

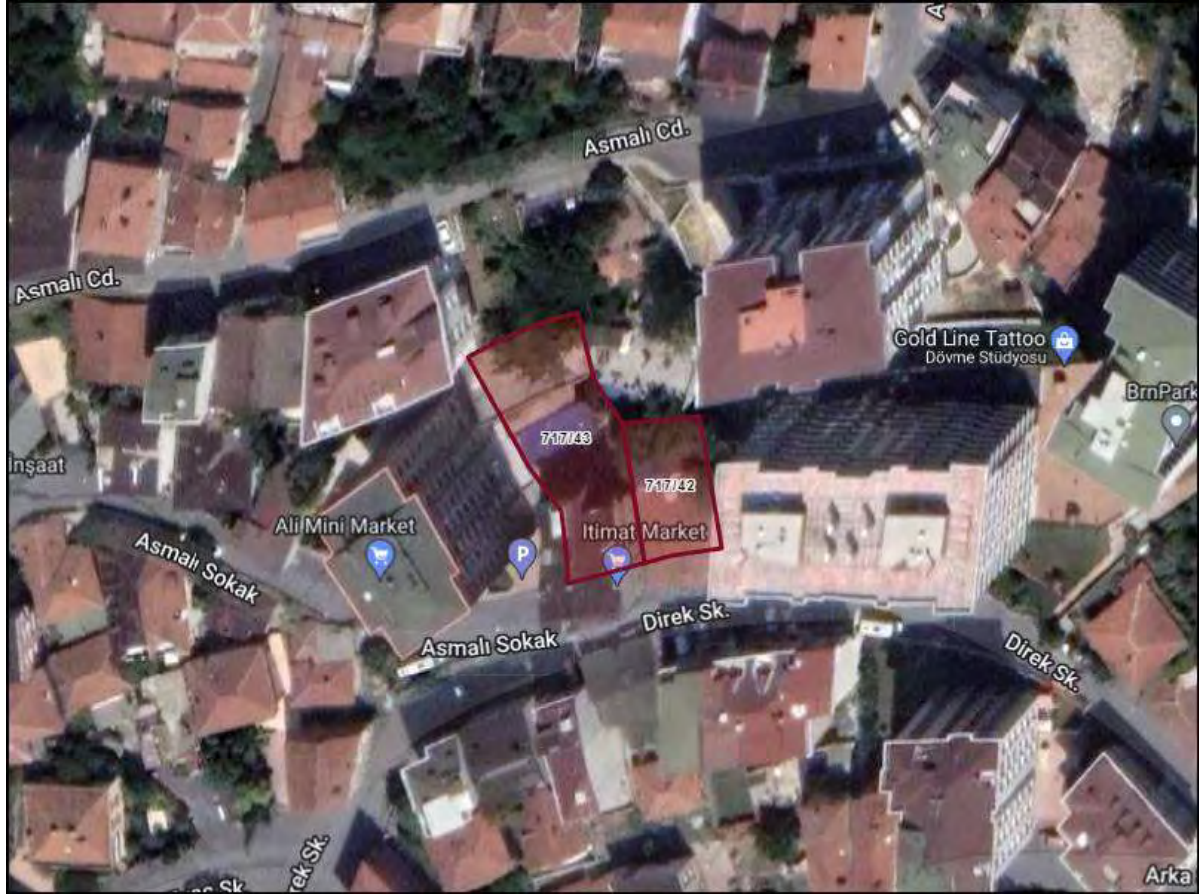


Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ
ALİBEYKÖY MAHALLESİ
717 ADA 42 VE 43 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



22-216
Aralık, 2022



| GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ | | | | |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------|----------------------|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ | İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Alibeyköy Mahallesinde 717 ada 42 ve 43 numaralı parsellerin SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç arsa ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu | | | |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM | Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | | | |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM | Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | | | |
| RAPOR NUMARASI | 22-216 | | | |
| RAPOR TARİHİ | 30.12.2022 | | | |
| DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ | | | | |
| TAPU BİLGİLERİ | Ada/ Parsel | Yüzölçüm (m ²) | Cilt No/Sayfa No | Nitelik |
| | 717/42 | 250,19 | 165/16335 | Arsa |
| | 717/43 | 564,90 | 165/16336 | Arsa |
| MEVCUT KULLANIM | Boş vaziyettedirler | | | |
| İMAR DURUMU | Ada | Parsel | İmar Fonksiyonu | Yapılaşma Şartı |
| | 717 | 42 | Konut Alanı | TAKS: 0,47 - H= 9,50 |
| | 717 | 43 | | |
| DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER | | | | |
| KDV Hariç Toplam Değeri, ₺ | 12.635.000,00 | | | |
| KDV Dahil Toplam Değeri, ₺ | 14.909.300,00 | | | |
| KDV Hariç Trend GYO A.Ş. Hisse Değeri, ₺ | 9.130.000,00 | | | |
| KDV Dahil Trend GYO A.Ş. Hisse Değeri, ₺ | 10.773.400,00 | | | |

İÇİNDEKİLER

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.RAPOR BİLGİLERİ | 5 |
| 1.1 Rapor Tarihi | 5 |
| 1.2 Rapor Numarası | 5 |
| 1.3 Rapor Türü | 5 |
| 1.4 Değerleme Tarihi | 5 |
| 1.5 Raporu Hazırlayanlar | 5 |
| 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı | 5 |
| 1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası | 5 |
| 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama | 6 |
| 1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler | 6 |
| 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 7 |
| 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri | 7 |
| 2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri | 7 |
| 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar | 7 |
| 2.4 Uygunluk Beyanı | 8 |
| 3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ | 9 |
| 3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar | 9 |
| 3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar | 9 |
| 3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler | 14 |
| 3.3.1 Pazar Yaklaşımı | 15 |
| 3.3.2 Gelir Yaklaşımı | 16 |
| 3.3.3 Maliyet Yaklaşımı | 17 |
| 4. GENEL, ÖZEL VERİLER | 19 |
| 4.1 Global Ekonomik Görünüm | 19 |
| 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm | 20 |
| 4.3 Demografik Veriler | 24 |
| 4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü | 26 |
| 4.5 Konut Sektör Analizi | 29 |
| 5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER | 35 |
| 5.1 Bölge Analizi | 35 |
| 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri | 38 |
| 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri | 40 |
| 5.4 Kadastral Durum Bilgileri | 43 |
| 5.5 İmar Durum Bilgileri | 44 |
| 5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri | 46 |
| 5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri | 46 |
| 5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri | 46 |
| 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması | 46 |
| 5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler | 47 |
| 5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler | 47 |
| 5.12 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler | 49 |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.13 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları | 49 |
| 5.14 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler..... | 49 |
| 5.15 En Etkin ve Verimli Kullanım..... | 49 |
| 5.16 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi | 49 |
| 5.17 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi | 50 |
| 5.18 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler | 50 |
| 6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI | 51 |
| 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri..... | 51 |
| 6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri | 51 |
| 6.3 Emsal Araştırması | 51 |
| 6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri..... | 53 |
| 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 54 |
| 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması..... | 54 |
| 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri | 54 |
| 7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 54 |
| 7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 55 |
| 8. SONUÇ | 57 |
| 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi..... | 57 |
| 8.2 Nihai Değer Takdiri..... | 58 |
| RAPOR EKLERİ: | 58 |

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

30.12.2022

1.2 Rapor Numarası

22-216

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Alibeyköy Mahallesiinde kayıtlı 717 ada 42 ve 43 numaralı parsellerin SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç arsa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

27.12.2022

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanları Gözde GEYİK ve Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarındanındır.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 13.12.2022 tarihinde imzalanan 2022/104 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlara yönelik Şirketimizce hazırlanmış değerlendirme raporu bilgileri aşağıdaki gibidir.

| | Rapor-1 | Rapor-2 | Rapor-3 |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------|
| Rapor Tarihi | 06.04.2022 | 24.08.2022 | - |
| Rapor Numarası | 22-058 | 22-160 | - |
| Raporu Hazırlayanlar | Nursel YAZGAN | Gözde GEYİK | - |
| | Hasan Serhat BERKLİ | Hasan Serhat BERKLİ | - |
| Raporu Kontrol Edenler | Yılmaz ALUÇ | Yılmaz ALUÇ | - |
| Takdir Edilen Değer (KDV Hariç) | 717/42: 1.875.000,00 717/43: 4.235.000,00 Toplam: 6.110.000,00 | 717/42: 3.755.000,00 717/43: 8.475.000,00 Toplam: 12.230.000,00 | - |

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğiine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibariyle, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Gürel Mah. İmrahor Cad. Polat Ofis No: 23 A Blok Kağıthane/İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Alibeyköy Mahallesinde kayıtlı 717 ada 42 ve 43 numaralı parsellerin yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa arsa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerlendirme uzmanlarının, değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

| | |
|---------|--------------------------------------------------|
| SPK | Sermaye Piyasası Kurulu |
| Müşteri | Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Şirket | Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| UDS | Uluslararası Değerleme Standartları |
| TAKS | Taban Alanı Katsayısı |
| KAKS | Kat Alanı Kat Sayısı |
| E | Emsal |
| Hmax | Maksimum Yapı Yüksekliği |

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(ları)nın değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir.
 - “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
 - “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
 - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
 - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımını optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli

ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayana ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

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

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlendirme gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlendirme gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları *varlığın* türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla *varlığın* ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, *varlığı* oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi *gerekli görülmektedir*.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu *varlığın* maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir *varlığı* oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır.

Üç temel hak türü bulunmaktadır:

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2022'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2021, 2022 ve 2023 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| | | MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM | | | | | | | |
|---------------|------|---------------------------------------------------------|--------------|-----|----------|-------|-----------|-----|---------|
| | | Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri | | | | | | | |
| | | Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%) | | | | | | | |
| | | Dünya | Avro Bölgesi | ABD | Brezilya | Rusya | Hindistan | Çin | Japonya |
| IMF | 2021 | 6,0 | 5,2 | 5,7 | 4,6 | 4,7 | 8,7 | 8,1 | 1,7 |
| | 2022 | 3,2 | 3,1 | 1,6 | 2,8 | -3,4 | 6,8 | 3,2 | 1,7 |
| | 2023 | 2,7 | 0,5 | 3,2 | 1,0 | -2,3 | 6,1 | 4,4 | 1,6 |
| OECD | 2021 | 5,9 | 5,2 | 5,7 | 4,9 | 4,7 | 8,7 | 8,1 | 1,7 |
| | 2022 | 3,1 | 3,3 | 1,8 | 2,8 | -5,5 | 6,6 | 3,3 | 1,6 |
| | 2023 | 2,2 | 0,5 | 0,5 | 1,2 | -4,5 | 5,7 | 4,6 | 1,8 |
| Dünya Bankası | 2021 | 5,7 | 5,4 | 5,7 | 4,6 | 4,7 | 8,7 | 8,1 | 1,7 |
| | 2022 | 2,9 | 2,5 | 2,5 | 1,5 | -8,9 | 7,5 | 4,3 | 1,7 |
| | 2023 | 3,0 | 1,9 | 2,4 | 0,8 | -2,0 | 7,1 | 5,2 | 1,3 |

Kaynak: IMF 2022 Ekim ayı Görünüm Raporu, OECD 2022 Kasım ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2022 Haziran ayı Görünüm Raporu

2022 ve 2023 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| | | MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM | |
|-----------------------------------------------------------------|--|------------------------------------|------|
| | | Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler | |
| DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%) | | | |
| | | 2022 | 2023 |
| Dünya Mal Ticaret Hacmi | | 3,5 | 1,0 |
| İhracat Artışı | | | |
| Kuzey Amerika | | 3,4 | 1,4 |
| Güney Amerika | | 1,6 | 0,3 |
| Avrupa | | 1,8 | 0,8 |
| Asya | | 3,4 | 1,4 |
| İthalat Artışı | | | |
| Kuzey Amerika | | 8,5 | 0,8 |
| Güney Amerika | | 5,9 | -1,0 |
| Avrupa | | 5,4 | -0,7 |
| Asya | | 9,0 | 2,2 |
| IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%) | | | |
| | | 2021 | 2022 |
| Reel Değişim (%) | | | |
| Küresel Ticaret Hacmi | | 10,1 | 4,1 |
| İhracat Hacmi | | | |
| -Gelişmiş Ülkeler | | 9,0 | 5,3 |
| -Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler | | 11,8 | 9,5 |

Kaynak: IMF (Temmuz 2022), DTÖ (Ekim 2022)

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2022'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2022 yılında %11,4 oranında büyüme sergilemiştir.



