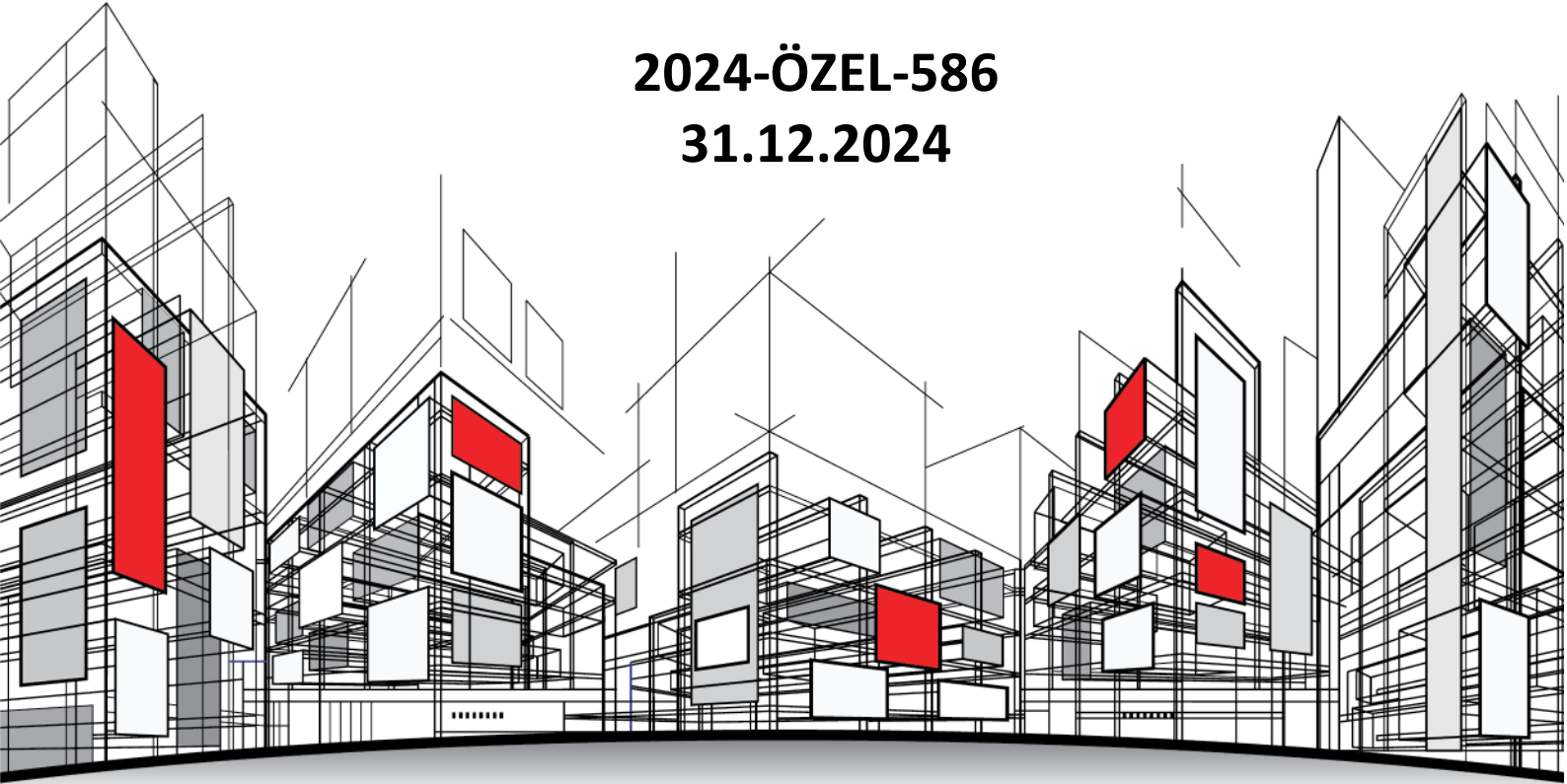


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**TREND GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL – ÜMRANIYE – YUKARIDUDULLU ADALI
2 ADET ARSA**

**2024-ÖZEL-586
31.12.2024**



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

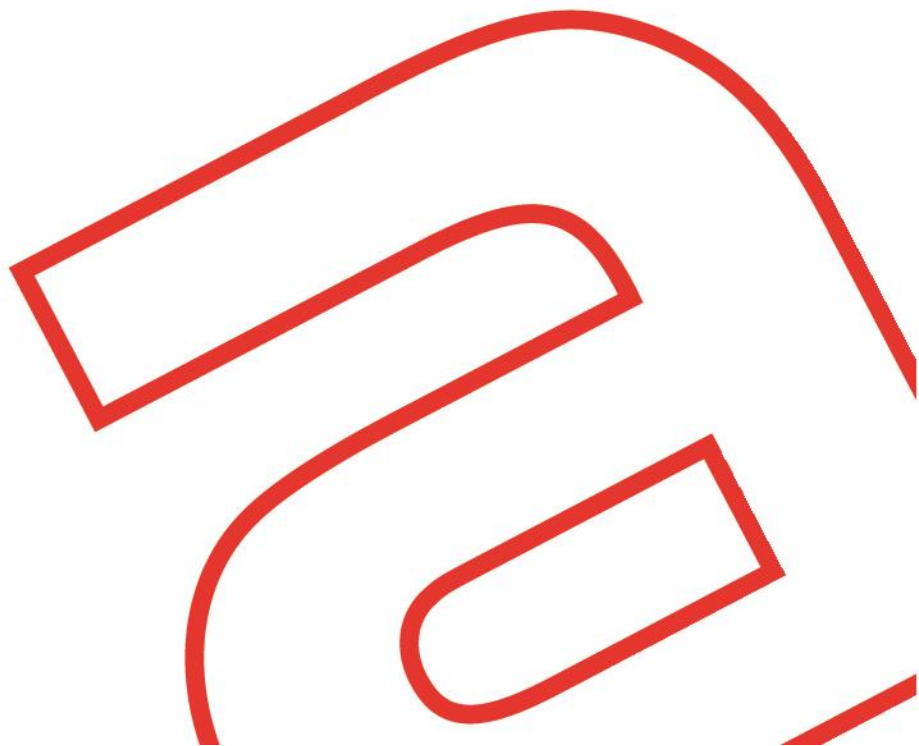
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR – KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 13 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 14 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 15 -
4.6. GAYRİMENKULLERİN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 15 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 15 -
4.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 16 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 16 -
4.9. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 16 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 19 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 19 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 19 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 19 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 20 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 22 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 22 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 22 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 22 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 27 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 27 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 30 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 30 -
7. SONUÇ	- 32 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 32 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 32 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 32 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 32 -
8. RAPOR EKLERİ	- 34 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, 31.08.2019 tarih, III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

1 BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 23.01.2024/A025
Değer Tarihi	: 31.12.2024
Rapor Tarihi	: 31.12.2024
Rapor Numarası	: 2024-ÖZEL-586
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Adalı Mahallesi, 559 ada 4 ve 5 parsel numaralı 2 adet taşınmazın değer tarihi itibarıyla Pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmazlara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde taşınmazlara yönelik daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkuller için "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)	: 163.400.000-TL YüzAltmışÜçMilyonDörtYüzBin-TürkLirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri(TL) (KDV Dahil)	: 179.740.000-TL YüzYetmişDokuzMilyonYediYüzKırkBin-TürkLirası
Müşteri Unvanı	: Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	: Gürsel Mahallesi, İmrahor Caddesi, Polat Ofis No:23 A Blok Kağıthane/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 18 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 456844977 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2024 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Rıza Ender UMUR 406141 (Dijital Rozet) Denetleyen (S.D.U.): Sabri BÖCEKLİ 408076 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

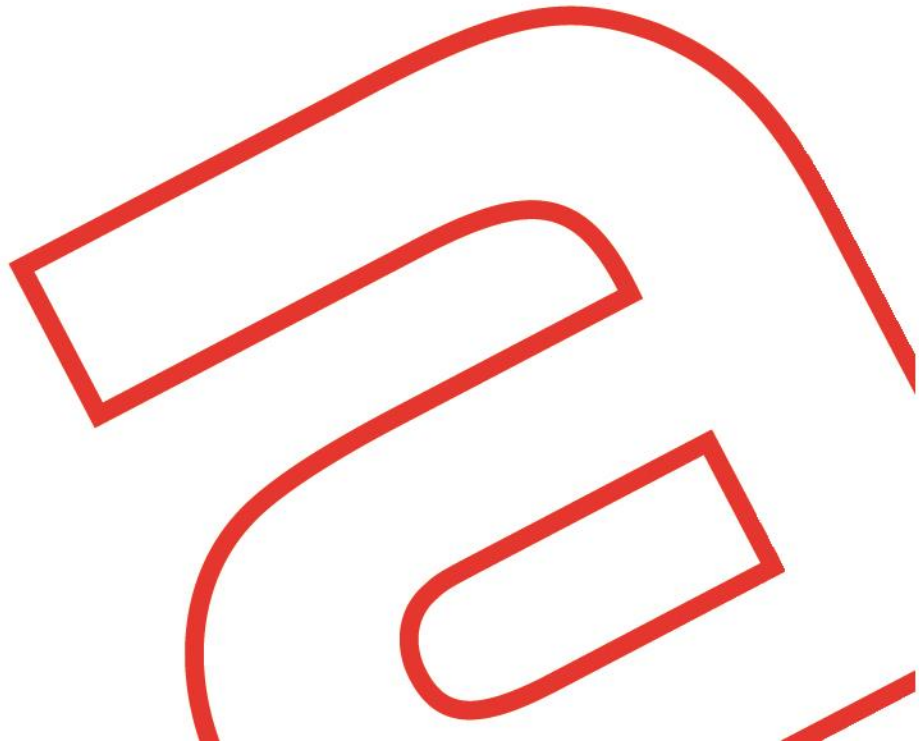
KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler arsa/araziler için %10 olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla I1315 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2017 Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi, K1012 sertifika no ile ISO 27701:2019 KVKK'ya Göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi ve Y1950 sertifika no ile ISO 9001:2015 Uluslararası Kalite Yönetim Sistemi YBM Belgelendirme tarafından belgelendirilmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

