Brezilya, Meksika, Polonya, Endonezya, Güney Afrika, Tayland, Çekya, Kolombiya, Macaristan, Romanya, Filipinler.

Grafik 2.1.4: Gelişmiş Ülkelerde Faiz Değişimi (Baz Puan)



Kaynak: Bloomberg.

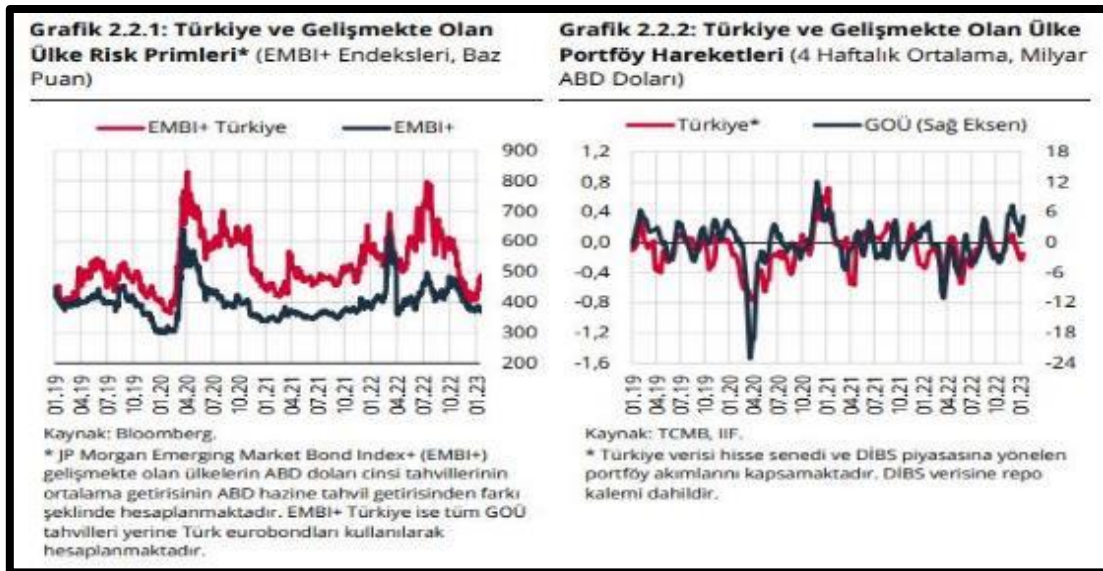
Ülkeler arasında farklılaşan iktisadi görünümlere bağlı olarak merkez bankalarının para politikası adımlarındaki ayrışmanın sürdüğü gözlenmektedir. ABD Merkez Bankası (Fed), aralık ayı toplantısında enflasyondaki yavaşlamayla birlikte faiz artış hızını yavaşlatarak politika faizini 50 baz puan artırırken, bilanço küçültme sürecinin planlandığı şekilde devam edeceğinin iletişimini yapmıştır.

Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise kasım ayı toplantısında 50 baz puan ile faiz artışını sürdürmüş ve faizlerin daha da artacağına dair yönlendirmede bulunmuştur. Banka tarafından yapılan duyuruda, Aktarım Güvence Mekanizması'na dair ifadeler korunurken, 2023 yılı mart ayından itibaren varlık satın alma programının ölçülü ve öngörülebilir bir hızda düşürüleceği belirtilmiştir. Bununla birlikte, 2022 yılında Fed, politika faizini toplamda 425 baz puan artırarak yüzde 4,50; ECB ise toplamda 250 baz puan artırarak yüzde 2,50 oranında belirlemiştir (Grafik 2.1.4). Japonya Merkez Bankası, orta vadede yüzde 2 enflasyon hedefini sağlamak amacıyla politika faizini değiştirmezken, tahvil alım programlarına devam etmektedir. Çin Merkez Bankası ise son çeyrekte borç verme faiz oranında indirimde gitmemiş ve ilk defa ev sahibi olanlara uygulanacak faiz oranını ve finansal kuruluşlar için uygulanan zorunlu karşılık oranını düşürerek reel ekonomiyi ve finansal istikrarı desteklemek amaçlı hedefli politikalar uygulamıştır. Ayrıca, 2022 yılının ilk üç çeyreğinde birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankası kendi para birimlerini desteklemek ve finansal istikrarı sağlamak amacıyla döviz piyasasına müdahalede bulunurken, yılın son çeyreğinde finansal koşullardaki gevşeme ile birlikte ülkeler genelinde döviz rezervlerinin arttığı gözlenmiştir.

5.2 Ulusal Ekonomik Veriler

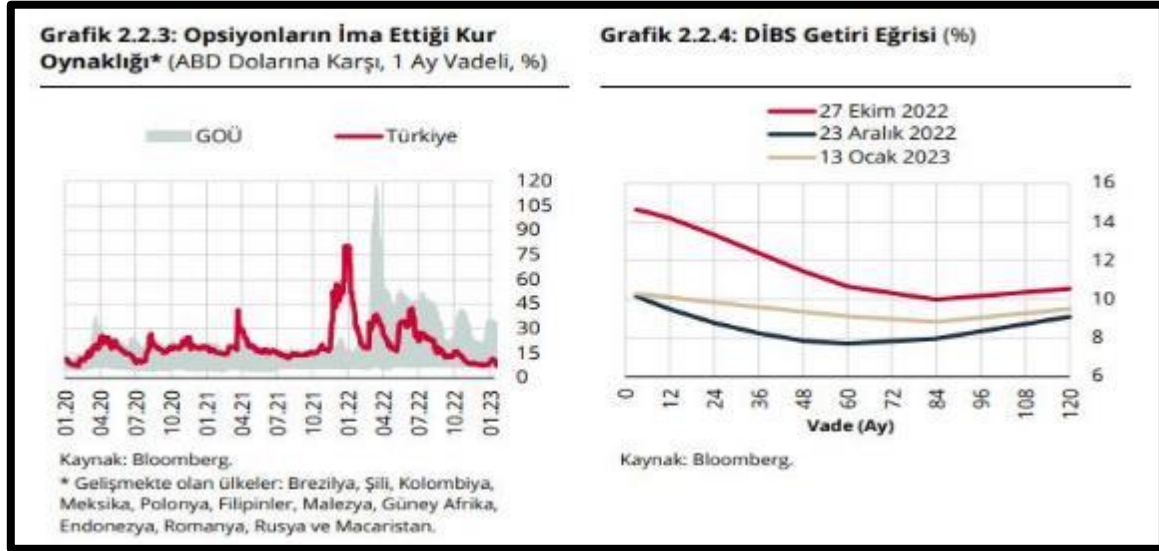
5.2.1 Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Küresel iktisadi faaliyetlerdeki zayıflama eğilimi ve jeopolitik riskler devam ederken, küresel finansal koşullardaki görece iyileşme risk iştahının kısmen toparlanmasını sağlamıştır. ABD'de enflasyon oranının gerilemeye başlamasıyla birlikte Fed'in para politikasında devam eden sıkılaştırma sürecinin sonlarına yaklaşıldığına ilişkin beklentiler ABD dolarının diğer para birimlerine karşı değerinin gerilemesine neden olmuştur. Gelişmekte olan ülkelerle paralel olarak Türkiye'nin risk primi belirgin miktarda azalmıştır (Grafik 2.2.1). Mevcut Rapor dönemi genelinde, Türkiye DİBS piyasasından 0,01 milyar ABD doları ve hisse senedi piyasasından 0,6 milyar ABD doları seviyesinde sınırlı bir net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir (Grafik 2.2.2).



TL'nin kur oynaklığı düşük seviyelerini korurken, DİBS getirileri de uygulanan politikaların ve enflasyon beklentilerindeki düşüşün etkisiyle gerilemeye devam etmiştir. ABD dolarındaki hızlı değerlenmenin tersine dönmesinin etkisiyle gelişmekte olan ülkelere kur oynaklıkları gerilerken, Türk lirası istikrarlı seyrini korumaya devam etmiştir. Mevcut Rapor döneminde kur oynaklığı düşmeye

devam ederek benzer ülkelere kıyasla olumlu performans sergilemiştir (Grafik 2.2.3). DİBS getirileri, enflasyon beklentilerinin düşmesi ve TCMB'nin menkul kıymet tesisi, likidite ve teminat yönetimi uygulamalarının etkisiyle tüm vadelerde gerilemeye devam etmiştir (Grafik 2.2.4).¹



Ekonomik güven endeksi 2022 Aralık ayında 98,1 iken, 2023 Ocak ayında %1,3 oranında artarak 99,3 değerini aldı.

Bir önceki aya göre 2023 Ocak ayında tüketici güven endeksi %4,6 oranında artarak 79,1 değerini, reel kesim (imalat sanayi) güven endeksi %1,8 oranında artarak 103,4 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %0,6 oranında artarak 93,2 değerini aldı. Hizmet sektörü güven endeksi %1,7 oranında azalarak 118,1 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %1,0 oranında azalarak 126,2 değerini aldı.

Ekonomik güven endeksi, güven endeksleri ve değişim oranları, Ocak 2023				
	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Aralık 2022	Ocak 2023	Aralık 2022	Ocak 2023
Ekonomik güven endeksi	98,1 ^(r)	99,3	0,8 ^(r)	1,3
Tüketici güven endeksi	75,6	79,1	-1,3	4,6
Reel kesim güven endeksi	101,6	103,4	0,3	1,8
Hizmet sektörü güven endeksi	120,1	118,1	1,7	-1,7
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	127,5	126,2	4,5	-1,0
İnşaat sektörü güven endeksi	92,6	93,2	1,2	0,6

Endeks değerleri mevsim etkilerinden arındırılmış değerlerdir. Tüketici güven endeksinde mevsim etkisi bulunmamaktadır.
(r) Revize edilmiştir.

¹ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/16bb648b-19b7-4da1-bbda-dc75d5dedbb9/enfocak23_i_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-16bb648b-19b7-4da1-bbda-dc75d5dedbb9-onjblzA

TÜFE değişim oranları (%), Ocak 2023

	Ocak 2023	Ocak 2022	Ocak 2021
Bir önceki aya göre değişim oranı	6,65	11,10	1,68
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	6,65	11,10	1,68
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	57,68	48,69	14,97
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	72,45	22,58	12,53

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %6,65, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,65, bir önceki yılın aynı ayına göre %57,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %72,45 olarak gerçekleşti.

GSYH 2022 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,9 arttı.

GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2022					
GSYH					
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2020	Yıllık	5 048 220	717 092	179,3	1,9
	I	1 070 586	176 095	161,3	4,4
	II	1 037 572	152 571	153,1	-10,3
	III	1 415 193	196 783	199,0	6,5
	IV	1 524 868	191 643	203,9	6,4
2021	Yıllık	7 248 789	807 106	199,7	11,4
	I	1 395 931	189 364	173,4	7,5
	II	1 592 926	190 006	187,1	22,2
	III	1 931 231	227 406	214,7	7,9
	IV	2 328 700	200 330	223,5	9,6
2022	I ^(r)	2 508 273	180 660	186,4	7,5
	II ^(r)	3 425 341	219 762	201,6	7,7
	III	4 258 168	241 523	223,0	3,9

(r) ilgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %21,6, bilgi ve iletişim faaliyetleri %13,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %12,6, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %7,6, hizmet faaliyetleri %6,9, diğer hizmet faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %4,1, tarım, ormancılık ve balıkçılık %1,1 ve sanayi %0,3 arttı. İnşaat sektörü ise %14,1 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,6 arttı.

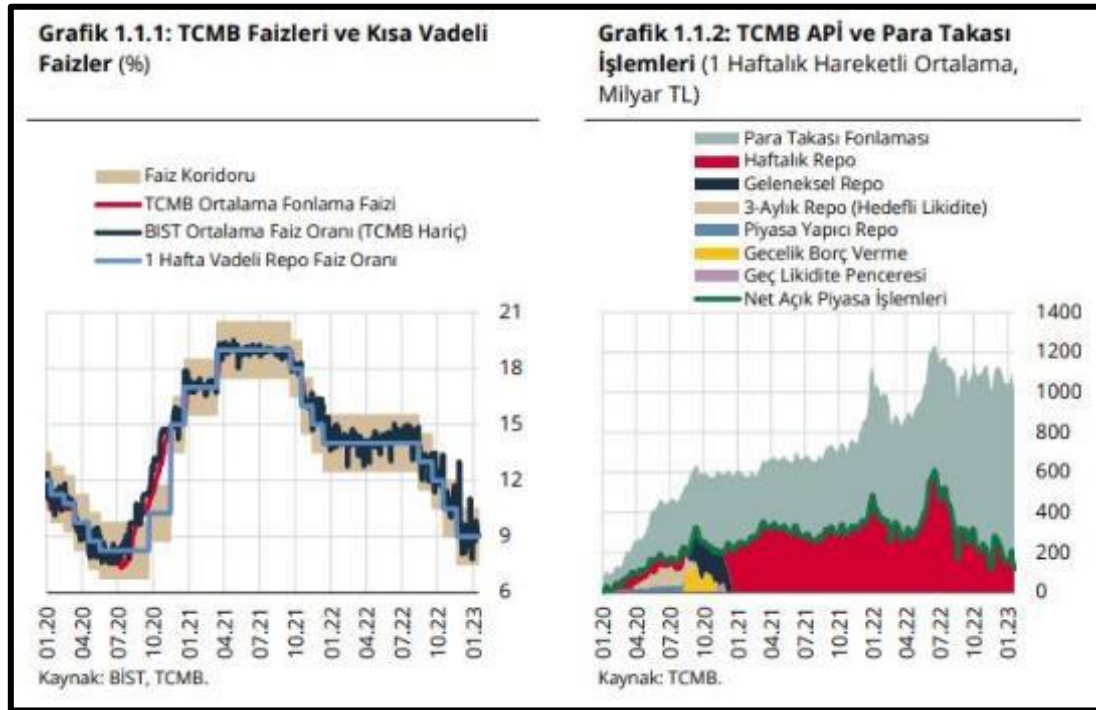
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %120,5 artarak 4 trilyon 258 milyar 168 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 241 milyar 523 milyon olarak gerçekleşti.²

² <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-III.-Ceyrek:-Temmuz-Eylul-2022-45551>

5.2.2 Faiz Oranları ve Krediler

Küresel büyümeye yönelik belirsizliklerin ve jeopolitik risklerin arttığı bir dönemde sanayi üretiminde yakalanan ivmenin ve istihdamdaki artış eğiliminin sürekliliği açısından finansal koşulların destekleyici olması gerektiğini değerlendiren TCMB, politika faizini kasım ayında 150 baz puan indirmiş, aralık ve ocak aylarında ise sabit tutmuştur.

TCMB fonlaması Açık Piyasa İşlemleri (API) ve para takası işlemleri kanalıyla yapılmış, gecelik faizler TCMB politika faizi civarında oluşmuştur. TCMB'nin öngörülebilir likidite politikasına bağlı olarak Borsa İstanbul (BIST) gecelik repo faizleri politika faizi etrafında dalgalanmaya devam etmiştir (Grafik 1.1.1). 27 Ekim 2022 tarihi itibarıyla 896,5 milyar TL olan para takası işlemleri tutarı, 19 Ocak 2023 tarihi itibarıyla 900,2 milyar TL seviyesine yükselmiştir. Aynı dönemde, net API fonlaması ise azalarak 127,5 milyar TL seviyesine gerilemiştir (Grafik 1.1.2).



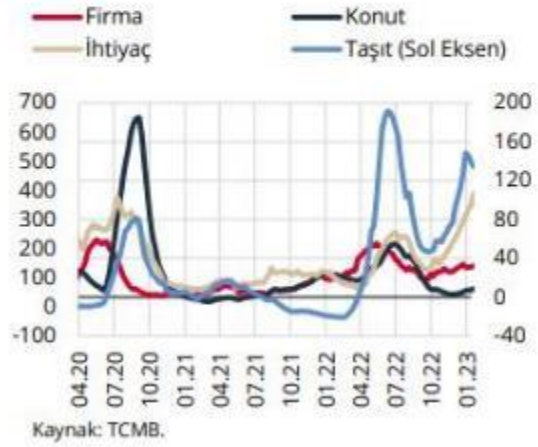
Yılın son çeyreğinde bireysel kredilerde artış görülmüştür. 2022 yılının ikinci çeyreğinde ani bir ivmelenme gösteren ticari kredi büyümesi, hayata geçirilen makroihtiyati tedbirlerin etkisiyle üçüncü çeyrekte hız kesmiştir. Mevcut Rapor döneminde, yabancı para krediler düşüş eğilimini sürdürürken, TL ticari krediler bir miktar artış gösterse de ılımlı seyrini sürdürmüş, buna karşın ihtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartları öncülüğünde bireysel kredi büyümesindeki artış eğilimi devam etmiştir (Grafik 2.2.5 ve Grafik 2.2.6). Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında firma kredilerinde 4 haftalık ortalama değişimin son çeyrek itibarıyla uzun dönem ortalamasının 0,4 standart sapma üzerinde olduğu, tüketici kredileri ve kredi kartı dahil tüketici kredilerinde ise bu oranların sırasıyla 2,7 ve 3,7 olduğu görülmektedir (Grafik 2.2.7). Öte yandan, Banka Kredileri Eğilimi Anketi'ne göre 2023 yılının ilk çeyreğinde, kredi standartlarının büyük ölçüde aynı kalması ve ticari kredi talebinin güçlenmesi beklenmektedir (Grafik 2.2.8).³

³ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/16bb648b-19b7-4da1-bbda-dc75d5dedbb9/enfocak23_i_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-16bb648b-19b7-4da1-bbda-dc75d5dedbb9-onJblzA

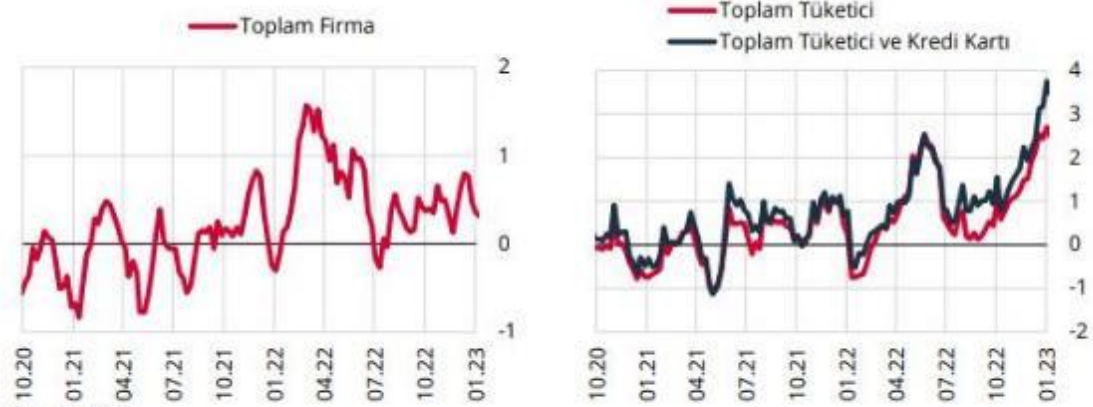
Grafik 2.2.5: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Grafik 2.2.6: Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



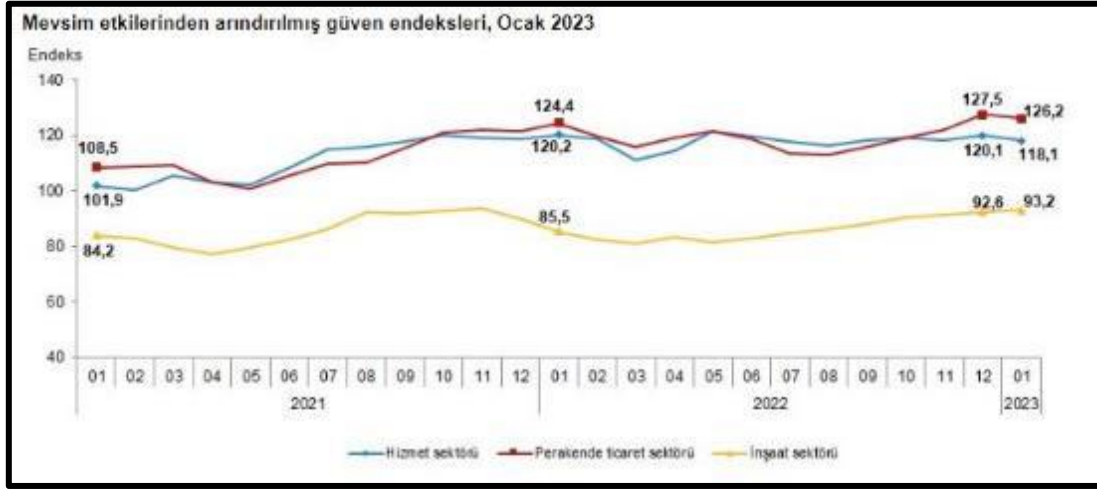
Grafik 2.2.7: Kredi Değişimi* (4 Haftalık Ortalama, Kur Etkisinden Arındırılmış, Reel, Standart Değer)



* Kur etkisinden arındırılmış haftalık kredi değişimleri firma kredileri için Yi-ÜFE, tüketici kredileri için TÜFE kullanılarak reelleştirilmiştir. Haftalık reel değişimler standardize edildikten sonra 4-haftalık ortalama alınmıştır. Serilerin ortalama ve standart sapmaları 2006-2019 dönemi esas alınarak hesaplanmıştır.