2020 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11., Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



Türkiye ekonomisi 2022 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,9 oranında büyümüştür. Böylece 2021 yılında bir önceki yıla göre %11,00 büyümüştür.

2003-2021 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2021 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 2,6 katına çıkarak 3.608 dolardan 9.592 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesi (SGP) geçici verilere göre, 2021'de kişi başı GSYH, 30.797 dolar olmuştur.

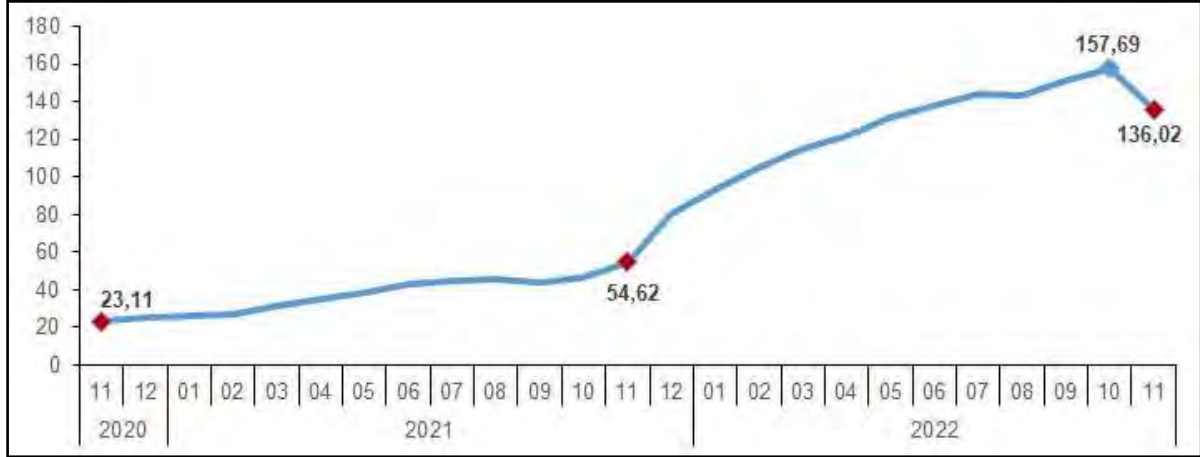


Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2022 Ekim ayında bir önceki aya göre 0,1 puanlık artış ile %10,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

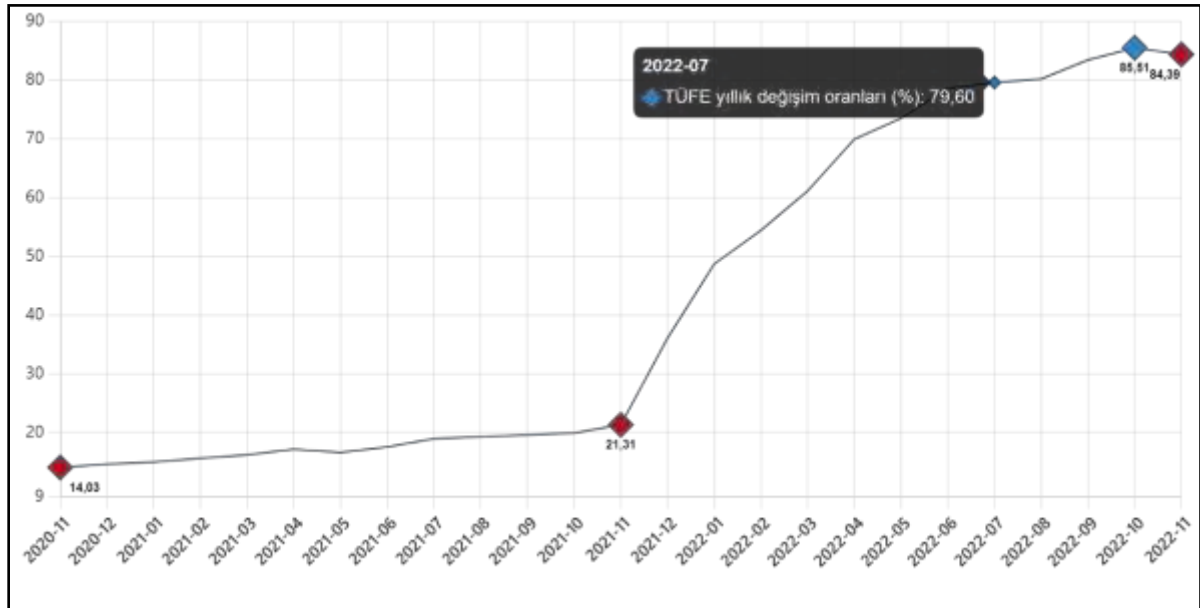
Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %3,7 (Ekim), AB(27)'de %6 (Ekim), Avro Bölgesi'nde %6,5 (Ekim), Almanya'da %3,0 (Ekim), Fransa'da %7,1 (Ekim) ve İtalya'da %7,8 (Ekim) düzeyinde bulunmaktadır.



Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,74, bir önceki yılın Aralık ayına göre %98,20, bir önceki yılın aynı ayına göre %136,02 ve on iki aylık ortalamalara göre %128,94 artış göstermiştir.

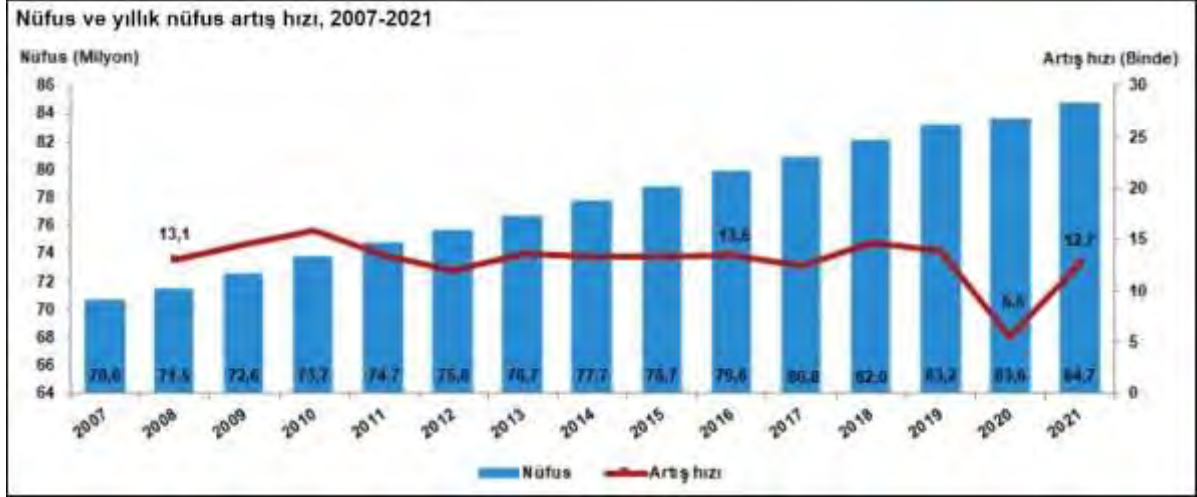


TÜFE'de (2003=100) 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35 bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 artış göstermiştir.



4.3 Demografik Veriler

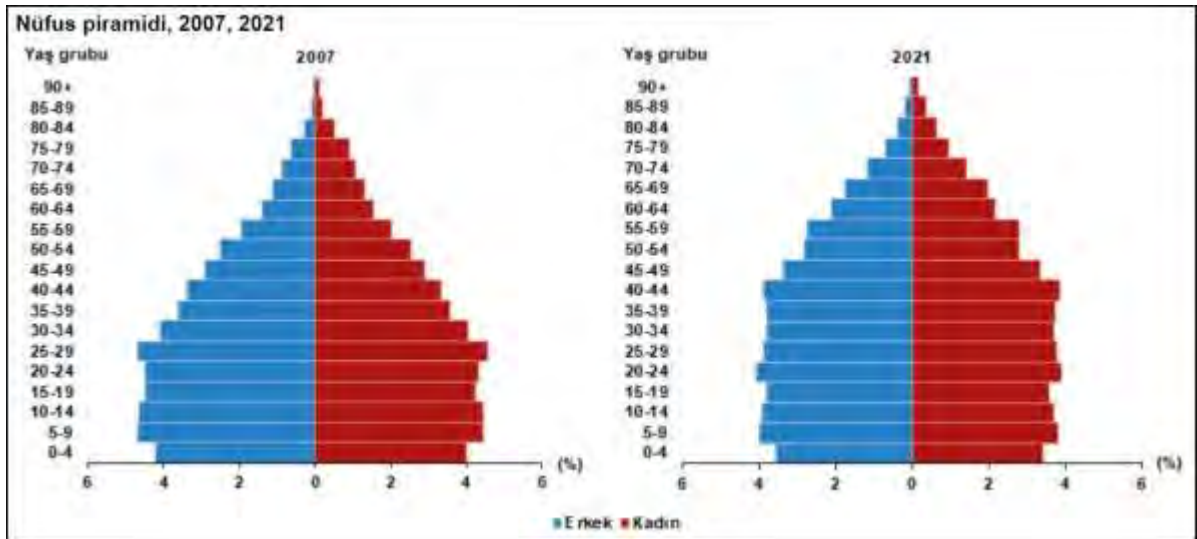
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2021 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 84.680.273 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.428.101), %49,9'unu ise kadınlar (42.252.172) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır. Bu oran 2021 yılında binde 12,7 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştüğü açıklanmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'e yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi azalarak 15 milyon 840 bin 900 kişiye yükselmiştir. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2021

| İller | Toplam | Erkek | Kadın | Toplam nüfus içindeki oranı (%) | | |
|----------|------------|-----------|-----------|---------------------------------|-------|-------|
| | | | | Toplam | Erkek | Kadın |
| İstanbul | 15 840 900 | 7 933 686 | 7 907 214 | 18,71 | 18,70 | 18,71 |
| Ankara | 5 747 325 | 2 843 408 | 2 903 916 | 6,79 | 6,70 | 6,87 |
| İzmir | 4 425 789 | 2 199 287 | 2 226 502 | 5,23 | 5,18 | 5,27 |
| Bursa | 3 147 818 | 1 573 362 | 1 574 456 | 3,72 | 3,71 | 3,73 |
| Antalya | 2 619 832 | 1 314 755 | 1 305 077 | 3,09 | 3,10 | 3,09 |

Kaynak: TÜİK

Tunceli, 83 bin 645 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 85 bin 42 kişi ile Bayburt, 94 bin 932 kişi ile Ardahan, 145 bin 826 kişi ile Kilis ve 150 bin 119 kişi ile Gümüşhane takip ettiği görülmüştür.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2021

| İller | Toplam | Erkek | Kadın | Toplam nüfus içindeki oranı (%) | | |
|-----------|---------|--------|--------|---------------------------------|-------|-------|
| | | | | Toplam | Erkek | Kadın |
| Tunceli | 83 645 | 44 423 | 39 222 | 0,10 | 0,10 | 0,09 |
| Bayburt | 85 042 | 43 402 | 41 640 | 0,10 | 0,10 | 0,10 |
| Ardahan | 94 932 | 49 168 | 45 764 | 0,11 | 0,12 | 0,11 |
| Kilis | 145 826 | 73 803 | 72 023 | 0,17 | 0,17 | 0,17 |
| Gümüşhane | 150 119 | 75 491 | 74 628 | 0,18 | 0,18 | 0,18 |

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 49 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izlemiştir.

Yüzölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü

2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başladı. Pandemi dijitalleşmenin ne kadar önemli olduğunu bir kez daha hatırlatarak sektörün ajanda konularını değiştirmişti. Uzunca bir süre dijitalleşme konularına odaklanan gayrimenkul sektörü şu anda yeni bir gündem maddesi ile meşgul: ESG. Geçmiş yıllarda her ne kadar iklim değişikliği konusunda farkındalık yüksek olsa da bu konuda adım atan şirket sayısı yeterli düzeyde değildi. Bugün ise yatırımcılar ve paydaşlar yalnızca şirketlerin ulaştığı finansal sonuçlara değil, yatırım kararlarında, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) verilerine daha fazla dikkat etmekte ve kararlarını buna göre vermektedir. Gayrimenkul sektörünün, Avrupa'nın karbon emisyonlarına katkısı olmakta küresel ısınmaya etkisi yoğun olarak görülmektedir. Çevresel boyutuyla ele alındığında, gayrimenkul yatırımlarının iklim değişikliği üzerinde yarattığı etki, karbon salım miktarı, su tasarrufu becerisi, yenilenebilir enerji üretebilmesi, enerji verimliliği, atık geri dönüşümü dikkate gelmektedir. Sürdürülebilirlik kriterlerine uymayan gayrimenkullerin yakında değer kaybı yaşamaları veya yaptırımlara tabi tutulması öngörülmektedir.

Buna göre hareket eden, planlar geliştiren gayrimenkul tedarikçilerinin gittikçe öne çıkacağı beklenen bir durumdur. Elleriindeki ve yeni inşa ettikleri gayrimenkul portföyünü sürdürülebilirlik çerçevesinde dönüştüren ve inşa eden firmaların öne çıkacağını ve şirketlerin sürdürülebilirlik hedeflerine uyum sağlaması, ESG kriterlerine uygun yatırımlar yapması ve sürdürülebilirlik değerlendirmelerine önem vererek yüksek puan almalarının da artık bir gereklilik haline geldiğini söyleyebiliriz. Aksi takdirde, şirketler, rekabette geri kalma, yakın gelecekte müşteri bulma sıkıntısı, finansmana erişme sorunu, karbon vergisi ödeme ve faaliyetlerinin durdurulması gibi risklerle karşı karşıya kalabilirler.

ESG'nin Gayrimenkul Sektörüne Etkisi

Türkiye AB ile olan gümrük ortaklığı ve olan gelişmelerden geri kalmamak için koyulan hedeflere uyum sağlamalıdır. Bu noktada, gayrimenkul sektöründe hem sektörel hem de yatay düzenlenmeler yapılması beklenmektedir. Bu bağlamda, Yeşil Mutabakat Eylem Planı ve çalışma grupları kurulmuştur. Ticaret Bakanlığı, AB tarafından hedeflenen finansal olmayan raporlama gereksinimine dikkat etmeyi ve yeşil dönüşümle insan haklarına katkı sağlamayı hedeflemektedir. Ayrıca, Çevre Bakanlığı, AB taksonomisine uygun hedefler kurmayı planlamaktadır.

Türkiye'nin AB Taksonomisine uygun hedefler belirlemesinin, gayrimenkul sektörü üzerinde hem doğrudan hem de dolaylı etkileri olacaktır. Gayrimenkul yatırımın belirlenen hedeflere uygun olması dört şekilde gerçekleşir: En az %10 altında olması gereken enerji talebine sahip yeni binaların inşası, mevcut binaların en az %30 enerji tasarrufu ile yenilenmesi, bireysel önlemler alınması, ulusal veya bölgesel stokun %15'ini aşan düşük enerji talebine sahip binalar yapılması bu adımların özetidir.

Türkiye Yeşil Mutabakat Eylem Planı kapsamında yeşil büyüme, emisyon artış trendinin sınırlandırılması ve iklim değişikliğine uyum çabaları vardır. Türkiye, sera gazı salımının azaltılmasını desteklemek amacıyla yol haritası veya faaliyetleri belirleyecektir. Ayrıca, AB tarafından belirlenecek belgelendirme faaliyetlerine ilişkin teknik destek sağlanacaktır. Bu bağlamda, yeşil ve dögüsel bir ekonomi, yatırım stratejileri, sera gazı emisyonlarının azaltılması ile enerji ve kaynak verimliliğinin artırılması gözetilecektir.

Bu nedenle, gayrimenkul sektöründe, teknolojinin kullanımına ve çevresel sürdürülebilirliğe önem verilmelidir. Binalar için sürdürülebilir, karbon salımı düşük malzemelerin üretilmesi ve kullanılması gereklidir. Denge Değerleme Avrupa Bölge Müdürü Cem Kurt'a göre, yatırımcılar ekolojik ve geri dönüştürülebilir inşaat malzemelerinin kullanıldığı, akıllı ısıtma ve soğutma sistemlerine sahip, en az tükettiği kadar üretme becerisine sahip "sıfır karbon" temalı gayrimenkul yatırımlarına yönelmeye başlamıştır.

Ayrıca, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakan Yardımcısı Hasan Suver, Türkiye'nin kendi yeşil binaların değerlendirilmesi, derecelendirilmesi ve sürdürülebilirliğin tasdikini sağlayacağı Yeşil sertifika (YeS-TR) sistemini kullanıma hazır hale getirildiğini açıklamıştır. Ek olarak, bakanlık, çevreye daha az zarar veren, enerjiyi en verimli şekilde kullanan, atığını değerlendiren, yeşil alan ve sosyal donatısı sağlanmış, üst seviyede ses yalıtımı olan, ulaşım planlaması yapılmış, bina ve yerleşim alanlarının oluşturulmasını hedeflediklerini belirtmiştir.

Gayrimenkulde Değişimler ve Trendler

Emerging Trends Europe araştırmasına göre, veri merkezleri, enerji altyapısı, yaşam bilimleri tesisleri, müşteri hizmetleri, marka ve itibar, teknoloji, sosyal ve yönetim (ESG) ile uygulamalar gittikçe artmaktadır. Daha sonra, en kalıcı sorunlar, siber güvenlik, enflasyon ve faiz oranlarıdır. Yapılan araştırmaya göre, çevre sorunları, sosyal/politik kaygılar listesinin başında gelmektedir; konut satın alınabilirliği ikinci sırada ve sosyal eşitsizlik üçüncü sıradadır. Ayrıca, enerji krizi ile birlikte enflasyonla ilgili endişeler de artmaktadır. Ek olarak, konut fiyatlarının artmasıyla, uygun fiyatlı ve sosyal konutların yapımı teşvik edilmektedir.

Yatırımcı, kamu duyarlılığı ve yasal baskı nedeniyle finansal getirilerinin çevresel ve sosyal getiri sağlaması giderek daha fazla beklenmektedir. ESG gündemi ve şirketin marka başarısı arasında büyük bir bağlantı bulunmaktadır, gayrimenkul sahiplerinin itibarının ve markasının başarıları için ESG kritik bir öneme sahiptir.

Ek olarak, Gelişen Trendler Avrupa anketinde, İstanbul birleşik yatırım ve kalkınma için en çok tercih edilen şehirler arasında listede 30. sırada yer almaktadır. Türkiye gayrimenkule, özellikle teknoloji, veri merkezleri ve enerji altyapı tesislerine yatırım yapmak için büyük bir fırsata sahiptir. Büyüme potansiyeli doğru önlemlerle güçlendirilmeli ve ESG temalı iş modellerine özel olarak odaklanılmalıdır.

AB Finansal Olmayan Raporlama Direktifi

Ayrıca, AB taksonomi kriterleri ile gayrimenkul şirketlerinin direktife uygun olarak finansal olmayan raporlar hazırlama zorunluluğu bulunmaktadır. Rapor, iklim değişikliğinin azaltılmasına önemli ölçüde katkıda bulunan binaların inşaatı, yenilenmesi, satın alınması veya mülkiyetinden elde edilen ciro, Capex ve Opex oranlarını açıklayacaktır. Uygulama ile sektördeki şirketlerin, enerji talebi, hava sızdırmazlığı, termal bütünlük ve küresel ısınma potansiyeli kriterlerini karşılamaları gerekliliği doğmaktadır.

Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları

Raporda gerekli olan açıklamalar genel olarak kategorilere ayrılır: Çevresel konular, sosyal ve çalışan hakları, insan haklarına saygı, yolsuzluk ve rüşvetle mücadele konuları ve yönetim kurulunda çeşitlilik.

Sürdürülebilir Finans Açıklama Yönetmeliği (SFDR), hem kurum hem de ürün düzeyinde çok çeşitli çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) metriklerini kapsayan kapsamlı sürdürülebilirlik açıklama gereklilikleri uygular.

ESG Standartları

Gayrimenkul sektöründe ESG'nin önemi gittikçe kabul edilse de, kıyaslama ve enerji performansının ölçümünde tutarlılık ve şeffaflık kesin değildir. Bina sertifikasyonu, enerji verimliliği ve karbon emisyonlarının azaltılması, sürdürülebilirliği raporlamak için kullanılmaktadır. Bir Edelman anketine göre, dört kurumsal yatırımcıdan yaklaşık üçü, belirtilen sürdürülebilirlik, ESG veya çeşitlilik, eşitlik ve kapsayıcılık taahhütlerini yerine getirme konusunda şirketlere güvenmediğini bildirmiştir. Ankete katılanlardan ESG puanlarının doğru şekilde ölçülmediğini düşünenler de vardır ve ölçülebilirse bile finansal performansla anlamlı bir ilişki olmadığı savunulmaktadır. Ayrıca, katılımcılar nezdinden ESG'deki "S"nin nasıl ölçüleceği konusunda bir fikir birliği bulunmamaktadır.

"Sosyal" kriterler bir şirketin finansal performansı için risk oluşturan sosyal faktörler dikkate alınarak belirlenir. Sosyal sorunlar, insan hakları, işyeri eşitliği, adalet ve güvenlik gibi konuları kapsar. Kriterin etkin ölçülmesi için, sosyal etki ölçümü için gereklilikler artmalı ve daha kapsamlı veriler hazırlanmalıdır.