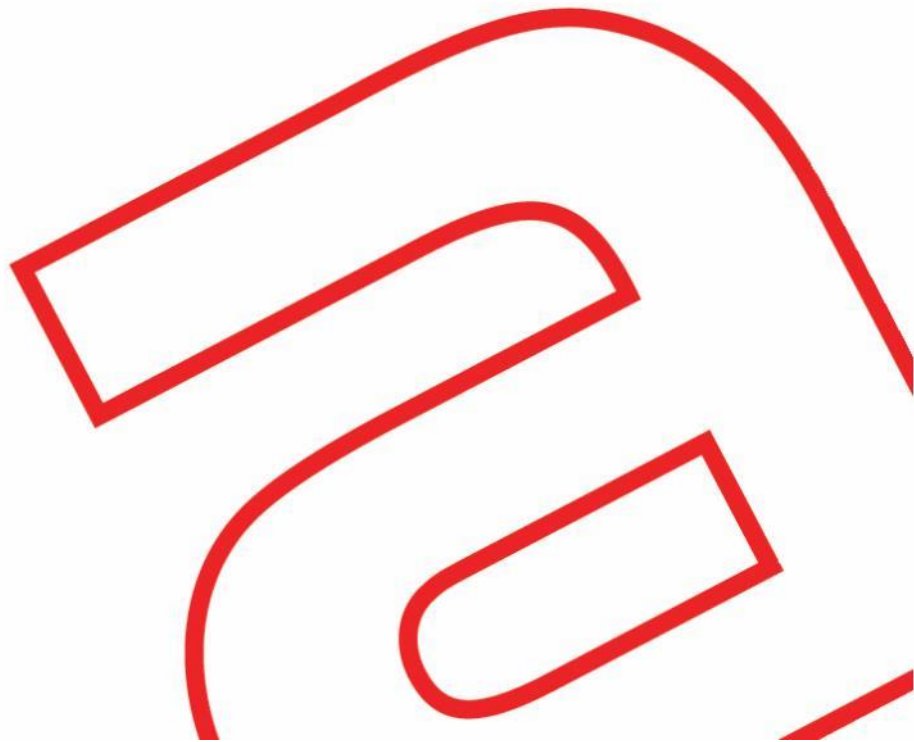


2. KABULLER – VARSAYIMLAR – KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortamı varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

3 BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



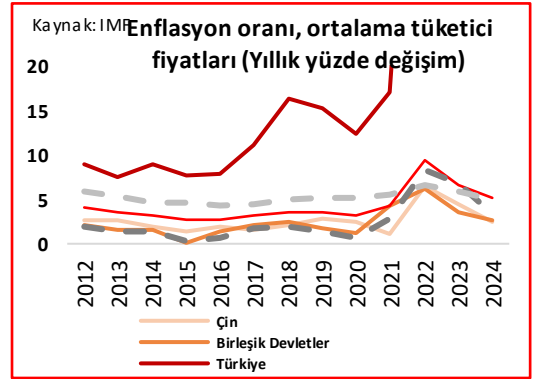
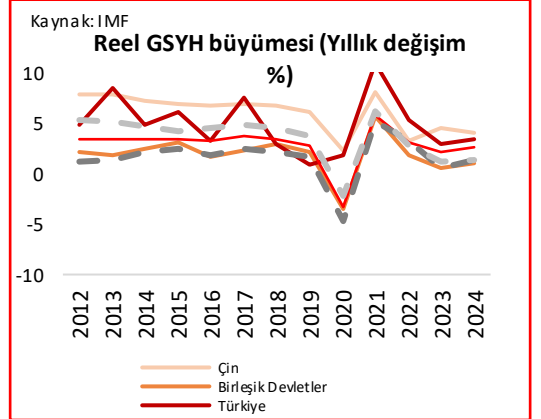
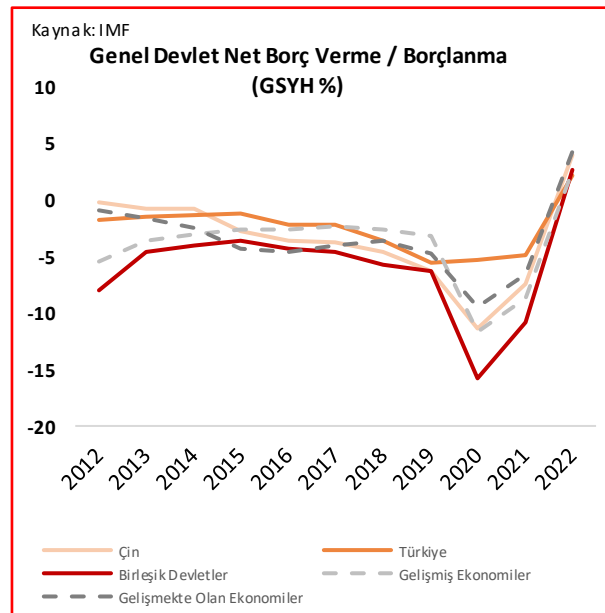
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi¹

Enflasyona karşı küresel mücadele, Rusya'nın Ukrayna'daki savaşı ve Çin'de COVID-19'un yeniden canlanması 2022'de küresel ekonomik aktivite üzerinde baskı oluşturmuştur. Bu iki faktör 2023'te de hissedilir bir şekilde devam etmiştir. Küresel büyümenin ise 2022'de tahmini yüzde 3,4'ten 2023'te yüzde 2,9'a düşeceği ve ardından yüzde 3,1'e yükseleceği beklenmektedir. Beklenenden daha hızlı bir iyileşme için küresel enflasyonun 2022'de yüzde 8,8'den 2023 yılı için yüzde 6,6'ya 2024 yılında ise yüzde 4,3 seviyelerine gerilemesi öngörülmektedir.

Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9'a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8 olarak beklenmekte olup enflasyonla mücadele için merkez bankası oranlarındaki artış bu noktada belirgin hale gelmektedir. Özellikle Ukrayna'daki savaşın yanı sıra 2023' te büyümede yaşanabilecek düşüşün zemini 2022' den itibaren gelişmiş ekonomiler tarafından yönlendirilmektedir. Çin de ise büyümenin tam olarak artacağı beklenirken dünya ticaret büyümesinin 2023' te yüzde 2,4 gerilemesi ve 2024'te yüzde 3,4'e yükselmesi tahmin edilmektedir.

IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanı da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.



Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken %45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin kombinasyonu; pandemi, düşük büyüme ve yüksek borçlanma maliyetleri risk altındaki ülkelerin kırılganlığını artırarak özellikle yakın vadeli dolar finansmanı ihtiyacına sebep olmaktadır.

Küresel ticaret sisteminin güçlendirilmesi için ticaret parçalanması ile ilgili riskler ele alınmalıdır. Bu gıda ihracatı üzerindeki kısıtlamaları geri çekerek başarılabılır. Dünya Ticaret Örgütü kurallarının güncellenmesi, tarım ve sanayi sübvansiyonları gibi kritik alanlarda yapılan yeni sözleşmelerin neticelendirilmesi ve uygulanması Dünya Ticaret Örgütü tabanlı anlaşmalar ve Dünya Ticaret Örgütü ihtilaf çözüm sisteminin tamamen eski haline döndürülmesi bu risklerin başında gelmektedir.

¹IMF, World Bank, OECD

3.2 Türkiye Ekonomisi²

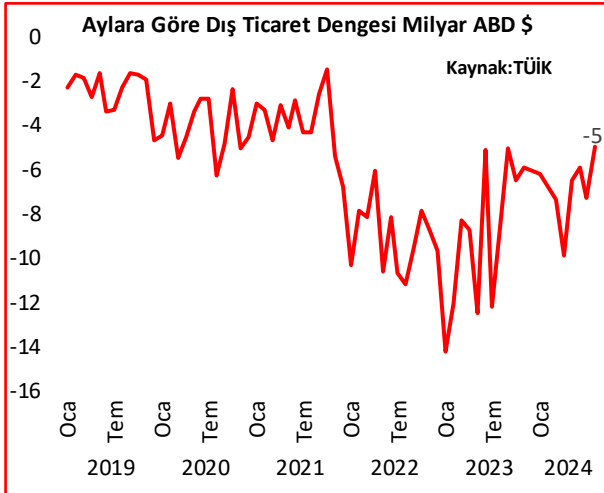
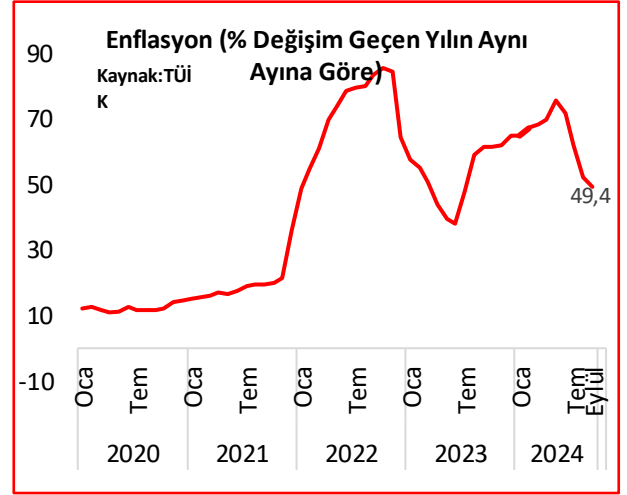
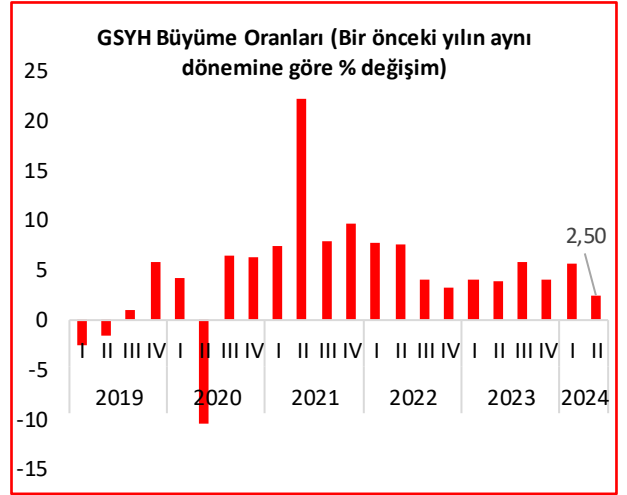
GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde 1,8, tarım sektörü yüzde 3,7 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 0,1 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 0,5 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 1,6 ve yüzde 0,7 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2024 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 8,0 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 5,6 oranında azalmıştır.

