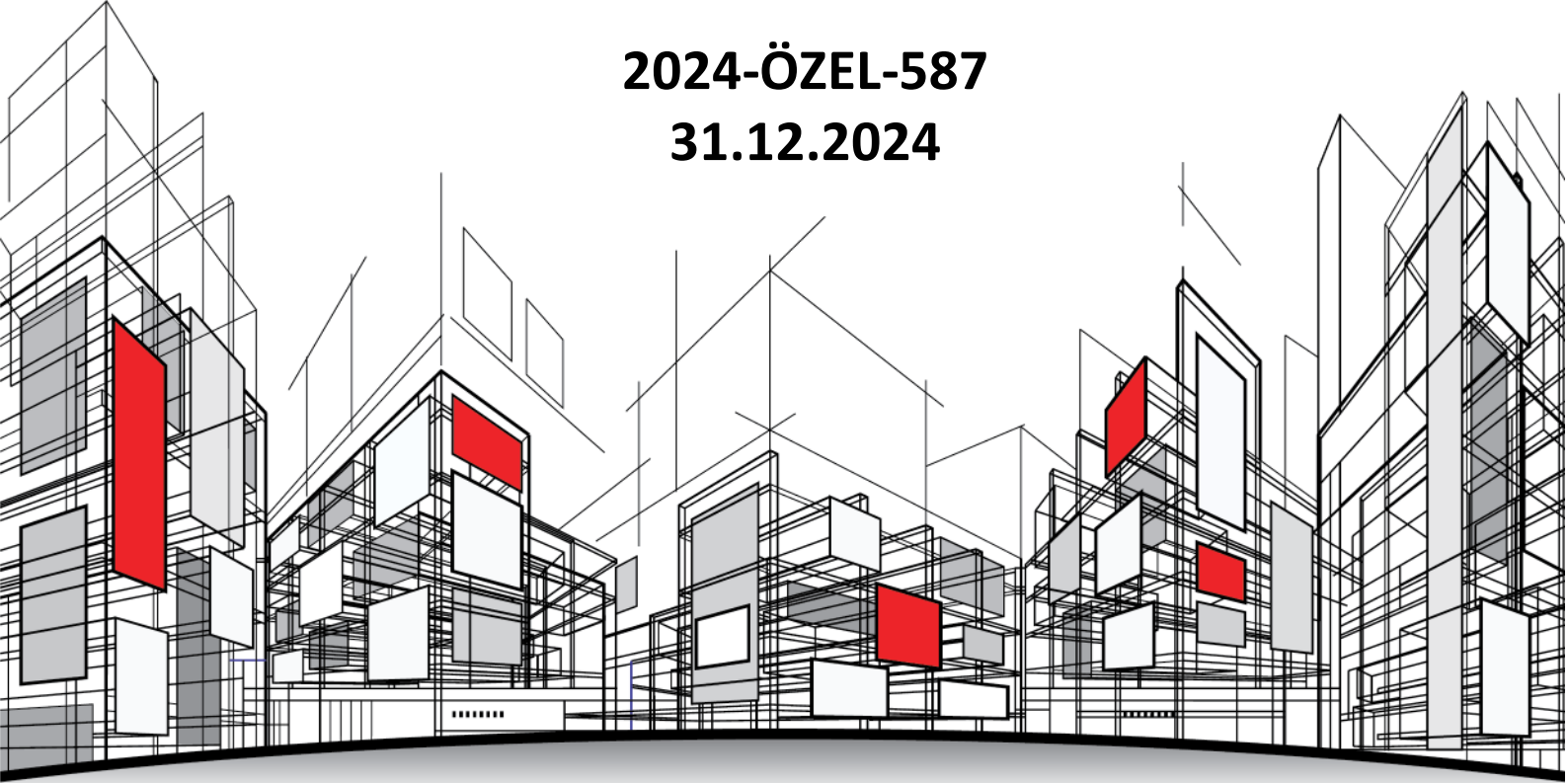


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

**İSTANBUL – EYÜPSULTAN – ALİBEYKÖY
ARSA**

**2024-ÖZEL-587
31.12.2024**



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

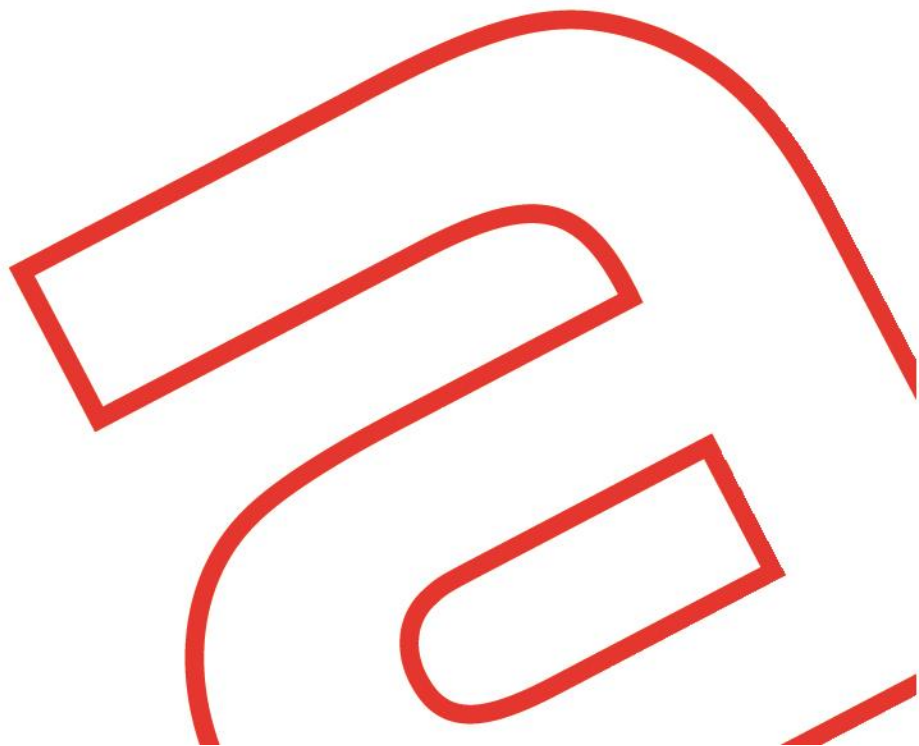
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR – KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 13 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 14 -
4.5. GAYRİMENKULÜN 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	- 16 -
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	- 16 -
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	- 17 -
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	- 17 -
4.9. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 18 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 20 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 20 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 20 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 20 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 21 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 21 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 23 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 23 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 23 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 23 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 27 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 28 -
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-587
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, Eyüpsultan İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, 717 ada 65 parsel numaralı 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; gayrimenkul için "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
"Trend GYO A.Ş. " Hissesine Düşen Toplam Pazar Değeri (Tamamlanma Oranına Göre) (KDV Hariç)	: 15.951.000-TL OnBeşMilyonDokuzYüzElliBirBin-TürkLirası
"Trend GYO A.Ş. " Hissesine Düşen Toplam Pazar Değeri (Tamamlanma Oranına Göre) (KDV Dahil)	: 19.141.200-TL OnDokuzMilyonYüzKırkBirBinikiYüz-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)

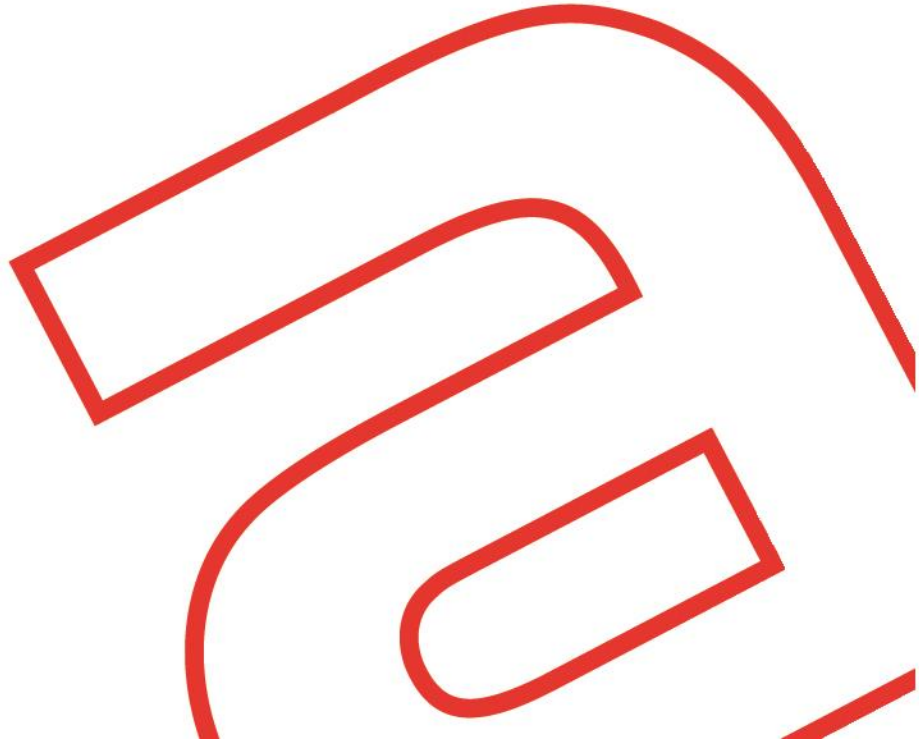
KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler gereğince %20 olarak belirtilmiştir.