Sürdürülebilirlik hedeflerine ulaşmanın başka bir yolu ise, enerji tüketiminde büyük rol oynayan binaların verimliliğinin artırılması ve "yeşil bina" kavramını korumaktır. Yeşil binaları değerlendirmek üzere hazırlanmış ilk değerlendirme sistemi BREEAM, dünyada en yaygın kullanılan değerlendirme sistemi LEED sistemi ve Avrupa normlarında hazırlanmış ilk değerlendirme sistemi DGNB sistemidir. DGNB değerlendirmesi, sürdürülebilirliğin üç boyutunu da eşit olarak kapsar ve binaların teknik ve süreç kalitesini kontrol eder. LEED ve BREEAM sistemleri için ise, ana odak sürdürülebilirliğin ekolojik boyutudur.

4.5 Konut Sektör Analizi

2022 yılı üçüncü çeyrek konut satışları yıllık bazda yaklaşık %16,5 oranında gerileme kaydederek 330.795 adet olmuştur. Geçtiğimiz çeyrek veri setindeki en yüksek ikinci çeyrek verisine ulaşan konut satışlarında, üçüncü çeyrekte ise 2016 yılından beri en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir.

Toplam satış adetlerinden ikinci el konut satışları %68,7 oranında pay alırken birinci el konut satışlarının payı geçtiğimiz çeyrekteki %28,1'den %31,3'e yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte 103.667 adet ilk satış yapılmış olup bir önceki çeyreğe kıyasla %9,1 gerileme kaydedilirken ikinci el satışlarda ise bir önceki çeyreğe göre %22,3 ile daha yüksek bir orandaki azalışla 227.128 adet satış yapıldığı gözlemlenmektedir.

Üçüncü çeyrekte gerçekleştirilen ipotekli konut satışı ise 58.284 adet olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışların devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan yeni düzenlemelerin de etkisiyle bir önceki çeyreğe kıyasla %25,0, yıllık bazda %42,8 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre 119 baz puan artışla %19,09'a yükselmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrekteki %25,1'den hızlı bir düşüşle %17,6'ya gerilemiştir. Diğer satışlarda gerileme ipotekli satışlara göre daha sınırlı olmuştur. Diğer satışlar bir önceki çeyreğe kıyasla %10,5, yıllık bazda %14,5 oranında azalışla 272.511 adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise yılın ilk dokuz ayında 49.644 adede ulaşmış olup toplam satışlar içerisindeki payı %4,3 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara satışlarda da azalma kaydedilmiş ve bir önceki çeyreğe göre %32,2 oranında, yıllık bazda ise %16,1 oranında gerileme gözlemlenmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında il bazında ilk sırayı, İstanbul'u geride bırakarak %33,8 pay ile Antalya almıştır. İkinci sırada %33,0 pay ile İstanbul yer alırken üçüncü sırada %6,6 pay ile Mersin bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım bir önceki çeyrekle benzer şekilde Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup ülkenin yabancılara satış içerisindeki payı geçtiğimiz çeyrekteki %20,3 oranından %24,0'a yükselmiştir.

Konut fiyatlarında ise artış devam etmekte olup ağustos ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş; konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %184,6, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %176,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut üretimindeki yavaşlama, enflasyonist etkiler ile konut talebinde görülen süreklilik konut fiyatlarında belirleyici olmaya devam etmektedir. Bu sonuçlarla konut fiyatları artış trendini devam ettirmiş ve mayıs ayı itibarıyla reel olarak konut fiyatlarının getirisi %58,0'a, yeni konutlarda ise %53,4'e yükselerek veri tarihindeki en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. Ağustos itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 15.076 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 24.534 TL/m², İzmir'de 17.305 TL/m², Ankara'da 10.781 TL/m² olmuştur.

TÜİK tarafından hazırlanan konut satışları aşağıdaki gibidir.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (Adet)

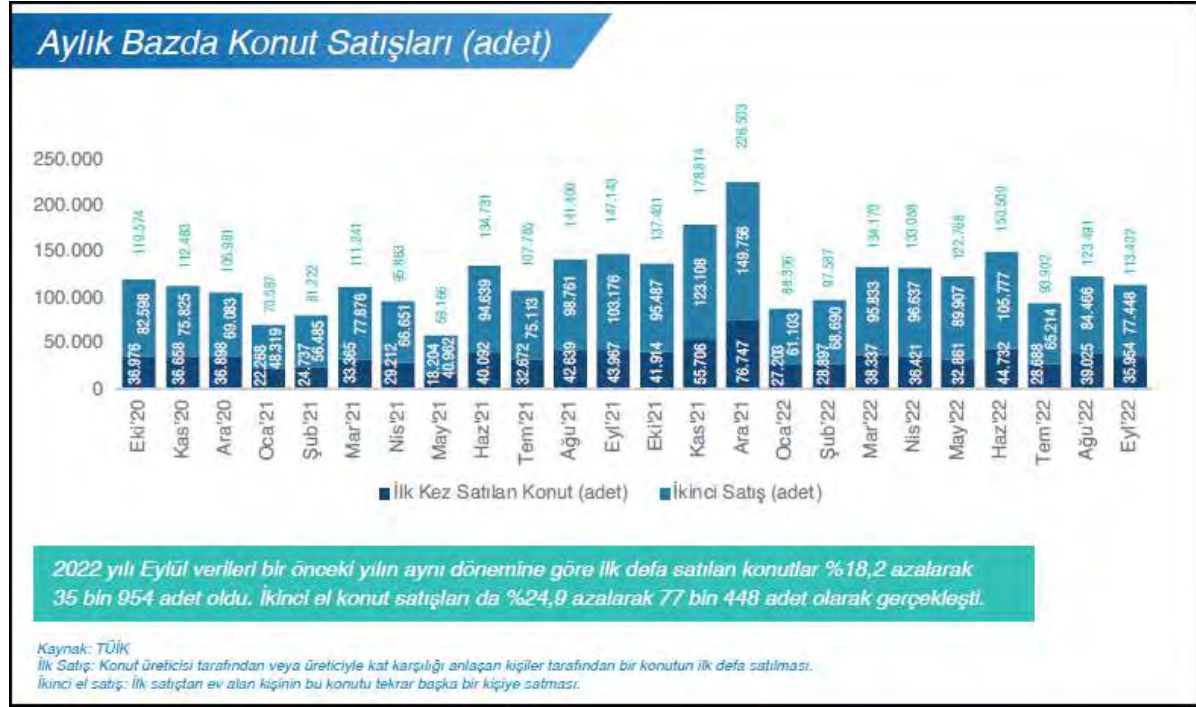
| Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet) | | | | | Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%) |
|--------------------------------------------|------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| | İlk Satış | İkinci El Satış | Toplam Satış | İpotekli Satış | |
| Ç1'18 | 138.777 | 165.100 | 303.877 | 89.380 | 29,4 |
| Ç2'18 | 160.100 | 182.055 | 342.155 | 112.425 | 32,9 |
| Ç3'18 | 167.198 | 189.161 | 356.359 | 54.478 | 15,3 |
| Ç4'18 | 185.497 | 187.510 | 373.007 | 20.537 | 5,5 |
| 2018 Toplam | 651.572 | 723.826 | 1.375.398 | 276.820 | 20,1 |
| Ç1'19 | 107.859 | 148.574 | 256.433 | 38.189 | 14,9 |
| Ç2'19 | 98.295 | 151.068 | 249.363 | 44.696 | 17,9 |
| Ç3'19 | 130.958 | 228.719 | 359.677 | 105.023 | 29,2 |
| Ç4'19 | 174.570 | 308.686 | 483.256 | 144.600 | 29,9 |
| 2019 Toplam | 511.682 | 837.047 | 1.348.729 | 332.508 | 24,7 |
| Ç1'20 | 107.432 | 233.606 | 341.038 | 129.299 | 37,9 |
| Ç2'20 | 90.340 | 193.391 | 283.731 | 137.075 | 48,3 |
| Ç3'20 | 161.436 | 375.073 | 536.509 | 242.316 | 45,2 |
| Ç4'20 | 110.532 | 227.506 | 338.038 | 64.647 | 19,1 |
| 2020 Toplam | 469.740 | 1.029.576 | 1.499.316 | 573.337 | 38,2 |
| Ç1'21 | 80.370 | 182.680 | 263.050 | 47.216 | 17,9 |
| Ç2'21 | 87.508 | 202.252 | 289.760 | 56.952 | 19,7 |
| Ç3'21 | 119.278 | 277.050 | 396.328 | 77.687 | 19,6 |
| Ç4'21 | 174.367 | 368.351 | 542.718 | 112.675 | 20,8 |
| 2021 Toplam | 461.523 | 1.030.333 | 1.491.856 | 294.530 | 19,7 |
| Ç1'22 | 94.437 | 225.626 | 320.063 | 68.342 | 21,4 |
| Ç2'22 | 114.014 | 292.321 | 406.335 | 101.975 | 25,1 |
| Ç3'22 | 103.667 | 227.128 | 330.795 | 58.284 | 17,6 |

2022 yılı 3.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %13,09 azalarak 103 bin 667 adet oldu. İkinci el konut satışları da %18,02 azalarak 227 bin 128 adet olarak gerçekleşti.

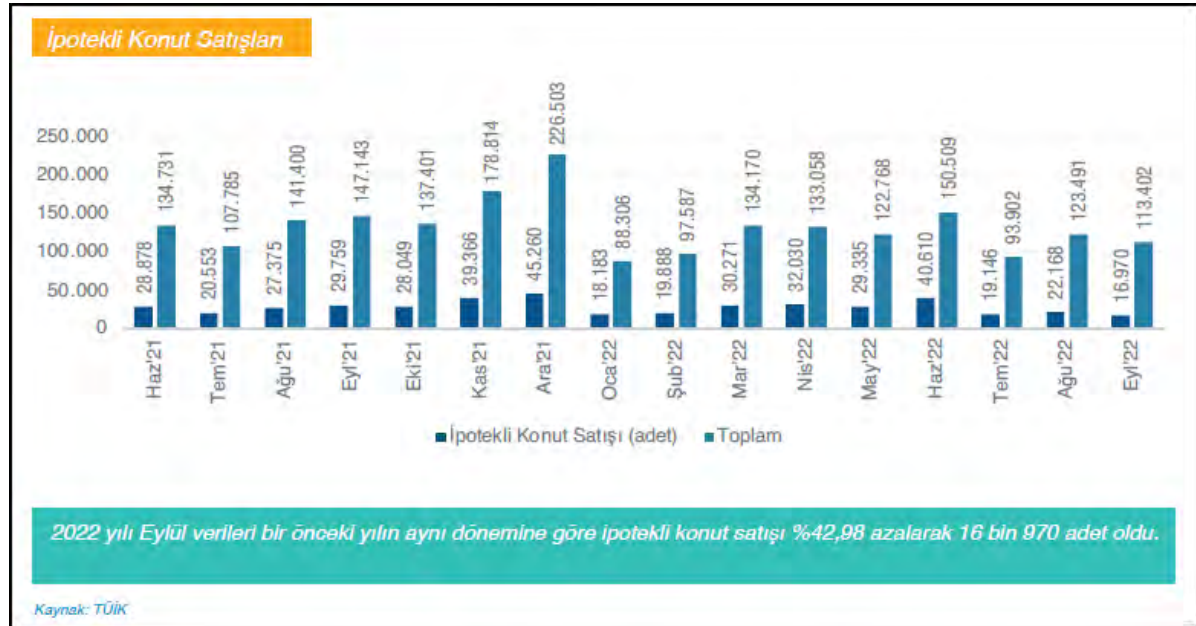
2022 yılı 3.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %17,6 olarak gerçekleşti. 2021 yılı toplamında bu oran %19,7 olarak ölçülmüştü. 2022 3. çeyreğinde toplam 330 bin 795 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %16,5 oranında azalış olmuştur.

