

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN
ADMER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RAPOR NO:
ÖZEL-2025-0297

TARİH:
31.12.2025

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Alibeyköy Adalı Mahallesi,

717 Ada 65 Parselde Bulunun Trend GYO A.Ş nin

5714173/16301800 Hissenin

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-2025-0297
- 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 : 08.12.2025 / 0297
- 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, Eyüpsultan İlçesi, Alibeyköy Mahallesi 717 Ada 65 Parselde bulunan Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş nin 5714173/16301800 Hisselinin adil piyasa (pazar) değeri çalışmasıdır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Alibeyköy Mahallesi 717 Ada 65 Parselde bulunan Trend Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş nin 5714173/16301800 Hisselinin adil piyasa (pazar) değeri tespit edilecektir.

- Bu değerlendirme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde hazırlanmıştır. Raporda 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 sınırlandıracak 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

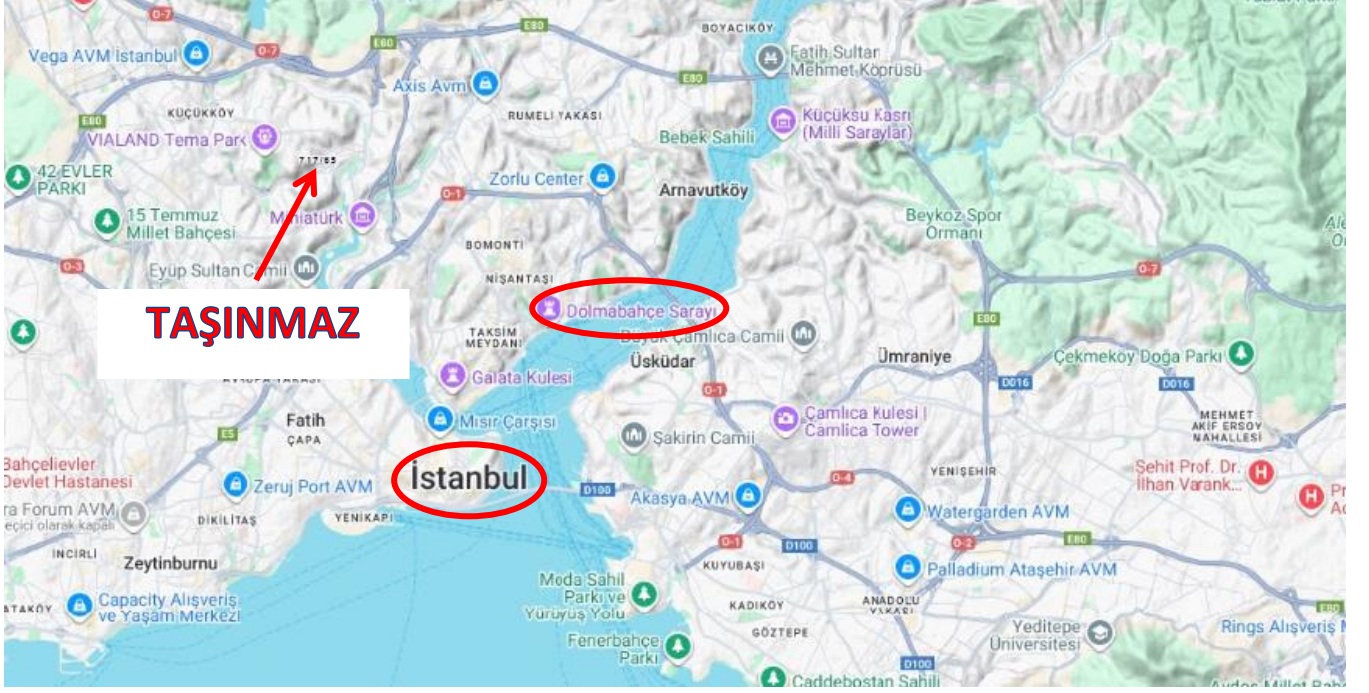
Ekspertize konu taşınmaz, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Alibeyköy sınırları içerisinde 717 Ada 65 Parsel olarak konumludur.

Taşınmaza ulaşmak için; Vardar Bulvarı ile Namık Kemal Caddesinin kesiştiği nokta referans alınır. Namık Kemal Caddesinin üzerinden kuzey istikamette 105 metre devam edilip sol yönde yer alan Direk Sokağı girilir. Bu sokak üzerinden kuzeybatı istikamette 120 metre devam edilip sağ yönde yer alan taşınmaza ulaşım sağlanır.

Söz konusu taşınmaz yapılaşmanın uzun yıllar önce tamamlanmış olduğu düzensiz olarak inşa edilmiş, binalardan oluşan bir bölgede yer almaktadır. Bölgede yer alan binalar genel olarak 3 veya 4 katlıdır. Ancak bu binalar yıkılarak yerlerine yeni ve daha düzenli 5 -6 katlı apartmanlar inşa edilmektedir. Bu apartmanların zemin katları iş yeri veya mesken, normal katları ise tamamen mesken olarak kullanılmaktadır. Bölge genel olarak alt ve orta gelir seviyesine hitap etmektedir.

Taşınmazın yakın çevresinde; Nene Hatun Camii, Silahtarğa Gençlik Parkı, çeşitli vasıfta ticari üniteler, çok katlı konutlar ve ilk - 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

30.12.2025 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	: Eyüpsultan
Bucağı	: -
Mahallesi	: Alibeyköy
Mevkii	:
Pafta No	: -
Ada No	: 559
Parsel No	: 4
Yüzölçümü	: 815,09 m ²
Maliki	: Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (5714173/16301800)
Ana Gayrimenkul Vasfı	: Arsa

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

30.12.2025 tarihinde TKGM web portalından alınan tapu kaydına göre;

Beyanlar Hanesinde: (Taşınmazın üzerinde)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (07.11.2022 tarih, 35405 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (04.11.2022 tarih, 35315 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (03.11.2022 tarih, 35131 yevmiye)

(riskli yapı şerhleri parsel üzerinde yer alan mevcut yapıdan önce yer alan ve yıkılan binalar ile ilgilidir.)

-İhtiyati Tedbir: İstanbul 23.Asliye Hukuk Mahkemesi nin 03/06/2024 tarih 2024/181 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (03.06.2024 tarih, 16515 yevmiye)(Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının 5714173/16301800 hissesi üzerinde olup bu şerh kaldırılmadan firma hisselerini devredememektedir.)