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 1315 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 belgelendirmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

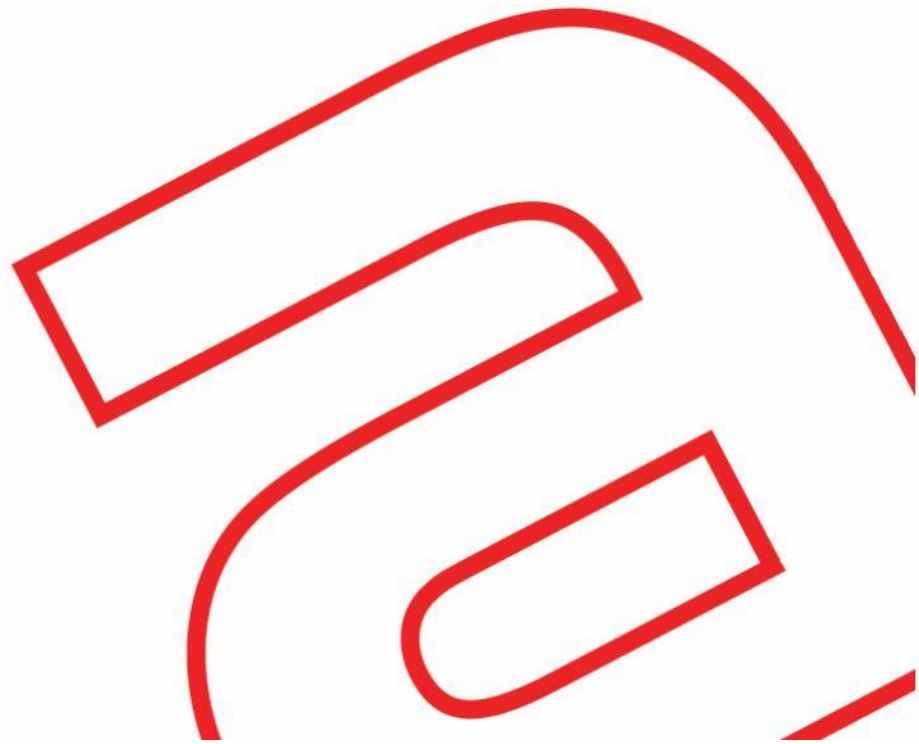


2. KABULLER – VARSAYIMLAR – KISITLAMALAR

- 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



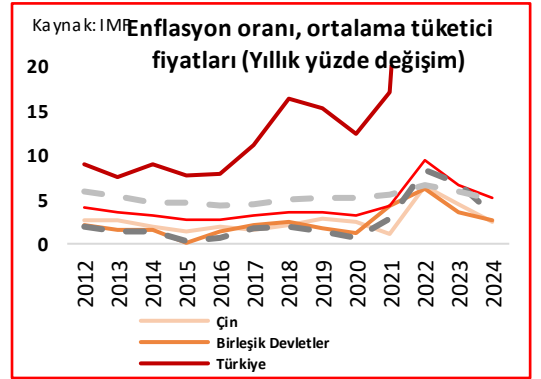
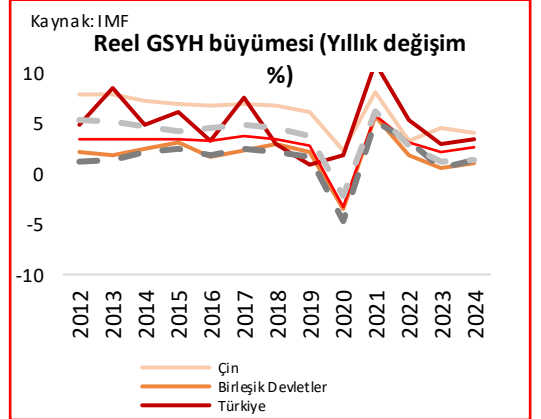
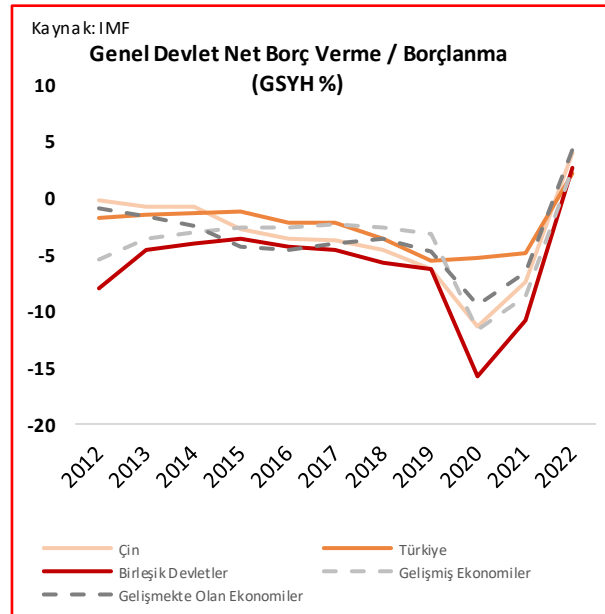
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

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

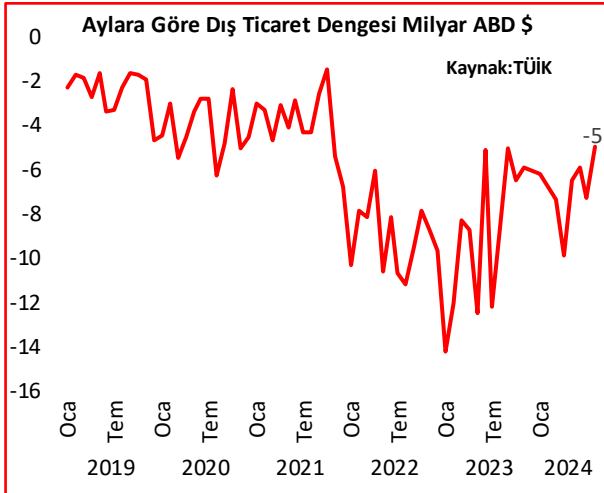
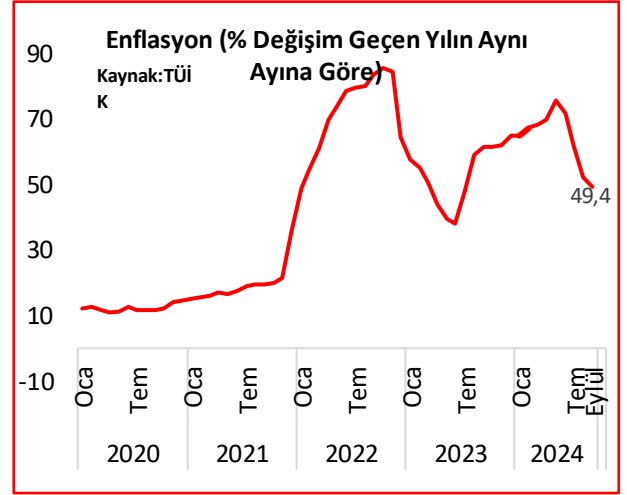
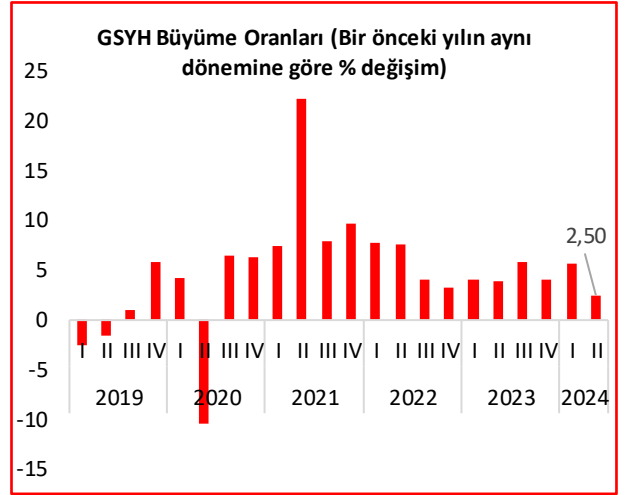
GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde 1,8, tarım sektörü yüzde 3,7 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde 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 taşocakçılığı 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

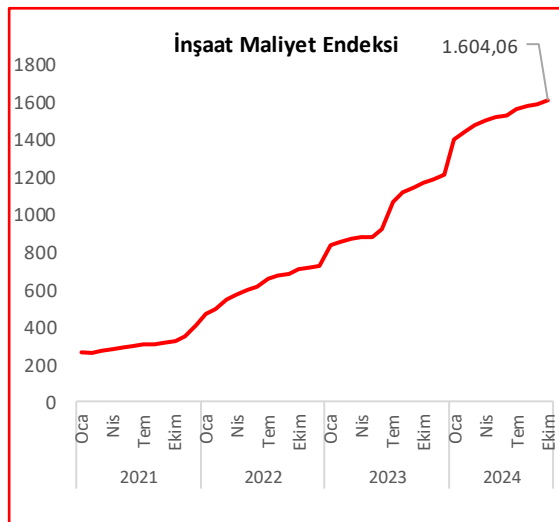
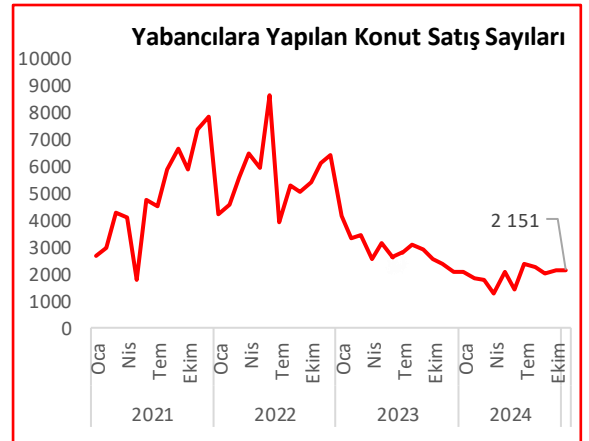
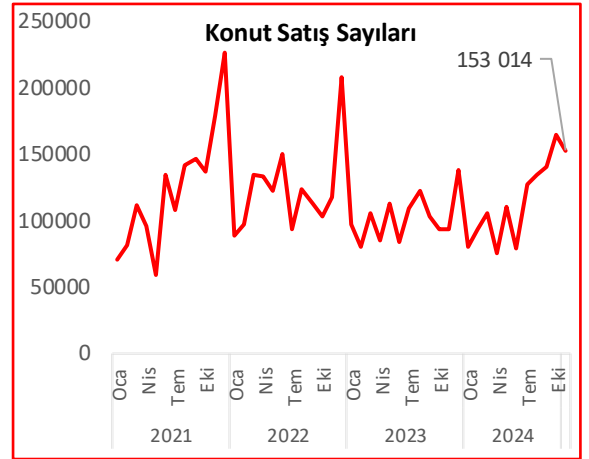
Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,6 oranında artarak 153 bin 14 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 26 bin 320 ile İstanbul, 14 bin 916 ile Ankara ve 8 bin 583 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 89 ile Bayburt, 99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



