

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN
ADMER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RAPOR NO:
ÖZEL-2025-0296

TARİH:
31.12.2025

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarıdudullu Adalı Mahallesi,
559 Ada 4 ve 5 Parsellerin Değerleme Raporu

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Raporun tarihi
- 1.2 Raporun numarası
- 1.3 Raporun Türü/ Başlık
- 1.4 Raporu hazırlayanların ad ve soyadları
- 1.5 Sorumlu değerlendirme uzmanının adı soyadı
- 1.6 Değerleme tarihi
- 1.7 Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası
- 1.8 Raporun, SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ve değerlemenin amacı
- 1.9 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

BÖLÜM 2: KURULUŞ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Kuruluşun unvanı ve adresi
- 2.2 Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar
- 2.4 İşin kapsamı

BÖLÜM 3: GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler
 - 3.1.1 Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı,
 - 3.1.2 Gayrimenkulün tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler
- 3.2 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi
- 3.3 Gayrimenkul ile ilgili varsa, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi
- 3.4 Gayrimenkulün ve bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler
- 3.5 Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar
- 3.6 Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) ilişkin bilgiler
- 3.7 Gayrimenkul 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
- 3.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi
- 3.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.10 Varsa, gayrimenkulün enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

BÖLÜM 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

- 4.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler
- 4.2 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri
- 4.3 Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri
- 4.5 Değerlemede Kullanılan Varsayımlar
- 4.6 Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler
- 4.7 Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi
- 4.8 Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

BÖLÜM 5. Kullanılan değerlendirme yöntemleri

- 5.1 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)
 - 5.1.a. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni
 - 5.1.b. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı
 - 5.1.c. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler
 - 5.1.d. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar
 - 5.1.e. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)
- 5.2 Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)
 - 5.2.a. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni
 - 5.2.b. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç
 - 5.2.c. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar
 - 5.2.d. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)
- 5.3 Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)
 - 5.3.a. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni
 - 5.3.b. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar
 - 5.3.c. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler
 - 5.3.d. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)
- 5.4 Diğer tespit ve analizler (değerleme işinin gerektirmesi halinde)
 - 5.4.a. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)
 - 5.4.b. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

- 5.4.c. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri
- 5.4.d. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar
- 5.4.e. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi
- 5.4.f. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

BÖLÜM 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

- 6.1 Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklaması
- 6.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçeleri
- 6.3 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş
- 6.4 Varsa, gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipotekler ile ilgili görüş
- 6.5 Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi
- 6.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulup bulunulmadığına dair bilgi
- 6.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi
- 6.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

BÖLÜM 7. SONUÇ

- 7.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi
- 7.2 Nihai değer takdiri
- 7.2.1. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması
- 7.2.2. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi

Rapor eki

- a) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin tapu örneği, plan, proje, ruhsat, şema, fotoğraf ve benzeri bilgi ve belgeler
- b) Gayrimenkule ilişkin sözleşmelerin (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) örnekleri
- c) Raporu imzalayan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının Gayrimenkul Değerleme Lisans belgelerinin örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından verilen Mesleki Tecrübe belgelerinin örnekleri

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarihi : 31.12.2025
- 1.2 Rapor Numarası : ÖZEL-2025-0296
- 1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli (Kapsamlı Anlatımlı) Rapor
- 1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları : Mustafa Görkem KARAKÖSE(Değerleme Uzmanı Yrd.)
Celal Evren FİLHAK(Gayrimenkul Değerleme Uzmanı)
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı : İlkay GÜRIŞIK
Ali GÜRIŞIK
- 1.6 Değerleme Tarihi : 26.12.2025
- 1.7 Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi : 0296-08.12.2025
- 1.8 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ve değerlemenin amacı : Sermaye Piyasası Kanunu kapsamındaki ihraççılar ve sermaye piyasası kurumları tarafından kamuya açıklanan ve/veya Kurul'a iletilen finansal raporların hangi kaleminde gösteriliyor olursa olsun gayrimenkul, gayrimenkul projesi, bir gayrimenkule dayalı hak ve faydalar gibi konularda hazırlananlar ile varlıkların değer düşüklüğünün ve/veya karşılık ayrılmasına gerek olmadığının tespiti vb. amaçla değerlendirme raporunun düzenlenmesidir.

1.9 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Rapor Tarihi	Rapor No	Hazırlayan Uzman/lar	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nihai Değer (KDV Hariç)

BÖLÜM 2

KURULUŞ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 17.08.2021 tarih ve Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 1.104.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz;

Yurt Mahallesi Kasım Ener Bulvarı Ahmet Sağyaşar Apt. No:14/E Çukurova / Adana adresinde hizmet vermektedir.

Tel: 0322 503 73 39 Faks: -. www.admerdegerleme.com

e-mail: info@admerdegerleme.com

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ticari Unvan	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kuruluş Tarihi	09/08/2007
Ticaret Sicil No	599791
Ticaret Odası	İstanbul Kadıköy Vergi Dairesi Müdürlüğü
Vergi Kimlik No	0690476808
Vergi Dairesi	Kadıköy
Mersis No	0069047680800020
Şirket Sermayesi	300.000.000,00 TL
Adresi	Eğitim Mah. Poyraz Sk. Er Togay İş Merkezi No : 3 İç Kapı No:21 Kadıköy / İstanbul
İşlem Gördüğü Borsa	-
Web Sitesi	www.trendgyo.com.tr
Kayıtlı E posta Adresi	info@trendgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarıdudullu Adalı Mahallesi 559 Ada 4 ve 5 Parsellerin adil piyasa (pazar) değeri çalışmasıdır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarıdudullu Adalı Mahallesi 559 Ada 4 ve 5 Parsellerin adil piyasa (pazar) değeri tespit edilecektir.

- Bu değerlendirme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde hazırlanmıştır. Raporla görev alan değerlendirme uzmanları bu standartlara göre tüm önemli girdilerin uygunluğunu değerlendirecek, varsa tüm sapmaların niteliklerini belirtecektir.
- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin değerlendirme konusu varlıkla veya değerlendirme görevinin ilgili diğer tarafıyla bu raporu hazırlama görevi dışında herhangi bir ilişkisi veya bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin önyargısız ve tarafsız bir değerlendirme yapma kabiliyetini sınırlayacak başka etkenler bulunmamaktadır.

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi ‘rapor bilgileri’ kısmında belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik ve fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.
- Raporda sunulan fikirler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerlidir. Raporun kapsamı dışında kullanılamazlar.
- Raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular, cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Uzman, söz konusu gayrimenkulü ve çevreyi bizzat incelemiştir. Değerlemeyi gerçekleştirenler raporda belirtilenler dışında başka bir yardım almamıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