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında da belirtilen 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 akdin feshi ile tapunun davalı taraftan iptali ve müvekkiller adına tescili ile bunun mümkün olmaması halinde sebepsiz zenginleşme hükümleri gereği her iki tarafın aldıklarını geri vermesi’’ istemi ile ihtiyati tedbir kararı bulunmaktadır.

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 konusu taşınmazın 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 parselde bulunan ‘‘ Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’’ hissesi 25-10-2024 tarihinde, 32141 yevmiye ile Kat Karşılığı Temlik işleminden tescil edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre taşınmazın; 19.03.2005 T.T.Li Alibeyköy Uygulama İmar Planı ‘‘Plan Notları’’ 20.01.2008 T.T.Li Alibeyköy Uygulama İmar Planı Plan Notu Tadilatı (İlave Plan Notu) 20.01.2008 T.T.Li Alibeyköy Uygulama İmar Planı Plan Notu Tadilatı (Değişiklik Plan Notu) 26.09.2008 T.T.Li Alibeyköy Uygulama İmar Planı Plan Notu Tadilatı (İlave Plan Notu) 14.08.2009 T.T.Li Alibeyköy Uygulama İmar Planı Plan Notu Tadilatı (Değişiklik Plan Notu) 23.10.2009 T.T.Li Alibeyköy Uygulama İmar Planı Plan Notu Tadilatı (İlave Plan Notu) 25.05.2010 T.T.Li Alibeyköy Uygulama İmar Planı Plan Notu Tadilatı (İlave Plan Notu) 22.08.2010 T.T.Li Alibeyköy Uygulama İmar Planı Plan Notu Tadilatı (Değişiklik Plan Notu) 19.04.2011 T.T.Li Alibeyköy Uygulama İmar Planı Plan Notu Tadilatı (İlave Plan Notu) 04.11.2011 T.T.Li Plan Notu Tadilatı(Akaryakıt İstasyonu Alanları), 16.06.2012 T.T.'Li Alibeyköy Uygulama İmar Planı Plan Notu Tadilatı Notları (21.01.2013 T.T.Li) Alibeyköy Uygulama İmar Planı Plan Notu

Tadilatı Notları (12.07.2013 T.T.Li) Plan Notu Tadilatı (12.06.2014 T.T.Li) Plan Notu Tadilatı (İlave Plan Notu) (12.06.2015 T.T.Li) Plan Notu Tadilatı (Değişiklik Plan Notu) (16.02.2016 T.T.Li) Plan Notu Tadilatı (Değişiklik Plan Notu) (13.01.2017 T.T.Li) Plan Notu Tadilatı (Değişiklik Plan Notu) (26.10.2020 T.T.Li) Plan Notu Tadilatı (Değişiklik Plan Notu) (18.12.2021 T.T.Li) Plan Notu Tadilatı (Bodrum Katlar Değişiklik Plan Notu) (26.05.2022 T.T.Li) Plan Notu Tadilatı (Riskli Yapılara İlişkin) (21.06.2022 T.T.Li) Plan Notu Tadilatı (Yurt Alanlarına İlişkin) (30.11.2023 T.T.'Li) Plan Notu Tadilatı (Taşkın Alan) (21.07.2025 T.T.Li) Planı Plan Notu Değişikliği (Çatı Katları İle Alakalı) kapsamında;

Blok Nizamda, konut alanı imarlı, Taks: 0,40 taban alanı kat sayılı, Hmax:30,50 metre bina yükseklikli çekme mesafeleri ise tüm cephelerden 3 er metredir. Taşınmazın her hangi bir terki ve ihdası bulunmamakta olup sınırları net imar parselidir.

Plan Notlarına göre;

Tevhid sonucu oluşan 750 m² den büyük parsellerde meri planda verilen inşaat alanı %15, 1.500 m² den büyük parsellerde %20, 2.500 m² den büyük parsellerde %25 arttırılarak uygulama yapılır. Yapı adasındaki parsellerin tamamının tevhid edilmesi ve tevhid sonucu oluşan parselin 500 ile 750 arasında olması halinde yeni oluşacak parselin inşaat alanı, parsellerin tevhid 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:30.50 m. uygulanır.

Değerlemesi yapılan taşınmazın ada-parcel bazında yerinin doğruluğunun tespiti İstanbul ili, Eyüpsultan İlçe Belediyesindeki imar paftasına göre yapılmıştır.

*Taşınmaz 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

Gayrimenkul 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

Gayrimenkul için hazırlanmış 16.11.2023 tarih ve 15870 numaralı Eyüpsultan 1. Noterliğince hazırlanmış taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile Trend GYO A.Ş adına tescil edilen 1, 3, 12, 16, 30 ve 31 Nolu bağımsız bölümler söz konusu sözleşmenin ekinde yer alan kesit üzerinde belirtildiği üzere Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (5714173/16301800) hissesine tahsis edilmiş olup söz konusu ana taşınmaz için kat irtifakı henüz tesis edilmemiştir.

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

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yapılan araştırmada söz konusu parsel üzerinde yer alan bina inşaat için 29.12.2023 tarih ve 136866639 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmakta olup ayrıca 27.12.2023 tarih ve 6586/2023 sayılı onaylı mimari projesi bulunmaktadır.

Taşınmazın yasal inşaa süreci henüz tamamlanmamış olup gerekli süreç tamamlandığında yapı kullanma izin belgesi alabilecektir.

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

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yapılan araştırmada söz konusu parsel üzerinde yer alan binanın yapı denetim şirketi Güçlü İstanbul Yapı Denetim Limited Şirketi olup 24.05.2024 tarihinden hakediş seviyesi % 10 dur. O tarihten sonra başka bir hakediş yapılmamıştır.

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 gayrimenkul mevcuttaki tapu kayıtlarında 717 ada 65 parsel "Arsa" niteliğindedir. Taşınmaza 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 Boğazi'ne 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.

Eyüpsultan İlçesi:

Eyüpsultan, İstanbul Metropolitan Alanı'nın Batı Yakası'nda, Çatalca Yarımadası'nda yer almaktadır. İlçe doğuda Sarıyer, Şişli, Kağıthane, güneydoğuda Beyoğlu, güneyde Fatih ve Zeytinburnu, güneybatıda Bayrampaşa, batıda ve kuzeybatıda Gaziosmanpaşa ilçeleri ile çevrilidir. İlçe Haliç'in son bulduğu noktada başlayan, kuzeyde Karadeniz kıyılarına kadar uzanan 242 km²'lik geniş bir alana sahiptir. Bu geniş alanda Haliç kenarındaki tarihi çekirdek çevresinde gelişen kentsel yerleşme alanları ile metropolitan alanın kuzeyindeki orman ve havza kuşağı içinde kalan kırsal yerleşmeler yer almaktadır.