Eylül ayında tüketici fiyatları endeksi yüzde 2,97 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre azalış yüzde 2,59 olarak kaydedilmiştir. 2024 yılı Ağustos ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, 12,17 puan ile Konut grubu, 10,98 puan ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu ve 5,48 puan ile Lokanta ve Oteller grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ağustos ayında yüzde 1,25 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 33,77 olarak gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %42,7 azalarak 8 milyar 712 milyon dolardan, 4 milyar 992 milyona dolara gerilemiştir.

İhracatın ithalatı karşılama oranı 2023 Ağustos ayında %71,2 iken, 2024 Temmuz ayında %81,5'e yükselmiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2024 Ağustos ayında imalat sanayinin payı %94,6, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,1, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı %1,7 olmuştur.



Ağustos ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 674 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 339 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 242 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 122 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 20 milyon dolar ile Birleşik Arap Emirlikleri takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %29,0'sını oluşturmuştur.

Ağustos ayında Çin'den yapılan ithalat 4 milyar 21 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 3 milyar 407 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 2 milyar 45 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 342 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 322 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %44,9'unu oluşturmuştur.

²TÜİK, TCMB

3.3 Gayrimenkul Sektörü³

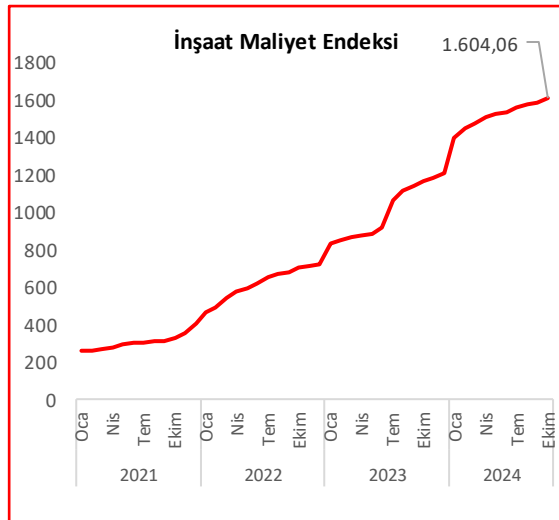
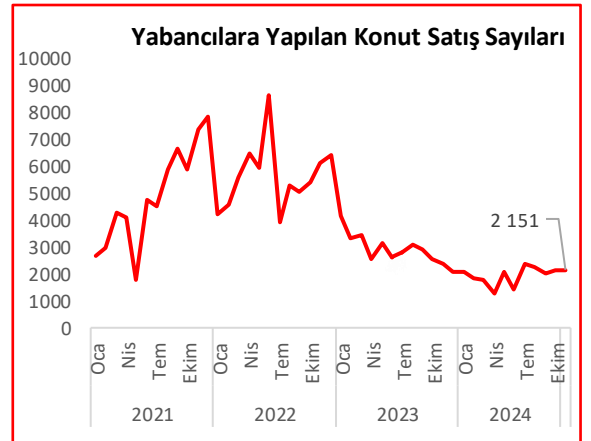
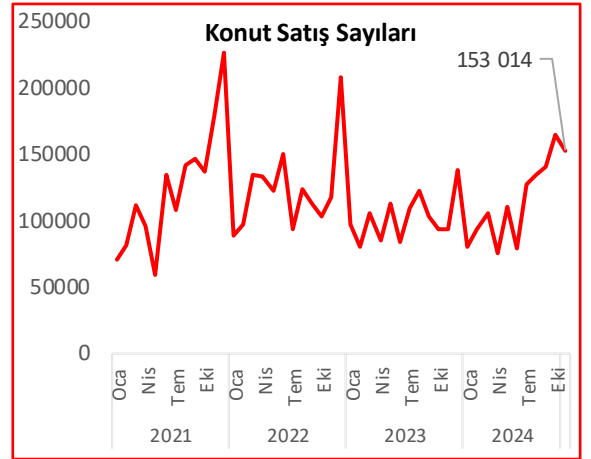
Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,6 oranında artarak 153 bin 14 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 26 bin 320 ile İstanbul, 14 bin 916 ile Ankara ve 8 bin 583 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 89 ile Bayburt, 99 ile Tunceli ve 121 ile Hakkâri olarak gerçekleşti.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında artarak 1 milyon 265 bin 388 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında azalarak 135 bin 209 oldu. Kasım ayında 5 bin 213; Ocak-Kasım döneminde ise 32 bin 82 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,6 oranında artarak 131 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,4 oranında artarak 1 milyon 130 bin 179 oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 oranında azalarak 2 bin 151 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 780 ile İstanbul, 752 ile Antalya ve 191 ile Mersin oldu. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %35,1 oranında azalarak 21 bin 363 oldu. Kasım ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 421 ile Rusya Federasyonu, 200 ile İran ve 160 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.



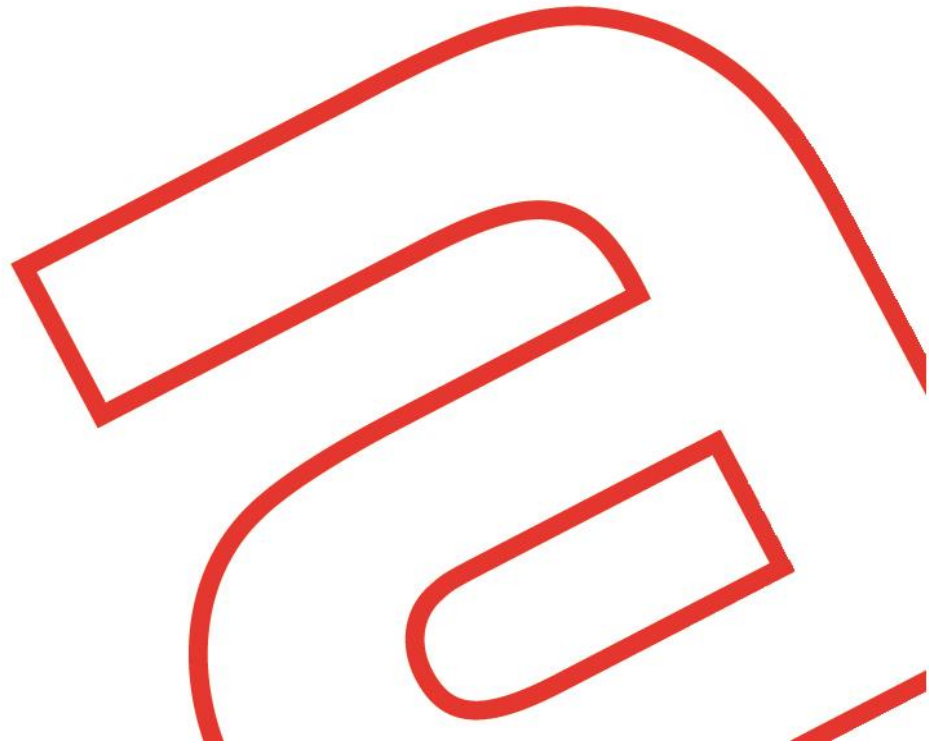
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 arttı.