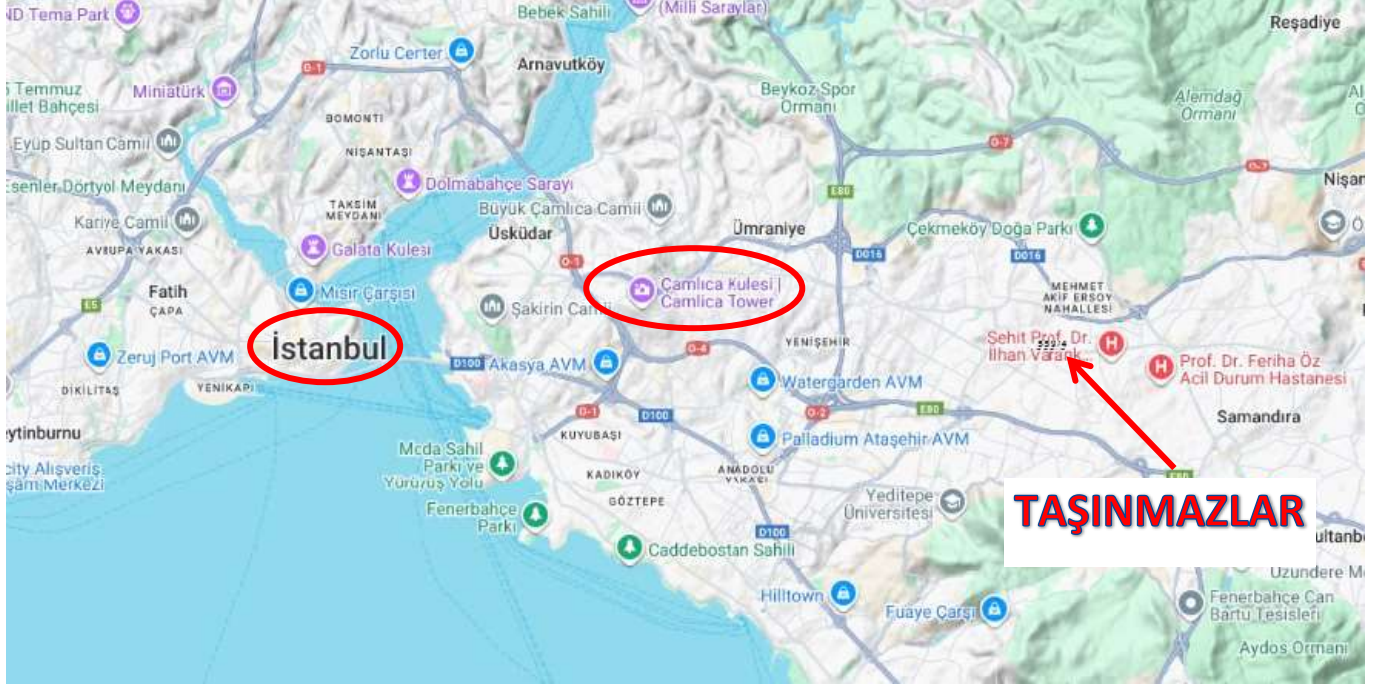
3.1.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Ekspertize konu taşınmazlar, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarıdudullu Adalı Mahallesi (İdari Mahallesi Madenler Mahallesi olarak geçmektedir.) sınırları içerisinde 559 Ada 4 ve 5 Parseller olarak konumludur.

Taşınmazlara ulaşmak için; Teraziler Caddesi ile Ümraniye ilçesinin ana arterlerinden olan Barajyolu Caddesinin kesiştiği nokta referans alınırsa Barajyolu Caddesinin üzerinden batı istikamette 120 metre devam edilip sağ yönde yer alan taşınmazlara ulaşım sağlanır.

Gayrimenkullerin konumlu olduğu Yukarıdudullu Mahallesi orta-üst gelir grubuna hitap etmekte olup yer yer 3-4 katlı konutlar yer yer de imar planının izin verdiği parsellerde yüksek katlı yapılar da mevcuttur. Taşınmazların çevresinde yer yer de depolama vasıflı ve ticari ünitelerde görülmektedir. Taşınmazların yakın çevresinde; Şehit Prof. Dr. İlhan Varank Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Sinpaş Aqua City, Doğuş Üniversitesi, çeşitli vasıfta ticari üniteler ve ilk ve orta derece okullar yer almaktadır.

Bölgede alt yapı faaliyetleri yapılaşmaya paralel olarak devam etmektedir.





3.1.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

31.12.2025 tarihinde TKGM web portalından alınan tapu kaydına göre ana gayrimenkulün bilgileri ve gayrimenkulün tapu kayıtları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Ümraniye
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Yukarıdudullu Adalı
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	559
Parsel No	:	4
Yüzölçümü	:	883,96 m ²
Maliki	:	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
Ana Gayrimenkul Vasfı	:	Arsa

İli	: İstanbul
İlçesi	: Ümraniye
Bucağı	: -
Mahallesi	: Yukarıdudullu Adalı
Mevkii	:
Pafta No	: -
Ada No	: 559
Parsel No	: 5
Yüzölçümü	: 3.064.57 m ²
Maliki	: Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
Ana Gayrimenkul Vasfı	: Arsa

3.2 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

31.12.2025 tarihinde TKGM web portalından alınan tapu kayıtlarına göre;

Her iki parsel üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

06/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 48 nci ve 49 uncu maddelerine dayanılarak düzenlenmiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliğine göre söz konutu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı bünyesinde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu parseller **müştereken** 28-04-2023 tarihinde, 18528 yevmiye numarası ile Satış işlemi ile “ Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” adına tescil edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden yapılan araştırmada değerlemeye konu taşınmazlar arsa vasfında olup parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazlara ilişkin herhangi bir evrak söz konusu değildir.

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre taşınmazların; 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;

559 ada 5 parsel; 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” sınırlarında kalmaktadır. Taşınmazın her hangi bir terki ve ihdası bulunmamakta olup sınırları net imar parselidir.

559 ada 4 parsel; ise Ayırık Nizam E:1.40, Hmax:10 kat, yapılaşma koşullarında, ön bahçe 5 m, arka ve yan bahçelerden ise 3 m çekme mesafesi bulunmakta olup “Konut Alanı” sınırlarında kalmaktadır. Taşınmazın 15 m² yola terki bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmazların her ikisi de yapılaşmaya uygun olup tevhit edilmeleri ekonomik açıdan uygun olacaktır.

Plan notlarına gör söz konusu taşınmazların zemin katlarında ticari üniteler yapılabilir, 1.000 m² üzeri arsalarda 2. Bodrum kat iskan edilebilir. Ancak 1. Bodrum katta yer alan zemin kat eklentileri meşale dahil değildir. 2. Bodrum kat ve çıkmalar emsale dahil edilecektir.

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu binanın ada-parcel bazında yerinin doğruluğunun tespiti İstanbul ili, Ümraniye ilçe belediyesindeki imar paftasına göre yapılmıştır.

*Taşınmazlar arsa niteliğinde olup Belediye İmar Müdürlüğü’nden alınan şifahi imar durumu bilgisine dayanarak değerlendirilmiştir. Belediye’den yazılı imar durumu belgesi/yazısı alınarak imar durumunun teyit edilmesi önerilir.

3.5 Gayrimenkul için Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Gayrimenkuller için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı vb. herhangi bir tespit bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkuller için hazırlanmış satış vaadi, kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb. sözleşme bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri için Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden yapılan araştırmada söz konusu parseller için alınmış herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ya da yapı kullanma izin belgesi bulunmadığı ifade edilmiştir. İlgili tüm belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde geliştirilmiş herhangi bir onaylı proje veya yapı ruhsatı olmayıp taşınmazlar üzerine bina inşa edilmesi halinde 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabi olacaklardır.

3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin 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

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller 559 ada 4 ve 5 parseller “Arsa” niteliğindedir. Taşınmazlara ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli:

Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir.

Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 ile 1261-1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, hilafetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam'ın da merkezi oldu.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebeldir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir.

İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

Ümraniye İlçesi:

Ümraniye, İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık beşinci, Anadolu Yakası'nın Pendik'in ardından en kalabalık ikinci ilçesidir. İlçe 35 mahalleden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. İlçenin yüzölçümü 46 km²'dir. Batıdan Üsküdar, güneyden Ataşehir, doğudan Sancaktepe, kuzeydoğudan Çekmeköy ve kuzeybatıdan Beykoz ilçeleriyle çevrilidir.

Ümraniye İstanbul'un en hızlı kentleşmiş ve en fazla nüfus artışı tecrübe etmiş ilçelerinden biridir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöre olup, küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

Ulaşım akslarının tam orta yerinde yer alan ilçemizin her noktasına neredeyse tüm ulaşım araçlarıyla kolaylıkla ulaşılabilir.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Dünya Geneli Ekonomik Görünüm

Dünya genelinde salgın hastalık ve bölgesel savaşlar sebebiyle yaşanan dalgalanmalar, ekonomik göstergeleri derinden etkilemiştir. 8.2 milyar insan nüfusuna ulaşan dünyada Afrika kıtasında %2, Amerika ve Asya kıtasında %1 nüfus artışı gözlemlenirken Avrupa kıtasında nüfus artışı yatay seyretmiştir. Doğum oranlarının düşüklüğü ekonomik faaliyetlerin de azalmasına etki oluşturmuştur.

Küresel enflasyon göstergeleri incelendiğinde nüfus artışının yanı sıra bölgesel savaşlar ve salgın hastalık sonrası yaşanan resesyon dönemi henüz tam olarak atlatılamamıştır.

Verilere göre ABD ve Çin ekonomilerinin AB ekonomisinin üzerinde performans göstermiştir.

Buna karşın ekonomik ambargolar ve çeşitli vergilendirmeler ile Çin'in ekonomik faaliyetlerinin daraldığı, %5,4 büyüme yakalamasına karşın bütçesinin GSYİH'ya oranı -%5,8 olarak kayıtlara geçmiştir.

Yaşanan bu gelişmeyi gayrimenkul sektöründeki kriz ve inşaat şirketlerinin finansal krize girmesi takip etmiştir. Rusya'nın Ukrayna ile olan savaşından dolayı ülkelerin Rusya'ya uyguladığı yaptırımlar sadece Rusya'nın ekonomisini etkilemekle kalmamış, özellikle doğalgaz tedariki başta Almanya olmak üzere tüm AB ülkelerinin enerji fiyatlarından kaynaklı maliyet artışları yaşamasına sebep olmuştur. Covid salgını sonrası resesyona giren ve ekonomik faaliyetlerini toparlamaya çalışan AB'nin maliyetlerindeki bu artış rekabet şansını zayıflattığı gibi ithalat süreçlerinde de tasarrufa gitmesine sebep olmuş, AB ile yoğun ticari faaliyet yürüten diğer ülkelerin de ekonomik olarak süreçten etkilenmesine sebep olmuştur.

Kuzey Afrika ve Ortadoğu için Suriye iç savaşının bitmesi olumlu bir etki yaratmış olmakla beraber İsrail ile Filistin arasında yaşanan savaş bölgedeki istikrarın negatif yönde etkilenmesine sebep olmuştur. Özellikle Gazze'de yaşanan insanlık dramı tüm dünya ülkeleri tarafından tepkiyle karşılanmış, bölgenin istikrara kavuşmasına yönelik beklentileri negatif etkilemiştir.

ABD'nin başkanlık seçimleri sonrası yeniden iktidara gelen Trump yönetiminin başta Çin olmak üzere birçok ülkeye uygulamaya başladığı gümrük verileri ve çeşitli yaptırımlar, yatırımcıların başta gelişmekte olan ülkeler olmak üzere birçok ülkeye yatırım yapmasına engel oluşturmaya başlamıştır. Meksika ile yaşanan düzensiz göçmen krizi ve Kanada ile yaşanan sınır anlaşmazlıkları vergisel bir cezalandırma sistemi ile çözülmeye çalışılmaktadır. Rusya ile Ukrayna arasındaki savaşın akıbetini belirlemek üzere uzlaştırıcı rol üstlenen Trump yönetimi henüz bu noktada bir başarı kaydedemezken dünya deniz ticaretinin önemli denizlerinde ve körfezlerinde yaşanan terör saldırılarına karşı da etkili bir adım atamamıştır.

Bu gelişmelere karşın teknoloji alanında yaşanan gelişmeler ve yapay zeka sistemlerinin yarattığı etki yatırımcıların ilgisini çekmiş, bu alanda yatırım yapan birçok firmaya çeşitli alanlarda yatırımlar yapılmaya başlanmıştır. Bazı kayıtlara göre dünyanın en büyük 10 şirketinin 7'sinin teknoloji tabanlı şirketlerden oluşması da bunun bir etkisi olarak görülmektedir.

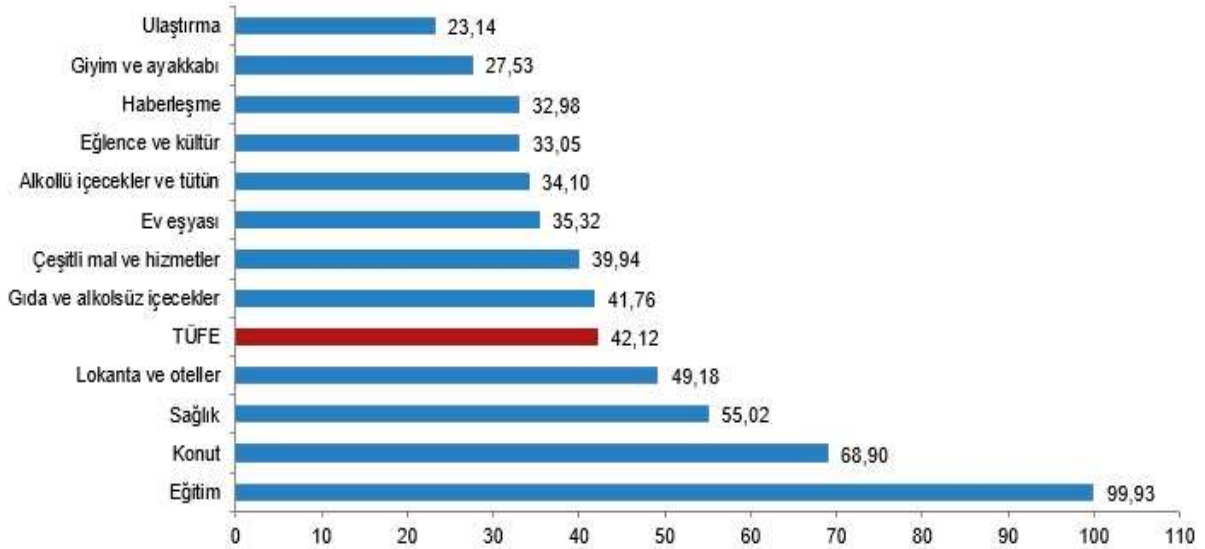
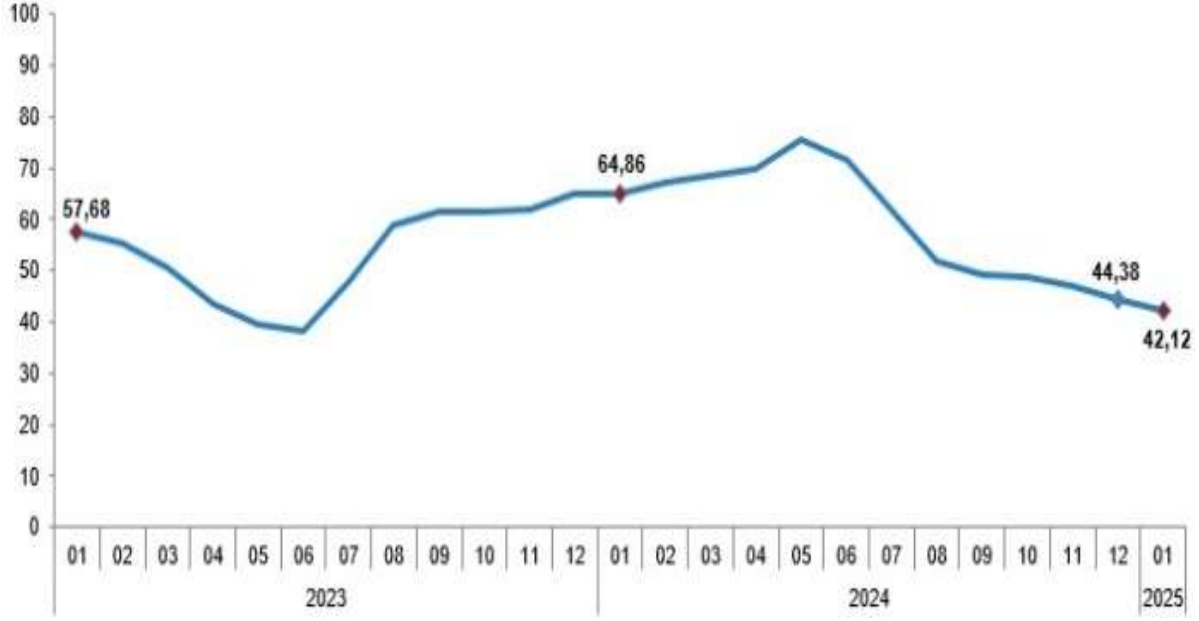
ABD tarafından 500 milyar USD'ye mal olacağı belirtilen Stargate projenin duyurulduğu günün hemen ardından Çin'de faaliyet gösteren bir şirketin yaklaşık 6 milyon USD bütçeyle hayata geçirdiğini duyurduğu yapay zeka aracı, bu alandaki proje maliyetlerini tartışmaya açmış ve yatırımcıların tercihlerini yeniden değerlendirmesine sebep olmuştur.