Eyüpsultan İlçesi yerleşme alanındaki mahalleler Eyüpsultan Merkez, Nişanca, Defterdar, Düğmeciler, İslambey, Rami Cuma, Topçular, Rami Yeni, Silahtarağa, Sakarya, Alibeyköy Merkez, Esentepe, Karadolap, Yeşil pınar, Akşemseddin, Çırçır, Güzeltepe ve Emniyettepe mahalleleridir.

Eyüpsultan ilçesi kırsal alanında Kemberburgaz şube ve bağlı olarak Mimar Sinan ve Mithat paşa mahalleleri, Göktürk Beldesi ile Akpınar, Ağaçalı, Çift alan, İhsaniye, Işıklar, Oda yeri, Pirinççi ve Yayla köyleri yer almaktadır. Eyüpsultan İlçesi kentsel alanının topoğrafik yapısı engebeldir. Haliç doğal suyu ile komşu konumda olan yerleşmenin kuzey, kuzeydoğu kısımlarında ve batıdaki bölümlerinde daha çok % 20-40 ve % 40+ eğim oranlarına sahip alanlar yer almaktadır. Güneyde ise eğim oranları genelde %20'nin altında kalmaktadır

İklimini, İstanbul il bütününde yer aldığı alanın Haliç'ten Karadeniz'e uzanması nedeniyle belirli bir iklim tipi içinde değerlendirme imkanı yoktur. Eyüpsultan İlçesi coğrafi konumu ve fiziki coğrafya özellikleri nedeni ile aynı enlemde yer alan birçok yerleşmelerin ikliminden daha farklı özelliklere sahiptir. Alan Akdeniz ve Karadeniz iklimlerinin kesişme sahasıdır. Genel olarak bozulmuş Akdeniz iklimi ile etkisini yitirmiş Karadeniz ikliminin hakim olduğu bir geçiş alanıdır. Kuzeye doğru çıkıldıkça yaz yağışlarının oranında da artış olmaktadır; bunda Karadeniz'e yaklaşmanın rolü büyüktür.

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.

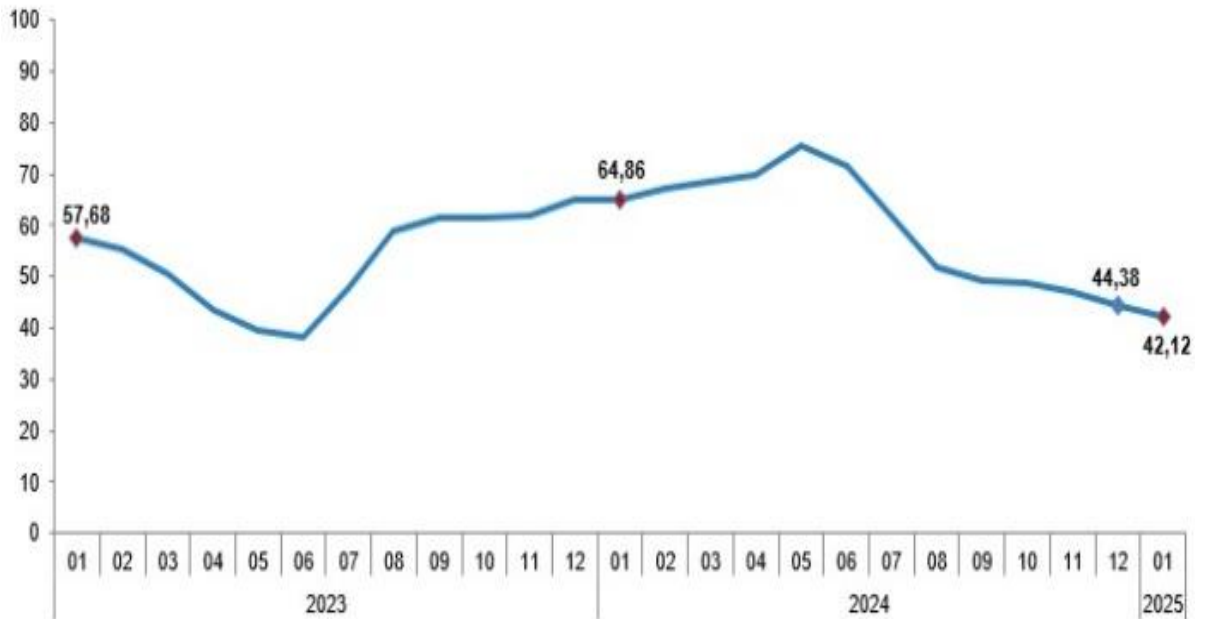
ABD tarafından 500 milyar USD'ye mal olacağı belirtilen Stargate projenin duyurulduğu günün hemen ardından Çin'de faaliyet gösteren bir şirketin yaklaşık 6 milyon USD bütçeyle hayata geçirdiğini duyurduğu yapay zeka aracı, bu alandaki proje maliyetlerini tartışmaya açmış ve yatırımcıların tercihlerini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

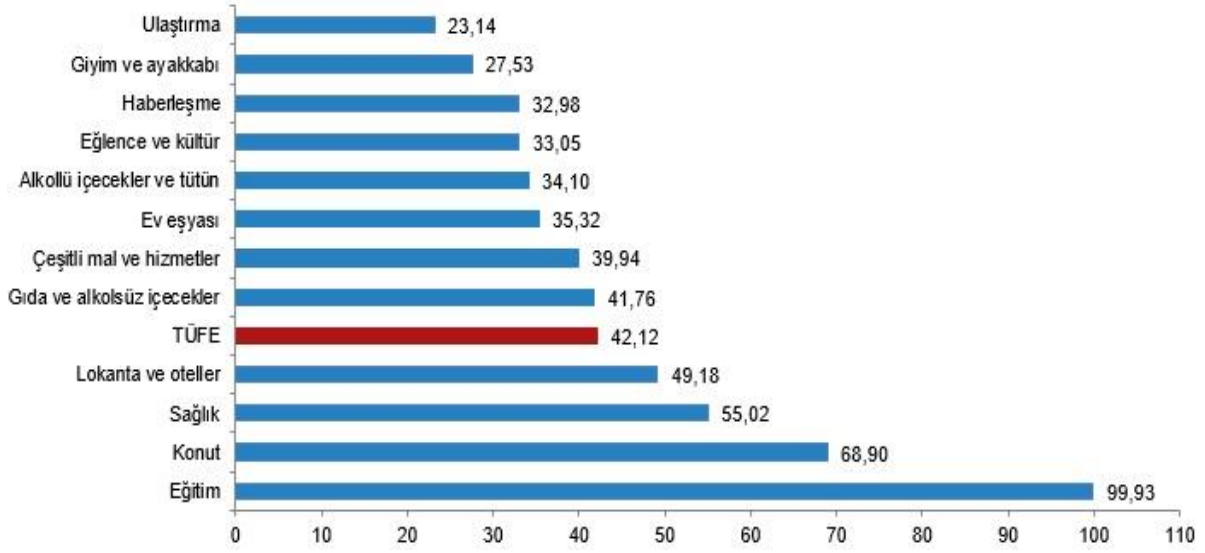
ABD borsalarında ciddi düşüşe sebep olan olayın ardından Çin menşeli yapay zeka sisteminin güvenlik ve efektif kullanım imkanı tartışma konusu olmuş, projenin belirtilen maliyetlerin çok üzerinde gerçekleşmesine rağmen düşük bütçe ile gerçekleştirilmiş gibi sunulduğu iddia edilmiştir. Gelişmekte olan 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