³TÜİK

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli:	İstanbul	Ana Taşınmaz Niteliği:	Arsa
İlçesi:	Ümraniye	Yüzölçümü (m ²):	883,96
Mahallesi:	Yukarı Dudullu Adalı	Tapu Tarihi:	28.04.2023
Mevkii:	-	Yevmiye No:	18528
Ada:	559	Cilt No:	55
Parsel:	4	Sayfa No:	5365
Malik (Hisse):	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)		
Koordinat:	41.0088, 29.1806		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli:	İstanbul	Ana Taşınmaz Niteliği:	Arsa
İlçesi:	Ümraniye	Yüzölçümü (m ²):	3064,57
Mahallesi:	Yukarı Dudullu Adalı	Tapu Tarihi:	28.04.2023
Mevkii:	-	Yevmiye No:	18528
Ada:	559	Cilt No:	55
Parsel:	5	Sayfa No:	5366
Malik (Hisse):	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)		
Koordinat:	41.0082, 29.1804		

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
559/4	Taşınmaz topografik açıdan eğimsiz bir yapıya, geometrik olarak kareye benzer bir şekle sahiptir. Taşınmazın doğu yönünden yaklaşık 30 m yola cephesi bulunmaktadır. Parselin sınırları belirgindir ve parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
559/5	Taşınmaz topografik açıdan güney yönünde hafif eğimli bir yapıya, geometrik olarak dikdörtgene benzer bir şekle sahiptir. Taşınmazın doğu yönünden ~100 m ve güney yönünden ~30 m yola cephesi bulunmaktadır. Parselin sınırları belirgindir ve parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen tapu kayıt belgesi üzerinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların takyidat bilgileri aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum:	Müşteri tarafından iletilen tapu kayıt belgesi
Ada/Parsel:	559/4 ve 559/5 (Değerleme konusu taşınmazlar için müşterek)
İnceleme Tarih ve Saati:	03.12.2024 – 10:29
Beyanlar Bölümü:	• Herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	• Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
Hak ve Mükellefiyetler	• Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.
Rehinler Bölümü	• Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

➤ Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu kaydı belgeleri ek halinde verilmiş olup 28.04.2023/18528 tarihinde Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış yoluyla tescil edilmiş olup taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre,

559 ada 5 parsel; 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, Onay Tarihli, 1/1000 Ölçekli Ümraniye İhlamurkuyu- A. Dudullu- Y. Dudullu ve Esenşehir Mahallerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planında kapsamında Ayrık Nizam E:1.40, Taks: 0,35 Hmax:10 kat, yapılaşma koşullarında, ön bahçe 5 m, arka ve yan bahçelerden ise 3 m çekme mesafesi bulunmakta olup "Konut Alanı" lejantında bulunmaktadır. Terki bulunmamakta olup net imar parselidir.

559 ada 4 parsel; ise 559 ada 5 parsel ile aynı özellikleri göstermekte olup 1000 m² altı bir parsel olması nedeniyle taks hesabı yapılamamaktadır. 868,70 m² lik kısmı "Konut Alanı" lejantında olup ~15 m yola terki bulunmaktadır.

Ayrıca parsellerin tevhit olması halinde emsali değişmemektedir. Bu bölgedeki parsellerin konut alanında kalsa bile zemin katlarında ticari fonksiyon izni bulunmaktadır. Parsellerde bodrum ve çıkımlar emsale dahil olmakla birlikte zemin katta ters dubleks daire yapılması veya depolu dükkân yapılması halinde 1. Bodrum katta kalan depo/ters dubleks katı emsal dışı sayılmaktadır.

İmar Paftası



Plan Notları:

- İnşaat alanı hesabı (emsal, kaks) net parsel üzerinden yapılacaktır.
- Eğimden dolayı açığa çıkan ve iskân şartını sağlayan en çok 2 bodrum kat iskân edilebilir. E=1,40 ve altı yapılanma koşulluna sahip parsellerde 1. Bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydıyla emsal haricidir.
- Konut Alanlarında, blok ebatları ilçe belediyesince onaylanacak Avan projeye göre belirlenecektir.

➤ Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların her ikisi de 30.11.2022, Onay Tarihli, 1/1000 Ölçekli Ümraniye İhlamurkuyu- A.Dudullu - Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

4.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmadığı için herhangi bir resmî belgesi bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Değerleme konusu taşınmazlar arsa vasıflı olduğu ve üzerinde yapı olmaması sebebiyle ilgili belediyede herhangi bir resmi evrak bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmadığı için yapı denetim bilgisi bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)**

Konu parseller için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme belgesine rastlanmamıştır.

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

Bu çalışmanın konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı bir kapsamda çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkullerin Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

559 ada 4 parsel; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi'nde yer alan, 883,96 m² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz topografik açıdan eğimsiz bir yapıya, geometrik olarak kareye benzer bir şekle sahiptir. Taşınmazın doğu yönünden yaklaşık 30 m yola cephesi bulunmaktadır. Parselin sınırları belirgin olmayıp parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

559 ada 5 parsel; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi'nde yer alan, 3064,57 m² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz topografik açıdan güney yönünden hafif eğimli bir yapıya, geometrik olarak dikdörtgene benzer bir şekle sahiptir. Taşınmazın doğu yönünden ~100 m ve güney yönünden ~30 m yola cephesi bulunmaktadır. Parselin sınırları belirgindir ve parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

İlgili parsellerin bulunduğu bölgede çok sayıda konut ve ticari yapılaşmalar ve depolama yerleri yer almaktadır.



4.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri için alınmış Yapı ruhsatlarına, Tadilat ruhsatlarına, Yapı kullanım izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli tüm izinlerin alınıp alınmadığına ve Yasal Gerekliliği olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

İlgili belediyede yapılan incelemelerde parseller üzerinde yapı bulunmadığı için herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

4.8. Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların, Resmî Gazete’de yayımlan 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22. Maddesi’nin;

a) (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.

b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

c) 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.

bentleri gereğince ilgili şartları sağladığı ve fiili kullanım şekli gereğince GYO portföyünde “**Arsa**” olarak alınabileceği görüş ve kanaatindeyiz.

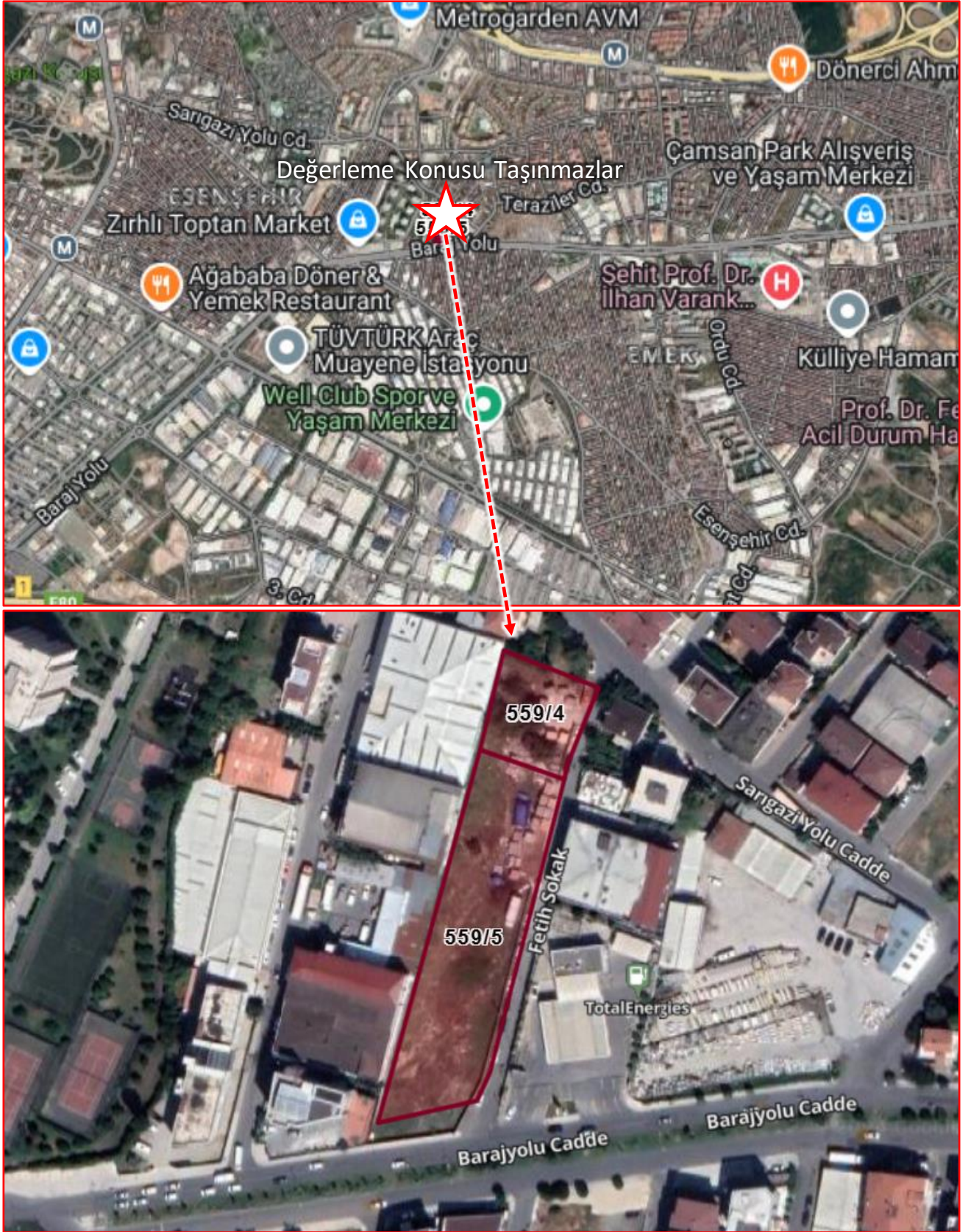
4.9. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Yukarı Dudullu Adalı Mahallesi’nde konumlanmaktadır. Gayrimenkullere ulaşım, Şile Otoyolu üzerinden sağlanmaktadır.

Şile Otoyolu/D016 yönünden Otobüs Durağı konumuna doğru Güneydoğu yönünde ilerlenir. ~1,4 km sonra Esenşehir/Necip Fazıl çıkışına girilir 210 m sonra İdealist Kent Caddesi yönünde sola dönülür. ~400 m sonra İdealist Kent Sitesi konumunda U dönüşü yapılır ve 77 m sonra Ulueren sokak yönünde sağa dönülür. ~400 m sonra Sarıgazi Yolu Caddesi yönünde sola dönülür. ~ 210 m sonra Fetih sokağına girilir. Söz konusu taşınmazlar solda kalmaktadır.