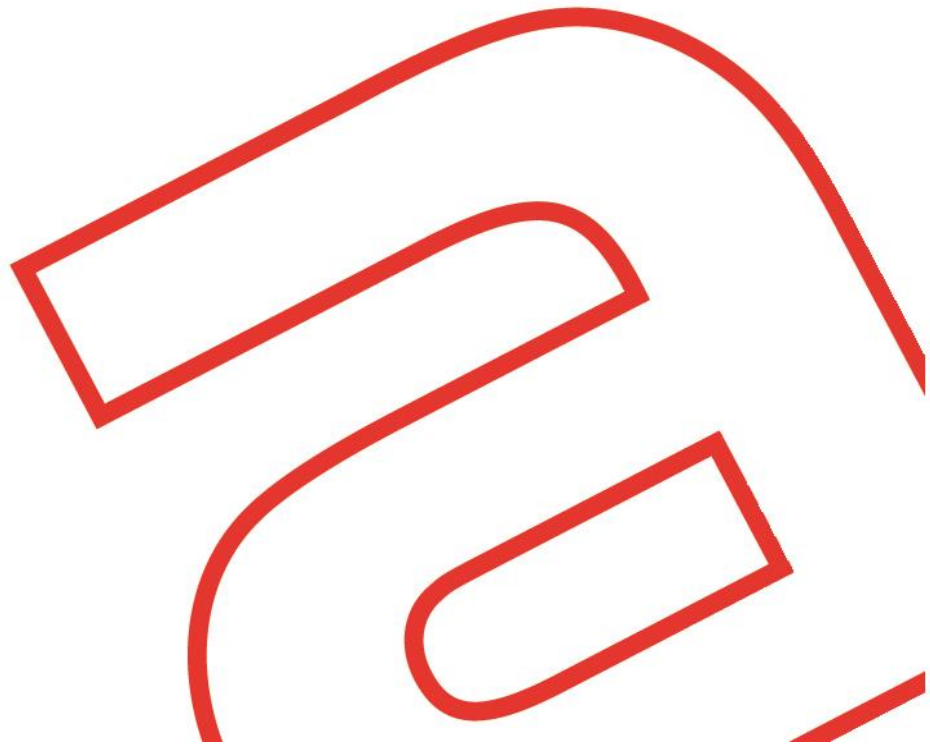
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı.

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

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli:	İstanbul	Ana Taşınmaz Niteliği:	Arsa
İlçesi:	Eyüpsultan	Yüzölçümü (m ²):	815,09
Mahallesi:	Alibeyköy	Tapu Tarihi:	25.10.2024
Mevkii:	-	Yevmiye No:	32141
Ada:	717	Cilt No:	195
Parsel:	65	Sayfa No:	19248
Malik (Hisse):	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (5714173/16301800)		
Koordinat:	41.0740, 28.9373		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
717/65	Taşınmaz topografik açıdan eğimli bir yapıya, geometrik olarak amorf benzeri bir şekle sahiptir. Taşınmazın güney yönünden yaklaşık 24 m yola cephesi bulunmaktadır. Parselin sınırları belirgindir ve parsel üzerinde inşası devam eden tek bloktan oluşan 13 katlı konut bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum:	Müşteri tarafından iletilen tapu kayıt belgesi
Ada/Parsel:	717/65
İnceleme Tarih ve Saati:	03.12.2024 – 10:30
Beyanlar Bölümü:	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (07.11.2022 tarih, 35405 yevmiye) 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (04.11.2022 tarih, 35315 yevmiye) 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (03.11.2022 tarih, 35131 yevmiye)
Şerhler Bölümü	İhtiyati Tedbir: İstanbul 23.Asliye Hukuk Mahkemesinin 03/06/2024 tarih 2024/181 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (03.06.2024 tarih, 16515 yevmiye)
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 25.10.2024/32141 tarihinde Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş adına Kat Karşılığı Temlik yoluyla tescil edilmiş olup İstanbul 23.Asliye Hukuk Mahkemesinin 03/06/2024 tarih 2024/181 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile ihtiyati tedbir kararı bulunması sebebiyle taşınmazın devri için söz konusu şerhin terkin edilmesi gerekmektedir.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

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

717 ada 65 parsel; 19.03.2005 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Alibeyköy Uygulama İmar Planı" kapsamında Blok Nizam TAKS: 0,40 Hmax:30,50, yapılaşma koşullarında, tüm cephelerden 3 m çekme mesafesi bulunmakta olup "Konut Alanı" lejantında bulunmaktadır. Terki bulunmamakta olup net imar parselidir.

İmar Paftası



****717 Ada 65 parselin öncesinde Taks: 0,47 Hmax:9,50 yapılaşma koşullarına sahip olduğu, 717 Ada 42 ve 43 numaralı parsellerin tevhit sonucu oluşması sebebiyle imar artışına gidildiği bilgisi alınmıştır. Bu durum plan notlarında açıklanmıştır.**

Plan Notları:

- Konut alanlarında taban alanı katsayısı ve kat adedine uyulması koşulu ile inşaat nizamı ve ön arka ve yan bahçe mesafeleri imar durumu aşamasında Eyüp Belediye Başkanlığınca yapılacak ada etüdüne göre belirlenecektir.
- Kadastral/plan yollarından mahreç almayan etrafı park alanı ile çevrili parsellerde (saçak parsel olarak tanımlanan) yapılaşmış konut adalarında, site ve/veya blok gruplarında can ve mal güvenliğinin sağlanması, mevcut yapıların yıkılarak fen ve sanat kurallarına uygun olarak yeniden yapılmasını temin amacıyla ada/site/blok grubu içerisinde artışı inşaat alanı oluşturamayacak şekilde tevhit edilemeyen parsel kalmayacaktır. Uygulama imar planındaki donatı alanları azaltılmayacak şekilde tevhit edilecek parseller arasında kadastral bütünlük aranmaksızın Alibeyköy uygulama imar planı 21.01.2013, 12.07.2013 ve 16.02.2016 tasdik tarihli plan notu tadilatlarındaki inşaat alanı artışı hükümleri uygulanacaktır.
- Vaziyet planlarında Taks=0,80 olarak kabul edilir ve nazım imar planında konut olarak işaretlenen alanlar haricine parsel/blok yerleştirilmez.
- Kat Adedi = Artışlı İnşaat Alanı / (parsel alanı x 0,80) formülü ile hesap edilecektir. (Artışlı inşaat alanı, Alibeyköy uygulama imar planı 21.01.2013,17.03.2013 ve 16.02.2016 t.t.li plan notu tadilatı ile tanımlanmaktadır.)
- Tevhit sonucu oluşan 750'den büyük parsellerde meri planda verilen inşaat alanı %15, 1.500'den büyük parsellerde %20, 2.500'den büyük parsellerde %25 arttırılarak uygulama yapılır. Yapı adasındaki parsellerin tamamının tevhit edilmesi ve tevhit sonucu oluşan parselin 500 ile 750 arasında olması halinde yeni oluşacak parselin inşaat alanı, parsellerin tevhit edilmeden önceki inşaat alanları toplamının %10 arttırılması ile bulunur. (21.01.2013 t.t.li)
- Tevhide konu parsellerden üzerinde yapı bulunmayanlarında yukarıda verilen artışların %50'si uygulanarak hesap yapılır. (21.01.2013 t.t.li)
- Parsellerin meri olanda verilen yapılaşma haklarında bir defadan fazla artış uygulanamaz. (21.01.2013 t.t.li)
- Bu alanlarda maks taks:0.40 ve hmaks:30.50m. Uygulanır. Bina dar kenarı 8 metreden az olamaz. (21.01.2013 t.t.li) ancak; Emniyettepe, Güzeltepe, Silahtarağa, Sakarya, Esentepe, Alibeyköy Merkez ve

Çırçır Mahallelerinin Haliç'i gören cephelerinin karar belirlenen alanlar dahilinde hmax= (7 kat) 21.50 maks. TAKS=0,56 uygulanacaktır(13.01.2017)

- Bu alanlarda otopark ihtiyacının bodrum katlarda karşılanması zorunludur. (21.01.2013 t.t.li),
- Yeni oluşacak parsellerde üç bodrum kat ve üzeri bodrum kat açığa çıkması durumunda kot, bina köşe noktaları ortalamasından alınır. (21.01.2013 t.t.li)
- Tevhid sonucu oluşan parsellere düzenlenen imar durumlarının ekinde tevhidden önceki parsellerin yapılanma değerleri belirtilecektir. (21.01.2013 t.t.li)
- Ön yan ve arka bahçe çekme mesafeleri 3 metreden az olamaz park, yeşil alan, okul alanı, sosyal ve kültürel tesis alanlar gibi kamusal alanlardan da min. 3 metre çekme mesafesi uygulanır. 5 kattan sonraki her kat için arka ve yan bahçe çekme mesafesine 50 cm ilave edilir. (21.01.2013 t.t.li)
- Tevhidden önceki parsellerin meri plandaki inşaat alanları net parsel üzerinden hesaplanacaktır.
- Tevhide konu parsellerde inşaat nizami blok nizam olup yönetmelikte belirtilen bina cephe ve derinlik şartları aranmaz. (21.01.2013 t.t.li)
- Blok şekli ve ölçüleri minimum çekme mesafelerini sağlamak kaydıyla hazırlanacak avan projesinde belirlenecektir. (21.01.2013 t.t.li)
- Parsellerin meri plandaki inşaat alanları, bir bodrum kat (planda verilen taks'ı aşamaz) + zemin kat+ normal kat alanları (zemin kat alanlarının %40 fazlasını aşamaz) + Ç.A.P. (normal kat alanının %30'u kadar) alanlarının toplamından hesaplanır. Bulunan inşaat alanı katlar alanı (emsal alanı) olarak kabul edilir.
- Açığa çıkan katlarda emsal hesabına dahil edilmeyecek alanların toplamı yangın merdiveni, asansör boşlukları ve bodrum katlarda yapılan bağımsız bölüm veya bağımsız bölüm eklentisi oluşturmeyen binaya ait kazan dairesi, jeneratör, otopark, sığınak vb. Alanlar hariç katlar alanının %10'unu aşamaz.
- Bodrum katların iskân edilmesi hususunda meri yönetmelik hükümleri geçerlidir. Yapılaşmamış parsellerde eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlarda 3 kattan fazlası iskân edilemez. Depo hariç eklenti yapılamaz. 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında, riskli yapı tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda 3 kattan fazla bodrum katın iskân edilmesi halinde mevcut ruhsatında ve/veya iskanında bodrumlarda yer alan kat adedine göre uygulama yapılır.