Kaynak: TÜİK
İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Aylık Bazda Konut Satışları (Adet)

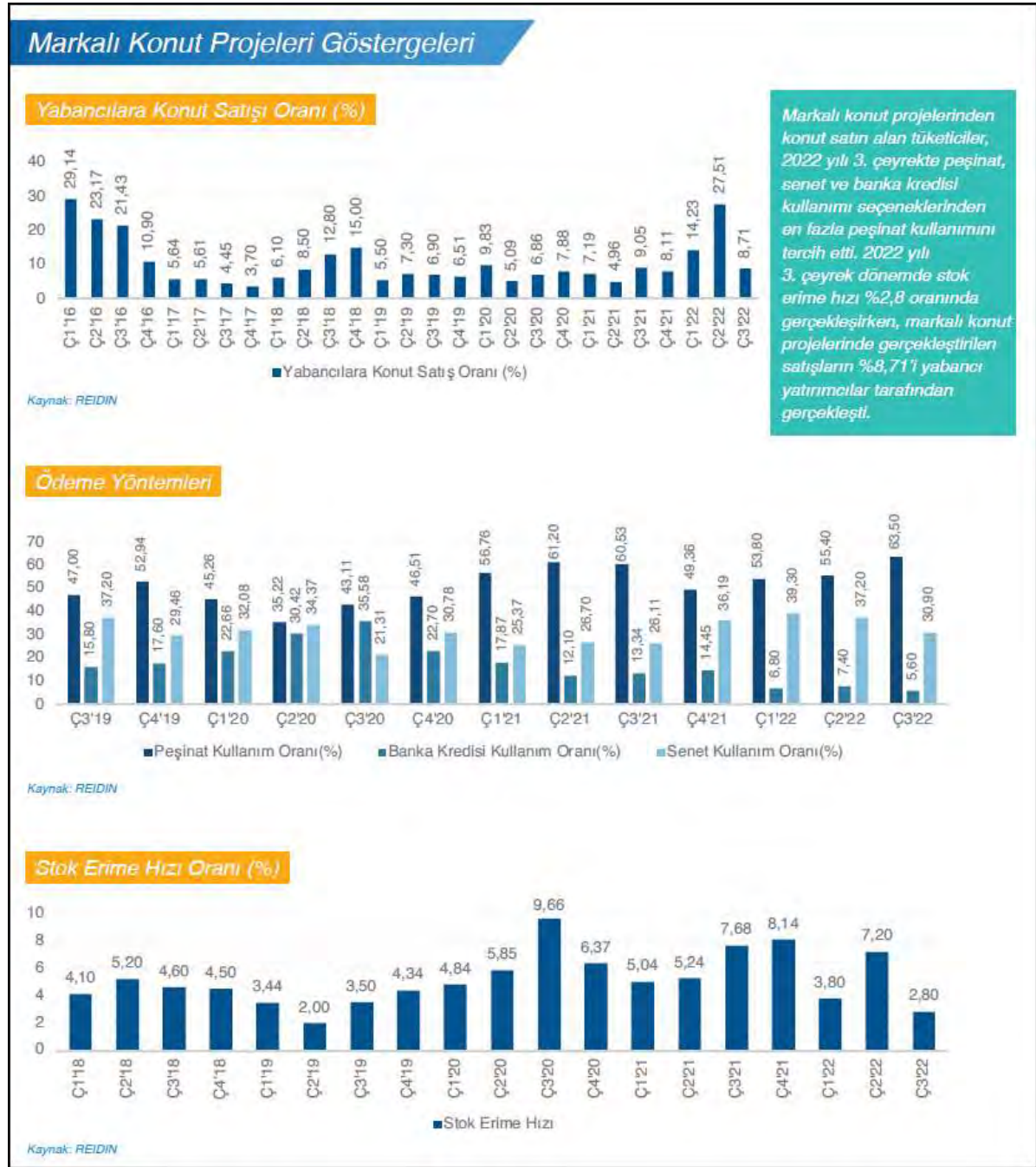


İpotekli Konut Satışları



Reidin tarafından hazırlanan konut fiyat endeksi aşağıdaki gibidir.

Reidin tarafından hazırlanan markalı konut projeleri göstergeleri aşağıdaki gibidir.



5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul: 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalattaki payı ise ~%52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini

oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

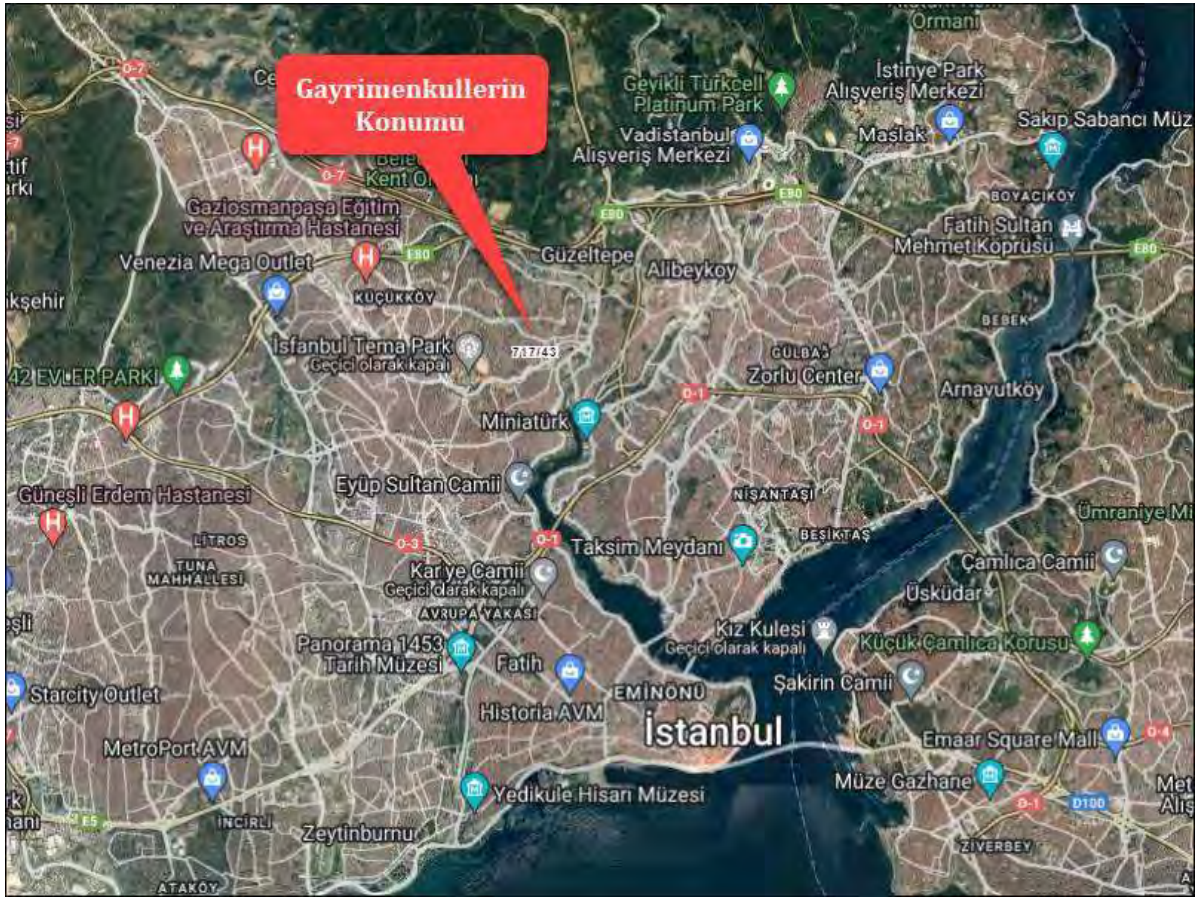
Eyüpsultan ya da eski adıyla Eyüp, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesi. 1936'da Fatih, Beyoğlu ve Sarıyer ilçelerinin bir bölümüyle kurulan Eyüpsultan ilçesinin yüzölçümü 242 km²'dir. 29 mahallesi ve 7 köyü bulunan Eyüpsultan ilçesinin nüfusu 2021 yılındaki Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 417.360'tır. İlçenin Haliç'in iç kesiminde kısa bir sahil şeridi, Karadeniz 'de Akpınar ve Çiftalan köyleri arasında da uzun bir sahil şeridi vardır. Kurulduğunda bugünkü Sultangazi ilçesinin Eskihabipler Mahallesi dışında tamamını, Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa ilçelerini de kapsayan Eyüpsultan, bugünkü sınırlarına 2009'da Yayla mahallesini Sultangazi'ye vererek ulaşmıştır. Eyüpsultan ilçesi doğuda Sarıyer, güneydoğuda Kâğıthane ve Beyoğlu, güneybatıda Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa, güneyde Zeytinburnu ve Fatih, batıda Arnavutköy ve Sultangazi, güneybatıda Başakşehir ilçelerine komşudur.