5.2.2 İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisinin büyüme trendi geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası üzerine oturmaktadır. Etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda lokomotif role sahiptir. Söz konusu tutarların büyüklüğü nedeniyle finans ile de yakından ilişkilidir. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir.

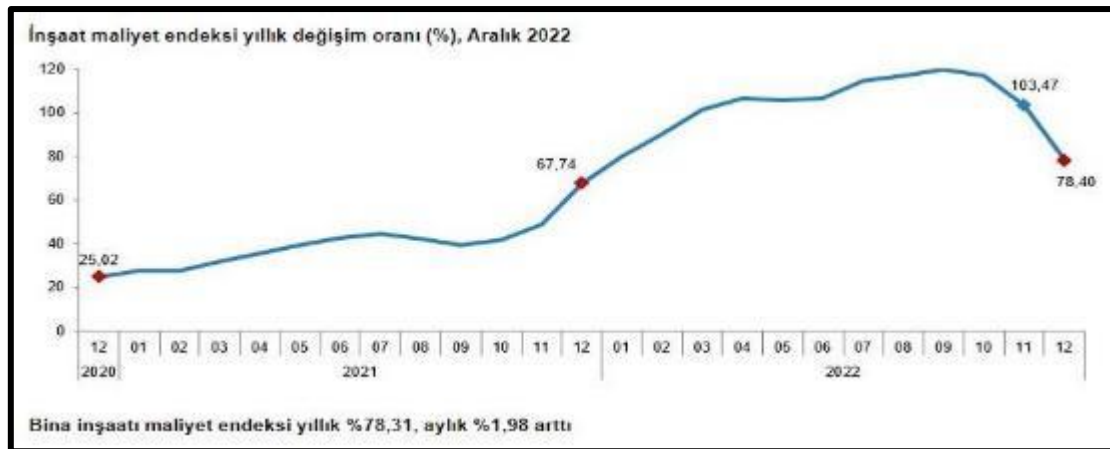


Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi 2023 Ocak ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %1,7 ve perakende ticaret sektöründe %1,0 azalırken, inşaat sektöründe %0,6 arttı.⁴

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Aralık 2022	Ocak 2023	Aralık 2022	Ocak 2023
Hizmet sektörü güven endeksi	120,1	118,1	1,7	-1,7
Son 3 aylık dönemde iş durumu	119,0	119,1	1,5	0,1
Son 3 aylık dönemde hizmetlere olan talep	118,3	118,3	1,3	0,0
Gelecek 3 aylık dönemde hizmetlere olan talep beklentisi	123,1	117,0	2,4	-5,0
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	127,5	126,2	4,5	-1,0
Son 3 aylık dönemde iş hacmi-satışlar	136,8	144,7	3,2	5,8
Mevcut mal stok seviyesi ⁽¹⁾	103,1	102,2	-0,1	-0,8
Gelecek 3 aylık dönemde iş hacmi-satışlar beklentisi	142,6	131,6	9,6	-7,7
İnşaat sektörü güven endeksi	92,6	93,2	1,2	0,6
Alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi	80,5	86,1	-3,9	7,0
Gelecek 3 aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi	104,8	100,2	5,4	-4,4

(1) Mevcut mal stok seviyesi endeksinin artışı stok azalışını, azalışı ise stok artışı göstermektedir.

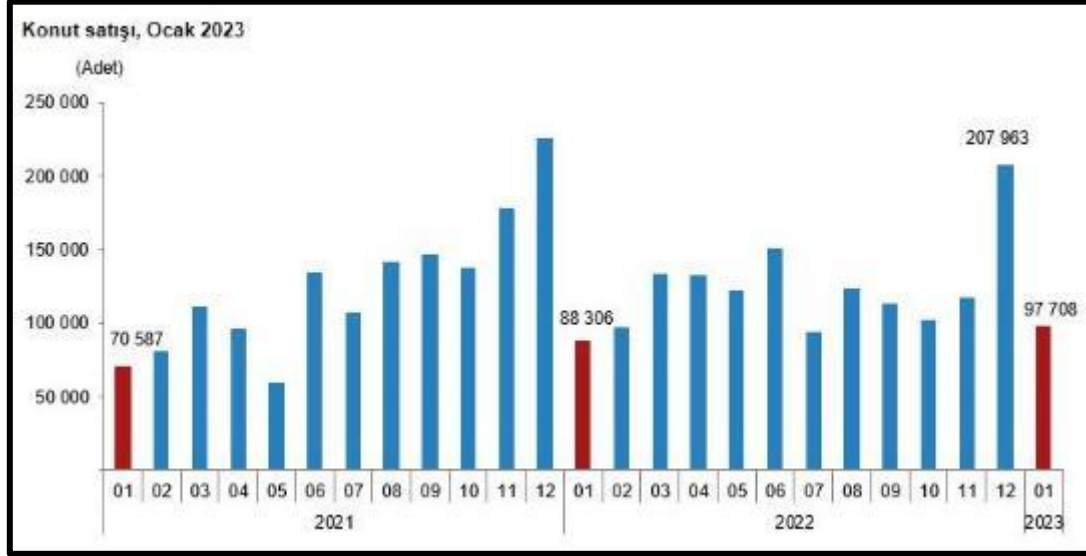
İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,40 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,53, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %75,93, işçilik endeksi %87,41 arttı.⁵



⁴ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Hizmet,-Perakende-Ticaret-ve-Insaat-Guven-Endeksleri-Ocak-2023-49597>

⁵ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Aralik-2022-49489>

Türkiye genelinde konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,6 artarak 97 bin 708 oldu. Konut satışlarında İstanbul 17 bin 415 konut satışı ve %17,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 808 konut satışı ve %9,0 pay ile Ankara, 5 bin 572 konut satışı ve %5,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 42 konut ile Tunceli oldu.



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,9 azalış göstererek 16 bin 203 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,6 olarak gerçekleşti. Ocak ayındaki ipotekli satışların 4 bin 260'ı ilk el satış olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,2 artarak 81 bin 505 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %83,4 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,2 artarak 27 bin 532 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %28,2 oldu.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,8 artış göstererek 70 bin 176 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %71,8 oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,6 azalarak 4 bin 161 oldu. Ocak ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,3 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 592 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 380 konut satışı ile İstanbul ve 331 konut satışı ile Mersin izledi.⁶

⁶ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Ocak-2023-49519>

5.2.2 Ümraniye İlçesi



Ümraniye, İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık dördüncü, Anadolu Yakası'nın en kalabalık ilçesidir. İlçe 35 mahalleden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Batıdan Üsküdar, güneyden Ataşehir, doğudan Sancaktepe, kuzeydoğudan Çekmeköy ve kuzeybatıdan Beykoz ilçeleriyle çevrilidir.

Ümraniye İstanbul' un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

Ümraniye Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Anadolu yakasında yer almakta olup, sağlam bir zemin üzerine kurulmuştur. Nüfus açısından İstanbul'un 39 ilçesi arasında 3. sırada yer almaktadır. Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Yüzölçümü 45 km² dir. İlçe sınırları içinde büyük dağ, göl ve akarsu yoktur. Geçmişte ormanlar ile kaplı iken tahribat nedeniyle küçük topluluklar halinde bulunan birkaç yer dışında orman kalmamıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) açıkladığı rakamlara göre Ümraniye'nin nüfusu 2022 yılında 732 bin 379 oldu. Ümraniye nüfusunun 366.589'unu erkekler, 365.790'ını ise kadınlar oluşturmaktadır.

6 GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ

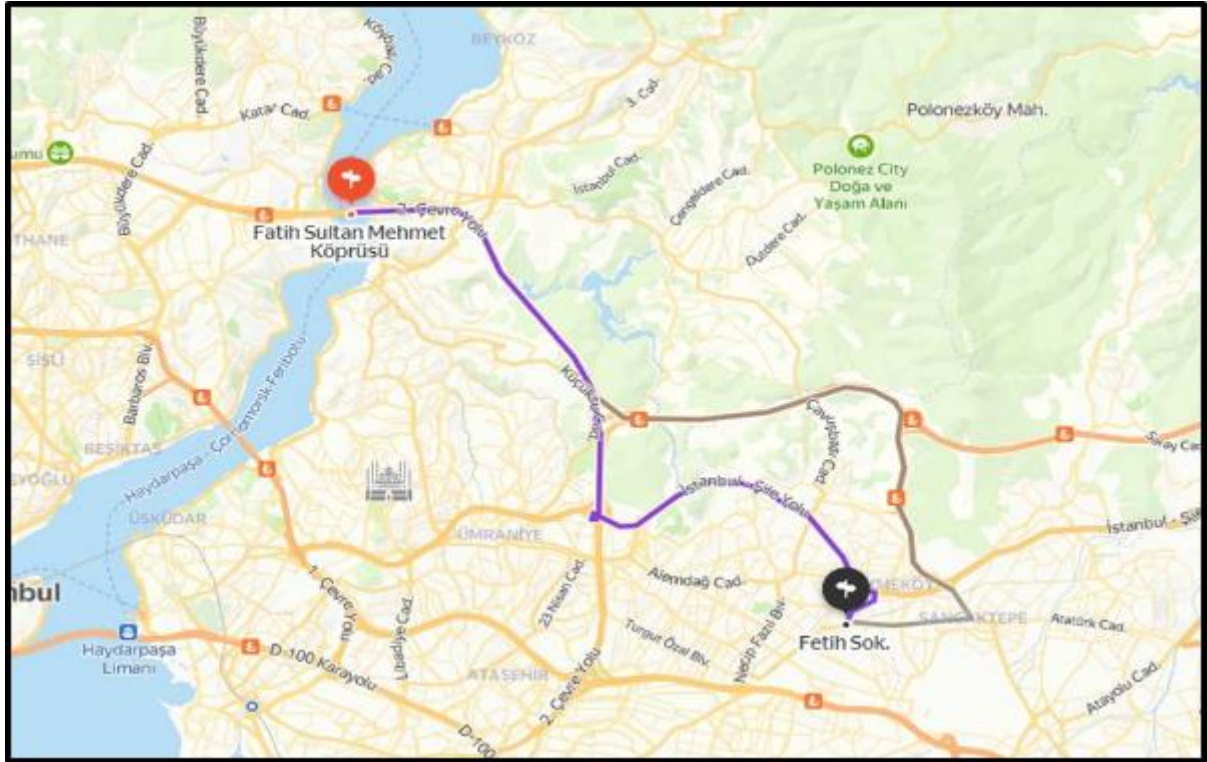
6.1 Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Konu taşınmazlar; Ümraniye İlçesi, Yenişehir Mahallesi, Baraj Yolu Caddesi, No: 25, İstanbul açık adresinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar arsa niteliklidir. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede genel olarak konut ve sanayi nitelikli taşınmazlar yer almaktadır.