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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında İstanbul 23.Asliye Hukuk Mahkemesinin 03/06/2024 tarih 2024/181 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile *"Düzenleme şeklinde Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesindeki akdın FESİHİ ile tapunun davalı taraftan İPTALİ ve müvekkiller adına TESCİLİ ile bunun mümkün olmaması halinde sebepsiz zenginleşme hükümleri gereği her iki tarafın aldıklarını geri vermesi"* istemi ile ihtiyati tedbir kararı bulunmaktadır.

Bu değerleme raporunda değer tarihi itibarıyla incelenen tapu kayıtları ve yürürlükte olan "Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" esas alınarak değer takdir edilmiştir.

Söz konusu sözleşmenin ve tapu tescillerinin mahkeme tarafından iptaline karar verilmesi halinde hisse oranları ve maliklerde değişiklik olabilecektir.

İhtiyati Tedbir: Geçici nitelikteki hukuki korumadır. Kanun koyucu tarafından konulan ve ne zaman biteceği belli olmayan yargılama sürecinin sonuçlanmasına kadarki devam eden süreçte oluşabilecek ve telafisi mümkün olmayan zararın önlenmesi amacıyla getirilmiş geçici himaye niteliğindeki korumaya ihtiyati tedbir denmektedir.

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

Eyüp belediye arşivinde yapılan incelemeler sonucunda değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel üzerinde halen inşaatı devam eden yapı için düzenlenmiş/projelendirilmiş mimari proje ve yapı ruhsatı incelenmiş olup belgelere ait bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

MİMARİ PROJE					
Ada/Parsel	Bina Adı	Tarih	No	Alan(m ²)	Açıklama
717/65	Mesken, Ofis-İş yeri	26.12.2023	65861/2023	3.616,44	34 mesken, 1 ofis-işyeri

YAPI RUHSATI						
Ada/Parsel	Veriliş Amacı	Bina Adı	Tarih	No	Alan (m²)	Açıklama
717/65	Yeni Yapı	Mesken, Ofis-İş yeri	29.12.2023	136866639	3.616	34 mesken, 1 ofis-işyeri

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

Eyüp Belediyesi'nde yapılan araştırmalar sonucunda değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrağa rastlanılmamıştır.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilmekte olan yapı için yapı denetim faaliyeti Güçlü İstanbul Yapı Denetim Ltd. Şti. firması tarafından gerçekleştirilmektedir.

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

Konu taşınmaz için 16.11.2023 tarih ve 15870 no ile düzenlenmiş arsa hissedarları ile "Araz Havacılık Petrokimya ve Demir Çelik Ticaret Limited Şirketi" arasında "Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" bulunmaktadır. İlgili sözleşmenin 7. Maddesi'ne "Arsa Sahibine ve Müteahhite Kalacak Bağımsız Bölümler-Paylaşım" göre;

"Paylaşım oransal olarak; Arsa Sahipleri'ne 16 bağımsız bölüm, Yüklenici'ye 18 bağımsız ölüm tekabül edecek şekilde yapılacaktır. Arsa Sahipleri, Arsa Paylarının farklı olması nedeniyle birbirlerine karşı Arsa Payı Düzeltim Davası açmayacaklarını, işbu sözleşme öncesi kesin olarak Arsa ayarındaki farklılıkları bilmelerine rağmen paydaşların hisseleri oranında bağımsız bölüm almaları konusunda kendi aralarında anlaşmaya vardıklarını, bu konudan dolayı Yükleniciyi kesin olarak gayrikabili rücu ibra ettiklerini kabul, beyan ve taahhüt ederler."

Söz konusu sözleşmenin ekinde yer alan kesit üzerinde belirtildiği üzere Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (5714173/16301800) hissesine 1, 3, 12, 16, 30 ve 31 no.lu bağımsız bölümler tahsis edilmiş olup söz konusu taşınmaz için kat irtifakı henüz tesis edilmemiştir.

➤ **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 taşınmaz 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

Değerleme konusu 717 ada 65 parsel; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Alibeyköy Mahallesi'nde yer alan, 815,09 m² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz topografik açıdan eğimli bir yapıya, geometrik olarak amorf benzeri bir şekle sahiptir. Taşınmazın güney yönünden yaklaşık 24 m yola cephesi bulunmaktadır. Parselin sınırları belirgindir ve parsel üzerinde halen inşaatı devam eden tek bloktan oluşan konut inşaatı bulunmaktadır.

Çerçevesi + Perdeli Sistem yapı tarzında, 3 adet Bodrum Kat, Zemin Kat, 9 Normal Kat ve 1 Çatı piyesli kat olmak üzere toplam 14 katlı projelendirilmiştir. Yerinde ve imar arşiv dosyasında yapılan incelemede, yasal süreci içerisinde olduğu ve inşasına devam edildiği tespit edilmiştir. Toplamda 3.616,44 m² inşaat alanına sahiptir.

Mimari projesine göre, 3. Bodrum kat otopark alanı olarak düzenlenmiştir. Otopark alanının içerisinde bir adet depo bulunmaktadır. 2. bodrum kat sığınak, 1+1 daire, Bina Ana girişi ve 1 adet dükkân olarak, 1. bodrum kat ve zemin kat 2 adet 2+1 ve 1 adet 1+1 daire olarak, 1.-8. Normal katlar 3 adet 2+1 olarak ve 9. Çatı Piyesli Kat 1 adet 3+1, 2 adet 2+1'den oluşan dubleks daireler olarak düzenlenmiştir.

Yerinde yapılan incelemelere göre ise; yapının projesine uygun olduğu tespit edilmiş olup eğimden dolayı ortaya çıkan bahçe alanlarının denk geldiği kotlardaki dairelere tahsis edildiği belirlenmiştir.

Ana Bina girişi Direk sokak üzerinden, 2.Bodrum kattan ve güney cepheden sağlanmaktadır. Ayrıca 3. Bodrum katta güney cepheden otopark girişi vardır. Bina inşaatı halen devam etmekte olup kaba inşaat halindedir. İç hacim ve diğer özellikleri henüz tespit edilememiştir.

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 değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde natamam olan ve inşası devam eden yapı için 29.12.2023 tarihli yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Natamam yapının tamamlanması ile yapı kullanma izin belgesi alarak yasal sürecini tamamlayabilecektir. Yapı mevcut durumda yapı ruhsat süresi yasal sınırlar içerisinde olduğundan yasal sayılmaktadır. Mevcut durumda, tek bloktan oluşan yapı onaylı mimari projesine ve yapı ruhsatına uygun olarak inşasının devam edildiği tespit edilmiştir.

4.8. Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fili 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 taşınmaz 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.

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.

ç) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.