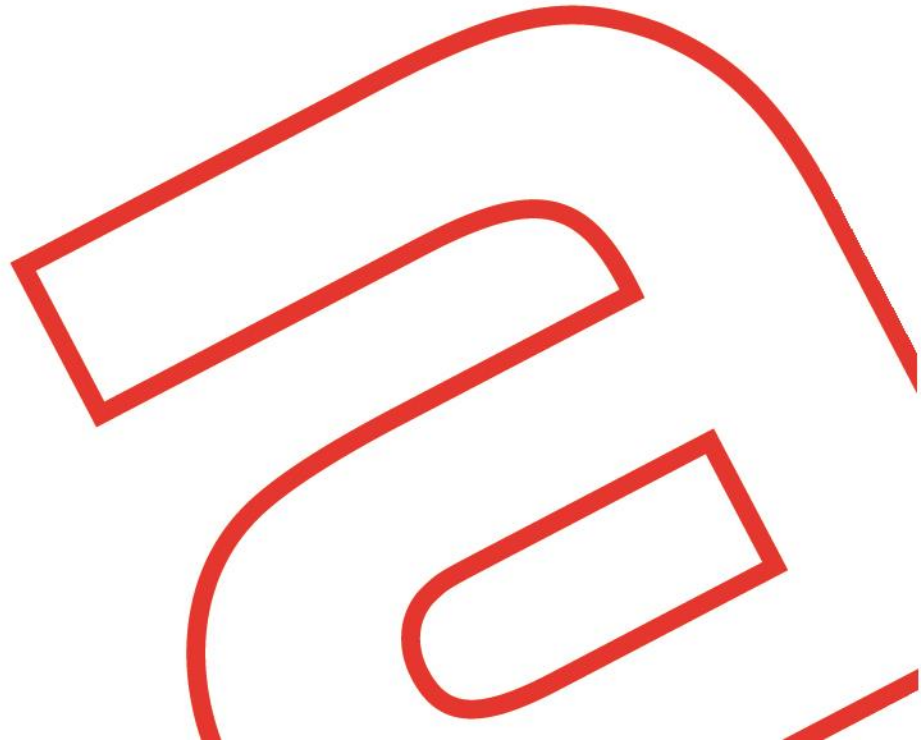
Değerleme konusu taşınmazların çevresinde sanayi/depolama tesisleri, ticari ve konut yapılaşmaları yer almaktadır. Yakın çevresinde; Total Enerji İstasyonu, İtina Eğitim Kurumları, Fen Bilimleri Anadolu Lisesi, Doku Ambalaj Ümraniye Mağazası, Şahmer Ahşap Merkezi, Alfam Ambalaj San. Ve Tic. Ltd. Şti, Delphin Plus, Decoress, Kalyon Alüminyum gibi firmalar, konut ve ticari yapılaşmalar bulunmaktadır.

Taşınmazlara ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile Baraj Yolu Caddesi ve Sarıgazi Yolu Caddesi üzerinden de sağlanabilmektedir.



5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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.

5.1.1. 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 anlaşabilecekleri 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 takdiridir. Varlık 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 varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

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, varlığın 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, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın Pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir Pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, Pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. 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.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, Pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine “kapitalize” edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki “Beklenti İlkesi”dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

5.2.3. 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 değerlendirme yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir Pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur

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.

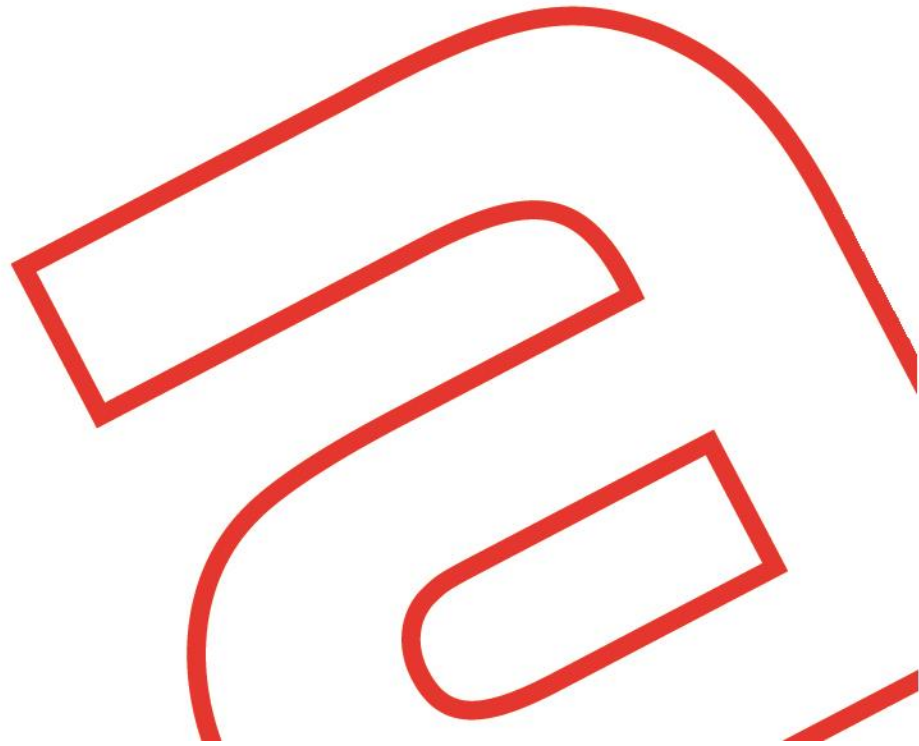
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, 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.

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “mevcut imar durumu ile uyumlu” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkullerin değerlerinin tespiti için “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. “Pazar Yaklaşımı” ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

SATILIK ARSA EMSALLERİ

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yer alan Esenşehir Mahallesi 0 ada 11909 no.lu parsel E=1.40 ve 5 kat yapılaşma koşullarına sahip konut imarlı arsa 6.150.000 TL bedelle satılıktır. (Realty World KYBELE- 0507 227 49 74)	Konut	205	6.150.000	30.000	5.850.000	28.537
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yer alan Yukarı Dudullu Mahallesi 0 ada 15487 parsel no.lu E=1.40 yapılaşma koşullarına sahip 1550,45 m ² alanlı sahip Konut imarlı arsanın 340m ² 'lik hissesi 11.600.000 TL bedelle satılıktır. (Platin Gayrimenkul- 0554 858 32 12)	Konut	340	11.600.000	34.118	11.000.000	32.353
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede Yukarı Dudullu Mahallesinde yer alan 0 ada 11009 ve 11010 parsel no.lu E=1.40 yapılaşma koşullarına sahip toplamda 413 m ² alanlı 2 adet konut imarlı arsa 14.750.000 TL bedelle satılıktır. (Remax Eksen- 0543 644 10 10)	Konut	413	14.750.000	35.714	14.000.000	33.898
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede Yukarı Dudullu Adalı Mahallesinde yer alan 188 ada 9 parsel no.lu E=1.40 yapılaşma koşullarına sahip 395 m ² alanlı sahip konut imarlı arsa 14.750.000 TL bedelle satılıktır. (YK Gayrimenkul- 0 507 837 51 34)	Konut	395	14.750.000	37.342	14.500.000	36.709

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

559 ADA 4 PARSEL-KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	28.537	32.353	33.898	36.709
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-5%	-5%	-5%	-5%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Ulaşım Şerefiyesi (%)	10%	5%	5%	5%
Konum Şerefiyesi (%)	20%	15%	15%	20%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	35.671	37.206	38.983	44.051
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m ²)	39.000			

559 ADA 5 PARSEL-KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	28.537	32.353	33.898	36.709
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-15%	-15%	-15%	-15%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Ulaşım Şerefiyesi (%)	25%	20%	20%	20%
Konum Şerefiyesi (%)	25%	20%	20%	25%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	38.524	40.441	42.373	47.722
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	42.250			

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita

Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda emsal arsalar için talep edilen m² birim satış değerleri incelenmiştir. Parsellerin yüz ölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olmama durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkuller için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkuller, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur. Konut niteliğine sahip arsalar için gerçekleştirilen Pazar araştırması nihayetinde söz konusu parsellerin konumu, yola cephesi ve büyüklüklerine göre şerefiyelendirilerek değer takdir edilmiştir. 559 Ada 4 Parsel için terk miktarı düşüldükten sonra kalan net parsel için birim m² değeri **38.350-TL/m²**, 559 Ada 5 Parsel için ise **42.250-TL/m²** birim değer takdir edilmiştir.

559 Ada 4 Parsel Arsa Değeri**Pazar Değeri (TL)**

Taşınmazın Yüzölçümü (m ²)	883,96
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	38.350,00
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)	33.899.866,00
Taşınmazın Yaklaşık Pazar Değeri (TL)	33.900.000,00

*15m²'lik yola terk alanı birim değer üzerinden indirilmiştir.