ABD borsalarında ciddi düşüşe sebep olan olayın ardından Çin menşeli yapay zeka sisteminin güvenlik ve efektif kullanım imkanı tartışma konusu olmuş, projenin belirtilen maliyetlerin çok üzerinde gerçekleşmesine rağmen düşük bütçe ile gerçekleştirilmiş gibi sunulduğu iddia edilmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin ekonomik belirsizlikler içerisinde düşük performans seyretmesi beklenirken son 5 yıllık büyüme verilerine göre en iyi büyüme performansını Ruanda göstermiştir.

Afrika kıtasının dünyaya açılan kapısı olma görevini üstlenen yaklaşık 26 bin m² yüzölçümüne sahip Ruanda, yaklaşık 14.4 milyon nüfusuyla %8.2 büyüme performansı elde etmiştir. En yakın rakibi Hindistan %6,40 ve Zambiya %5.80 büyüme ile onu takip etmiştir.

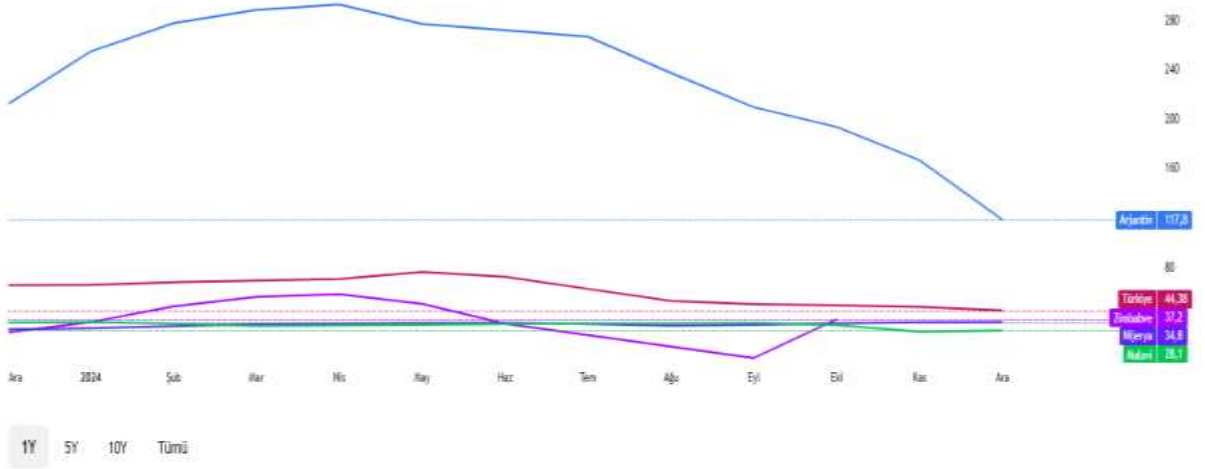
Türkiye Geneli Ekonomik Görünüm

Ülkemiz, covid salgını sonrası yaşanan ekonomik problemi atlatmak için faiz indirimlerini esas alan bir ekonomik modele geçiş yapmış, 2023 yılındaki genel seçimler sonrasında klasik iktisadi teoremler benimsenerek faiz politikasında değişikliğe gidilmiştir. Bu ara dönemde yaşanan ekonomik kayıplar sebebiyle enflasyon uzun yıllar sonra yükselmiş ve Dünya'nın en yüksek 2. enflasyonuna sahip ülkesi konumuna gelmemize sebep olmuştur.

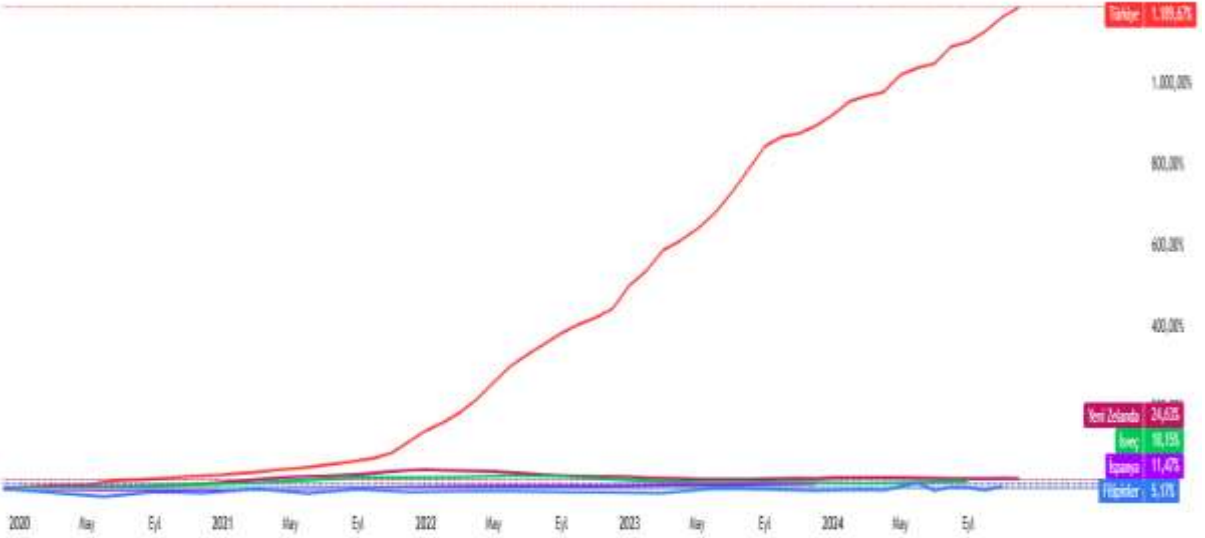


TÜİK tarafından yayımlanan verilere göre TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %5,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,03, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,12 ve on iki aylık ortalamalara göre %56,35 olarak gerçekleşmiştir. Ana harcama grupları itibarıyla 2025 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre azalan ana grup %-5,17 ile giyim ve ayakkabı olmuş, buna karşılık; 2025 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %23,57 ile sağlık olmuştur.