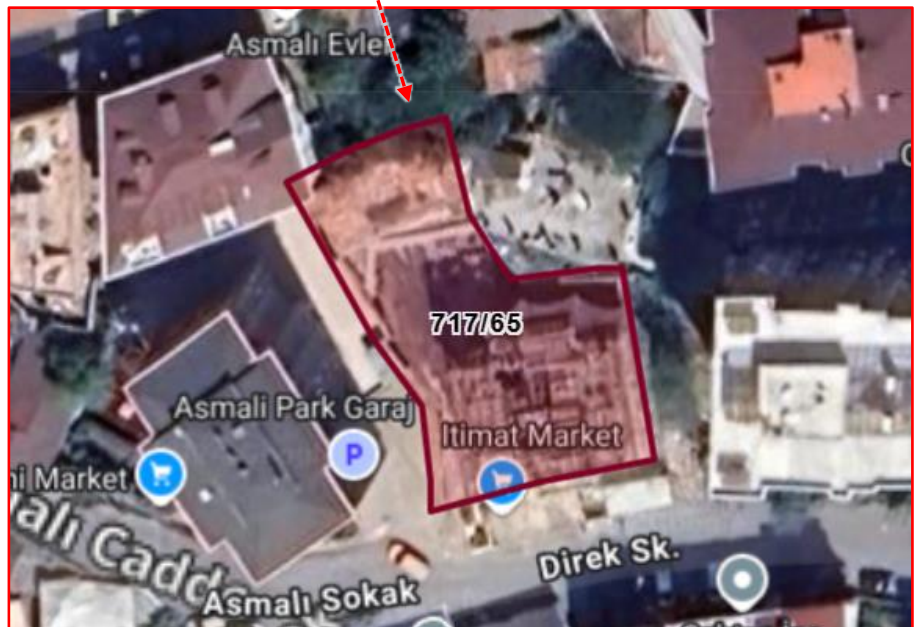
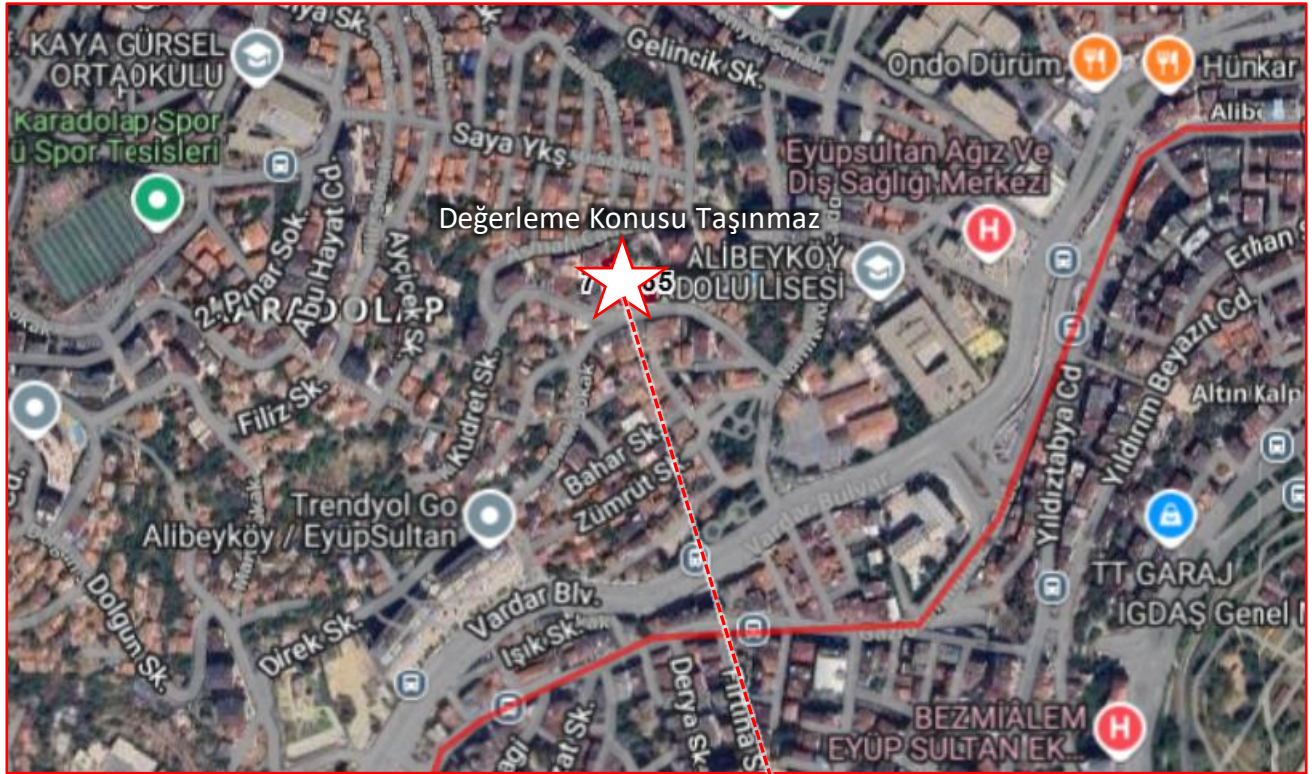
Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında belirtildiği üzere İstanbul 23.Asliye Hukuk Mahkemesinin 03/06/2024 tarih 2024/181 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. Yukarıda belirtilen tebliğin 22. Maddesi j bendi gereğince “...devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.” Ancak söz konusu taşınmazın hukuki süreç sonlanıncaya kadar tapu kayıtlarında yer alan ihtiyati tedbir kararı gereği devrinin mümkün olmaması sebebiyle portföyden çıkarılması mümkün değildir. Bu nedenle değerlendirme konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde “Proje” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

4.9. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Alibeyköy Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Gayrimenkule ulaşım, Mareşal Fevzi Çakmak Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

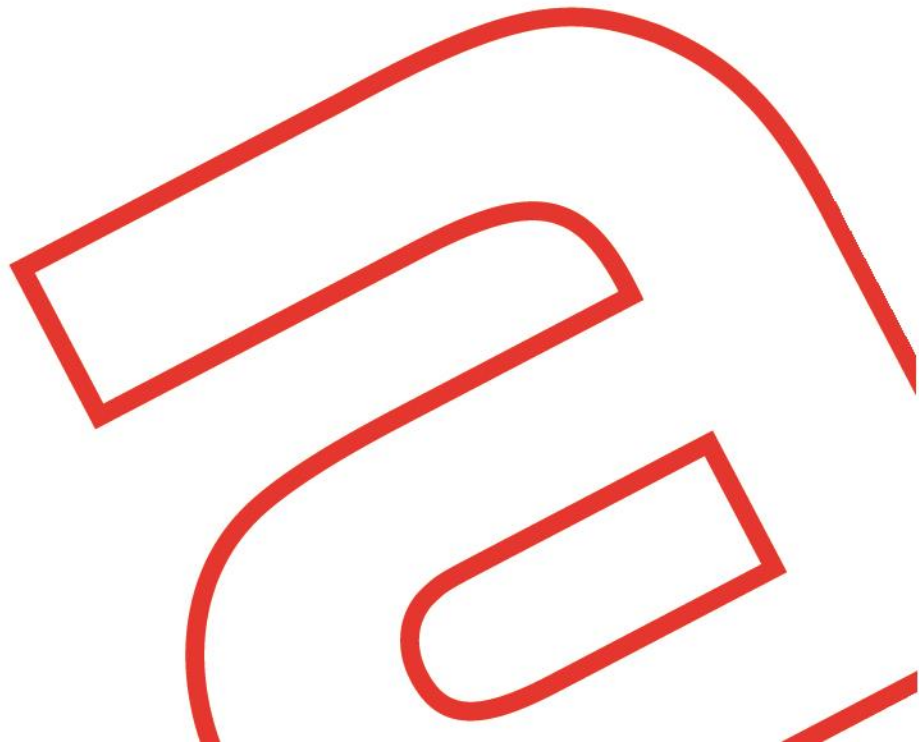
Mareşal Fevzi Çakmak Caddesi yönünden Yavuz Selim Köprüsü Sokağı konumuna doğru Güney yönünde ilerlenir. ~800 m sonra Namık Kemal Caddesi Yönünde sağa dönülür. ~900 m sonra Namık Kemal Caddesi boyunca ilerlemek için hafif sola yönelinir. ~350 m gidildikten sonra Direk sokak yönünde sağa dönülür. Söz konusu taşınmaz ~140 m sonra sağda kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların çevresinde ticari ve konut yapılaşmaları yer almaktadır. Yakın çevresinde; Alibeyköy Ağız ve Diş Hastanesi, Alibeyköy Anadolu Lisesi, Kılıçarslan İmam Hatip Ortaokulu, Karadolap Hafız Tanık Parkı, Alibeyköy Vildan Sultan Kız Yurdu, BRN Park Sitesi bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile 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 yapılıdır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme 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 kullanımınıdır. 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.

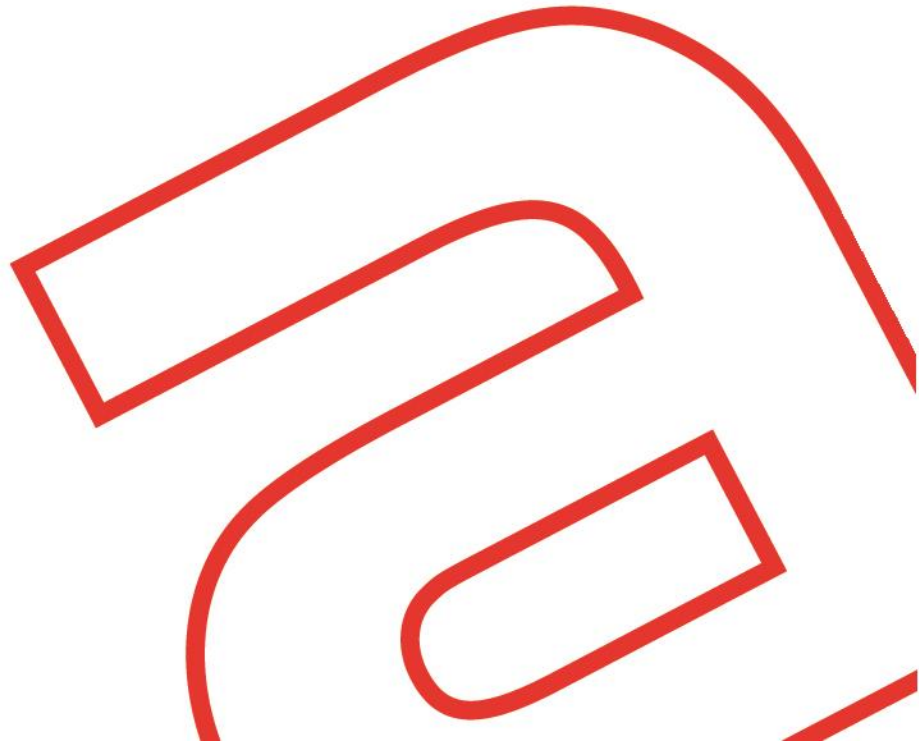
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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; gayrimenkulün değerinin tespiti için “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yönteme 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.