Taşınmazlar Şile Otoyolu'nun kuşbakışı 750m güneyinde, Baraj Yolu Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Taşınmazlar; Dudullu Osb, İmes Sanayi Sitesi, Modoko Mobilyacılar Çarşısı, Doğuş Üniversitesi, Şehit Profesör İlhan Varank Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Dudullu Araç Muayene İstasyonu noktalarına yakın konumda yer almaktadır.



Ulaşım Haritası

Değerlemeye konu taşınmazlara ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır. Özel araçlar ile Avrupa yakasından taşınmaza ulaşım; Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nü geçtikten sonra 2. Çevre Yolu üzerinde yaklaşık 10km devam edilir ve Ümraniye Kavşağı'ndan dönülerek İstanbul – Şile Otoyolu'na bağlanılır. Otoyol üzerinde yaklaşık 7km devam edilir ve sağa dönülerek Serencebey Caddesi'ne ulaşılır. Cadde üzerinde yaklaşık 250m devam edilir, sağa dönülür ve yaklaşık 230m devam edilerek Şehit Ünal Kalafat Caddesi'ne girilir. Cadde üzerinde yaklaşık yaklaşık 390m ilerlenir, sola dönülerek Ferah Sokak'a girilir, yaklaşık 200m devam edilir ve Sarı Gazi Caddesi'ne ulaşılır. Cadde üzerinde sola dönülerek ilk sağa girilir, Fetih Sokak'a ulaşılır ve yaklaşık 30m ilerlediğinizde değerlemeye konu taşınmazlar sağınızda kalacaktır.

6.2 Gayrimenkullerin Tanımı, Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudulluadalı Mahallesi, 559 ada 4 ve 5 parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli taşınmazlardır.



559 ada 4 parsel numaralı taşınmaz tapu kayıtlarına göre 883,96 m² yüzölçümlüdür. Konu parsel kare şeklindedir ve doğu yönünde Fetih Sokak’a yaklaşık olarak 30m cephesi bulunmaktadır. Topografik olarak eğimsiz bir yapıya sahip parselin güneyinde 559 ada 5 parsel, kuzeyinde ise 559 ada 3 parsel bulunmaktadır.

559 ada 5 parsel numaralı taşınmaz tapu kayıtlarına göre 3.064,57 m² yüzölçümlüdür. Konu parsel dikdörtgene benzer şekildedir ve doğu yönünde Fetih Sokak’a yaklaşık 100m, güney yönünde ise Baraj Yolu Caddesi’ne yaklaşık 30m cephesi bulunmaktadır. Topografik olarak Baraj Yolu Caddesi yönünde hafif eğimli bir yapıya sahiptir.

Yerinde yapılan incelemelerde konu parsellerin etrafının çevrili olduğu ve **üzerlerinde herhangi bir yapı olmadığı tespit edilmiştir.**

6.3 Gayrimenkuller ve/veya Proje ile İlgili Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazların “Arsa” nitelikli olup, üzerlerinde yapı ruhsatı gerektirir herhangi bir yapı mevcut değildir.

6.4 Gayrimenkullerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazların “Arsa” nitelikli olup, üzerlerinde yapı ruhsatı gerektirir herhangi bir yapı mevcut değildir.

6.5 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- + Değerlemeye konu olan taşınmazların
 - o Baraj Yolu Caddesi'ne cepheli olması,
 - o Ulaşım akslarına yakın konumlu olması,
 - o Yakın çevresinde üniversite, hastane ve sanayi tesisleri yer alması,

Sahip olduğu güçlü yanlardır.

❖ ZAYIF YANLAR

- Yakın çevrede yer alan nitelikli konut projelerine göre arsa alanının küçük olması, Proje Alanı'nın zayıf yanlarıdır.

❖ FIRSATLAR

- Bölgede çok sayıda sanayi tesisi olması nedeniyle çevresinde konut ihtiyacının yüksek olması,

❖ TEHDİTLER

- ! Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri,

7 DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

7.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlayabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiri.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

7.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler; fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, 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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- **Pazar Değeri**'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

7.2.2 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasılat* veya *Iskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabacağı kabul edilir.

7.2.3 Arsa (Proje) Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan arsa nitelikli taşınmazın mevcut imar durumu ve yapılaşma hakları göz önünde bulundurularak üzerinde inşa edilebilecek yapı alanına ulaşılır. Yapının maliyet değeri hesaplanır. Ardından yapının gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değeri belirlenmeye çalışılır.

7.2.4 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı* da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında, “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Arsa (Proje) Geliştirme” yaklaşımı kullanılmıştır.

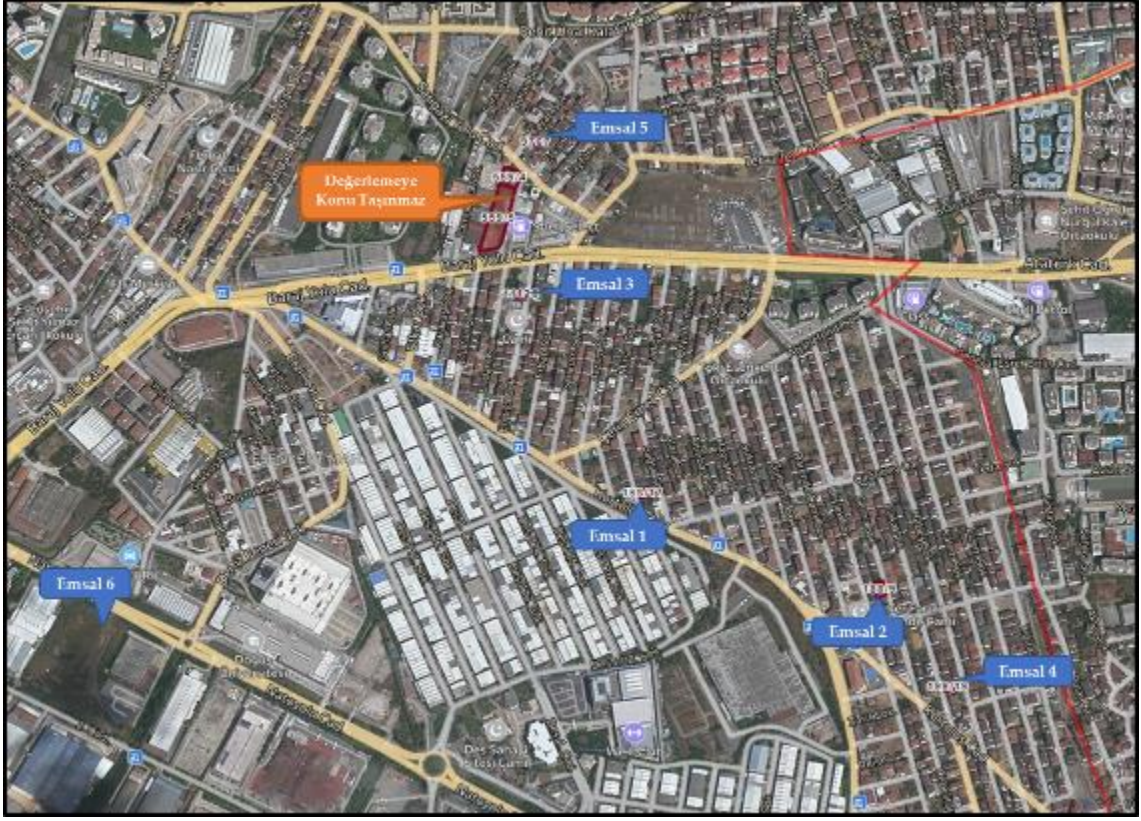
7.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda, bölgede satılmış ve satışa konu arsa nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SATILIK ARSALAR					
No	ÖZELLİKLERİ	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	İSTENEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLIL SATIŞ DEĞERİ (TL)	M2 BİRİM DEĞERİ (TL)
1	Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda, Yukarı Dudullu Mahallesi, 163 ada 17 parselde kayıtlı 218,20 m ² alana sahip konut imarlı arsa 4.250.000,-TL bedel ile satışa sunulmuştur.	218	4.250.000	4.100.000	18.790
2	Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda, 188 ada 9 parselde kayıtlı, 395 m ² alana sahip konut imarlı arsa 9.100.000,-TL bedel ile satışa sunulmuştur.	395	9.100.000	8.200.000	20.759
3	Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda, Yukarı Dudullu Mahallesi, Enbiya Sokak'ta, 11126 parselde kayıtlı, Baraj Yolu Caddesi'ne yakın konumda yer alan, 211 m ² alana sahip, konut imarlı arsa 4.350.000,-TL bedel ile satışa sunulmuştur.	211	4.350.000	4.100.000	19.431
4	Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda, 199 ada 19 parselde kayıtlı, 189,71 m ² alana sahip, konut imarlı arsa 3.200.000,-TL bedel ile satışa sunulmuştur.	190	3.200.000	3.100.000	16.341
5	Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda, Yukarı Dudullu Mahallesi, 9767 parselde kayıtlı, 190 m ² alana sahip konut imarlı arsa 4.150.000,-TL bedel ile satışa sunulmuştur.	190	4.150.000	3.850.000	20.263
6	Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda, Nato Yolu Caddesi üzerinde, Doğu Üniversitesi karşısı, Nokia binası yakınında yer alan, Dudullu Osb sınırları içerisinde, yaklaşık 10.000 m ² alana sahip olan sanayi imarlı arsanın yaklaşık 2 - 3 ay önce m ² bedeli 1.300\$'a satıldığı öğrenilmiştir.	10.000	251.427.800	251.427.800	25.143