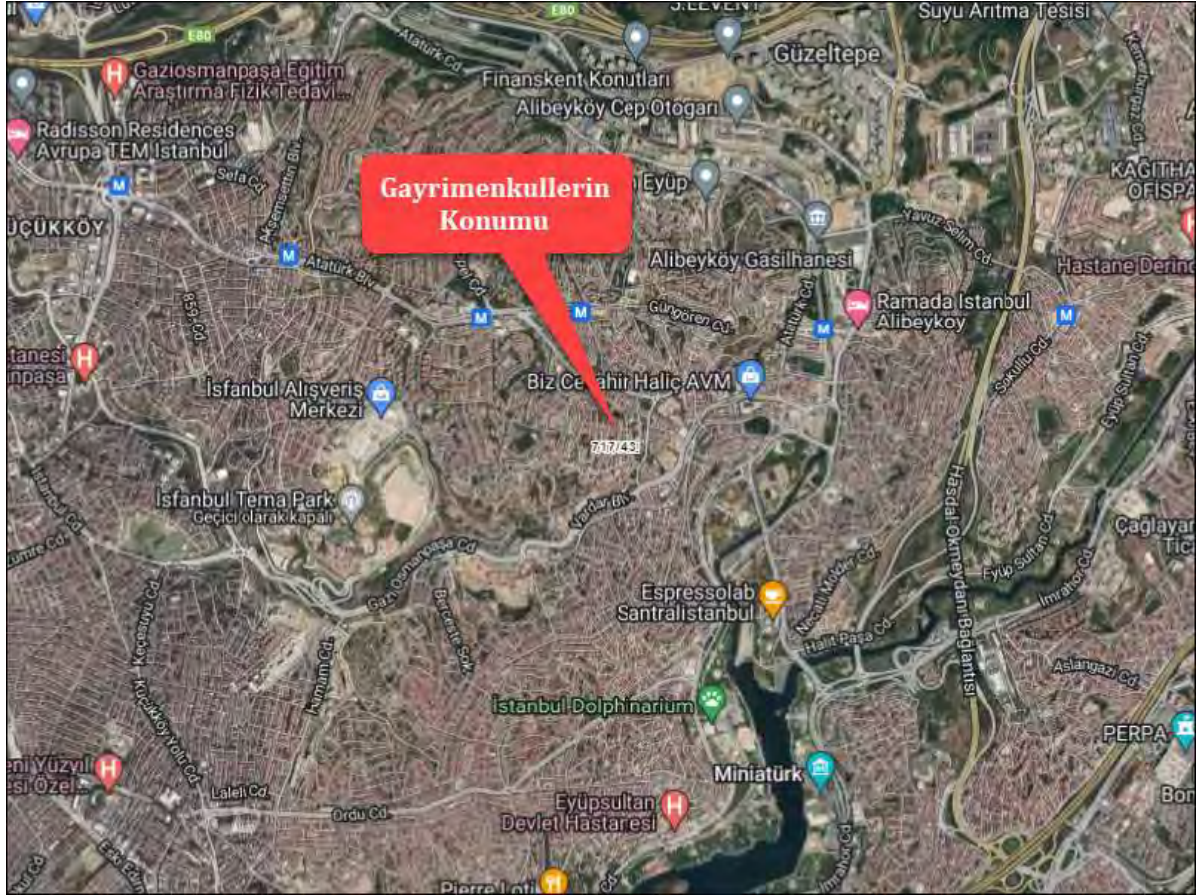
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Alibeyköy Mahallesi'nde konumlu toplamda 815,09 m² yüzölçümlü arsa nitelikli 717 ada 42 ve 43 numaralı parsellerdir. İdari mahalle olarak Haradolap Mahallesi, Direk Sokakta yer alan parseller yaklaşık olarak 41.073865 derece enlem ve 28.937451 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede orta gelir grubuna hitap eden konut yapılaşmalarının yoğun olduğu bölgedir. Bölgede genel olarak 3-4 katlı yapılaşmalar ile birlikte çok katlı yapılaşmalarda yer almaktadır. Ayrıca yer yer gecekonduların yapılaşmalarının yer aldığı görülmüştür.

Taşınmazların yakın çevresinde; Alibeyköy Anadolu Lisesi, Eyüp Devlet Hastanesi Alibeyköy Semt Polikliniği, İstanbul Tema Park ve AVM yer almaktadır.



Gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır. Bölgeye ulaşım özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Toplu taşıma araçları ile ulaşım ise parsellerin batısında yer alan Vardar Bulvarı v Namık Kemal Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir.



5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 13.12.2022 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (webtapu) üzerinden temin edilmiştir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 13-12-2022-12:23

webtapu
EYÜPSULTAN EYÜPSULTAN

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | | | |
|---------------------|---------------------|--------------------------------|--------|
| Zemin Tipi: | AnaTasınmaz | Ada/Parsel: | 717/42 |
| Taşınmaz Kimlik No: | B1594076 | AF Yüzölçüm(m2): | 250.19 |
| İl/ilçe: | İSTANBUL/EYÜPSULTAN | Bağımsız Bölüm Nitelik: | |
| Kurum Adı: | Eyüpsultan | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | ALİ BEYKÖY Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Mevki: | - | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | |
| Cilt/Sayfa No: | 165/16335 | Arsa Pay/Payda: | |
| Kayıt Durumu: | Aktif | Ana Taşınmaz Nitelik: | Arsa |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) | | Eyüpsultan - 04-11-2022 12.26 - 35315 | |
| Serh | Tamamında/.....hisesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) | (SN:8352374) TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | Eyüpsultan - 05-10-2022 17.04 - 32100 | |


1 / 2

| | | | |
|--|--|----------------------------------|--|
| | | ANONİM ŞİRKETİ VKN:0690476808 | |
|--|--|----------------------------------|--|

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 653410467 | (SN:186640523) ŞAHAN KARA : HÜSEYİN Oğlu | - | 4000/25019 | 40.00 | 250.19 | Satış 04-04-2022 11205 | - |
| 653455310 | (SN:169575566) DURSUN ATAALP : HACI ÖMER Oğlu | - | 4000/25019 | 40.00 | 250.19 | Satış 04-04-2022 11228 | - |
| 653455311 | (SN:181900911) METİN DEMİRAY : ŞEHİRİ Oğlu | - | 2000/25019 | 20.00 | 250.19 | Satış 04-04-2022 11228 | - |
| 694038950 | (SN:8352374) TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | - | 15019/25019 | 150.19 | 250.19 | Satış 03-10-2022 31734 | - |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) T09E7cKlJq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-12-2022-12:23



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | | | |
|---------------------|---------------------|--------------------------------|--------|
| Zemin Tipi: | AnaTasınmaz | Ada/Parsel: | 717/43 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 81584077 | AT Yüzölçüm(m2): | 564.90 |
| İl/ilçe: | İSTANBUL/EYÜPSULTAN | Bağımsız Bölüm Nitelik: | |
| Kurum Adı: | Eyüpsultan | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | ALİBEYKÖY Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Mevki: | - | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | |
| Cilt/Sayfa No: | 165/16336 | Arsa Pay/Payda: | |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Nitelik: | Arsa |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) | | Eyüpsultan - 07-11-2022 08:26 - 35405 | - |
| Beyan | 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) | | Eyüpsultan - 03-11-2022 10:04 - 35131 | - |
| Serh | Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat | (SN:8352374) | Eyüpsultan - | - |

1 / 3

| | | | |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|--|
| Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) | TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0690476808 | 05-10-2022 17:04 - 32100 | |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|--|

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 643318290 | (SN:160140462) İSMAİL SÜMBÜL - MEHMET OĞLU | - | 460/5649 | 46.00 | 564.90 | Satış 17-02-2022 5440 | - |
| 653404840 | (SN:158793061) VEYSEL KARANI ÇAĞALA : ZIYA OĞLU | - | 800/5649 | 80.00 | 564.90 | Satış 04-04-2022 11203 | - |
| 694074302 | (SN:8352374) TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | - | 209/269 | 438.90 | 564.90 | Satış 03-10-2022 31748 | - |

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| Serh | Kamu Haczi : 034271 HOCAPAŞA Vergi Dairesi nin 08/09/2022 tarih 1006012 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılar ile Borç : 143249.74 TL (Alacaklı: 034271) | İSMAİL SÜMBÜL | | Eyüpsultan - 08-09-2022 16:56 - 29185 | |

2 / 3

| HOCAPAŞA Vergi Dairesi) | | | | |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--|-----------------------------------|
| Serhi | İcrai Haciz : İstanbul 26 İcra Dairesi nin 20/10/2022 tarih 2022/24948 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile : 3917 66 TL bedel ile Alacaklı : Hektas Ticaret Türk Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. | İSMAIL SÜMBÜL | | Eyüpsultan-26-10-2022 12:06-33786 |
| Serhi | Kamu Haczi : 034271 HOCAPAŞA Vergi Dairesi nin 26/10/2022 tarih 1239634 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 147503 94 TL (Alacaklı : 034271 HOCAPAŞA Vergi Dairesi). | İSMAIL SÜMBÜL | | Eyüpsultan-26-10-2022 09:09-34301 |

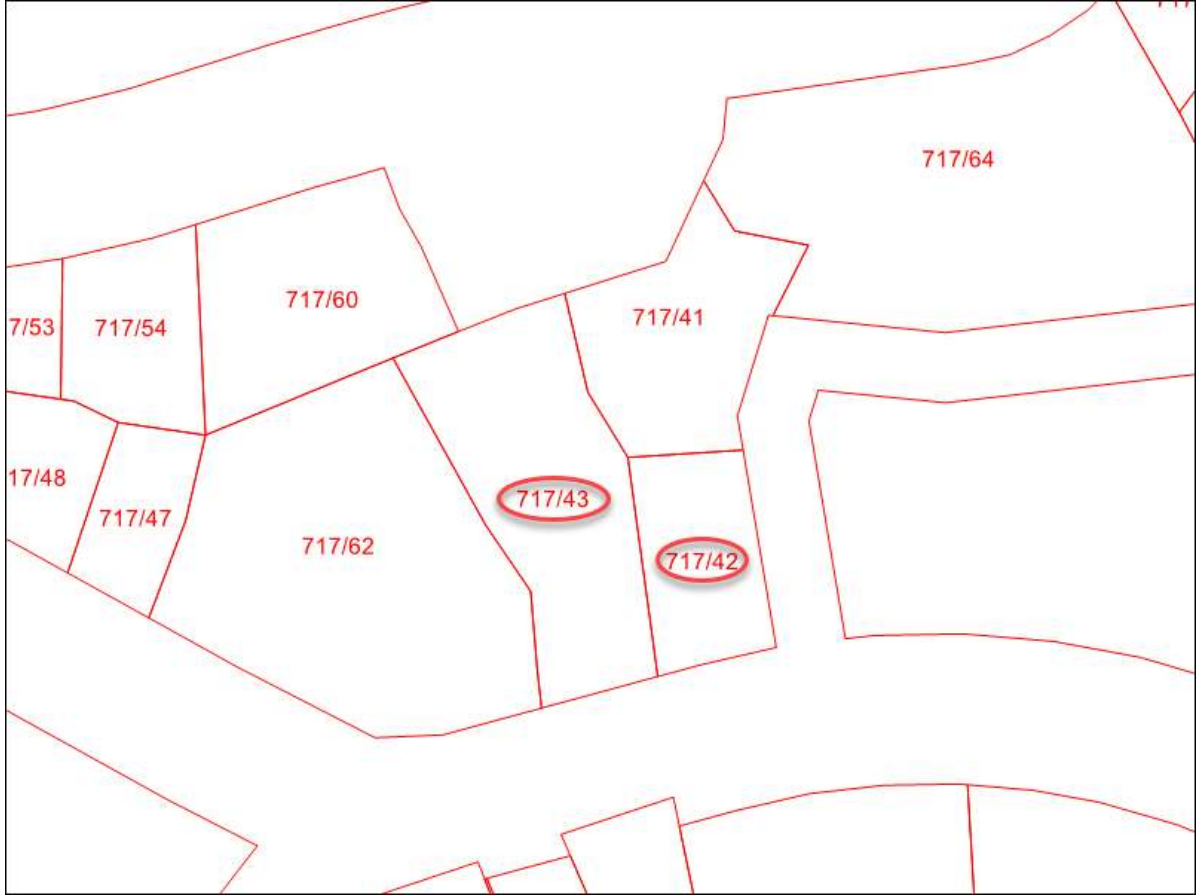
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **WLgSCsB_zw** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



- Değerleme konusu 717 ada 42 parsel üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu 717 ada 43 parselde İsmail Sümbül hissesi üzerinde kamu haczi ve icrai haciz şerhi bulunmaktadır.
- TREND GYO A.Ş. hisseleri üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Alibeyköy Mahallesi'nde konumlu toplamda 815,09 m² yüzölçümlü arsa nitelikli 717 ada 42 (250,19 m²) ve 43 (564,90 m²) numaralı parsellerdir.



5.5 İmar Durum Bilgileri

Eyüpsultan Belediyesi İmar Durum Biriminden alınan şifahi bilgiye göre rapora konu parseller, 19.03.2005 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Alibeyköy Uygulama İmar Planı kapsamında TAKS: 0,47 – H: 9,50 yapılaşma şartları ile “**Konut Alanı**” olarak planlanmıştır. Söz konusu parsellerin imar uygulaması görmüş net parsel olduğu öğrenilmiştir.