559 Ada 5 Parsel Arsa Değeri**Pazar Değeri (TL)**

Taşınmazın Yüzölçümü (m ²)	3.064,57
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	42.250,00
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	129.478.082,50
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	129.500.000,00

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (TL)**163.400.000,00**

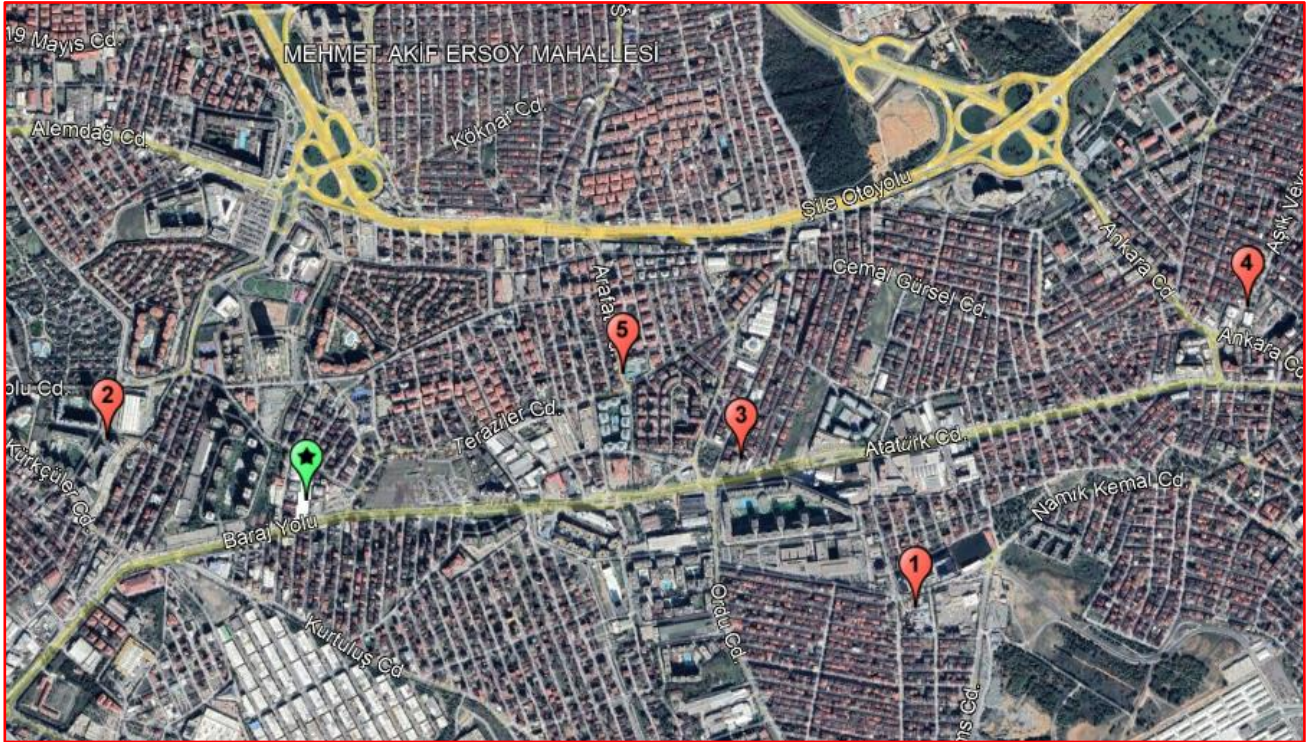
"Pazar Yaklaşımı" yöntemine göre değerlendirme konusu taşınmazların toplam pazar değeri **163.400.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

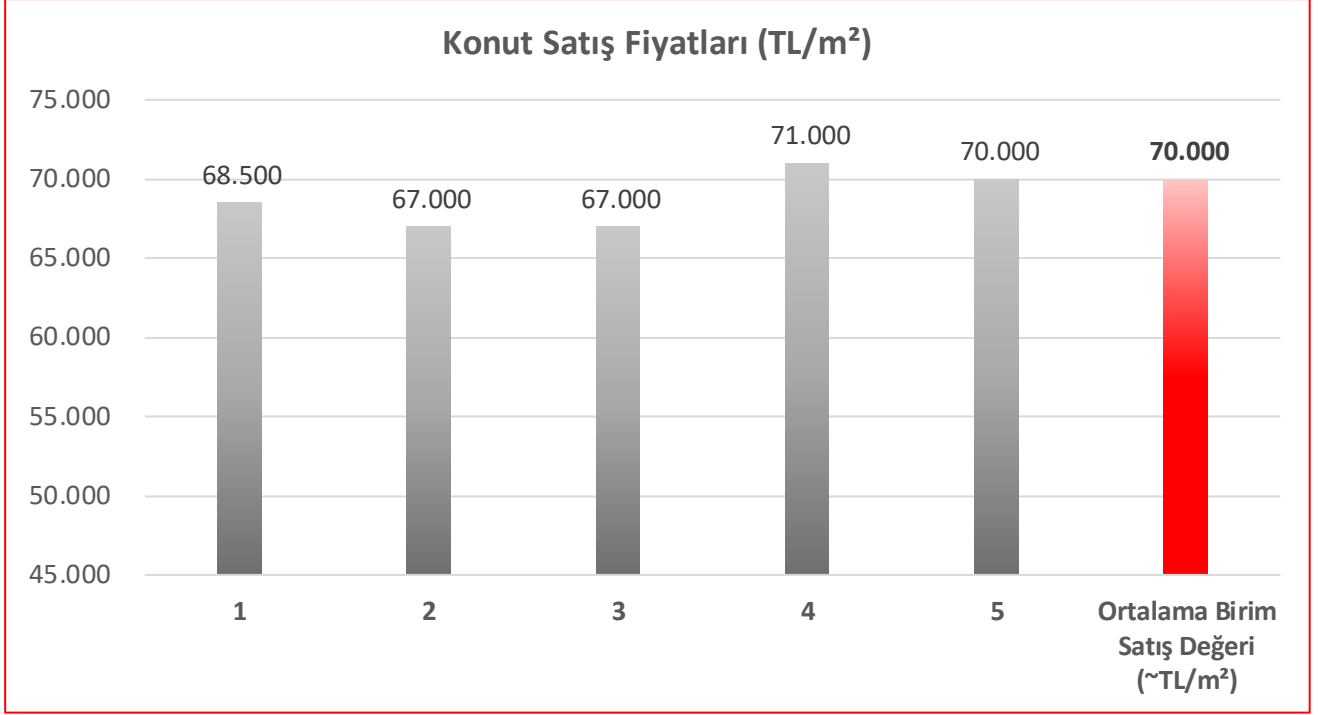
Gelir yaklaşımında; taşınmaza yakın konumlu yeni yapım konut ve dükkanlar ile benzer fiyatlardan satış görebileceği kabul edilmiş ve konut ve dükkanlar için birim m² değerleri, bölgede bulunan yeni yapım projelerde konumlu satılık taşınmazlar incelenerek elde edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda ulaşılan emsal bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Satılık Konut Emsalleri

No	Açıklama	Oda Sayısı	Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede benzer özelliklerde yeni yapım binada yer alan 70m ² alanlı 2+1 mesken 5.000.000-TL bedelle satılıktır. (Akdoğan İnşaat: 0216 521 66 01)	2+1	70	5.000.000	71.429	4.800.000	68.500
2	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede benzer özelliklerde yeni yapım binada yer alan 70m ² alanlı 2+1 mesken 4.850.000-TL bedelle satılıktır. (CW Akın Emlak: 0 (216) 484 00 46)	2+1	70	4.850.000	69.286	4.700.000	67.000
3	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede benzer özelliklerde yeni yapım binada yer alan 85m ² alanlı 2+1 mesken 5.850.000-TL bedelle satılıktır. (Zenith Yatırım: 0 (216) 316 24 74)	2+1	85	5.850.000	68.824	5.700.000	67.000
4	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede benzer özelliklerde yeni yapım binada yer alan 65m ² alanlı 2+1 mesken 4.750.000-TL bedelle satılıktır. (Alkılıç Gayrimenkul: 0 (507) 768 88 89)	2+1	65	4.750.000	73.077	4.600.000	71.000
5	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede benzer özelliklerde yeni yapım binada yer alan 68m ² alanlı 2+1 mesken 5.000.000-TL bedelle satılıktır. (Remax Öncü: 0 (555) 586 33 61)	2+1	68	5.000.000	73.529	4.750.000	70.000