Görüş 1	Bölgeye hakim gayrimenkul danışmanı ile yapılan görüşmede; Nato Yolu üzerinde Doğu Üniversitesi karşısında yaklaşık 10.000 m ² alana sahip sanayi imarlı arsanın m ² bedeli 1.300\$'a yaklaşık 2 ay önce satıldığını, değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede konut imarlı arsa satış m ² bedelinin 900\$ - 1.000\$ olabileceği görüşünde bulunmuştur.
---------	--

Görüş 2	Bölgeye hakim gayrimenkul danışmanı ile yapılan görüşmede; bölgede yaklaşık 1.500 m ² konut imarlı arsalar 35.000.000,-TL - 40.000.000,-TL istendiğini ancak alıcı bulamadıklarını daha düşük bedellere satışların gerçekleştiği görüşünde bulunmuştur.
---------	--



Bölgede ve yakın çevresinde yapılan incelemelerde,

- ✓ Satışa konu arsaların fiyatlarının pazarlık paylarını içerdiği,
- ✓ Satışa konu arsaların 16.341,-TL ile 25.143,-TL aralığında olduğu,
- ✓ 1, 2, 3 ve 4 numaralı emsal arsaların yapılaşma koşullarının değerlemeye konu arsalar ile benzer olduğu,
- ✓ 5 Numaralı emsal arsanın imar durumunun farklı olduğu ve yakın zamanda satılmış olduğu,
- ✓ 5 numaralı emsal arsa hariç diğer emsal arsaların konum olarak değerlemeye konu taşınmaza göre daha kötü konumda olduğu,

yönünde tespitlerde bulunulmuştur.

Yukarıda yer alan satışa konu örnekler incelenmiş olup konu taşınmazlar ile bire bir örtüşmemesi nedeni ile **konum, imar durumu-yapılaşma hakkı ve alan büyüklüğü** kriterlerine göre uyumlaştırılarak m² satış bedeli belirlenmiştir.

KRİTERLER	Yüzölçü m M2	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5	Örnek 6
YÜZÖLÇÜM (m ²)	3.948,53	218	395	211	190	190	10.000
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)		4.250.000	9.100.000	4.350.000	3.200.000	4.150.000	251.427.800
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		19.478	23.038	20.616	16.868	21.842	25.143
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-4%	-11%	-6%	-3%	-8%	0%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	15%
İMAR DURUMU - YAPILAŞMA HAKKI DÜZELTME KATSAYISI		0%	0%	0%	0%	0%	-20%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		20%	20%	15%	20%	15%	-15%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		20.713	22.813	20.390	18.011	21.232	20.114
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²)		20.545					

Sonuç olarak; satışa konu arsa emsallerinin incelenmesi, bölgeye hakim gayrimenkul danışmanları ile yapılan görüşmeler ve emsal arsaların uyumlaştırılması sonucunda değerlemeye **konu taşınmazların m² birim değerinin ~20.500 TL olacağı kanaatine varılmıştır.**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL/m ²)
559 / 4 ve 5 Parsel	3.948,53	20.500	80.784.965
YUVARLANMIŞ TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)			80.785.000

Sonuç olarak, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda, değerlendirme konusu **559 ada, 4 ve 5 numaralı parsellerin** toplam piyasa satış değeri **80.785.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

7.3.2 Proje Geliştirme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların ikinci bir yöntem ile değerinin sınanması amacı ile “Arsa (Proje) Geliştirme Yaklaşımı” kullanılacaktır. Konu taşınmazlar için *ilgili Belediyesinden alınan bilgiler doğrultusunda* proje geliştirilmiş ve detayları aşağıda sunulmuştur.

Taşınmazlar; 20.11.2009, 25.03.2011, 17.04.2012, 12.07.2013, 15.01.2016, 18.03.2016, 17.03.2017, 21.04.2017, 29.11.2021, 30.11.2022 tasdik tarihli; Ümraniye İhlamurkuyu - A.Dudullu - Y.Dudullu Ve Esenşehir Mahallerinin Havza İçinde Kalan Kısımına ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’nda “**Konut Alanı**” lejantında kalmakta olup, “**Ayrık Nizam, KAKS:1.40**” yapılaşma şartlarına sahiptir.

Değerlemeye konu olan **559 ada 4 ve 5 numaralı parsellerin** tapu alanı toplam yüzölçümü **3.948,53 m²**’dir. Ümraniye Belediyesi’nden alınan şifahi bilgiye göre 4 numaralı parselde kayıtlı değerlemeye konu taşınmazın yaklaşık olarak 7,8 m² terki bulunmaktadır. Terk alanı çıkarıldıktan sonra taşınmazların toplan net parsel yüzölçümü yaklaşık olarak **3.940,73 m²**’dir. Parsellerin tevhit edilerek proje geliştirileceği varsayılmıştır.

Plan Notlarında Belirtildiği Üzere;

- **İnşaat alanı hesabı (emsal, KAKS) net parsel üzerinden yapılacaktır.**
- Konut alanlarında, blok ebatları ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre belirlenecektir.
- Mimari ve statik projeler deprem yönetmeliğine uygun olacaktır.
- Otopark yerleri ve miktarlarının saptanmasında otopark yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- **E = 1,40 yapılanma şartının geçerli olduğu parsellerde; Parsel büyüklüğü 1000 m² ve üstünde ise TAKS:0,35’dir.**
- Plan onama sınırı içerisinde yükseklik (h) = avan proje uygulamasına tabi parsellerde; **yençok:10 kat**’tır.
- Minimum bahçe çekme mesafeleri: ön bahçe: 5.00 m. arka bahçe: 3.00 m. yan bahçe: 3.00 m. dir.

559 ada 4 ve 5 numaralı parseller üzerinde geliştirilecek olan proje A, B ve C olmak üzere 3 blokta, zemin + 9 kat olarak planlanmıştır. Projede toplam **satılabilir alanın 7.172,13 m²**, toplam **inşaat alanının ise 8.272,13 m²** olacağı planlanmıştır.

Plan notlarında belirtilen yapılaşma hakları göz önünde bulundurularak proje detaylandırılmış olup aşağıda sunulmuştur.

KAPALI ALAN VARSAYIMI	
Net Yüzölçümü, m²	3.940,73
Emsal (KAKS)	1,40
Emsale Dahil Alan	5.517,02
Emsal Harici Alanı	1.655,11
Toplam Satılabilir Alan, m²	7.172,13
Bodrum Kat	1.100,00
Toplam İnşaat Alanı, m²	8.272,13

Projenin Varsayımları:

- Projede 3 blok olacağı,
- Her bloğun zemin + 9 kattan oluşacağı,
- Bloklarda 20 adet daire olacağı,
- Her katta 2 daire olacağı,
- Projenin toplam 60 bağımsız bölümden oluşacağı,
- Dairelerin bölgede de talep gördüğü üzere 3+1 tipte olacağı,
- Daire brüt alanının 119,54 m² olacağı,
- Daire net alanının 91,95 m² olacağı,
- Her 2 daire için 1 kapalı otopark oluşturulacağı,
- Proje toplam **satılabilir alanının 7.172,13 m²** olacağı,
- Proje toplam **inşaat alanının 8.272,13 m²** olacağı

Varsayılmıştır.

Parsellerde geliştirilmesi planlanan bloklardaki emsale esas alanlar, emsal dışı alanlar, kat kullanımları vb. aşağıdaki tabloda sunulmuştur

Kat No	Satılabilir Alan, m2	Emsale Dahil Alan, m2	Satılabilir Alan, m2	Emsale Dahil Alan, m2	Satılabilir Alan, m3	Emsale Dahil Alan, m3
1. Bodrum	366,67		366,67		366,67	
Zemin	239,07	183,90	239,07	183,90	239,07	183,90
1. Normal Kat	239,07	183,90	239,07	183,90	239,07	183,90
2. Normal Kat	239,07	183,90	239,07	183,90	239,07	183,90
3. Normal Kat	239,07	183,90	239,07	183,90	239,07	183,90
4. Normal Kat	239,07	183,90	239,07	183,90	239,07	183,90
5. Normal Kat	239,07	183,90	239,07	183,90	239,07	183,90
6. Normal Kat	239,07	183,90	239,07	183,90	239,07	183,90
7. Normal Kat	239,07	183,90	239,07	183,90	239,07	183,90
8. Normal Kat	239,07	183,90	239,07	183,90	239,07	183,90
9. Normal Kat	239,07	183,90	239,07	183,90	239,07	183,90
Toplam	2.390,71	1.839,01	2.390,71	1.839,01	2.390,71	1.839,01
Toplam İnşaat Alanı, m2	2.757,38		2.757,38		2.757,38	

İstanbul Büyükşehir Belediyesi otopark yönetmeliği doğrultusunda proje; 30 araçlık otoparkın gerektiği öngörülerek 750,-m² alan ayrılmıştır. Her bir araç için otopark rampası, dönüş alanları dahil 25,-m² alan ayrılmıştır. Otopark ihtiyacının yarısı açık alandan sağlanacaktır. Üç blokta bodrum katlarda otopark, sığınak ve teknik alanların karşılanacağı öngörülerek toplamda otopark + sığınak ve teknik alan için toplam **1.100,-m²** alan ayrılması ön görülmüştür.

MALİYET VARSAYIMLARI

Konu parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan projenin maliyet kalemleri hesaplanırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2023 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile yapıların niteliği ve piyasa verileri bir arada düşünülmüştür. Konu parseller üzerinde inşa edilecek muhtemel projede konumlandırılan;

- ✓ Konut alanları m² birim maliyeti **11.000,-TL/m²**
- ✓ Ortak alanlar (Bodrum Kat) m² birim maliyeti **6.000,-TL/m²**

olarak belirlenmiş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İNŞAAT MALİYETİ			
ÜNİTE	YAPI BİRİM MALİYET (TL/m ²)	YAPI ALANI (m ²)	YAPI İNŞAAT MALİYET (TL)
Konut	11.000	7.172,13	78.893.415
Otopark Alanı (Bodrum Kat)	6.000	1.100,00	6.600.000
Toplam Maliyet	10.335	8.272,13	85.493.414,60

Parseldeki **8.272,13 m²** toplam yapı alanı için paçal m² birim inşaat maliyeti **10.335,-TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **85.493.414,60 TL** olarak hesaplanmıştır.