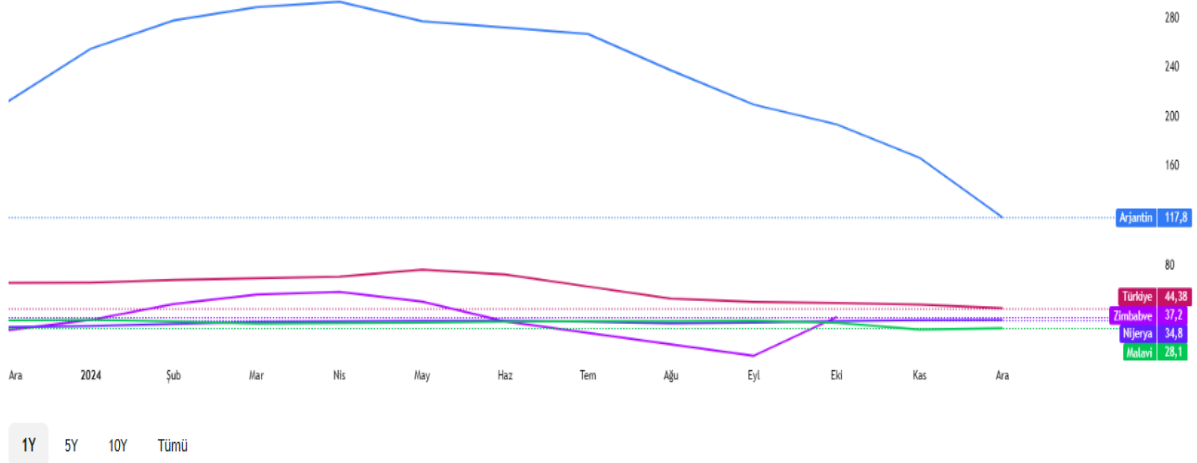
Ülkemiz, covid salgını sonrası yaşanan ekonomik problemi atlatmak için faiz indirimlerini esas alan bir ekonomik modele geçiş yapmış, 2023 yılındaki genel seçimler sonrasında klasik iktisadi teoremler benimsenerek faiz politikasında değişikliğe gidilmiştir. Bu ara dönemde yaşanan ekonomik kayıplar sebebiyle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



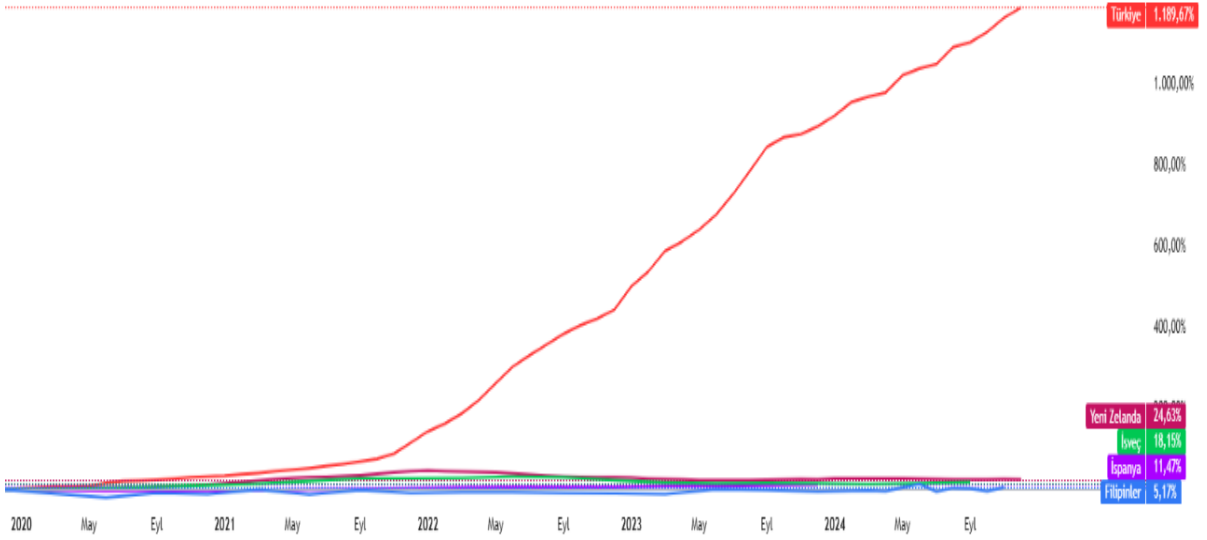


TÜİK tarafından yayımlanan verilere göre TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %5,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,03, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,12 ve on iki aylık ortalamalara göre %56,35 olarak gerçekleşmiştir. Ana harcama grupları itibarıyla 2025 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.