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

Satışa Konu Konutlara İlişkin Harita



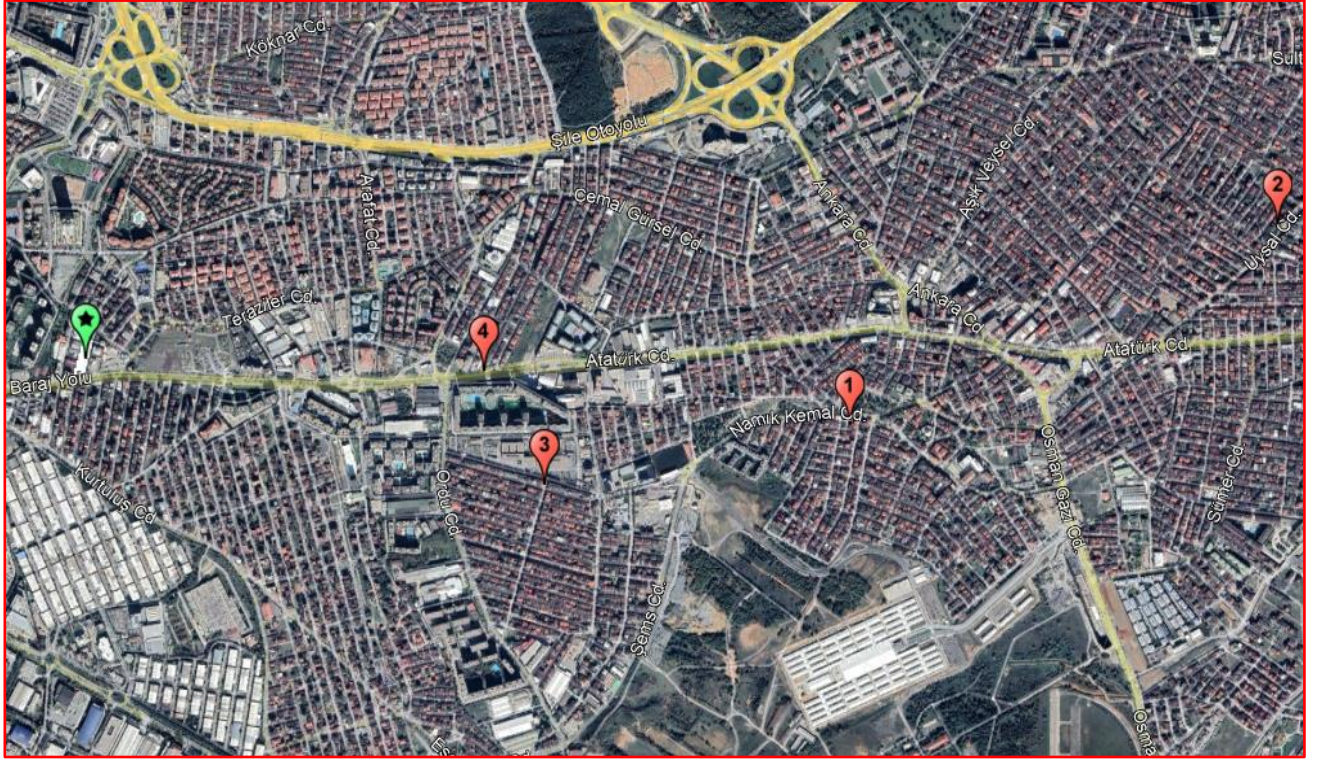
Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel projede yer alacak konutlara emsal teşkil edeceği varsayılan yeni binada konumlu konutlar için talep edilen m² birim fiyatlarının konumu, manzarası, fiziki durumu, bahçe kullanımı, vb. özelliklerine göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Satışa konu emsaller, değerlendirme konusu parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken emsaller ile karşılaştırılmış, pazarlık payları ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur. Yapılan çalışma sonucunda, gelir yaklaşımında kullanılmak üzere tespit edilen birim m² satış değeri **70.000-TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Satılık Dükkan Emsalleri

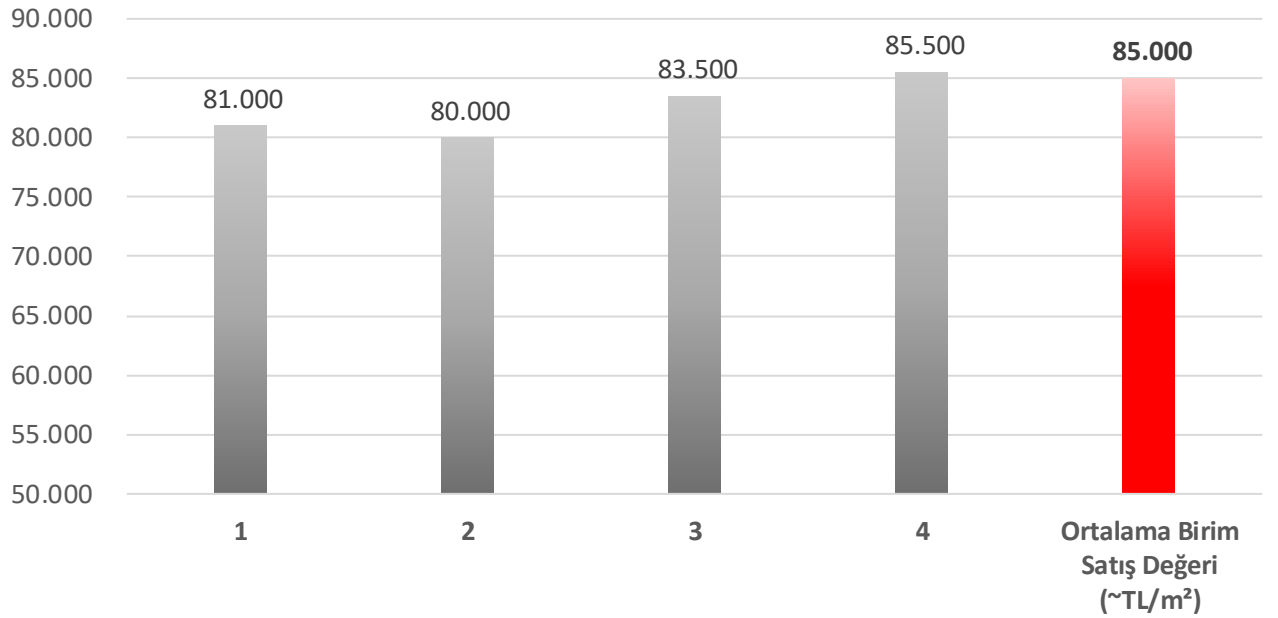
No	Açıklama	Tip	Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede benzer özelliklerde yeni yapım binada yer alan 1.000m ² alanlı bodrum+zemin katlı dükkan 90.000.000-TL bedelle satılıktır. (Aksu Holding: 0 (535) 010 29 78)	Mağaza	1.050	90.000.000	85.714	85.000.000	81.000
2	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede benzer özelliklerde yeni yapım binada yer alan 90m ² alanlı zemin kat dükkan 7.500.000-TL bedelle satılıktır. (Demirtaşlar İnşaat: 0 (216) 561 14 75)	Dükkan	90	7.500.000	83.333	7.200.000	80.000
3	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede benzer özelliklerde 2 yıllık binada yer alan 1.500m ² alanlı 2 bodrum+zemin katlı dükkan 135.000.000-TL bedelle satılıktır. (Realty Kent Gayrimenkul: 0 (534) 321 91 56)	Mağaza	1.500	135.000.000	90.000	125.000.000	83.500
4	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede benzer özelliklerde 5 yıllık binada yer alan 90m ² alanlı zemin kat dükkan 7.500.000-TL bedelle satılıktır. (Seeworld Ataşehir: 0 (216) 504 95 95)	Dükkan	140	13.900.000	99.286	12.000.000	85.500

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

Satışa Konu Dükkanlara İlişkin Harita



Dükkan Satış Fiyatları (TL/m²)



Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel projede yer alacak konutlara emsal teşkil edeceği varsayılan yeni binada konumlu konutlar için talep edilen m² birim fiyatlarının konumu, manzarası, fiziki durumu, bahçe kullanımı, vb. özelliklerine göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Satışa konu emsaller, değerlendirme konusu parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken emsaller ile karşılaştırılmış, pazarlık payları ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur. Yapılan çalışma sonucunda, gelir yaklaşımında kullanılmak üzere tespit edilen birim m² satış değeri **85.000-TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir. Raporla bu yöntem kullanılmamıştır.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki gayrimenkullerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada taşınmaza benzer nitelikte kiralanmış emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılır. Ayrıca piyasadaki güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilir.

Genel Varsayımlar

- Projenin geliştirilmesi yönündeki bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Toplam maliyet hesapları içinde; ortak alan dekorasyon ve ince işler maliyetleri, zemin iyileştirme, elektrik ve mekanik, otomasyon dahil maliyetlerin gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı, kısmi zemin iyileştirme maliyeti vb. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri vb. bulunmaktadır.
- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri vb. maliyetler bulunmaktadır.
- Projedeki konut ve dükkanların satış fiyatlarının, taşınmaza yakın konumlu ve benzer özelliklerdeki yeni yapı binalarda yer alan konut ve dükkanlar ile benzer fiyatlardan satış göreceği, inşaatının 2 yıl içinde, satışının ise 5 yıl içinde tamamlanacağı öngörülmüştür. 2024 yılı için konut birim satış değeri 70.000-TL/m², dükkan birim satış değeri 85.000-TL/m² olarak tespit edilmiştir.
- Apart satışı ve otel odası fiyatları TCMB Kasım 2024 Piyasa Katılımcıları Anketi'ne göre artırılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- İndirgeme oranının %24,00 olacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır. Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Maliyetler piyasa genel kabulleri doğrultusunda inşaat standartları da göz önünde bulundurularak tahmin edilmiştir.

PROJE ALANI EMSAL HESABI/ FONKSİYON DAĞILIMI

İmar Durumu	Konut
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	3.933,53
TAKS	0,35
Emsal / KAKS	1,40
Toplam Taban Alanı (m ²)	1.376,74
Emsale Dahil Alanı (m ²)	5.506,94
Emsal Harici Katsayısı	0,30
Konut Kullanımı (m ²)	5.919,96
Ticari Kullanım (m ²)	1.239,06
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	7.159,02
Ortak Alan (m ²)	1.073,85
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	8.232,88

İnşaat Maliyetleri

Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Kullanımı	5.919,96	20.000	118.399.253
Ticaret Kullanımı	1.239,06	15.000	18.585.929
Ortak Alan + Otopark	1.073,85	12.500	13.423.171
Toplam	8.232,88		150.408.353

Altyapı Maliyeti

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
150.408.353	15%	22.561.253

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
150.408.353	3%	4.512.251

Toplam Maliyet (TL)

İnşaat Maliyeti	150.408.353
Altyapı Maliyeti	22.561.253
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	4.512.251
Toplam (TL)	177.481.857

Proje Genel Giderleri

Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
177.481.856,98	4%	7.099.274

Toplam Maliyet (TL)

İnşaat Maliyeti	150.408.353
Altyapı Maliyeti	22.561.253
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	4.512.251
Proje Genel Giderleri	7.099.274
Toplam (TL)	184.581.131