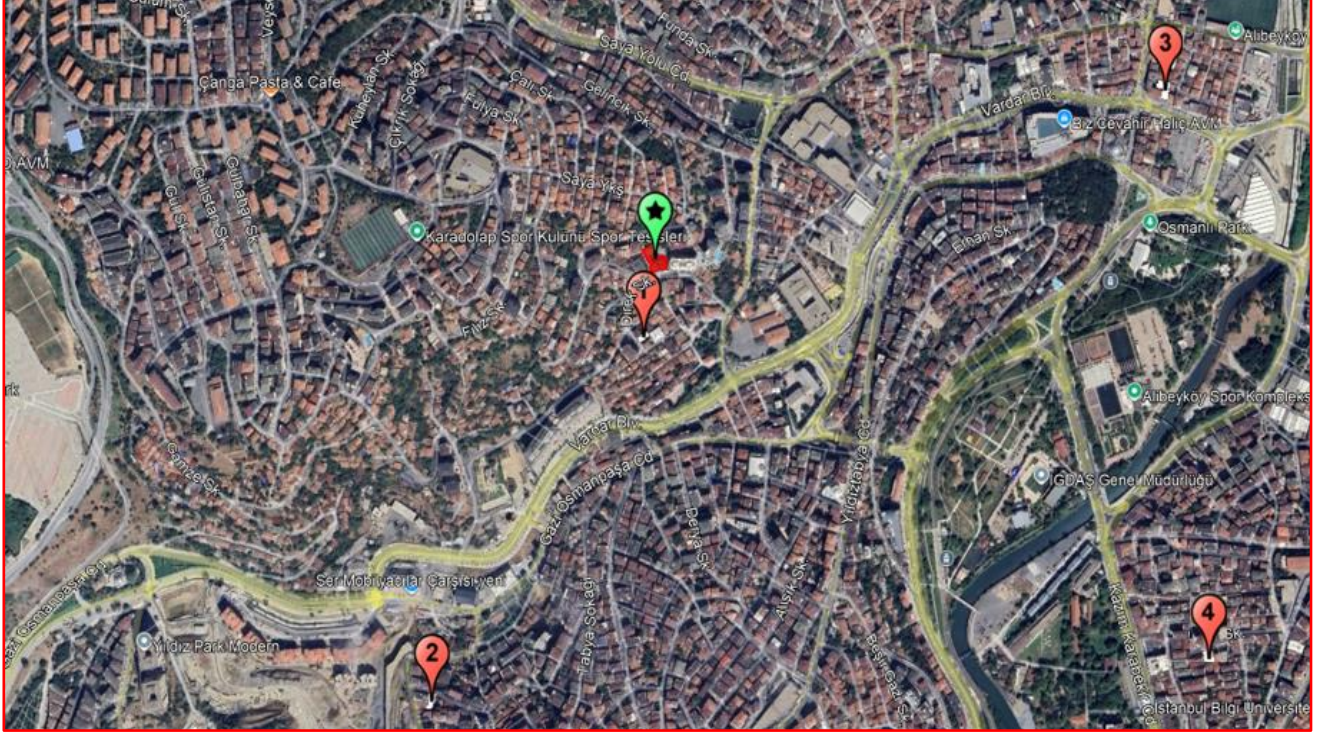
SATILIK ARSA EMSALLERİ

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 taşınmaza aynı bölgede yer alan Karadolap Mahallesi 242 ada 14 no.lu parsel Taks 0.40 ve H:9.50m yapılaşma koşullarına sahip konut imarlı arsa 4.999.000 TL bedelle satılıktır. (Güler Emlak- 0533 133 67 13)	Konut	115	4.999.000	43.470	4.750.000	41.304
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Esentepe Mahallesi 712 ada 3 parsel no.lu Taks 0.41 ve H: 9.50 yapılaşma koşullarına sahip 98 m ² alanlı Konut imarlı arsa 2.950.000 TL bedelle satılıktır. (Doğru Gayrimenkul- 0532 053 44 62)	Konut	98	2.950.000	30.102	2.800.000	28.571
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Alibeyköy Mahallesi Taks 0.56 ve H: 6.50 yapılaşma koşullarına sahip Konut imarlı arsalardan 264 ada 11 parselin tamamı, 264 Ada 10 parselin 75 m ² lik hissesi 6.750.000 TL bedelle satılıktır. (Sali Grup Gayrimenkul- 0532 384 11 14)	Konut	132	6.750.000	51.136	6.500.000	49.242
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Alibeyköy Mahallesi 587 ada 10 parsel no.lu Taks 0.39 ve H: 12.50 yapılaşma koşullarına sahip 246 m ² alanlı Konut imarlı arsa 12.750.000 TL bedelle satılıktır. (İlgilisi: 0543 813 02 78)	Konut	246	12.750.000	51.829	12.000.000	48.780

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	41.304	28.571	49.242	48.780
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-25%	-30%	-25%	-20%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	25%	25%	25%	25%
Ulaşım Şerefiyesi (%)	0%	20%	-10%	-15%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	10%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	25%	-20%	-10%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	41.304	40.000	39.394	39.024
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m ²)			40.000	

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita

Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda emsal gayrimenkuller için talep edilen m² birim satış değerlerinin parsellerin yüz ölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olmama durumuna kriterlerine göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkuller, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur. Yapılan çalışma sonucunda, 717 ada 65 parsel için birim m² değeri **40.000-TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

717 Ada 65 Parsel	Arsa Değeri (TL)
Taşınmazın Yüzölçümü (m ²)	815,09
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40.000,00
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)	32.603.600,00
Taşınmazın Tam Mülkiyet Arsa Değeri (TL)	32.600.000,00

"Pazar Yaklaşımı" yöntemine göre değerlendirme konusu taşınmazın tam mülkiyet arsa değeri **32.600.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

Konu taşınmaz için 16.11.2023 tarih ve 15870 no ile düzenlenmiş arsa hissedarları ile "Araz Havacılık Petrokimya ve Demir Çelik Ticaret Limited Şirketi" arasında "Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" bulunmaktadır. İlgili sözleşmenin 7. Maddesi'ne "Arsa Sahibine ve Müteahhite Kalacak Bağımsız Bölümler-Paylaşım" göre;

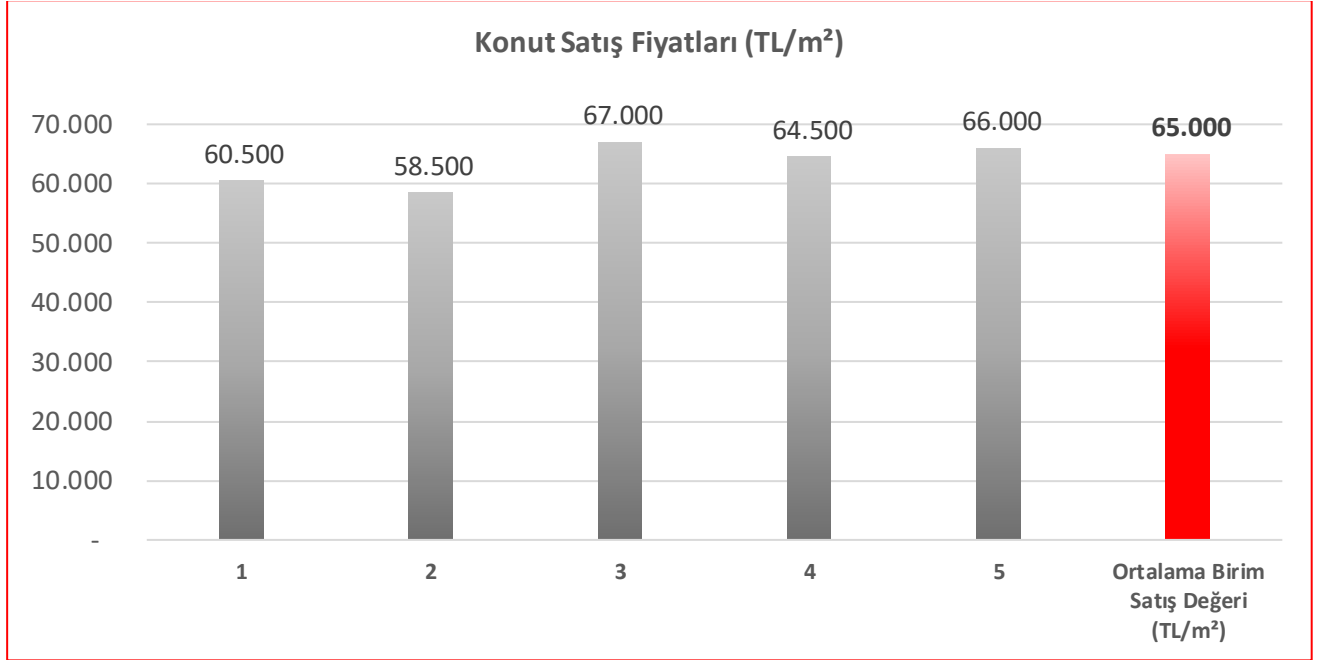
"Paylaşım oransal olarak; Arsa Sahipleri'ne 16 bağımsız bölüm, Yüklenici'ye 18 bağımsız bölüm tekabül edecek şekilde yapılacaktır..." Söz konusu sözleşmenin ekinde yer alan kesit üzerinde belirttiği üzere Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (5714173/16301800) hissesine 1, 3, 12, 16, 30 ve 31 no.lu bağımsız bölümler tahsis edilmiş olup söz konusu taşınmaz için kat irtifakı henüz tesis edilmemiştir. Bu nedenle "Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." hissesine (5714173/16301800) düşen arsa payı ve kat karşılığı sözleşmesindeki paylaşım oranları dikkate alınarak hisse değeri takdir edilmiştir.