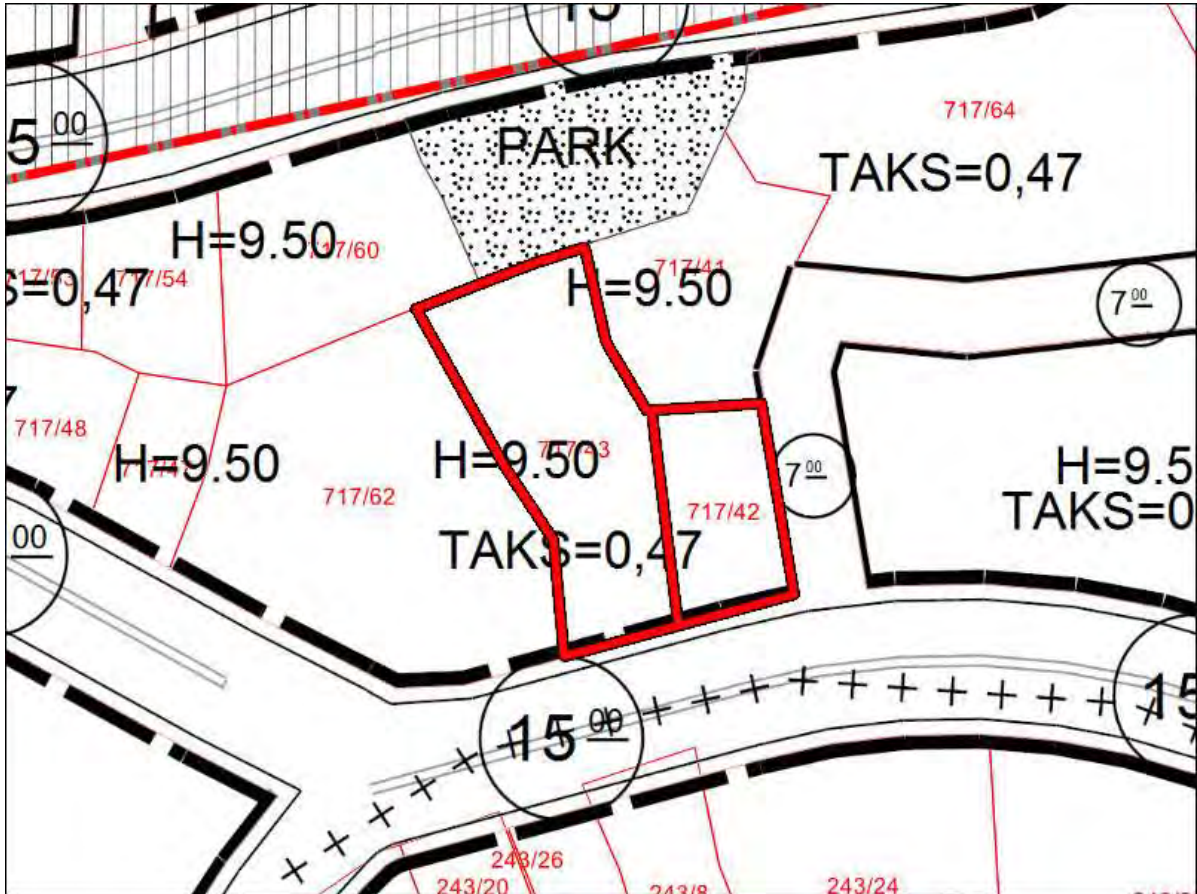
Plan Notu:

Madde 42. Konut alanlarında taban alanı katsayısı ve kat adedine uyulması koşulu ile inşaat nizamı ve ön arka ve yan bahçe mesafeleri imar durumu aşamasında Eyüp Belediye Başkanlığınca yapılacak ada etüdüne göre belirlenecektir.

Madde 46. Yönetmelik koşullarına göre minimum koşulları sağlayamayan parseller tevhid edilecektir.

- Tevhid sonucu oluşan 750’den büyük parsellerde meri planda verilen inşaat alanı %15, 1.500’den büyük parsellerde %20, 2.500’den büyük parsellerde %25 arttırılarak uygulama yapılır. Yapı adasındaki parsellerin tamamının 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)*
- Tevhid konu parsellerden üzerinde yapı bulunmayanlarında yukarıda verilen artışların %50’si uygulanarak hesap yapılır. (21.01.2013 t.t.li)*
- Parsellerin meri olanda verilen yapılaşma haklarında bir defadan fazla artış uygulanamaz. (21.01.2013 t.t.li)*
- Bu alanlarda maks taks:0.40 ve hmaks:30.50m. Uygulanır. Bina dar kenarı 8 metreden az olamaz. (21.01.2013 t.t.li) ancak; Emniyettepe, Güzeltepe, Silahtarağa, Sakarya, Esentepe, Alibeyköy Merkez ve Çırçır Mahallelerinin Haliç’i gören cephelerinin karar belirlenen alanlar dahilinde hmax=(7 kat) 21.50 maks.taks=0,56 uygulanacaktır(13.01.2017)*
- Bu alanlarda otopark ihtiyacının bodrum katlarda karşılanması zorunludur. (21.01.2013 t.t.li),*
- Yeni oluşacak parsellerde üç bodrum kat ve üzeri bodrum kat açığa çıkması durumunda kot, bina köşe noktaları ortalamasından alınır. (21.01.2013 t.t.li)*
- Tevhid sonucu oluşan parsellere düzenlenen imar durumlarının ekinde tevhidten önceki parsellerin yapılanma değerleri belirtilecektir. (21.01.2013 t.t.li)*
- Ön yan ve arka bahçe çekme mesafeleri 3 metreden az olamaz park, yeşil alan, okul alanı, sosyal ve kültürel tesis alanlar gibi kamusal alanlardan da min. 3 metre çekme mesafesi uygulanır. 5 kattan sonraki her kat için arka ve yan bahçe çekme mesafesine 50 cm ilave edilir. (21.01.2013 t.t.li)*

- Tevhidden önceki parsellerin meri plandaki inşaat alanları net parsel üzerinden hesaplanacaktır. (21.01.2013 t.t.li)
- Tevhide konu parsellerde inşaat nizami blok nizam olup yönetmelikte belirtilen bina cephe ve derinlik şartlar aranmaz. (21.01.2013 t.t.li)
- Blok şekli ve ölçüleri minimum çekme mesafelerini sağlamak kaydıyla hazırlanacak avan projesinde belirlenecektir. (21.01.2013 t.t.li)
- Parsellerin meri plandaki inşaat alanları, bir bodrum kat (planda verilen taks'i aşamaz)+ zemin kat+ normal kat alanları (zemin kat alanlarının %40 fazlasını aşamaz)+ Ç.A.P. (normal kat alanının %30'u kadar) alanlarının toplamından hesaplanır. Bulunan inşaat alanı katlar alanı (emsal alanı) olarak kabul edilir. (12.07.2013 t.t.li).
- Açığa çıkan katlarda emsal hesabına dahil edilmeyecek alanların toplamı yangın merdiveni hariç katlar alanının %10'unu aşamaz. Açığa çıkan katlarda emsal hesabına dahil edilmeyecek alanların toplamı yangın merdiveni, asansör boşlukları ve bodrum katlarda yapılan bağımsız bölüm veya bağımsız bölüm eklentisi oluşturmayan binaya ait kazan dairesi, jeneratör, otopark, sığınak vb. Alanlar hariç katlar alanının %10'unu aşamaz. (16.02.2016 t.t.li)
- Eğimden dolayı açığa çıkan 2. Bodrum kattan sonraki bodrum katlar iskan edilemez. Bu katlarda imar yönetmeliği ve otopark yönetmeliği hükümleri çerçevesinde iskan dışında bulunması gereken zorunlu hacimler ve otopark alanları düzenlenir. (12.06.2014 t.t.li)



5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Rapora konu taşınmazların arsa değer takdiri yapılmış olması sebebi ile dosya incelemesi yapılmamıştır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu taşınmazların arsa değer takdiri yapılmış olması sebebi ile dosya incelemesi yapılmamıştır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

- **717 Ada 42 Parsel:** Rapora konu parsel 250,19 m² yüzölçüme sahiptir. Parsel geometrik olarak dikdörtgene yakın formda ve topografik olarak eğimli bir yapıya sahiptir. Değerleme tarihi itibariye parsel üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış konut amaçlı kullanılan iki katlı yapı ve gecekondü yapılaşmaları yer almaktadır. Değerleme çalışması arsa değeri için yapılmış olması sebebi ile yapıların içerisine girilmemiştir.
- **717 Ada 43 Parsel:** Rapora konu parsel 564,90 m² yüzölçüme sahiptir. Parsel geometrik olarak amorf formda ve topografik olarak eğimli bir yapıya sahiptir. Değerleme tarihi itibariye parsel üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış altı katlı yapı ve gecekondü yapılaşmaları yer almaktadır. Yapıların genel olarak konut amaçlı kullanılmaktadır. 6 katlı yapının zemin katı bakkal olarak kullanılmaktadır. Değerleme çalışması arsa değeri için yapılmış olması sebebi ile yapıların içerisine girilmemiştir.
- **Gayrimenkullere ilişkin fotoğraflar rapor ekinde sunulmuştur.**

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Rapora konu taşınmazların arsa değer takdiri yapılmış olması sebebi ile yasal durum ve mevcut durum karşılaştırması yapılmamıştır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- İmar uygulaması görmüş net parseller olması.
- Gelişimi devam eden bölgede yer alması.
- Ulaşım kolaylığı.
- Parsellerin birleşmesi durumunda inşaat alanında artış olacak olması.

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri.
- Hisseli parsel olmaları
- Değerleme konusu 717 ada 43 parselde İsmail Sümbül hissesi üzerinde kamu haczi ve icrai haciz şerhi bulunmaktadır.

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

- Rapora konu taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 23.08.2022 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (webtapu) üzerinden temin edilmiştir. Webtapu üzerinden alınan tapu kayıtlarına göre son üç yıl içerisinde satışların olduğu tespit edilmiştir. Satış işlemlerinden önceki tapu hareketleri için Eyüpsultan Tapu Müdürlüğüne Tapu Kütük incelemesi için başvurulmuş ancak; inceleme işlemi için tarafımıza izin verilmemiştir. Bu sebeple son üç yıl içerisinde gerçekleşen tapu hareketleri incelenememiştir.

717 Ada 42 Parsel Tapu Hareketleri

- Memet Doğru adına kayıtlı 141,00 m²'lik hisse üzerinden 40,00 m²'lik hisse 04.04.2022 tarih ve 112005 yevmiye nolu satış işlemi ile Şahan Kara adına tescil edilmiştir.
- Dursun Ataalp adına kayıtlı 60,00 m²'lik hisse üzerinden 20,00 m²'lik hisse 04.04.2022 tarih ve 112005 yevmiye nolu satış işlemi ile Metin Demiray adına tescil edilmiştir.
- Memet Doğru adına kayıtlı 101,00 m²'lik hissenin tamamı 07.04.2022 tarih ve 11876 yevmiye nolu satış işlemi ile Trend GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.
- İBB adına kayıtlı 49,19 m²'lik hissenin tamamı 03.10.2022 tarih ve 31734 yevmiye nolu satış işlemi ile Trend GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.
- 10.07.2013 tarih ve 14010 yevmiye nolu muhdesat bilgisine ilişkin tapu kaydı terkin edilmiştir.