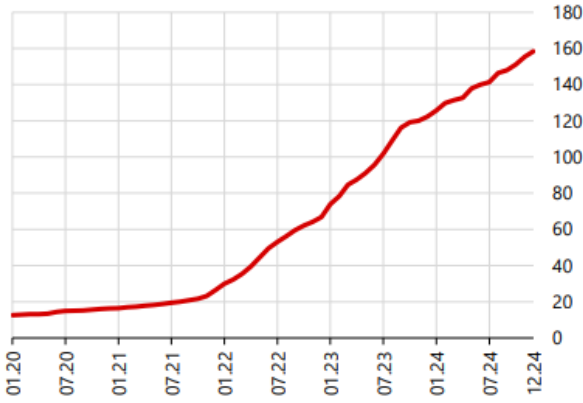
Enflasyon oranı ▼



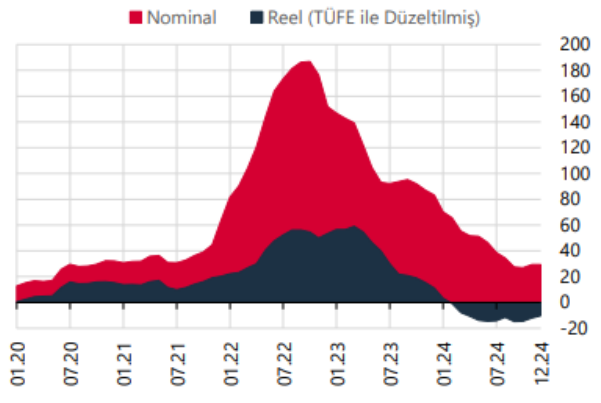
Verilere göre dünya ülkeleri arasında son 1 yılda enflasyon oranı Arjantin'de %117,80 olurken ülkemizde %42,12 ve bizi takip eden Zimbabve'de %37,20 olarak kayıtlara geçmiştir. Özellikle gıda ve konut kirası yönünden baskılanan enflasyon, bu kalemlerdeki artışın hala yüksek olması sebebiyle zayıf bir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



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



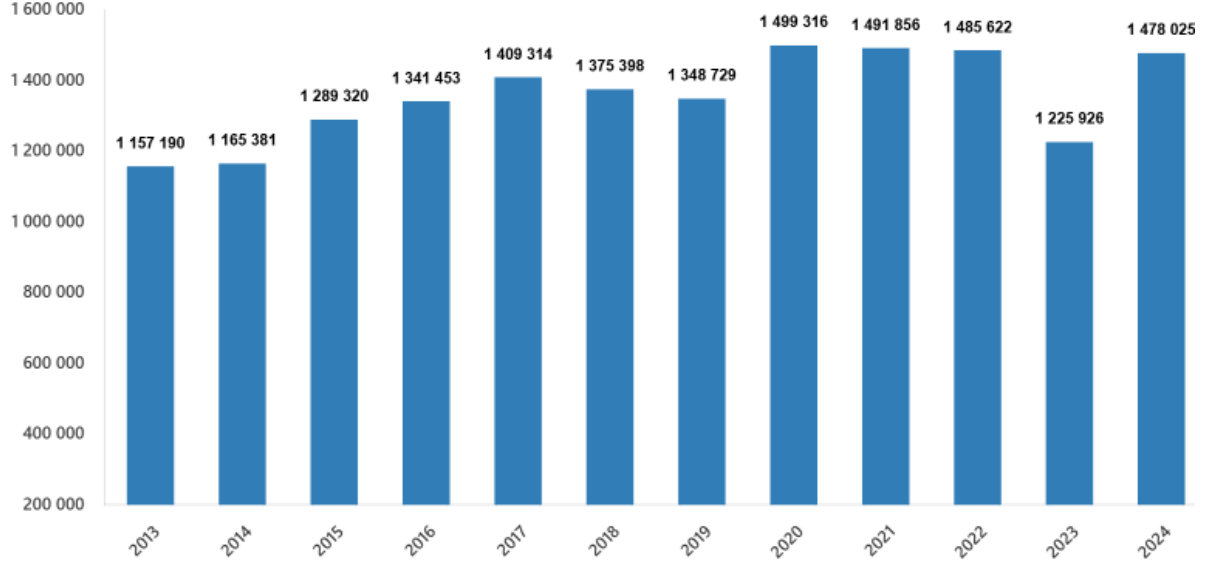
Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



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.

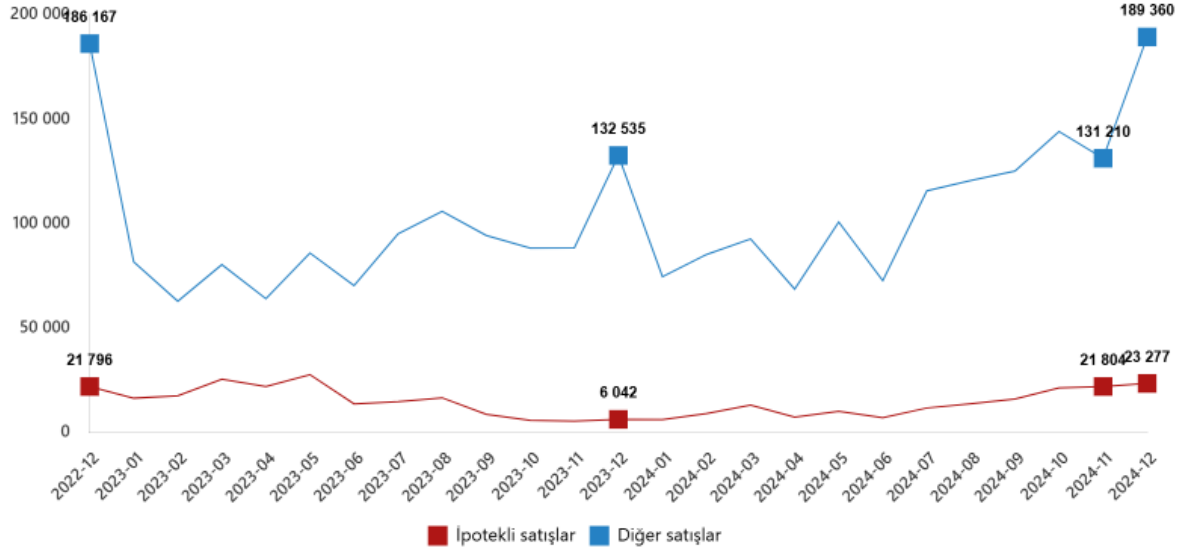
Konut satışı, 2013 - 2024

(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 ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,8 oranında azalarak 158 bin 486 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %10,9 ve 2024 yılında %10,7 olarak gerçekleşmiştir.

Aralık ayında 5 bin 980; 2024 yılında ise 38 bin 62 ipotekli 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 30.12.2025 tarihli Tapu Kayıt Bilgisi belgesine göre tapu kayıtlarında takyidatlarda yer alan ihtiyati tedbir taşınmazın satılını olumsuz yönde etkileyecektir. Ancak 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 taşınmaz fiziksel özellikler bakımından;

717 Ada 65 Parsel: 815,09 m² alanlı olup arsa vasıflıdır. Geometrik olarak amorf bir şekle topoğrafik olarak eğimli bir yapıya sahiptir.