Projenin üstyapı inşaat maliyetinin yanı sıra, projelendirme, hafriyat, çevre düzenleme, zemin iyileştirme, satış ve pazarlama gibi diğer maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin, toplam maliyetin %85'i olacağı, diğer %15'lik kısmın ise diğer maliyetleri kapsayacağı düşünülmüştür.

DİĞER MALİYETLER			
MALİYET KALEMİ	YAPI MALİYET ORANLARI (%)	YAPI ALANI (m ²)	YAPI TOPLAM MALİYET (TL)
ÜST YAPI MALİYETİ	85%		85.493.415
PROJELENDİRME MALİYETİ	2%	8.272,13	2.011.610
HAFRİYAT VE ALT YAPI MALİYETİ	3%	8.272,13	3.017.415
ÇEVRESEL DÜZENLEMELER	4%	8.272,13	4.023.220
ZEMİN İYİLEŞTİRME MALİYETİ	4%	8.272,13	4.023.220
SATIŞ VE PAZARLAMA MALİYETİ	2%	8.272,13	2.011.610
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYET	100%	8.272,13	100.580.487,76

Diğer maliyetlerin dağıtılmasının ardından proje toplam maliyeti **100.580.487,76TL** olarak öngörülmüştür.

Projenin inşaatına hemen başlanacağı ve 2024 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLAR	19.04.2023	31.12.2023	31.12.2024	TOPLAM
İnşaat Tamamlanma Oranı, %	0,00%	40,00%	60,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti, TL	100.580.488	115.667.561	144.584.451	
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti, TL	0	46.267.024	86.750.671	133.017.695

İnşaat maliyetlerinin ilk yıl %15, diğer yıllar ise %25 artacağı varsayılmıştır. İnşaatın yaklaşık 1 yıl 8 ay içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır. İnşaatın 2023 yılında %40'ının, 2024 yılında %60'ının yapılarak 2025 yılında projede oturma başlayacağı öngörülmüştür.

Gelir Varsayımları

Konu taşınmazlar üzerinde inşa edilmesi planlanan projenin gelirlerinin belirlenmesi amacı ile projede yer alacak olası konutların satış bedellerini belirlemek amacıyla **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'** ndan faydalanılmıştır.

Taşınmazların yakın çevresinde benzer özelliklere sahip satışa sunulmuş sıfır konut projeleri bulunamamış bu sebeple bölgede yer alan konut projeleri incelenmiş ve uyumlaştırılarak proje m² satış bedeli belirlenmiştir.

Bölgede Yer Alan Nitelikli Konut Projeleri

İdealist Kent	
Konum	Madenler, Plandöken Caddesi No:11
Ada/Parsel	0/14110
Proje Sahibi	Hektaş Grup Gayrimenkul
İNŞAAT BİLGİLERİ	
Proje Niteliği	2 Etap - 346 Daire - 139 Villa
İnşaat Bitiş Tarihi	2008
Arsa Alanı (m ²)	102.000 m ²
İnşaat Alanı (m ²)	-
Bağımsız Birimler	
Konut	346 Daire - 139 Villa
Sosyal Tesis	Açık Yüzme Havuzu, Yürüyüş Yolları, Çocuk Oyn Parkı, Basketbol Sahası, Çardaklar vb.
Otopark	Açık ve Kapalı Otopark
KONUT BİLGİLERİ	
Daire Tipleri	2+1, 3+1, 4+1
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ	
Birim Fiyatı (TL/m ²)	46.154 ₺
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Güvenlik - Uydu - Market -Kafeterya
Teslim Standartları	
	
*B.E. = Bilgi Edinilemedi	

Renova Evleri	
Konum	Madenler, Ünal Kalafat Caddesi No:14
Ada/Parsel	14.Oca
Proje Sahibi	İsmailoğlu Yapı
İNŞAAT BİLGİLERİ	
Proje Niteliği	4 Blok
İnşaat Bitiş Tarihi	2019
Arsa Alanı (m ²)	4.869
İnşaat Alanı (m ²)	-
Bağımsız Birimler	
Konut	140 Daire
Sosyal Tesis	Kamelya - Çocuk Oyun Parkı
Otopark	Kapalı Otopark
KONUT BİLGİLERİ	
Daire Tipleri	2+1, 3+1, 5+2
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ	
Birim Fiyatı (TL/m ²)	21.880 ₺
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Güvenlik - Güvenlik Kamerası - Isı Yalıtımı
Teslim Standartları	
	
*B.E. = Bilgi Edinilemedi	

Akasya Evleri	
Konum	Esenkent, Çetin Emeç Caddesi
Ada/Parsel	0/14172
Proje Sahibi	-
İNŞAAT BİLGİLERİ	
Proje Niteliği	4 Blok
İnşaat Bitiş Tarihi	2009
Arsa Alanı (m ²)	14.300 m ²
İnşaat Alanı (m ²)	-
Bağımsız Birimler	
Konut	160 Daire
Sosyal Tesis	Yürüyüş Parkuru, Spor Salonu, Çocuk Oyun Alanı, Süs Havuzu, Çok Amaçlı Spor Sahası
Otopark	Açık Otopark
KONUT BİLGİLERİ	
Daire Tipleri	3+1
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ	
Birim Fiyatı (TL/m ²)	25.600 ₺
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Güvenlik - Güvenlik Kamerası
Teslim Standartları	
	
*B.E. = Bilgi Edinilemedi	

Ağaoğlu Eltes	
Konum	Eseniehir Mahallesi, Baraj Yolu Caddesi
Ada/Parsel	0/139
Proje Sahibi	Ağaoğlu
İNŞAAT BİLGİLERİ	
Proje Niteliği	12 Blok
İnşaat Bitiş Tarihi	2019
Arsa Alanı (m ²)	76.000 m ²
İnşaat Alanı (m ²)	-
Bağımsız Birimler	
Konut	1111 Daire
Sosyal Tesis	Site içerisinde; Kafe, Kuaför, Kuru Temizleme, Oto Yıkama, Terzi, Market bulunmaktadır. ÇocuK Oyun Alana, Mangal Alanı, Basketbol, Futbol Sahası, Tenis Kortu, Yürüyüş Parkuru, Spor Salonu bulunmaktadır.
Otopark	Kapalı Otopark
KONUT BİLGİLERİ	
Daire Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ	
Birim Fiyatı (TL/m ²)	39.000 ₺
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Güvenlik - Güvenlik Kamerası
Teslim Standartları	
	
*B.E. = Bilgi Edinilemedi	

Sinpaş Aqua City	
Konum	Emek Mahallesi, Ordu Caddesi, No:1
Ada/Parsel	0/1958
Proje Sahibi	Sinpaş
İNŞAAT BİLGİLERİ	
Proje Niteliği	27 Blok
İnşaat Bitiş Tarihi	2012
Arsa Alanı (m²)	56.000 m²
İnşaat Alanı (m²)	-
Bağımsız Birimler	
Konut	1118 Konut + 14 Dükkan
Sosyal Tesis	Fitness, Hamam, Sauna, Mini Konser Adası, Yürüyüş Parkurları, Çocuk Oyun Alanları, Basketbol, Voleybol, Tenis Sahaları, Kayıkhaneler, Açık ve kapalı Yüzme Havuzu
Otopark	Kapalı Otopark
KONUT BİLGİLERİ	
Daire Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ	
Birim Fiyatı (TL/m²)	36.328 ₺
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Güvenlik - Güvenlik Kamerası
Teslim Standartları	
	
*B.E. = Bilgi Edinilemedi	

Dap Şelale Evleri	
Konum	Madenler, Teraziler Caddesi
Ada/Parsel	5 Ada 1 Parsel
Proje Sahibi	Dap Yapı
İNŞAAT BİLGİLERİ	
Proje Niteliği	9 Blok
İnşaat Bitiş Tarihi	2006
Arsa Alanı (m ²)	13.000 m ²
İnşaat Alanı (m ²)	-
Bağımsız Birimler	
Konut	184 Konut: 32 Bahçe Katı - 36 Çatı Dupleks - 116 Adet 3+1
Sosyal Tesis	Açık ve Kapalı Yüzme Havuzu, Spor Salonu, Sauna, Çocuk Oyun Parkı, Basketbol Sahası
Otopark	Kapalı Otopark
KONUT BİLGİLERİ	
Daire Tipleri	3+1
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ	
Birim Fiyatı (TL/m ²)	29.839 ₺
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Güvenlik - Güvenlik Kamerası - Daireye Özel Depo Alanı
Teslim Standartları	
	
*B.E. = Bilgi Edinilemedi	

Taşınmazın yakın çevresinde benzer özelliklere sahip satışa sunulmuş sıfır konut projeleri bulunamamış bu sebeple bölgede yer alan ikinci el konut projeleri incelenmiştir. Yukarıda yer alan projelerde satışa konu 2. el konut örnekleri aşağıda sunulmuştur.