Maliyetin Yıllara Dağılımı

Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
Oran	0%	60%	40%
Maliyet (TL)	0	110.748.679	73.832.453

Fonksiyonlara Göre Satış Değerleri ve Artış Oranları	
Konut Fonksiyonu Birim Satış Değeri (TL/m ²)	70.000,00
Ticaret Fonksiyonu Birim Satış Değeri (TL/m ²)	85.000,00
1. Yıl	27,20%
2. Yıl	18,33%
3. Yıl	17,00%
4. Yıl	15,50%
5. Yıl	14,00%
6. yıl ve sonrası	11,13%

Proje Nakit Akışı (TL)					
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
Konut Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	-	5.919,96	5.919,96	5.919,96	5.919,96
Satış Oranı (%)	-	10,00%	40,00%	40,00%	10,00%
Satılan Alan (m ²)	-	592,00	2.367,99	2.367,99	592,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	-	70.000,00	89.040,00	105.361,03	123.272,41
Toplam Konut Gelirleri	-	41.439.739	210.845.390	249.493.350	72.976.805
Ticaret Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	-	1.239,06	1.239,06	1.239,06	1.239,06
Satış Oranı (%)	-	0,00%	50,00%	50,00%	
Satılan Alan (m ²)	-	0,00	619,53	619,53	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	-	85.000	108.120	127.938	149.688
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	-	0	66.983.689	79.261.799	0
Proje Toplam Gelirleri (TL)	-	41.439.739	277.829.079	328.755.149	72.976.805
İnşaat Maliyeti (TL)	-	110.748.679	93.914.880	-	-
Pazarlama Gideri (TL)	-	1.243.192	8.334.872	9.862.654	2.189.304
Net Nakit Akışları (TL)	-	-70.552.132	175.579.327	318.892.494	70.787.501
Arsa Sahibi Gelirleri (TL)	-	16.882.549	113.187.567	133.934.848	29.730.750

Değerleme Tablosu			
İndirgeme Oranı	23,50%	24,00%	24,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	257.695.976	254.472.282	251.300.257
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	257.700.000	254.470.000	251.300.000

Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	170.045.000
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	43.230

Her iki parsel için ortak olarak geliştirilen projeksiyon sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlar için arsa birim m² değeri **43.230-TL** olarak tespit edilmiştir. “Gelir Yaklaşımı” yöntemine göre değerlendirme konusu taşınmazların toplam pazar değeri **170.045.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, hissedar sayısı, imar yoluna cephesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemine göre değer takdiri yapılmıştır.

DEĞERLEME TABLOSU	
Gayrimenkul Değer Tablosu	Pazar Değeri (TL)
559 Ada 4 Parsel	33.900.000
559 Ada 5 Parsel	129.500.000
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (TL)	163.400.000

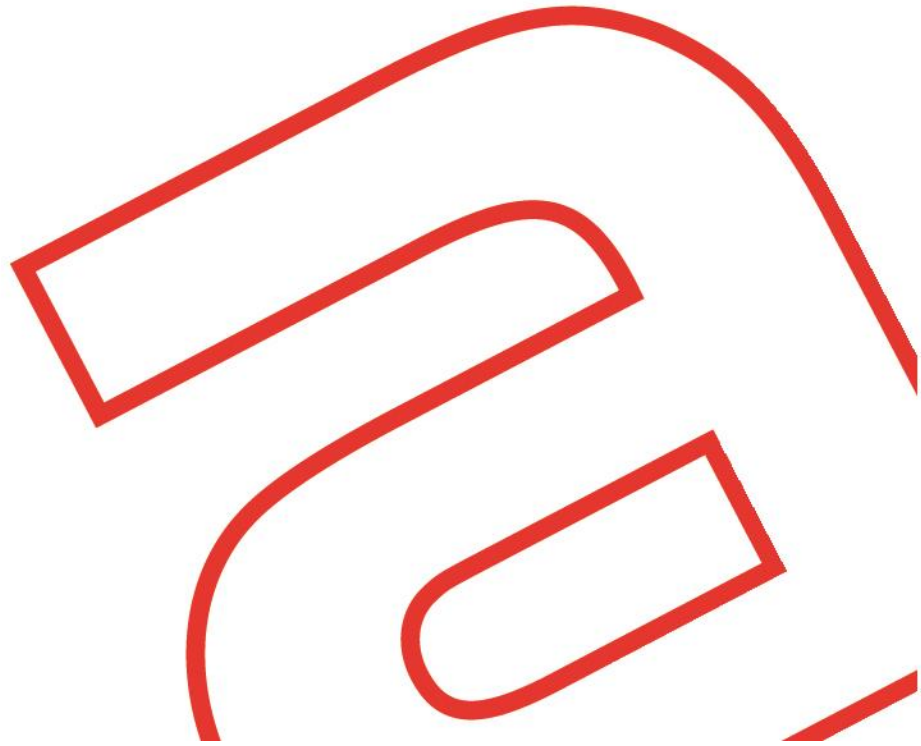
Değerleme konusu taşınmazların toplam pazar değeri **163.400.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Cadde cephelemaları ve iyi bir konumda yer almaları + Topografik olarak eğimsiz/hafif eğimli yapıya sahip olmaları + Taşınmazların bulunduğu bölgenin tüm alt yapı çalışmalarının tamamlanmış olması + Taşınmazların bulunduğu bölgede zemin katlarda ticari izni olması + Zemin katlarda depolu dükkân veya ters dubleks yapılması halinde 1. Bodrum katların emsal harici sayılması	- Taşınmazların bulunduğu bölgede sanayi/ depolama alanlarının çok olması - Konut yapılaşmalarına kısmen uzak kalması - 559 ada 5 parselin geometrik şeklinin dar uzun olması sebebiyle çekme mesafelerinden olumsuz etkilenebilecek olması - 559 ada 4 parselin yola terkinin olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Gelişmekte olan ve ulaşım sorunu bulunmayan bir bölgede bulunması + Değerleme konusu taşınmazların yüz ölçümünün çevresindeki konut imarlı taşınmazların yüz ölçümünden büyük olması	- Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan ekonomik daralmanın olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanı, konumu, şehir/ilçe merkezine uzaklığı gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmazların Toplam Değeri	
Değer Tarihi:	31.12.2024
Rapor Tarihi:	31.12.2024
ÖZET TABLO	TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	163.400.000
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	179.740.000

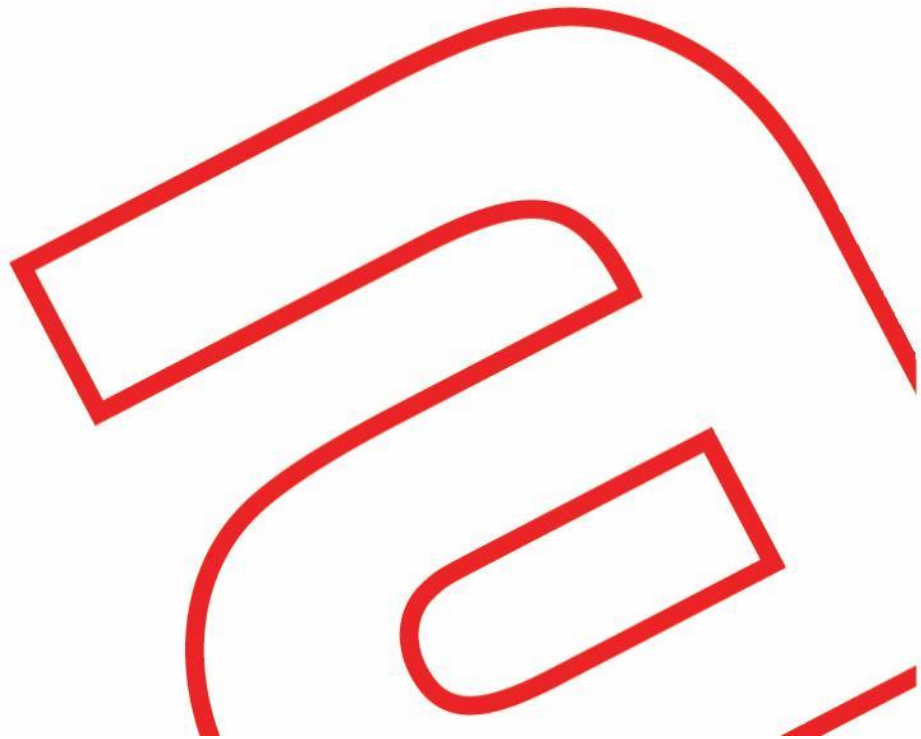
KDV Uygulaması ile İlgili Karar

Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca arsa/arazi teslimlerinde %10 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
R. Ender UMUR Yüksek Harita Mühendisi Lisans No: 406141	Sabri BÖCEKLİ İnşaat Mühendisi Lisans No: 408076	Erhan SARAÇ Makine Mühendisi Lisans No: 402184

8 BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

- 8.1. FOTOĞRAFLAR**
- 8.2. İMAR DURUMU**
- 8.3. RESMİ BELGELER**
- 8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI**
- 8.5. BDDK YETKİLENDİRME**
- 8.6. SPK LİSTEYE ALINMA**
- 8.7. RICS (ROYALINSTITUTION OF CHARTEREDSURVEYORS)**
- 8.8. LİSANS BELGELERİ**
- 8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ**



İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37

**Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 İç Kapı No:18 34742
Kadıköy/İstanbul**

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50

**Aziziye Mah. Belevi Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara**

İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11

**Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502
Karşıyaka/İzmir**



-  **adendegerleme**
-  **@adendegerleme**
-  **adengayrimenkul**
-  **adendegerleme**
-  **www.adendegerleme.com**