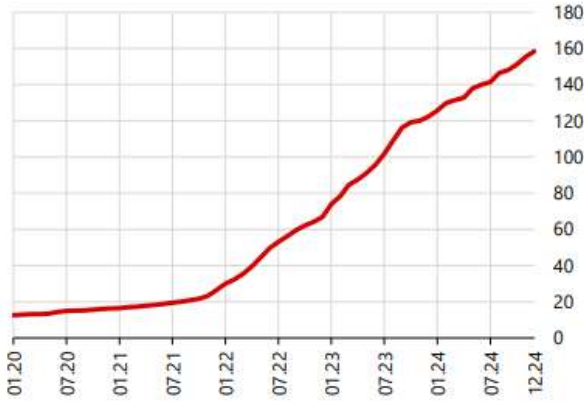
Enflasyon oranı ▼



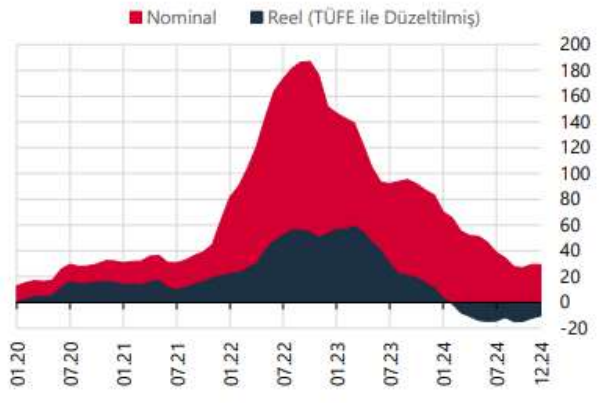
Verilere göre dünya ülkeleri arasında son 1 yılda enflasyon oranı Arjantin’de %117,80 olurken ülkemizde %42,12 ve bizi takip eden Zimbabve’de %37,20 olarak kayıtlara geçmiştir. Özellikle gıda ve konut kirası yönünden baskılanan enflasyon, bu kalemlerdeki artışın hala yüksek olması sebebiyle zayıf bir düşüş performansı göstermektedir.



Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



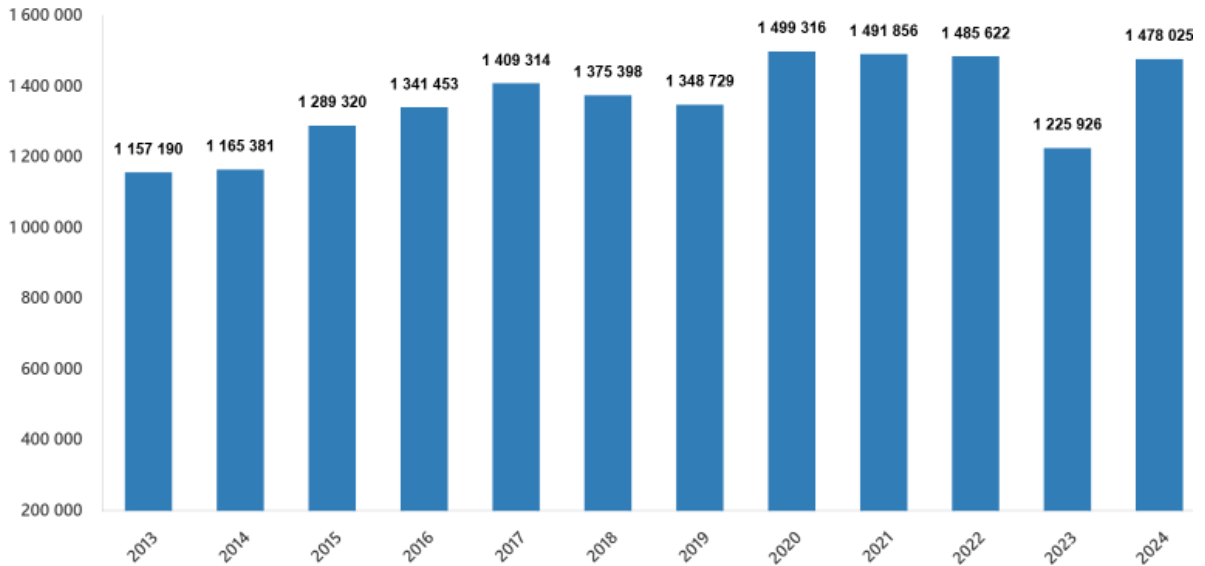
Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



TCMB tarafından yayımlanan konut fiyat endeksi incelendiğinde 2024 yılında nominal %29,40 artış olduğu belirtilirken TÜFE ile indirgenmiş reel fiyatlarda -%10,4 oranında negatif yönlü değişim olduğu belirtilmiştir. Verilere göre son 5 yıl içerisinde Türkiye'nin konut fiyat endeksi %1.189,67 artış gösterirken en yakın rakibimiz olan Yeni Zelanda'da %24,63 oranında artış gözlemlenmiştir. Konut fiyatlarındaki yüksek artış kiralara etki etmiş, ülke genelinde kira fiyatlarında beklenenin üzerinde artışlar yaşanmıştır. Hükümetimizce önlem olarak alınan ve 2 yıl uygulanan %25 oranındaki kira artış sınırı yapılan araştırmalara göre ülke genelinde pek uygulanmamış, artışlar %100'e yakın hatta bunun üzerinde oranlarla gerçekleştirilmiştir.

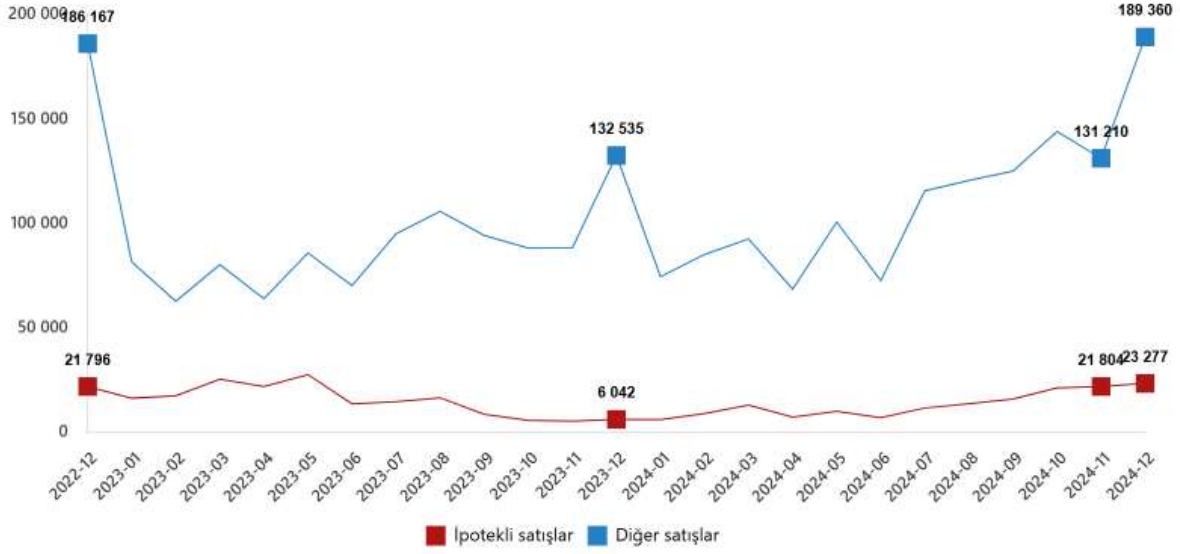
Konut satışı, 2013 - 2024

(Adet)



Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2024

(Adet)



TÜİK tarafından yayımlanan konut satış istatistiklerine bakıldığında; Türkiye genelinde konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %20,6 oranında artarak 1 milyon 478 bin 25 olmuştur. Konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %53,4 oranında artarak 212 bin 637 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli konut satışları ise Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %285,3 oranında artarak 23 bin 277 olmuştur. 2024 yılında gerçekleşen İpotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,8 oranında azalarak 158 bin 486 olmuştur. Toplam konut satışları içinde İpotekli satışların payı Aralık ayında %10,9 ve 2024 yılında %10,7 olarak gerçekleşmiştir.

Aralık ayında 5 bin 980; 2024 yılında ise 38 bin 62 İpotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşmiştir. Bu veriler dikkate alındığında, özellikle konut amaçlı üretim yapmak isteyen geliştiriciler için pazarda bir hareketlilik olduğu söylenebilir durumdadır.

Yakın zamanda evden çalışma şartlarının kademeli olarak kaldırılacağı varsayıldığında kiralık konut ve ofis sektörünün arzında bir artış olacağı gibi talebin de bu arzı dengeleyeceği düşünülmektedir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu taşınmaz için alınan 31.12.2025 tarihli Tapu Kayıt Bilgisi belgesine göre tapu kayıtlarında 26.12.2025 tarihinde belediyede yapılan araştırmada imar durumunda, 26.12.2025 tarihinde mahallinde yapılan araştırmada fiziki olarak değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Söz konusu taşınmazlar fiziksel özellikler bakımından;

559 Ada 4 Parsel: 883,96 m² alanlı olup arsa vasıflıdır. Geometrik olarak dörtgen bir şekle topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Ayrıca taşınmazın 15 m² yola terki mevcuttur.

Doğu cepheden imar yoluna diğer yönlerden ile komşu parsellere cephelidir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

559 Ada 5 Parsel: 3064,57 m² alanlı olup arsa vasıflıdır. Geometrik olarak dörtgen bir şekle topoğrafik olarak hafif eğimli bir yapıya sahiptir.

Doğu cepheden imar yoluna, Güney cepheden tescil dışı alana ve diğer yönlerden ile komşu parsellere cephelidir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.5 Değerlemede Kullanılan Varsayımlar

Değerlemede, herhangi bir varsayım kullanılmamakla birlikte, karşılaştırılan emsaller özellikle bölgeden ve aynı imar durumu içinde olanlardan seçilmiş ve bu parsellerin bu hali ile piyasadaki satış rakamları dikkate alınmıştır.

4.6 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller arsa niteliğinde olup parsel için alınmış yapı ruhsatı, mimari proje vb. resmi evrak bulunmamaktadır.

4.7 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller arsa niteliğinde olup parsel için alınmış yapı ruhsatı, mimari proje vb. resmi evrak bulunmamaktadır.

4.8 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller arsa niteliğinde olup üzerlerinde yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.1.a. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan Gayrimenkulle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Arsa/arazi türündeki gayrimenkul değerlendirilmesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.1.b. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

SATILIK ARSA EMSALLERİ

Emsal 1: Epa Lion Gayrimenkul: 0 532 694 19 36: Konu mülklerin bulunduğu bölgede benzer konumda yer alan, Konut Alanı imarlı imar koşullarına sahip, Arsa nitelikli 241 m² alanlı tek tapu sahibi tarafından 13.500.000 TL'den satılıktır.

Emsal 2: Hedef Gayrimenkul: 0 532 230 98 87: Konu mülklerin bulunduğu bölgede benzer konumda yer alan, Ticaret+Konut Alanı imar koşullarına sahip, Arsa nitelikli 416 m² alanlı tek tapu sahibi tarafından 25.000.000 TL'den satılıktır.

Emsal 3: Dilek Emlak: 0 532 507 28 24: Konu mülklerin bulunduğu bölgede daha kötü konumda yer alan, Konut Alanı imar koşullarına sahip, Arsa nitelikli 450 m² alanlı tek tapu sahibi tarafından 21.000.000 TL'den satılıktır.

Emsal 4: Sahibi: 0 536 383 15 31: Konu mülklerin bulunduğu bölgede daha kötü konumda yer alan, Konut Alanı imar koşullarına sahip, Arsa nitelikli 398 m² alanlı tek tapu sahibi tarafından 19.500.000 TL'den satılıktır.

Emsal 5: Sahibi: 0 535 361 99 31: Konu mülklerin bulunduğu bölgede daha kötü konumda yer alan, Konut Alanı imar koşullarına sahip, Arsa nitelikli 239 m² alanlı tek tapu sahibi tarafından 12.850.000 TL'den satılıktır.

SATILIK 2+1 KONUT EMSALLERİ

Emsal 1: Yeni Emlak 0 505 044 55 69: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer konumda ve yeni yapım binada konumlu olan 2+ 1 hacimli 87 m² alanlı olduğu beyan edilen 77 m² olduğu tahmin edilen mesken için 7.300.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi emlak yetkilisi tarafından beyan edilmiştir.

Emsal 2: Albayrak Emlak 0 530 241 48 46: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede daha kötü konumda ve yeni yapım binada konumlu olan 2+ 1 hacimli 95 m² alanlı olduğu beyan edilen 85 m² olduğu tahmin edilen mesken için 7.250.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi emlak yetkilisi tarafından beyan edilmiştir.

Emsal 3: Nas Grup 0 538 926 43 77: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer konumda ve yeni yapım binada konumlu olan 2+ 1 hacimli 87 m² alanlı olduğu beyan edilen 77 m² olduğu tahmin edilen mesken için 7.249.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi emlak yetkilisi tarafından beyan edilmiştir.

Emsal 4: Al-Ka Emlak 0 532 137 90 14: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede daha kötü konumda ve yeni yapım binada konumlu olan 2+ 1 hacimli 95 m² alanlı olduğu beyan edilen 85 m² olduğu tahmin edilen mesken için 7.250.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi emlak yetkilisi tarafından beyan edilmiştir.

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

Emsal 1: Cevahir Donat 0 531 397 20 72: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer konumda olan 440 m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen 430 m² olduğu tahmin edilen dükkan için 55.000.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi emlak yetkilisi tarafından beyan edilmiştir.

Emsal 2: Remax Hazine 0 533 343 34 87: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede daha kötü konumda olan 70 m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen 60 m² olduğu tahmin edilen dükkan için 5.500.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi emlak yetkilisi tarafından beyan edilmiştir.