SATILIK KONUTLAR					
No	ÖZELLİKLERİ	Daire Alan (M2)	İSTENEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (TL)	M2 BİRİM DEĞERİ (TL)
1	Değerlemeye konu taşınmazlar ile yakın konumda, İdealistkent 1.Etap , 3+1 tipte, brüt 162 m ² , net 128,38 m ² alana sahip olduğu beyan edilen 7 katlı binanın 5. katında yer alan daire 8.500.000,-TL bedel ile satışa sunulmuştur.	162	8.500.000	7.500.000	46.296
2	Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda, İdealistkent 1.Etap , 3+1 tipte, brüt 163 m ² , net 130 m ² alana sahip olduğu beyan edilen 6. katta yer alan daire 8.450.000,-TL bedel ile satışa sunulmuştur.	163	8.450.000	7.500.000	46.012
3	Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda, Renova Konutları'nda , 2. kat, 2+1 tipte, brüt 105 m ² , net 70 m ² alana sahip olduğu beyan edilen ancak brüt 105 m ² olduğu öğrenilen daire 2.500.000,-TL bedel ile satışa sunulmuştur.	105	2.500.000	2.350.000	22.381
4	Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda, Renova Konutları'nda , 3.kat, 3+1 tipte, brüt 145 m ² net, 98 m ² alana sahip olduğu beyan edilen daire 3.310.000,-TL bedel ile satışa sunulmuştur.	145	3.310.000	3.100.000	21.379
5	Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda, Akasya Evleri Sitesi'nde , 4.katta, 3+1 tipte, brüt 125 m ² net 105 m ² , alana sahip olduğu beyan edilen daire 3.250.000,-TL bedel ile satışa sunulmuştur.	125	3.250.000	3.100.000	24.800
6	Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda, Akasya Evleri Sitesi'nde , 6. katta, 3+1 tipte, brüt 125 m ² , net 108 m ² alana sahip olduğu beyan edilen daire 3.500.000,-TL bedel ile satışa sunulmuştur.	125	3.500.000	3.300.000	26.400
7	Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda, Ağaoğlu Eltes Sitesi'nde , arakat, 2+1 tipte, brüt 100 m ² , net 76 m ² alana sahip olduğu beyan edilen daire 4.150.000,-TL bedel ile satışa sunulmuştur.	100	4.150.000	3.850.000	38.500
8	Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda, Ağaoğlu Eltes Sitesi'nde , 8.kat, 2+1 tipte, brüt 100 m ² , net 75 m ² alana sahip	100	4.250.000	3.950.000	39.500

	olduğu beyan edilen daire 4.250.000,-TL bedel ile satışa sunulmuştur.				
9	Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda, Sinpaş Aqua City Sitesi'nde , 2+1, brüt 126 m ² , net 110 m ² alana sahip olduğu beyan edilen, 10.katta yer alan daire 4.950.000,-TL bedel ile satışa sunulmuştur.	126	4.950.000	4.600.000	36.508
10	Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda, Sinpaş Aqua City Sitesi'nde , 3+1, brüt 148 m ² , net 125 m ² alana sahip olduğu beyan edilen, 7.katta yer alan daire 5.775.000,-TL bedel ile satışa sunulmuştur.	148	5.775.000	5.350.000	36.149
11	Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda, Dap Şelale Premium Sitesi'nde , 3+1 tipte, 2. kat, brüt 155 m ² , net 130 m ² alana sahip olduğu beyan edilen daire 4.750.000,-TL bedel ile satışa sunulmuştur.	155	4.750.000	4.500.000	29.032
12	Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda, Dap Şelale Premium Sitesi'nde , 3+1 tipte, 3. kat, brüt 155 m ² , net 130 m ² alana sahip olduğu beyan edilen daire 5.150.000,-TL bedel ile satışa sunulmuştur.	155	5.150.000	4.750.000	30.645

Bölgede site içerisinde yer alan satışa konu 2. El satılık konut örnekleri incelenmiş ve özet tablo aşağıda sunulmuştur.

ÖZET TABLO					
Sıra	Proje Adı	Arsa Alanı (m ²)	Rezidans / Konut Sayısı	Konut	
				Daire Tipleri	Ort. Birim Fiyat (TL/m ²)
1	İdealist Kent	102.667	346	2+1, 3+1, 4+1	46.154 ₺
2	Renova Konutları	4.869	140	2+1, 3+1, 5+2	21.880 ₺
3	Akasya Evleri	14.315	160	3+1	25.600 ₺
4	Ağaoğlu Eltes	76.353	1.111	1+1, 2+1, 3+1, 4+1	39.000 ₺
5	Sinpaş Aqua City	55.969	1.118	1+1, 2+1, 3+1, 4+1	36.328 ₺
6	Dap Şelale Premium	13.020	184	3+1	29.839 ₺

*Ortalama birim fiyatlar brüt alan üzerinden hesaplanarak özet tabloya girilmiştir.

Yukarıda bilgileri verilen proje birim fiyatları, projelerin konum, daire - site özellikleri, yapı yaşı, prestij faktörleri bakımından değişiklik göstermektedir.

Bölgede yapılan araştırmalarda;

- ✓ İdealist Kent, Ağaoğlu Eltes, Sinpaş Aqua, Dap Şelale projelerinin prestiji yüksek siteler olduğu,
- ✓ Bölgede yer alan sitelerin genel olarak güvenli, kapalı otoparklı olduğu, bazı sitelerin havuz, fitness, sauna, spor sahalar vb. imkânlar sunduğu,
- ✓ Bölgede satış oranlarının incelenmesi ve bölgeye hakim emlak danışmanları ile yapılan görüşmeler sonucunda 2+1 ve 3+1 daire tiplerinin daha çok talep gördüğü,
- ✓ İncelenen projelerde; bölge bazlı olarak dairelerin brüt alanları üzerinden satışa sunulduğu,

✓ Bölgedeki ikinci el konutların birim brüt satış değeri ortalamasının **33.134,-TL/m²** civarında olduğu, tespit edilmiştir.



-Konut Emsal Krokisi-

Bölgede yer alan prestijli konut projeleri incelenmiş olup, konu taşınmazdaki muhtemel konutların özellikleri ile bire bir örtüşmemesi nedeni ile yapı yaşı, prestij, olanak ve konumuna göre uyumlaştırılarak ortalama daire brüt m² satış bedeli belirlenmiştir.

SATILIK KONUT EMSALLERİ						
KRİTERLER	İdealist Kent	Renova Konutları	Akasya Evleri	Ağaoğlu Eltes	Sinpaş Aqua City	Dap Şelale Premium
İSTENEN ORT. BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	46.154	21.880	25.600	39.000	36.328	29.839 ₺
YAPI YAŞI ŞEREFİYESİ	17%	5%	12%	12%	12%	17%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	-15%	30%	5%	0%	5%	10%
PRESTİJ, OLANAK, TERCİH EDİLEBİLİRLİK	-30%	10%	5%	-25%	-25%	-15%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	33.231	31.726	31.232	33.930	33.422	33.419
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m²)	32.827					

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda konutların satılabilir daire brüt alanına göre **ortalama birim m² bedeli ~32.850,-TL** olarak belirlenmiştir.

GELİR VARSAYIMLARI	
Satılabilir Konut Alanı, m ²	7.172
Ortalama Konut Satış Bedeli, TL	32.850
Maliyet Artış Oranı, %	25%
İlk Yıl Maliyet Artış Oranı, %	15%
Fiyat Artış Oranı,%	30%
İlk Yıl Fiyat Artış Oranı,%	15%

Yukarıda yer alan pazar araştırmaları doğrultusunda edinilen bilgilerden yola çıkılarak konu projenin geliştirilmesi halinde;

- ✓ Konut alanı ortalama m² satış bedeli **32.850,-TL/m²**
- ✓ İlk yıl maliyet artış oranı **%15,**
- ✓ Diğer yıllar maliyet artış oranı **%25,**
- ✓ İlk yıl fiyat artış oranı **%15**
- ✓ Diğer yıllar fiyat artış oranı **%30**

Olacağı esas alınmıştır.

Konu projede konumlu olacak olan konutların yıllar itibari ile m² satış bedelleri, satış oranı ve satış geliri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLAR	19.04.2023	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	TOPLAM
Konut m ² Satış Bedeli TL	32.850	37.778	49.111	63.844	-
Yıllara Göre Satış Oranı, %	0%	0%	60%	40%	100,00%
Yıllara Göre Satılabilir Kapalı Alan, m ²	0	0	4.303	2.869	7.172
Yıllara Göre Proje Satış Geliri, TL	0	0	211.337.169	183.158.880	394.496.048

Konutların satışlarına, proje inşa halindeyken 2024 yılsonunda başlanacak olup inşaatın tamamlanmasının ardından satışların 2025 yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.

Finansal Varsayımlar

İndirgeme Oranı Hesaplaması Varsayımları:

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlemede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir. Ekonomik çevrelerde değerlemede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır.

Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının kullanılmasının tercih edilmesi, bu nedenle yapılan çalışmalarda yukarıdaki piyasa kabulleri dikkate alınmış, bu kapsamda araştırmalar yapılmış, aşağıdaki verilere ulaşılmış ve bu veriler değerlendirilmiştir.

- ✓ Çalışmalar sırasında 2 ve 10 yıl vadeli tahvillerin getirileri toplanarak ortalaması ve hesaplanan değer olan %13,61 risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir.
- ✓ Her bir alternatifin kendi içinde riskleri ile değerlendirilmiş ve geçmiş deneyimlerimiz ile benzer inşaat projeleri de dikkate alınarak; proje riskleri ortalama tahvil getiri %15,40 olarak kabul edilmiştir.
- ✓ Proje risk primi risksiz getiri oranına ilave edilerek Net Bugünkü Değer hesaplamalarında kullanılan “indirgeme oranları” hesaplanmıştır.
- ✓ Projenin risk indirgeme oranı (13,61 % + 15,40 %) %29 olarak kabul edilmiştir.

İndirgeme Oranı	29,0%
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	15,04%
10 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	12,17%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	13,61%
Risk Prim Oranı, %	15,40%

*18.04.2023 tarihinde, T.C. Hazinesi Devlet Tahvillerinden 2 ve 10 yıllık vadeli getirileri dikkate alınmıştır.

Yukarıda yer alan veriler ve varsayımlar doğrultusunda oluşturulan Nakit Akış Projeksiyonları aşağıda sunulmuştur.

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU				
YILLAR	19.04.2023	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
PROJE SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	211.337.169	183.158.880
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	0	-46.267.024	-86.750.671	0
NET NAKİT AKŞLARI (EBITDA)	0	-46.267.024	124.586.498	183.158.880
İndirgeme Oranı	29,00%			
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	134.025.046			
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	6.929.725			

Sonuç olarak ‘Arsa Geliştirme Yaklaşımı’ ile yukarıda sunulan pazar araştırmaları ve varsayımlar doğrultusunda konu taşınmazların geliştirilmesi halinde; 559 Ada 4 ve 5 Parsel Net Bugünkü Proje değeri 134.025.046,-TL olarak hesaplanmıştır.

Konu taşınmazlar için takdir edilen değer, yukarıda detayları sunulan projeye göre belirlenmiş olup farklı bir projenin uygulanması durumunda belirlenecek değer de farklılaşabileceği dikkate alınmalıdır.

Planlanan projede değerlendirme konusu taşınmazların bölgede (%40 -%60 aralığı) hasılat paylaşımına göre, arsa sahibi ve geliştirici hissesine düşen değerler aşağıdaki oranlara göre belirlenmiştir.