Güney cepheden imar yoluna diğer yönlerden ile komşu parsellere cephelidir. Söz konusu arsa üzerinde inşası devam eden Betonarme Karkas yapı tarzında tek bloktan konut inşaatı bulunmaktadır. Söz konusu inşaatın bitme ve iskan seviyesine geldiği ve %100 inşaat seviyesinde olduğu yerinde tespit edilmiştir.

Söz konusu blok; 3. Bodrum Kat+2. Bodrum Kat+1.Bodrum Kat+ Zemin Kat+ 9 Adet Normal Kat+ Çatı Piyesinden oluşmak üzere toplamda 14 kat olarak projelendirilmiş ve toplamda 3.616,44 m² inşaat alanına sahiptir. Söz konusu blokta, 2. Bodrum Kat 1 adet daire ve 1 adet dükkân normal katların her birinde 3 adet daire vasıflı taşınmazdan oluşmakta olup projesinde toplam 35 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 9. Normal kattaki bağımsız bölümler çatı arası piyesi olan dubleks daire vasfında projelendirilmiştir.

Projesine göre;

3. Bodrum Katta 14 araçlık kapalı otopark; 2. Bodrum Katta güney cepheden bina girişi, sığınak, enerji odası, yangın holü, depo, kat holü ve 1 adette daire ve dükkân bulunmaktadır.

Parsel üzerinde yer alan yapının inşaat tamamlanmış olup parsel üzerine yapı ruhsatına göre 2.184,41 m² alanlı 34 adet konut, 35,84 m² alanlı 1 adet iş yeri, 1.396,19 m² alanlı ortak alan olmak üzere toplamda 3.616,44 m² alanlı bina inşa edilecektir.

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 Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul mevcutta arsa niteliğinde olup henüz kat irtifakına geçmemiş natamam bina inşaatı halindedir. İlgili bina inşaatı için 29.12.2023 tarih ve 136866639 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmakta olup ayrıca 27.12.2023 tarih ve 6586/2023 sayılı onaylı mimari projesi bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmazın onaylı mimari projesi incelenmiş olup binanın gözlemlendiği kadarı ile projesine uygun inşa edildiği tespit edilmiştir.

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

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yapılan araştırmada söz konusu parsel üzerinde yer alan bina inşaat için 29.12.2023 tarih ve 136866639 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmakta olup ayrıca 27.12.2023 tarih ve 6586/2023 sayılı onaylı mimari projesi bulunmaktadır.

Taşınmazın yasal inşa süreci henüz tamamlanmamış olup gerekli süreç tamamlandığında yapı kullanma izin belgesi alabilecektir. Daha sonra kat mülkiyetine geçektir. İlgili tüm belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

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 gayrimenkul mevcutta arsa niteliğinde olup üzerinde imar planına uygun olarak inşa edilmiş bina bulunmaktadır. Binada yer alan bağımsız bölümler projesine uygun olarak inşa edilmiştir. Bağımsız bölümler henüz boştur.

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 örnekler 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: Canikli Gayrimenkul: 0 553 089 19 07: Konu mülkün bulunduğu bölgede daha kötü konumda yer alan, Konut Alanı imar koşullarına sahip, Arsa nitelikli 146 m² alanlı tek tapu sahibi tarafından 5.600.000 TL'den satılıktır.

Emsal 2: Aytunç Gayrimenkul: 0 532 427 69 67: Konu mülkün bulunduğu bölgede daha iyi konumda yer alan, Konut Alanı imar koşullarına sahip, Arsa nitelikli 167 m² alanlı tek tapu sahibi tarafından 10.250.000 TL'den satılıktır.

Emsal 3: OTTO34 Gayrimenkul: 0 530 516 75 75: Konu mülkün 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: : Platin Karma: 0 538 505 09 79: Konu mülkün bulunduğu bölgede daha kötü konumda yer alan, Konut Alanı imar koşullarına sahip, Arsa nitelikli 5.620 m² alanlı tek tapu sahibi tarafından 215.000.000 TL'den satılıktır.

SATILIK 2+1 KONUT EMSALLERİ

Emsal 1: Zirve Gayrimenkul: 0 535 677 09 24: Konu mülkün bulunduğu bölgede daha kötü konumda yer alan 2. katta yeni yapılan binada konumlu 115 m² alanlı olduğu beyan edilen 105 m² olduğu düşünülen 2+1 hacimli daire için emlak firması tarafından 7.700.000 TL'den satılıktır.

Emsal 2: Ozan Gayrimenkul: 0 532 699 21 56: Konu mülkün bulunduğu bölgede daha kötü konumda yer alan 9. katta yeni yapılan binada konumlu 105 m² alanlı olduğu beyan edilen 95 m² olduğu düşünülen 2+1 hacimli daire için emlak firması tarafından 7.250.000 TL'den satılıktır.

Emsal 3: Sahibi: 0 536 320 40 42: Konu mülkün bulunduğu bölgede daha kötü konumda yer alan 2. katta yeni yapılan binada konumlu 115 m² alanlı olduğu beyan edilen 105 m² olduğu düşünülen 2+1 hacimli daire için sahibi tarafından 6.700.000 TL'den satılıktır.

Emsal 4: : Beyaz Nokta Gayrimenkul: 0 532 474 16 05: Konu mülkün bulunduğu bölgede benzer konumda yer alan 2. katta yeni yapılan binada konumlu 115 m² alanlı olduğu beyan edilen 105 m² olduğu düşünülen 2+1 hacimli daire için emlak firması tarafından 6.700.000 TL'den satılıktır.

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

Emsal 1: Ceylan Gayrimenkul: 0 532 606 42 92: Konu mülkün bulunduğu bölgede daha kötü konumda yer alan 525 m² alanlı olduğu beyan edilen 500 m² olduğu düşünülen dükkân için emlak firması tarafından 40.000.000 TL'den satılıktır.

Emsal 2: Yılmazlar Auto Gayrimenkul: 0 505 011 80 11: Konu mülkün bulunduğu bölgede daha iyi konumda yer alan 50 m² alanlı olduğu beyan edilen 45 m² olduğu düşünülen dükkân için emlak firması tarafından 4.250.000 TL'den satılıktır.

Emsal 3: Özgür Gayrimenkul: 0 536 301 31 13: Konu mülkün bulunduğu bölgede daha kötü konumda yer alan 50 m² alanlı olduğu beyan edilen 45 m² olduğu düşünülen dükkân için emlak firması tarafından 3.050.000 TL'den satılıktır.