Emsal 3: Remax Öncü 0 538 346 00 16: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede daha kötü konumda olan 180 m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen 170 m² olduğu tahmin edilen dükkan için 17.800.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi emlak yetkilisi tarafından beyan edilmiştir.

Emsal 4: Remax Eksen 0 507 917 33 58: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede daha kötü konumda olan 140 m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen 130 m² olduğu tahmin edilen dükkan için 13.500.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi emlak yetkilisi tarafından beyan edilmiştir.

5.1.c. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



5.1.d. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Yukarıdaki örnek mülklerin konumları, alanları ve imar durumundaki vasıfları göz önüne alınmıştır. Tüm emsal mülkler aynı imar planı içerisinde olup net parsel alanları belirli değildir.

5.1.e. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

SATILIK ARSA EMSALLERİNİN ANALİZİ										
EMSAL	Alan	İstenen Tutar	Pazarlık Payı	Pazarlıklı Değer	Ortalama Birim Değer	Hisse Durumu	Konum	İmar Durum	TOPLAM Düzeltme	Düzeltilmiş Ortalama Birim Değer
EMSAL 1	241,00 m2	13.500.000 TL	10,00%	12.150.000 TL	50.414,94 TL	0%	0%	0%	0%	50.414,94 TL
EMSAL 2	416,00 m2	25.000.000 TL	10,00%	22.500.000 TL	54.086,54 TL	0%	0%	-5%	-5%	51.382,21 TL
EMSAL 3	450,00 m2	21.000.000 TL	10,00%	18.900.000 TL	42.000,00 TL	0%	20%	0%	20%	50.400,00 TL
EMSAL 4	398,00 m2	19.500.000 TL	10,00%	17.550.000 TL	44.095,48 TL	0%	15%	0%	15%	50.709,80 TL
EMSAL 5	239,00 m2	12.850.000 TL	10,00%	11.565.000 TL	48.389,12 TL	0%	5%	0%	5%	50.808,58 TL
Emsallerin Yapılan Analizler Sonucunda Ortalaması										50.743,11 TL

Alınan emsallere yapılan düzeltmeler ve yuvarlamalar neticesinde taşınmazların m² satış yuvarlatılmış olarak fiyatı 50.745 TL değer takdir edilmiştir

SATILIK 2+1 KONUT EMSALLERİN ANALİZİ									
EMSAL	İndirgenmiş Alan	İstenen Tutar	Pazarlık Payı	Pazarlıklı Değer	Ortalama Birim Değer	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	TOPLAM Düzeltme	Düzeltilmiş Ortalama Birim Değer
EMSAL 1	77,00 m2	7.300.000 TL	5,00%	6.935.000 TL	90.064,94 TL	0%	0%	0%	90.064,94 TL
EMSAL 2	85,00 m2	7.250.000 TL	5,00%	6.887.500 TL	81.029,41 TL	0%	10%	10%	89.132,35 TL
EMSAL 3	77,00 m2	7.249.000 TL	5,00%	6.886.550 TL	89.435,71 TL	0%	0%	0%	89.435,71 TL
EMSAL 4	85,00 m2	7.250.000 TL	5,00%	6.887.500 TL	81.029,41 TL	0%	10%	10%	89.132,35 TL
Emsallere Göre Taşınmazın m ² Satış Fiyatı									89.441,34 TL

Alınan emsallere yapılan düzeltmeler ve yuvarlamalar neticesinde taşınmazların için yapılacak olan proje geliştirme çalışmasında kullanılacak olan meskenlerin m² satış yuvarlatılmış olarak fiyatı 89.440 TL / m² olarak değer takdir edilmiştir.

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİN ANALİZİ									
EMSAL	İndirgenmiş Alan	İstenen Tutar	Pazarlık Payı	Pazarlıklı Değer	Ortalama Birim Değer	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	TOPLAM Düzeltme	Düzeltilmiş Ortalama Birim Değer
EMSAL 1	430,00 m2	55.000.000 TL	5,00%	52.250.000 TL	121.511,63 TL	10%	0%	10%	133.662,79 TL
EMSAL 2	60,00 m2	5.500.000 TL	5,00%	5.225.000 TL	87.083,33 TL	10%	30%	40%	121.916,67 TL
EMSAL 3	170,00 m2	17.800.000 TL	5,00%	16.910.000 TL	99.470,59 TL	10%	10%	20%	119.364,71 TL
EMSAL 4	130,00 m2	13.500.000 TL	5,00%	12.825.000 TL	98.653,85 TL	10%	10%	20%	118.384,62 TL
Emsallere Göre Taşınmazın m ² Satış Fiyatı									123.332,19 TL

Alınan emsallere yapılan düzeltmeler ve yuvarlamalar neticesinde taşınmazların için yapılacak olan proje geliştirme çalışmasında kullanılacak olan dükkanların m² satış yuvarlatılmış olarak fiyatı 123.330 TL / m² olarak değer takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemede, bölgede benzer nitelikli satılık arsalar bulunduğu için ‘Pazar Yöntemi’ kullanılmıştır. Ayrıca ikinci bir yöntem olarak ‘Proje Geliştirme Yöntemi’ kullanılmıştır. Örnek mülklerin konumları ve alanları göz önüne alınmıştır. Sonuç olarak bu iki yöntem analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır. Gayrimenkul arsa niteliğinde olduğu için ‘‘Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi’’ kullanılmamıştır.

5.2.a. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır “ şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirilenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

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

Konu Gayrimenkullerin piyasa değerlerinin belirlenmesinde, sağlıklı veri elde edilebilecek emsaller pazarda yer aldığı ve konu mülkler bu yöntemin kullanılmasına uygun olduğu için Pazar Değeri Yaklaşımı değerlendirilmiştir.

İlgili emsaller 5.1.b başlığı altında, bu emsallerin krokileri 5.1.c başlığı altında, Emsal Karşılaştırma Analizi ise 5.1.d başlığı altında detaylı olarak belirtilmiştir.

5.2.c. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Gayrimenkuller arsa niteliğinde olduğu için “Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi” kullanılmamıştır.

5.2.d. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Gayrimenkuller arsa niteliğinde olduğu için “Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi” kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.3.a. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı Gayrimenkul özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

5.3.b. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Bu yöntem değere ulaşmak için kullanılan ilgili emsaller 5.1.b başlığı altında, bu emsallerin krokileri 5.1.c başlığı altında, Emsal Karşılaştırma Analizi ise 5.1.d başlığı altında detaylı olarak belirtilmiştir.

5.3.c. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu taşınmazın indirgeme oranı belirlenirken Merkez Bankasının faiz politikaları, enflasyon beklentisi, inşaatın süresi göz önünde tarafımızca göz önünde bulundurulmuştur. Bu veriler göz önüne alınarak kanaat geliştirilmiştir.