Gelir yaklaşımında; konutların ve dükkanın, taşınmazla yakın konumlu parseller üzerinde geliştirilen konutların ve meskenlerin benzer fiyatlardan satış görebileceği kabul edilmiştir. Bu kapsamda, 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 ve çok yakın konumda yer alan, 70 m ² kullanım alanı olduğu beyan edilen ancak 68 m ² kullanım alanı olduğu düşünülen yeni binada konumlu 2+1, daire 4.350.000 TL bedel ile satılıktır. (Özgür Mimari Yapılar: 0533 204 65 07)	2+1	68	4.350.000	63.971	4.100.000	60.500
2	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ve çok yakın konumda yer alan, 65 m ² kullanım alanı olduğu beyan edilen ancak 63 m ² kullanım alanı olduğu düşünülen yeni binada konumlu 2+1, daire 3.800.000 TL bedel ile satılıktır. (Sematte Gayrimenkul: 0555 109 44 44)	2+1	63	3.800.000	60.317	3.700.000	58.500
3	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ve çok yakın konumda yer alan, 80 m ² kullanım alanı olduğu beyan edilen ancak 76 m ² kullanım alanı olduğu düşünülen yeni binada konumlu 2+1, daire 5.400.000 TL bedel ile satılıktır. (Ozan Gayrimenkul: 0530 573 02 56)	2+1	76	5.400.000	71.053	5.100.000	67.000
4	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ve çok yakın konumda yer alan, 90 m ² kullanım alanı olduğu beyan edilen ancak 85 m ² kullanım alanı olduğu düşünülen yeni binada konumlu 2+1, daire 5.750.000 TL bedel ile satılıktır. (Merkez Gayrimenkul: 0532 225 54 64)	2+1	85	5.750.000	67.647	5.500.000	64.500
5	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ve çok yakın konumda yer alan, 85 m ² kullanım alanı olduğu beyan edilen ancak 82 m ² kullanım alanı olduğu düşünülen yeni binada konumlu 2+1, daire 5.650.000 TL bedel ile satılıktır. (Remak Gayrimenkul: 0536 440 28 56)	2+1	82	5.650.000	68.902	5.400.000	66.000

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

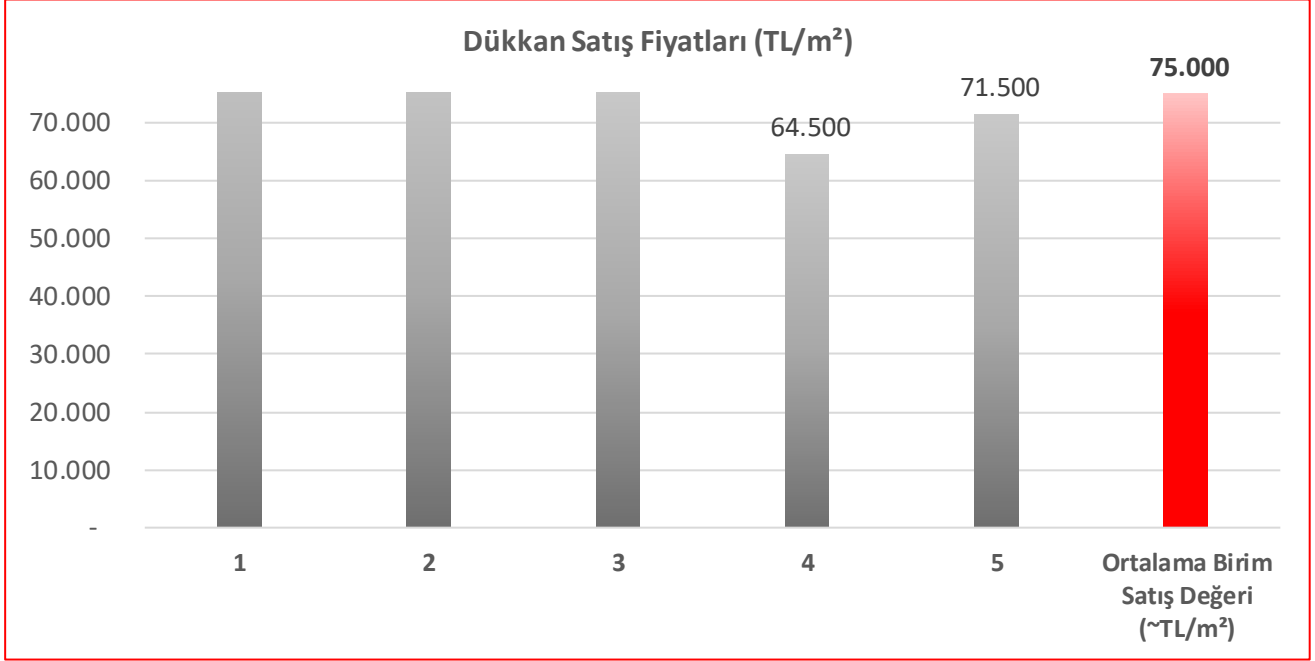


Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda parsel üzerinde inşası devam eden projede yer alan konutlara emsal teşkil edeceği varsayılan yeni binada konumlu konutlar için talep edilen m² birim fiyatlarının konumu, manzarası, fiziki durumu, bahçe kullanımı, vb. özelliklerine göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Yapılan çalışma sonucunda, gelir yaklaşımında kullanılmak üzere tespit edilen birim m² satış değeri **65.000-TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Satılık Dükkan Emsalleri

No	Açıklama	Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, 20 m ² kullanım alanı olduğu beyan edilen ancak 18 m ² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan 1.950.000 TL bedel ile satılıktır. (Baysoy İnşaat Emlak: 0531 747 81 80)	18	1.950.000	108.333	1.600.000	89.000
2	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, 20 m ² kullanım alanı olduğu beyan edilen ancak 18 m ² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan 1.600.000 TL bedel ile satılıktır. (Coldwell Banker Dönüşüm: 0507 541 90 28)	18	1.600.000	88.889	1.500.000	83.500
3	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, 150 m ² kullanım alanı olduğu beyan edilen ancak 125 m ² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan 10.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Altın Emlak Alibeyköy: 0532 693 68 91)	125	10.000.000	80.000	9.500.000	76.000
4	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, 80 m ² kullanım alanı olduğu beyan edilen ancak 75 m ² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan 4.950.000 TL bedel ile satılıktır. (Doğru Gayrimenkul: 0532 053 44 62)	75	4.950.000	66.000	4.850.000	64.500
5	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, 75 m ² kullanım alanı olduğu beyan edilen ancak 70 m ² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan 5.199.000 TL bedel ile satılıktır. (GülerEmlak1997: 0533 133 67 13)	70	5.199.000	74.271	5.000.000	71.500
Ortalama Birim Satış Değeri (~TL/m²)						75.000

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş



Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda parsel üzerinde inşası devam eden projede yer alan dükkanlara emsal teşkil edeceği varsayılan yeni binada konumlu dükkanlar için talep edilen m² birim fiyatlarının konumu, manzarası, fiziki durumu, bahçe kullanımı, vb. özelliklerine göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Yapılan çalışma sonucunda, gelir yaklaşımında kullanılmak üzere tespit edilen birim m² satış değeri **75.000-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.

YAPI DEĞERİ

Yapı	Kapalı Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yapım Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı (%)	Yapı Değeri (~TL)
Konut Projesi	3.616,44	22.500	81.370.000	75%	61.050.000
Harici Müteferrik İşler					3.050.000
Tamamlanma Oranına Göre (%75) Yapı Değeri (TL)					64.100.000
Tamamlanması İçin Gereken Tutar (TL)					20.320.000
Binanın Tamamlanması Durumundaki Yapı Değeri (TL)					84.420.000

Tamamlanma Oranına Göre Tam Mülkiyet Pazar Değeri

717 Ada 65 Parsel	Pazar Değeri (TL)
Arsa Değeri	32.600.000
Bina Değeri	64.100.000
Taşınmazın Natamam Pazar Değeri (TL)	96.700.000

“**Maliyet Yaklaşımı**” yöntemine göre değerlendirme konusu taşınmazın tamamlanma oranına göre (%75) Tam Mülkiyet Pazar Değeri **96.700.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

Konu taşınmaz için 16.11.2023 tarih ve 15870 no ile düzenlenmiş arsa hissedarları ile “Araz Havacılık Petrokimya ve Demir Çelik Ticaret Limited Şirketi” arasında “Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” bulunmaktadır. İlgili sözleşmenin 7. Maddesi’ne “Arsa Sahibine ve Müteahhite Kalacak Bağımsız Bölümler-Paylaşım” göre;

“Paylaşım oransal olarak; Arsa Sahipleri’ne 16 bağımsız bölüm, Yüklenici’ye 18 bağımsız ölüm tekabül edecek şekilde yapılacaktır...” Söz konusu sözleşmenin ekinde yer alan kesit üzerinde belirtildiği üzere Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (5714173/16301800) hissesine 1, 3, 12, 16, 30 ve 31 no.lu bağımsız bölümler tahsis edilmiş olup söz konusu taşınmaz için kat irtifakı henüz tesis edilmemiştir. Bu nedenle “Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” hissesine (5714173/16301800) düşen arsa payı ve kat karşılığı sözleşmesindeki paylaşım oranları dikkate alınarak hisse değeri takdir edilmiştir.