Emsal 4: : Başaran Gayrimenkul: 0 544 849 77 75: Konu mülkün bulunduğu bölgede daha kötü konumda yer alan 65 m² alanlı olduğu beyan edilen 55 m² olduğu düşünülen dükkân için emlak firması tarafından 4.300.000 TL'den satılıktır.

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 arsa emsalleri aynı imar planı içerisinde olup net parsel alanları belirli değildir. Ancak alınan daire ve dükkân emsalleri taşınmazla aynı bölgeden seçilmiş satılık taşınmazlardır.

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	Alan Düzeltmesi	TOPLAM Düzeltme	Düzeltilmiş Ortalama Birim Değer
EMSAL 1	146,00 m2	5.600.000 TL	10,00%	5.040.000 TL	34.520,55 TL	0%	20%	0%	20%	41.424,66 TL
EMSAL 2	167,00 m2	10.250.000 TL	10,00%	9.225.000 TL	55.239,52 TL	0%	-30%	0%	-30%	38.667,66 TL
EMSAL 3	450,00 m2	21.000.000 TL	10,00%	18.900.000 TL	42.000,00 TL	0%	10%	0%	10%	46.200,00 TL
EMSAL 4	5.620,00 m2	215.000.000 TL	10,00%	193.500.000 TL	34.430,60 TL	0%	20%	20%	40%	48.202,85 TL
Emsallerin Yapılan Analizler Sonucunda Ortalaması										43.623,79 TL

SATILIK ARSA EMSALLERİNİN ANALİZİ										
EMSAL	Alan	İstenen Tutar	Pazarlık Payı	Pazarlıklı Değer	Ortalama Birim Değer	Hisse Durumu	Konum	Alan Düzeltmesi	TOPLAM Düzeltme	Düzeltilmiş Ortalama Birim Değer
EMSAL 1	146,00 m2	5.600.000 TL	5,00%	5.320.000 TL	36.438,36 TL	0%	30%	0%	30%	47.369,86 TL
EMSAL 2	167,00 m2	10.250.000 TL	5,00%	9.737.500 TL	58.308,38 TL	0%	-10%	0%	-10%	52.477,54 TL
EMSAL 3	450,00 m2	21.000.000 TL	5,00%	19.950.000 TL	44.333,33 TL	0%	10%	0%	10%	48.766,67 TL
EMSAL 4	5.620,00 m2	215.000.000 TL	5,00%	204.250.000 TL	36.343,42 TL	0%	20%	20%	40%	50.880,78 TL
Emsallerin Yapılan Analizler Sonucunda Ortalaması										49.873,71 TL

SATILIK 2+1 EMSALLERİNİN ANALİZİ								
EMSAL	Alan	İstenen Tutar	Pazarlık Payı	Pazarlıklı Değer	Ortalama Birim Değer	Konum	TOPLAM Düzeltme	Düzeltilmiş Ortalama Birim Değer
EMSAL 1	105,00 m2	7.700.000 TL	10,00%	6.930.000 TL	66.000,00 TL	10%	10%	72.600,00 TL
EMSAL 2	95,00 m2	7.250.000 TL	10,00%	6.525.000 TL	68.684,21 TL	10%	10%	75.552,63 TL
EMSAL 3	105,00 m2	6.700.000 TL	10,00%	6.030.000 TL	57.428,57 TL	20%	20%	68.914,29 TL
EMSAL 4	85,00 m2	6.700.000 TL	10,00%	6.030.000 TL	70.941,18 TL	0%	0%	70.941,18 TL
Emsallerin Taşınmazlara Uyarlanmış m2 Fyatı								72.002,02 TL

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİNİN ANALİZİ									
EMSAL	Alan	İstenen Tutar	Pazarlık Payı	Pazarlıklı Değer	Ortalama Birim Değer	Yaş Düzeltmesi	Konum	TOPLAM Düzeltme	Düzeltilmiş Ortalama Birim Değer
EMSAL 1	500,00 m2	40.000.000 TL	10,00%	36.000.000 TL	72.000,00 TL	5%	10%	15%	82.800,00 TL
EMSAL 2	45,00 m2	4.250.000 TL	10,00%	3.825.000 TL	85.000,00 TL	5%	-5%	0%	85.000,00 TL
EMSAL 3	45,00 m2	3.050.000 TL	10,00%	2.745.000 TL	61.000,00 TL	5%	25%	30%	79.300,00 TL
EMSAL 4	55,00 m2	4.300.000 TL	10,00%	3.870.000 TL	70.363,64 TL	5%	10%	15%	80.918,18 TL
Emsallerin Taşınmazlara Uyarlanmış m2 Fyatı									82.004,55 TL

Alınan emsallere yapılan tablolarda gösterilen düzeltmeler ve yuvarlamalar neticesinde taşınmazın arsa m² satış fiyatı yuvarlatılmış olarak fiyatı 43.625,00 TL dairelerin satış m² fiyatı yuvarlatılmış olarak 72.000,00 TL dükkânların m² satış fiyatı ise yuvarlatılmış olarak 82.000,00 TL olarak takdir edilmiştir

Taşınmazın Yuvarlatılmış Arsa Değeri: 33.295.000,00 TL
 $815,09 \text{ m}^2 \times 40.850,00 \text{ TL} / \text{m}^2 = 33.296.426,00 \text{ TL}$

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.. Sonuç olarak bu iki yöntem analiz edilerek arsa değerine ulaşılmıştır. Gayrimenkul üzerinde yer alan yapı ise ‘‘Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi’’ ile değerlendirilmiştir.

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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır’’ şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirmenin 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 gayrimenkulün arsasının piyasa değerlerinin belirlenmesinde, sağlıklı veri elde edilebilecek emsaller pazarda yer aldığı ve arsanın değerinin tespitinde 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

Yapı Maliyetleri ve diğer maliyetler hesaplanırken Çevre Şehircilik ve İklim değişikliği Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ’inden faydalanılmıştır..

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

“Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi” kullanılırken yapılan hesaplamalar aşağıdaki tablodaki gibidir;

Binanın toplam kapalı alanı yapı ruhsatından alınmıştır.

MALİYET YÖNTEMİ				
NİTELİK	ALANI (M²)	BİRİM FİYATI (TL/m²)	YAPI GRUBU	DEĞERİ (TL)
KONUT VE İŞ YERİ ALANI	2.220,25	21.500,00	4/A	47.735.375,00
ORTAK ALAN (OTO PARK VS.)	1.396,19	10.750,00		15.009.042,50
ÇEVRE VE SAHA TANZİMİ	Maktuen			3.500.000,00
DÜZELTME				582,5
TOPLAM				66.245.000,00

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

Konu mülkler herhangi bir gelir getirme kapasitesine sahip olmadığı için değerlemede ‘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.