5.3.d. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ			
	Brüt Alan (m ²)		
Arsa Alanı (m2)	3.067,57 m ²		
İmar planına göre Arsanın Lejanti	KONUT		
İnşaat Emsali (KAKS)	1,40		
İnşa edilebilecek satılabilir kapalı alan	4.295 m ²		
Ortak alan (KAKS x %)	1.288 m ²	30%	
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	5.583 m ²		
	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Maliyet
Satılabilir alan maliyeti*	4.724 m ²	35.000 TL	165.342.023 TL
Kapalı Otopark - Sığınak - Teknik Hacimler**	1.288 m ²	15.000 TL	19.325.691 TL
* Söz konusu taşınmazda yapılan proje geliştirmede % 10 mertebesinde yoğunluğa dahil edilmeyen ancak satılabilir alan dahil edilen kısımlar için atış yapılmıştır.			
** Bodrum kat ortak alan kat sahanlıkları, merdivenler			
TOPLAM İNŞAAT ALANI	6.012	TOPLAM MALİYETİ	184.667.714 TL

PROJE SATIŞ GELİRİ			
	Brüt Alan (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Ciro
İnşa edilebilecek konut alanı	3.650 m ²	89.440 TL/m ²	326.492.518 TL
İnşa edilebilecek işyeri alanı	1.074 m ²	123.330 TL/m ²	132.413.193 TL
TOPLAM TUTAR	458.905.711 TL		

KAT KARŞILIĞI HESABI	
Kat karşılığı oranı	50,00%
Arsa Sahibine Kalan Ciro	229.452.856 TL
Yıllık indirgeme oranı	20,00%
Aylık indirgeme oranı	1,667%
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	24,0 Ay
İnşaatın 24 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Arsa sahibine kalan Net bugünkü değer	154.314.749 TL
Arsa m² birim fiyatı Net Bugünkü Değeri	50.305 TL
Yuvarlatılmış arsa değeri	154.315.000 TL

Yukarıda bulunan değer 559 Ada 4 parsel için olup bu parselin m² satış fiyatı bu yöntemle göre 50.305 TL / m² edebileceği kanaatine varılmıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.4.a. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Konu mülkler kira analizi yapmaya uygun değildir. Bölgede kiralık veya kiralanmış arsalar bulunmamaktadır.

5.4.b. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Konu çalışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

5.4.c. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir proje çalışması değildir.

5.4.d. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu çalışma boş arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir.

5.4.e. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkuller üzerine, imar planı dâhilinde yapıların inşa edilip yapı kullanma izin belgelerinin alınmasıyla en etkin ve verimli kullanım durumuna ulaşacaklardır.

5.4.f. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Gayrimenkullerde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerlemede, bölgede benzer nitelikli satılık arsalar bulunduğu için ‘Pazar Yöntemi’ kullanılmıştır. Ayrıca ikinci bir yöntem olarak ‘Proje Geliştirme Yöntemi’ kullanılmıştır.

Örnek mülklerin konumları ve alanları göz önüne alınmıştır. Sonuç olarak bu iki yöntem analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır. Gayrimenkul arsa niteliğinde olduğu için ‘Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi’ kullanılmamıştır.

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

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır

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

Söz konusu taşınmaz için alınan 31.12.2025 tarihli Tapu Kayıt Bilgisi belgesine göre tapu kayıtlarında 26.12.2025 tarihinde belediyede yapılan araştırmada imar durumunda, 26.12.2025 tarihinde mahallinde yapılan araştırmada fiziki olarak değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazlar arsa vasfında olup alınan 30.12.2025 tarihli Tapu Kayıt Bilgisi belgesine göre tapu kayıtlarında herhangi bir Takyidat bulunmamaktadır. 26.12.2025 tarihinde belediyede yapılan araştırmada imar durumunda, 26.12.2025 tarihinde mahallinde yapılan araştırmada fiziki olarak değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

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

Rapora konu gayrimenkuller için alınmış yapı ruhsatı, mimari proje vb. resmi evrak bulunmamaktadır. Gayrimenkuller için üzerinde proje geliştirmesi kapsamında bir tasarrufta bulunulmamıştır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Taşınmazların değerlendirme tarihinde alınan tapu bilgilerine göre tapu kayıtlarında alıma satıma ve teminata engel olacak ve ileride herhangi bir risk oluşturacak takyidat bulunmamakta olup imar planında ise yapılaşmaya engel bir kısıtlamada yoktur.

Sonuç olarak WEB Tapu sisteminden alınan tapu kayıtlarından, Ümraniye Belediyesinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemelerden taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Fonu bünyesine kalmasında herhangi bir olumsuzluk bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Değerlemede, bölgede benzer nitelikli satılık arsalar bulunduğu için ‘Pazar Yöntemi’ kullanılmıştır. Ayrıca ikinci bir yöntem olarak ‘Proje Geliştirme Yöntemi’ kullanılmıştır.

Örnek mülklerin konumları ve alanları göz önüne alınmıştır. Sonuç olarak bu iki yöntem analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır. Gayrimenkul arsa niteliğinde olduğu için ‘Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi’ kullanılmamıştır.

Sonuç olarak söz konusu taşınmazların değerlemesinde iki farklı yöntem kullanılmış olup bu iki yöntemde ulaşılan sonuçların bir birine yakın olması nedeni ile ‘Pazar Yöntemi’ yöntemi esas alınmıştır.

Taşınmazlara değer verilirken 4 parselin 15 m² alanlı yol terki bulunması göz önüne alınmış ayrıca bu parselin 1.000 m² nin altında olması nedeni ile plan notalarının ön gördüğü avantajlardan yararlanamaması nedeni ile m² birim fiyatından % 5 indirim yapılmıştır.

559 Ada 4 Parselin Yuvarlatılmış Değeri: 41.890.000,00 TL
 $(883,96 \text{ m}^2 - 15 \text{ m}^2) \times (50.745 \text{ TL / m}^2 \times (1 - 0,05)) = 41.890.606,00 \text{ TL}$

559 Ada 5 Parselin Yuvarlatılmış Değeri: 155.510.000,00 TL
 $3.064,57 \text{ m}^2 \times 50.745 / \text{m}^2 = 155.511.604,70 \text{ TL}$

Taşınmazların Toplam Değeri: (41.890.000,00 TL + 155.510.000,00 TL) = 197.400.000,00 TL

7.2.1. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

TOPLAM	KDV HARİÇ DEĞER	197.400.000,00 TL	YÜZ DOKSAN YEDİ MİLYON DÖRT YÜZ BİN TÜRK LİRASI
	% 10 KDV	19.740.000,00 TL	ON DOKUZ MİLYON YEDİYÜZ YÜZ KIRK BİN TÜRK LİRASI
	% 10 KDV DEĞER	217.140.000,00 TL	İKİ ON YEDİ MİLYON YÜZ KIRK BİN TÜRK LİRASI

Not: KDV Oranı % 10 olarak değerlendirilmiş, geçerli kanunların katma değer vergisine ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır.)

30.12.2025 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurları 1 USD = 42.9395 TL, 1 EURO = 50.5441 TL dir.

7.2.2. Gayrimenkul Projelerinin Değerlemesinde, Projenin Değerleme Tarihi İtibarıyla Tamamlanmış Kısımın Arsa Değeri Dahil Türk Lirası Üzerinden Değerinin Takdir Edilmesi, Projenin Değerleme Tarihi İtibarıyla Bitirilmiş Olması Varsayımı İle Türk Lirası Üzerinden Yapılacak Değer Takdirine İse Gerekirse Bilgi Amaçlı Olarak Ayrıca Yer Verilmesi

Gayrimenkul projesi değerlemesi bu çalışmanın konusu değildir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.



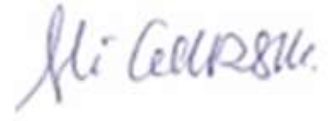
Mustafa Görkem KARAKÖSE
Hazırlayan
Değerleme Uzman Yrd.
SPK Lisans No: 937923



Celal Evren Filhak
Hazırlayan
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 411200



İlkey GÜRIŞIK
Kontrol Eden
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 920956



Ali GÜRIŞIK
Onaylayan
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404517