Hasılat Paylaşım Oranı	
Arsa Sahibi	%40
Geliştirici	%60

Yukarıdaki tabloda belirtilen oranlar doğrultusunda parsel bazında hasılat paylaşımı aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

ARSA SAHİBİ NAKİT AKIŞ TABLOSU				
TARİH	19.04.2023	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
40,0%				
TOPLAM GELİRLER, TL	0	0	211.337.169	183.158.880
ARSA SAHİBİ GELİRLERİ, TL	0	0	84.534.868	73.263.552
ARSA SAHİBİ NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	91.574.005			
ARSA SAHİBİ NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	4.734.807			

GELİŞTİRİCİ NAKİT AKIŞ TABLOSU				
TARİH	19.04.2023	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
60,0%				
TOPLAM GELİRLER	0	0	211.337.169	183.158.880
GELİŞTİRİCİ GELİRLERİ	0	0	126.802.301	109.895.328
İNŞAAT MALİYETLERİ	0	-46.267.024	-86.750.671	0
NET NAKİT AKIŞLARI	0	-46.267.024	40.051.631	109.895.328
GELİŞTİRİCİ NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	42.451.041			
GELİŞTİRİCİ NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	2.194.919			

Sonuç olarak, **559 ada 4 ve 5 numaralı parselin** geliştirilmesi halinde, piyasa kat karşılığı oranları uyarınca; toplam arsa değeri **91.574.005,-TL** ve arsa m² satış bedeli **~23.238,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Yukarıda detayları verilen varsayımlar doğrultusunda projenin geliştirilmesi halinde **geliştirici kar oranı %44,73** olarak hesaplanmıştır.

7.4 Gayrimenkullerin Müşterek veya Bölünmüş Kısımlarının Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda gayrimenkullerin “Arsa” niteliğinde olması ve müşterek veya bölünmüş kısımları olmaması nedeni ile müşterek veya bölünmüş kısımları için ayrı ayrı değer verilememiştir.

8 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmasında, “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Arsa (Proje) Geliştirme Yaklaşımı” Kullanılmıştır.

UDS. 105’de belirtildiği üzere “10.4. 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 değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde 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.

USD’in 10.3. maddesinde belirtildiği gibi “Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) **yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.**” denilmekte olup, yapılan incelemeler ve analizler sonucu konu taşınmazın niteliği göz önünde bulundurularak uygun yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmaları doğrultusunda konu taşınmazların gerçeğe uygun değeri belirlenmeye çalışılacak olup, UFRS 13’de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda bölgede yer alan satışa konu arsa örnekleri incelenmiş ve uyumlaştırılarak m² satış değerleri belirlenmiştir. Ayrıca “**Arsa (Proje) Geliştirme Yaklaşımı**” kullanılarak arsa değerine ikinci bir yöntemle ulaşılmıştır.

Arsa (Proje) Geliştirme Yaklaşımı doğrultusunda ise; Geliştirilecek muhtemel projenin, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Ardından bölge hasılat paylaşım oranları baz alınarak arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Farklı yöntemler sonucu 559 ada 4 ve 5 parsel için belirlenen toplam arsa değerleri aşağıda sunulmuştur.

ÖZET TABLO			
	Değer, TL	Oran, %	Değer, TL
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, TL	80.785.000,00	60%	48.471.000
Arsa Geliştirme Yaklaşımı (Arsa Değeri – 4 -5 Parsel), TL	91.395.000,00	40%	36.558.000
Nihai Satış Değeri, TL		100%	85.029.000

Sonuç olarak; değerlendirme konusu İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarıdudullu Adalı Mahallesi, 559 ada 4 ve 5 parselin,

- “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Arsa (Proje) Geliştirme Yaklaşımı” doğrultusunda belirlenen değerlerin birbirine yakın ve tutarlı olmadığı,
- Konu taşınmazların niteliğinden dolayı geliştirilmesi halinde değerlerinin artış göstereceği bu nedenle kullanılan yöntemlerin tek başına taşınmazların değerini doğru yansıtamayacağı,
- Kullanılan 2 yöntem sonucu belirlenen değerlerin ağırlıklandırılarak taşınmazların nihai değerini daha doğru yansıtacağı,
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucu belirlenen değer piyasa şartlarını daha çok yansıtıyor olması nedeni ile %60’ı ile Arsa (Proje) Geliştirme Yaklaşımı sonucu belirlenen değer varsayımlara dayalı olması nedeni ile %40’ının alınarak piyasa değerinin hesaplanacağı,
- Konu taşınmazların KDV hariç piyasa satış değerinin iki yöntemin ağırlıklandırılması sonucu **85.029.000,-TL** olabileceği,

Kanaatine varılmıştır.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak asgari bilgilerden raporda yer almayan herhangi bilgi mevcut değildir.

8.3 Gayrimenkuller ile İlgili Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar “Arsa” nitelikli olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belge bulunmamaktadır.

8.4 Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat Ve İpoteklerin Gayrimenkulün Devrine Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde yer alan ve raporun ilgili bölümünde detaylı olarak sunulan takyidatlar, taşınmazların devrini veya değerini etkilememektedir.

8.5 Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Yatırım Fonları Dahilinde Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup;

- ✓ Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere “Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” Denilmekte olup, konu taşınmazların GYO portföyünde “Arsa” olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı,
- ✓ Aynı Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “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.” Denilmekte olup, konu taşınmazlar üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda GYO portföyüne alınmalarında bir sakınca olmadığı,

Belirlenmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarından anlaşıldığı üzere 10.12.2021 tarih ve 52770 yevmiye numarası ile satış işleminden Verde Land İnşaat Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adına tescil edilmiş olup, henüz GYO portföyünde yer almamaktadır.

8.7 Gayrimenkuller 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 taşınmazlar üzerinde herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

9 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İş bu rapor; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Adalı Mahallesi, 559 ada, 4 ve 5 numaralı parsellerde kayıtlı “Arsa” nitelikli taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, piyasa satış değerinin ve GYO portföyüne alınıp alınamayacağını belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Mevcut durumda yerinde yapılan incelemelerinde taşınmalar üzerinde herhangi bir yapı olmadığı görülmüştür.

Taşınmazlar; 20.11.2009, 25.03.2011, 17.04.2012, 12.07.2013, 15.01.2016, 18.03.2016, 17.03.2017, 21.04.2017, 29.11.2021, 30.11.2022 tasdik tarihli; Ümraniye İhlamurkuyu - A.Dudullu - Y.Dudullu Ve Esenşehir Mahallerinin Havza İçinde Kalan Kısımına ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’nda “**Konut Alanı**” lejantında, “**Ayrık Nizam, Kaks:1.40**” yapılaşma hakkına sahiptir.

Taşınmazların arsa değerinin tespitinde ve parseller üzerinde muhtemel geliştirilebilecek projede konumlandırılacak ünitelerin fiyat tespitinde ‘**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**’ ndan faydalanılmıştır. Ayrıca konu taşınmazların mevcut imar durumu göz önünde bulundurularak “**Arsa (Proje) Geliştirme Yaklaşımı**” kullanılarak arsa değerine ikinci bir yöntemle ulaşılmıştır.

Arsa (Proje) Geliştirme Yaklaşımı doğrultusunda ise; geliştirilecek muhtemel projenin, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Ardından bölge hasılat paylaşım oranları baz alınarak arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Farklı yöntemler sonucu **559 ada 4 ve 5 parsel için** belirlenen toplam arsa değerleri aşağıda sunulmuştur.

ÖZET TABLO			
	Değer, TL	Oran, %	Değer, TL
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, TL	80.785.000,00	60%	48.471.000
Arsa Geliştirme Yaklaşımı (Arsa Değeri – 4 -5 Parsel), TL	91.395.000,00	40%	36.558.000
Nihai Satış Değeri, TL		100%	85.029.000

Sonuç olarak; değerlendirme konusu İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarıdudullu Adalı Mahallesi, 559 ada 4 ve 5 parselin,

- “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Arsa (Proje) Geliştirme Yaklaşımı” doğrultusunda belirlenen değerlerin birbirine yakın ve tutarlı olmadığı,
- Konu taşınmazların niteliğinden dolayı geliştirilmesi halinde değerlerinin artış göstereceği bu nedenle kullanılan yöntemlerin tek başına taşınmazların değerini doğru yansıtamayacağı,
- Kullanılan 2 yöntem sonucu belirlenen değerlerin ağırlıklandırılarak taşınmazların nihai değerini daha doğru yansıtacağı,
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucu belirlenen değer piyasa şartlarını daha çok yansıtır olması nedeni ile %60’ı ile Arsa (Proje) Geliştirme Yaklaşımı sonucu belirlenen değer varsayımlara dayalı olması nedeni ile %40’ının alınarak piyasa değerinin hesaplanacağı,
- Konu taşınmazların KDV hariç piyasa satış değerinin iki yöntemin ağırlıklandırılması sonucu **85.029.000,-TL** olabileceği,

Kanaatine varılmıştır.

9.2 Nihai Değer Takdiri

İş bu rapor; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Adalı Mahallesi, 559 ada, 4 ve 5 numaralı parsellerde kayıtlı “Arsa” nitelikli taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, piyasa satış değerinin ve GYO portföyüne alınıp alınamayacağını belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Değerleme çalışmasında; taşınmazın arsa değerinin tespitinde ve parsel üzerinde muhtemel geliştirilebilecek projede konumlandırılacak ünitelerin fiyat tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı’ndan” faydalanılmıştır. Ayrıca konu taşınmazların mevcut imar durumu göz önünde bulundurulmuş ve “Arsa (Proje) Geliştirme Yaklaşımı” kullanılarak arsa değerinin tespitine ikinci bir yöntemle ulaşılmıştır.

➤ **Değerleme konusu taşınmazların;**

- **KDV hariç** toplam piyasa değeri **85.029.000,-TL**
- **KDV dahil** toplam piyasa değeri **91.831.320,-TL⁷**

Fatma KOÇ KESEN
Ekonomist
SPK Lisans No: **402238**
Lisanslı Değerleme Uzmanı

Volkan YEDİKARDAŞLAR
Harita Mühendisi
SPK Lisans No: **402076**
Sorumlu Değerleme Uzmanı

⁷ Arsa ve arazilerin tesliminde uygulanan KDV oranı 21.04.2022 tarihli 31816 Sayılı Resmi Gazete’de 5359 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’nın 9. Maddesi ile %8 olarak değiştirilmiştir.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir nyargımızın olmadığını;
- Değerleme cretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerekleştiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mlk incelediğimizi beyan ederiz.

10 Rapor Ekleri

1. Taşınmaz Mahal Fotoğrafları
2. Güncel Takyidat (Aktif kayıt)
3. Pasif (Takyidat) Kayıt
4. İmar Durum Yazısı
5. Lisanslar – Mesleki Tecrübe Belgeleri