5.3.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 (m²)		
Arsa Alanı (m2)	815,09 m²		
İmar planına göre Arsanın Lejantı	KONUT		
İnşaat Emsali (KAKS)	0,00		
İnşa edilebilecek satılabilir kapalı alan	2.220 m²		
Ortak alan (KAKS x %)	1.396 m²	15%	
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	3.616 m²		
	Brüt Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Maliyet
Satılabilir alan maliyeti*	2.220 m²	40.000 TL	88.800.000 TL
Kapalı Otopark - Sığınak - Teknik Hacimler**	1.396 m²	20.000 TL	27.920.000 TL
**Bodrum kat ortak alan kat sahanlıkları, merdivenler			
TOPLAM İNŞAAT ALANI	3.616	TOPLAM MALİYETİ	116.720.000 TL
KAT KARŞILIĞI HESABI			
Kat karşılığı oranı	45,00%		
Arsa Sahibine Kalan Ciro	73.250.496 TL		
Yıllık indirgeme oranı	25,00%		
Aylık indirgeme oranı	2,083%		
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	36,0 Ay		
İnşaatın 36 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Arsa sahibine kalan Net bugünkü değer	34.868.738 TL		
Arsa m² birim fiyatı Net Bugünkü Değeri	42.779 TL		
Yuvarlatılmış arsa değeri	34.869.000 TL		

Yapılan proje geliştirmeler sonucunda söz konusu taşınmazın arsasının m² fiyatı 42.780,00 TL / m² civarında 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 mülke kira analizi yapılmamıştır.

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

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

Gayrimenkul üzerine, imar planı dâhilinde yapılan yapının iskan almasıyla en etkin ve verimli kullanım durumuna ulaşacaklardır.

5.4.f. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Gayrimenkulde 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.. Sonuç olarak bu iki yöntem analiz edilerek arsa değerine ulaşılmıştır. Gayrimenkul üzerinde yer alan yapı ise ‘Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi’ ile değerlendirilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul mevcutta arsa niteliğinde olup henüz kat irtifakına geçmemiş natamam bina inşaatı halindedir. İlgili bina inşaatı için 29.12.2023 tarih ve 136866639 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmakta olup ayrıca 27.12.2023 tarih ve 6586/2023 sayılı onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazın 24.05.2024 tarihinden hakkeş seviyesi % 10 dur. O tarihten sonra başka bir hakkeş yapılmamıştır.

Taşınmazın hakkeşlerini tamamlayıp iş bitirme aldıktan sonra yapı kullanma izin belgesi alması gerekmektedir. Daha sonrada kat mülkiyetine geçecektir. Belediye dosyasında herhangi olumsuz karar bulunmamaktadır.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

30.12.2025 tarihinde TKGM web portalından alınan tapu kaydına göre;

Beyanlar Hanesinde: (Taşınmazın üzerinde)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (07.11.2022 tarih, 35405 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (04.11.2022 tarih, 35315 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (03.11.2022 tarih, 35131 yevmiye)

(riskli yapı şerhleri parsel üzerinde yer alan mevcut yapıdan önce yer alan ve yıkılan binalar ile ilgilidir.)

-İhtiyati Tedbir: İstanbul 23.Asliye Hukuk Mahkemesi nin 03/06/2024 tarih 2024/181 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (03.06.2024 tarih, 16515 yevmiye)(Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının 5714173/16301800 hissesi üzerinde olup bu şerh kaldırılmadan firma hisselerini devredememektedir.)

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında da belirtilen 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 akdin feshi ile tapunun davalı taraftan iptali ve müvekkiller adına tescili ile bunun mümkün olmaması halinde sebepsiz zenginleşme hükümleri gereği her iki tarafın aldıklarını geri vermesi’’ istemi ile ihtiyati tedbir kararı bulunmaktadır.

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.

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 taşınmaz için alınan 30.12.2025 tarihli Tapu Kayıt Bilgisi belgesine göre tapu kayıtlarında takyidatlarda yer alan ihtiyati tedbir taşınmazın satışını olumsuz yönde etkileyecektir. Ancak 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

Değerleme konusu gayrimenkul mevcutta arsa niteliğinde olmasına rağmen Eyüpsultan Belediyesinde 29.12.2023 tarih ve 136866639 sayılı yeni yapı ruhsatı almış ve inşaatı fiili olarak tamamlamıştır.

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

Söz konusu taşınmaz için alınan 30.12.2025 tarihli Tapu Kayıt Bilgisi belgesine göre tapu kayıtlarında takyidatlarda yer alan ihtiyati tedbir taşınmazın satılını olumsuz yönde etkileyecektir. Ancak 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.

Taşınmazın yapı ruhsatında ve onaylı mimari projesindeki nitelikleri ise mevcut durumu projesi ile uyumlu olup taşınmazın 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı bünyesinde bulunmasında herhangi bir sakınca 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. Sonuç olarak bu iki yöntem analiz edilerek arsa değerine ulaşılmıştır. Gayrimenkul üzerinde yer alan yapı ise ‘Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi’ ile değerlendirilmiştir.

Taşınmazın arsa değeri iki farklı yöntemle belirlenmesine rağmen iki değer bir birine yakın olması nedeni ile sonuçta ‘Pazar Yöntemi’ kullanılması uygun görülmüştür.

Taşınmazın Değeri: 99.540.000,00 TL

(Arsa Değeri (33.295.000,00 TL) + Bina Değeri (66.245.000,00 TL) = 99.540.000,00 TL

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’nin 5714173/16301800 Hisselinin Yuvarlatılmış Değeri: 34.890.000,00 TL

99.540.000,00 TL x (5714173 / 16301800 hisse) = 34.891.164,00 TL

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

KDV HARİÇ DEĞER	34.890.000,00 TL	OTUZ DÖRT MİLYON SEKİZ YÜZ DOKSAN BİN TÜRK LİRASI
% 1 KDV	348.890,00 TL	ÜÇ YÜZ KIRK SEKİZ MİLYON SEKİZ YÜZ DOKSAN BİN TÜRK LİRASI
% 1 KDV DEĞER	35.238.900,00 TL	OTUZ BEŞ MİLYON İKİ YÜZ OTUZ SEKİZ BİN DOKUZ YÜZ TÜRK LİRASI

Not: KDV Oranı yapı ruhsatının 6306 sayılı riskli yapılar hakkındaki kanun kapsamında alındığı için 1 % 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 Kısımının 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