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hisse Hesabı

Malik	Arsa Yüzölçümü (m ²)	Arsa Pay	Arsa Payda	Arsa Payı (%)	Hisseye Düşen Arsa Payı (m ²)
Trend GYO A.Ş.	815,09	5714173	16301800	0,3505	285,71

Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Bilgileri

Malik	Toplam Daire Sayısı	Arsa Sahiplerine Tahsis Edilen Daire Sayısı	Yükleniciye Tahsis Edilen Daire Sayısı	Kat Karşılığı Oranı (Arsa Sahipleri)	Kat Karşılığı Oranı (Yüklenici)
Trend GYO A.Ş.	34	16	18	%47	%53

Trend GYO A.Ş. Hissesine Düşen Pazar Değeri Hesabı

Malik	Arsa Payı (%)	Kat Karşılığı Oranı (%)	Tamamlanma Oranına Göre Tam Mülkiyet Pazar Değeri (TL)	Tamamlanma Oranına Göre Hisseye Düşen Pazar Değeri (TL)
Trend GYO A.Ş.	0,3505	0,47	96.700.000	15.951.000

“**Maliyet Yaklaşımı**” yöntemine göre değerlendirme konusu taşınmazın tamamlanma oranına göre (%75) Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine düşen Pazar Değeri **15.951.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

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. Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

➤ 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 yapım binalarda yer alan konut ve dükkanlar ile benzer fiyatlardan satış göreceği, inşaatının 1 yıl içinde, satışının ise 2 yıl içinde tamamlanacağı öngörülmüştür. 2024 yılı için konut birim satış değeri 65.000-TL/m², dükkan birim satış değeri 75.000-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)	815,09
TAKS	0,40
Toplam Taban Alanı (m ²)	326,04
Konut Kullanımı (m ²)	2.274,41
Ticari Kullanım (m ²)	35,84
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	3.616,44
Ortak Alan (m ²)	1.306,19
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	3.616,44

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Kullanımı	2.274,41	20.000	45.488.200
Ticaret Kullanımı	35,84	20.000	716.800
Ortak Alan + Otopark	1.306,19	12.500	16.327.375
Toplam	3.616,44		62.532.375

Altyapı Maliyeti			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
62.532.375	20%	12.506.475	

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
62.532.375	5%	3.126.619	

Toplam Maliyet (TL)		
İnşaat Maliyeti		62.532.375
Altyapı Maliyeti		12.506.475
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti		3.126.619
Toplam (TL)		78.165.469

Proje Genel Giderleri			
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
78.165.468,75	5%	3.908.273	

Toplam Maliyet (TL)		
İnşaat Maliyeti		62.532.375
Altyapı Maliyeti		12.506.475
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti		3.126.619
Proje Genel Giderleri		3.908.273
Toplam (TL)		82.073.742

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	
Oran	0%	100%	
Maliyet (TL)	-	82.073.742	

Fonksiyonlara Göre Satış Değerleri ve Artış Oranları		
Konut Fonksiyonu Birim Satış Değeri (TL/m ²)		65.000,00
Ticaret Fonksiyonu Birim Satış Değeri (TL/m ²)		75.000,00
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
Konut Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	-	3.580,60	3.580,60
Satış Oranı (%)	-	60,00%	40,00%
Satılan Alan (m ²)	-	2.148,36	1.432,24
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	-	65.000,00	82.680,00
Toplam Konut Gelirleri	-	139.643.400	118.417.603
Ticaret Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	-	35,84	-
Satış Oranı (%)	-	100,00%	-
Satılan Alan (m ²)	-	35,84	-
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	-	75.000	-
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	-	2.688.000	-
Proje Toplam Gelirleri (TL)	-	142.331.400	118.417.603
İnşaat Maliyeti (TL)	-	82.073.742	-
Pazarlama Gideri (TL)	-	4.269.942	3.552.528
Net Nakit Akışları (TL)	-	55.987.716	114.865.075
Arsa Sahibi Gelirleri (TL)	-	64.888.885	53.986.585

Değerleme Tablosu			
İndirgeme Oranı	23,50%	24,00%	24,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	120.644.432	119.855.517	119.075.358
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	120.640.000	119.860.000	119.080.000

“Gelir Yaklaşımı” yöntemine göre değerleme konusu taşınmazın tamamlanması durumundaki Tam Mülkiyet Pazar Değeri **119.860.000-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 değerleme 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 “Maliyet Yaklaşımı” yöntemine göre değer takdiri yapılmıştır.

DEĞERLEME TABLOSU	Tam Mülkiyet Pazar Değeri (TL)	Trend GYO Hissesine Düşen Pazar Değeri (TL)
Tamamlanma Oranına Göre	96.700.000	15.951.000

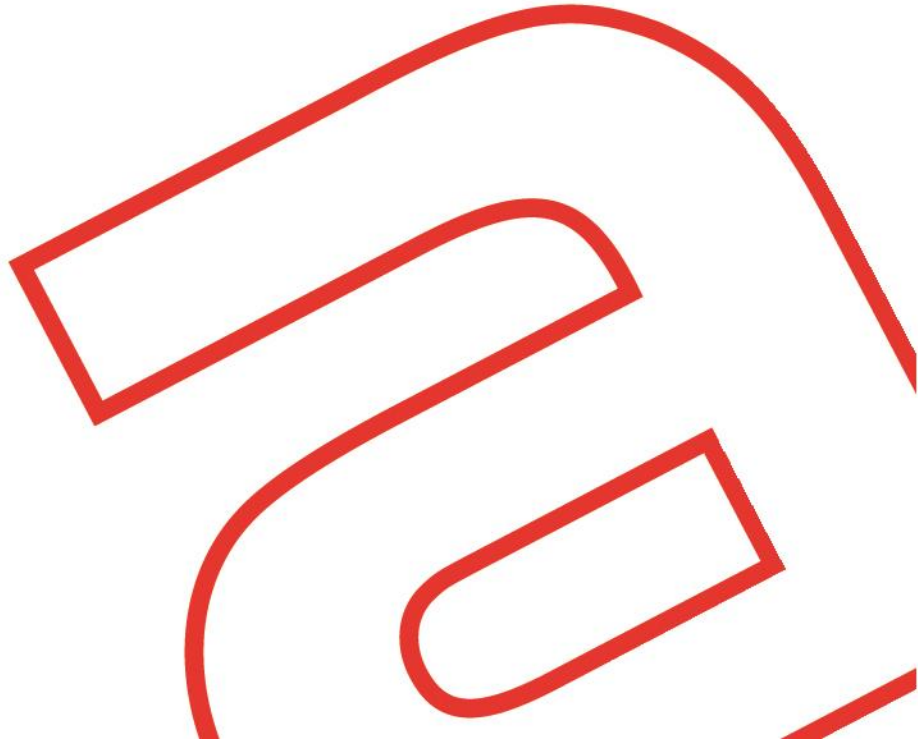
Değerleme konusu taşınmazın Trend GYO Hissesine düşen natamam pazar değeri **15.951.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER		ZAYIF YÖNLER	
+	İmar uygulaması görmüş net parsel olması	-	Taşınmazların bulunduğu bölgede konut yapılaşmalarının çok olması
+	Parsellerin tevhidî sonucu plan notu gereği imar artışı uygulanması sebebiyle inşaat alanında ve kat sayısında artış olması.	-	Hisseli mülkiyet yapısına sahip olması
+	Taşınmazların bulunduğu bölgenin tüm alt yapı çalışmalarının tamamlanmış olması	-	Eğimli bir arazi yapısına sahip olması
+	Taşınmazın bulunduğu bölgede zemin katlarda ticari izni olması	-	Tapu kayıtlarında ihtiyatî tedbir şerhi bulunması sebebi ile taşınmazın devrinin mümkün olmaması.
		-	Taşınmazın hukukî sürecinin devam etmesi ve davaya konu sözleşmenin, tapu tescillerinin mahkeme tarafından iptaline karar verilmesi halinde hisse oranları ve maliklerde değişiklik olabilecek olması.
FIRSATLAR		TEHDİTLER	
+	Gelişmekte olan ve ulaşım sorunu bulunmayan bir bölgede bulunması	-	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 ulaştırılmıştır.

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.

Taşınmazın hukuki sürecinin devam etmesi; davaya konu sözleşmenin ve tapu tescillerinin mahkeme tarafından iptaline karar verilmesi halinde hisse oranları ve maliklerde değişiklik olabilecektir.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmazın Toplam Değeri	
Değer Tarihi:	31.12.2024
Rapor Tarihi:	31.12.2024
ÖZET TABLO	TL
"Trend GYO A.Ş." Hissesine Düşen Natamam Pazar Değeri (KDV Hariç)	15.951.000
"Trend GYO A.Ş." Hissesine Düşen Natamam Pazar Değeri (KDV Dahil)	19.141.200

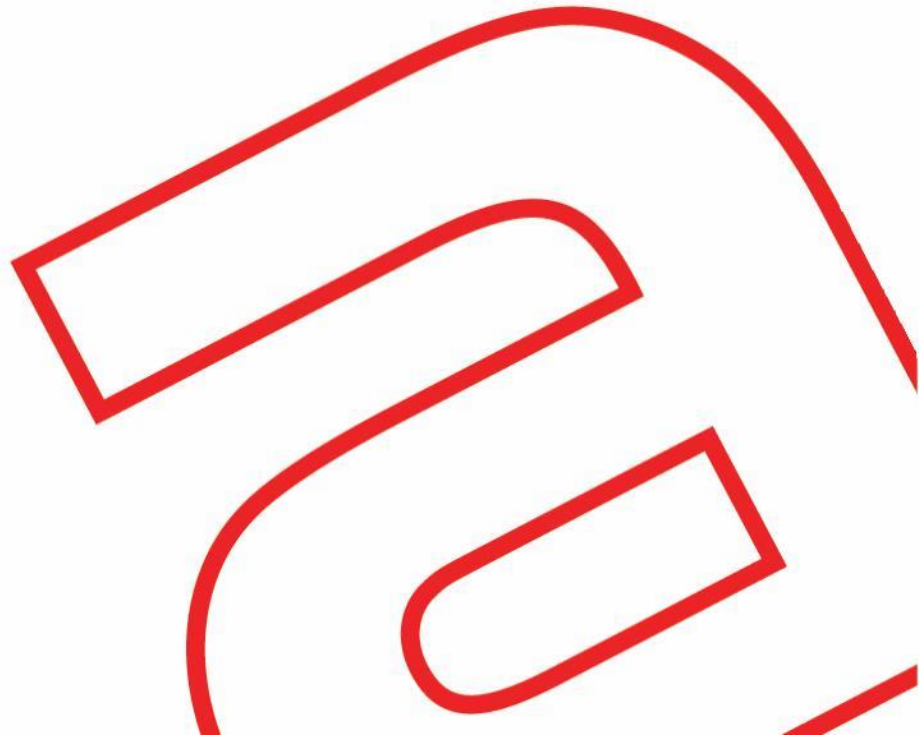
KDV Uygulaması ile İlgili Karar

Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca %20 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**