- 04.11.2022 tarih ve 35315 yevmiye no ile “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanı eklenmiştir.
- 05.10.2022 tarih ve 32100 yevmiye no ile Trend GYO A.Ş. lehine “Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi)” beyanı eklenmiştir.

717 Ada 43 Parsel Tapu Hareketleri

- Memet Doğru adına kayıtlı 300,00 m²'lik hisse üzerinden 80,00 m²'lik hisse 04.04.2022 tarih ve 11203 yevmiye nolu satış işlemi ile Veysel Karani Çağala adına tescil edilmiştir.
 - Memet Doğru adına kayıtlı 220,00 m²'lik hissenin tamamı 07.04.2022 tarih ve 11868 yevmiye nolu satış işlemi ile Trend GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.
 - İBB adına kayıtlı 218,90 m²'lik hissenin tamamı 03.10.2022 tarih ve 31748 yevmiye nolu satış işlemi ile Trend GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.
 - 10.07.2013 tarih ve 14010 yevmiye nolu muhdesat bilgisine ilişkin tapu kaydı terkin edilmiştir.
 - 03.11.2022 tarih ve 35131 yevmiye no ile “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanı eklenmiştir.
 - 07.11.2022 tarih ve 35405 yevmiye no ile “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanı eklenmiştir.
 - 05.10.2022 tarih ve 32100 yevmiye no ile Trend GYO A.Ş. lehine “Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi)” beyanı eklenmiştir.
 - İsmail Sumbül hissesi üzerine 08.09.2022 tarih ve 29185 yevmiye nolu, 26.10.2022 tarih ve 34301 yevmiye nolu kamu haczi şerhleri ile 20.10.2022 tarih ve 33786 yevmiye nolu icrai haciz şerhi eklenmiştir.
- Eyüpsultan Belediyesi İmar Durum Biriminden alınan bilgiye göre söz konusu parsellerin tabii olduğu imar planında son üç yıl içerisinde değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

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

Değerlemeye konu parseller üzerinde “05.10.2022 tarih ve 32100 yevmiye no ile Trend GYO A.Ş. lehine “Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.” beyanı bulunmaktadır. TREND GYO A.Ş. tarafından temin edilen bilgilere göre parseller üzerinde T.C. Beyoğlu 52. Noterliği tarafından 05.04.2022 tarih ve 06655 no ile onaylanmış “Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” bulunmaktadır.

5.13 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

T.C. Beyoğlu 52. Noterliği tarafından 05.04.2022 tarih ve 06655 no ile onaylanmış “Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi”ne göre:

İşbu sözleşmeye konu gayrimenkul üzerinde imar planı ve inşaat ruhsatına göre yapılacak inşaattan işbu sözleşme hükümleri çerçevesinde tarafların paylarına düşen daire brütleri şu şekildedir; İstanbul ili, Eyüp ilçesi, Alibeyköy mahallesi, 717 Ada 42 ve 43 parsellerde kain bulunan toplam 815,08 m² taşınmazda çıkacak toplam 34 adet bağımsız bölümün 11 adeti, 65 m² (+/- 2 m²) daire brütüne sahip olacak şekilde zemin, 1. 2. 3 normal katlardan “Paylaşım Tablosu”na göre arsa maliklerine verilecektir. TREND'e düşecek 23 adet daire, ihtiyaç olması halinde farklı daire tipolojilerinde ve brüt daire alanlarında 2. bodrum kat, 1. bodrum kat 4. normal kat 5. normal kat, 6. normal kat, 7. normal kat, 8. normal kat, 9. normal kat ve çatı arasında eklenti olarak çözülebilecektir. Arsa maliklerine ait olacak 65 m² (+/- 2 m²) brüt daire kullanım alanına sahip bağımsız bölümler eşit daire brütüne haiz 11 daire olarak tekabül edecektir. TREND'e ait olacak olan 23 adet brüt daireinin sayısı, m² büyüklükleri, şekli, oda sayısı ve sair tüm vasıfları münhasıran TREND tarafından belirlenecek olup arsa malikleri, buna karşı hiçbir itirazları olmadığını sarahaten beyan ve kabul etmişlerdir.

5.14 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.15 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu parseller üzerinde imar planı doğrultusunda tevhit edilerek konut projesinin geliştirilmesinin en etkin ve verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

5.16 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul arsa vasıflı olduğundan müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

5.17 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.11, 5.12 ve 5.13'üncü bölümlerinde verilmiştir.

5.18 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.8.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

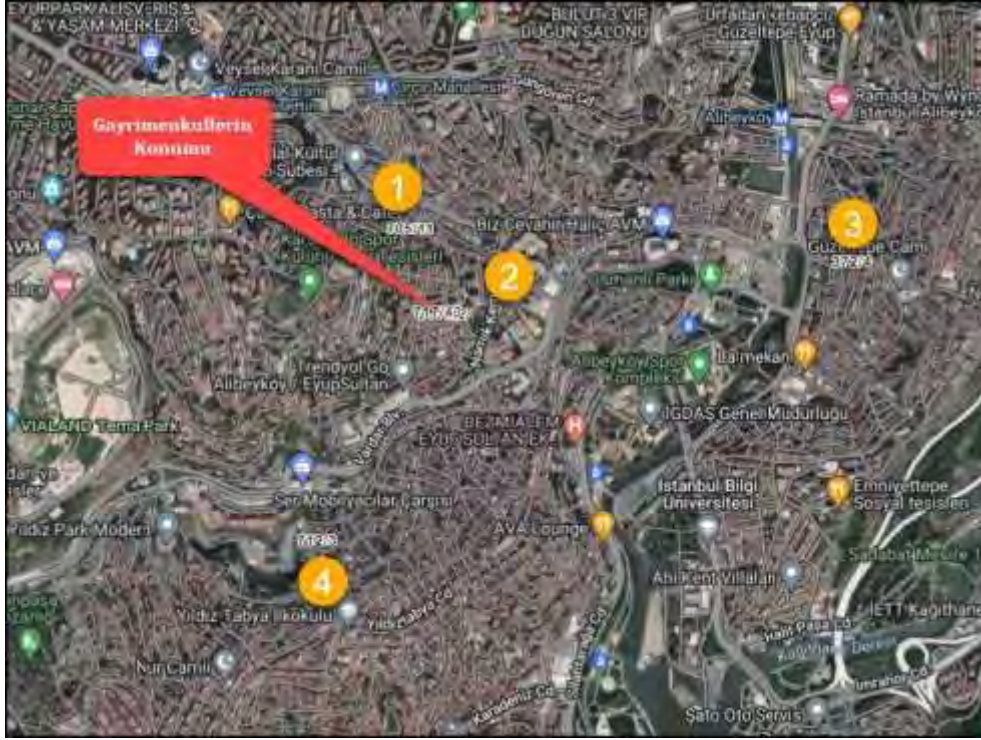
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, gayrimenkule önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Emsal Araştırması



| No | İlgili | Konum | Alanı, m ² | İmar Durumu | Fiyatı, m ² | Birim Değeri, ₺/m ² |
|----|---------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| 1 | Tapu Satışı Haziran/2022 (200.000,00 ₺) | Alibeyköy 705/11 | 17,92 | Konut Alanı TAKS: 0,47 H: 9,50 | 245.180,00 | 13.681,92 |
| 2 | Ateş Gayrimenkul İbrahim Yılmaz 0 (555) 071 04 58 | Alibeyköy | 135,00 | Konut Alanı TAKS: 0,41 H: 9,50 | 3.250.000,00 | 24.074,07 |
| 3 | Sadık Yıldız 0 (534) 276 36 40 | Alibeyköy 372/4 | 176,00 | Konut Alanı TAKS: 0,42 H: 9,50 | 3.050.000,00 | 17.329,55 |
| 4 | Cemil Erdoğan 0 (544) 864 11 15 | Esentepe 712/3 | 98,00 | Konut Alanı TAKS: 0,41 H: 9,50 | 1.550.000,00 | 15.816,33 |

Not: 1 Nolu emsal için 2022 kasım ve haziran ayına yönelik Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi kullanılarak güncel değer hesabı yapılmıştır.

Pazar Araştırması Sonucu;

- Bölgede istenilen rakamlarda hisseli ve müstakil mülkiyet ayrımının dikkate alınmadığı,
- Bölgede daha çok arsaların kat karşılığı ile anlaşılarak yenilendiği,

tespitleri yapılmıştır.

Emsal Düzeltme Tablosu

Alınan emsallere istinaden pazarlık, konum, büyüklük, imar durumu ve mülkiyet yapısı kriterleri doğrultusunda düzenlenen “Emsal Düzeltme Tablosu” aşağıdaki gibidir.

| Emsal Analizi | | | | |
|--------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 4 |
| Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ² | 13.681,92 | 24.074,07 | 17.329,55 | 15.816,33 |
| Pazarlık Payı | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% |
| Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ² | 12.313,73 | 21.666,67 | 15.596,59 | 14.234,69 |
| Konum | İyi | İyi | Kötü | Benzer |
| Düzeltilme | -10,00% | -10,00% | 5,00% | 0,00% |
| Büyüklük | Benzer | Benzer | Benzer | Benzer |
| Düzeltilme | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| İmar Fonksiyonu ve Yapılaşma | Benzer | Kötü | Kötü | Kötü |
| Düzeltilme | 0,00% | 2,50% | 2,50% | 2,50% |
| Mülkiyet Yapısı | Hisse | Müstakil | Müstakil | Müstakil |
| Düzeltilme | 0,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| Toplam Düzeltme | -10,00% | -17,50% | -2,50% | -7,50% |
| Düzeltilme | -1.231,37 | -3.791,67 | -389,91 | -1.067,60 |
| Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ² | 11.082,35 | 17.875,00 | 15.206,68 | 13.167,09 |
| Ortalama m ² Birim Değeri, ₺/m ² | 15.416,26 | | | |

Emsal düzeltme sonrası arsa m² birim değeri **~15.500,00 ₺/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsellerin konumu, büyüklüğü, imar durumu, ulaşım imkanları gibi emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek arsa m² birim değeri **15.500,00 ₺/m²** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

- Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değeri (₺/m²)

| Ada | Parsel | Yüzölçüm, m ² | Birim Değer, ₺/m ² | Arsa Değeri, ₺ | Takdir Edilen Arsa Değeri, ₺ (KDV Hariç) | Takdir Edilen Arsa Değeri, ₺ (%18 KDV Dahil) |
|---------------|--------|--------------------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 717 | 42 | 250,19 | 15.500,00 | 3.877.945,00 | 3.880.000,00 | 4.578.400,00 |
| 717 | 43 | 564,90 | 15.500,00 | 8.755.950,00 | 8.755.000,00 | 10.330.900,00 |
| Toplam | | 815,09 | | 12.633.895,00 | 12.635.000,00 | 14.909.300,00 |

Taşınmazların toplam değeri **12.635.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

- Hisse Değeri = Hisse Alanı (m²) x Arsa m² birim değeri (₺/m²)

| Ada | Parsel | Malik | Pay | Payda | Hisse Alanı, m ² | Hisse Değeri, ₺ | Takdir Edilen Hisse Değeri, ₺ (KDV Hariç) | Takdir Edilen Hisse Değeri, ₺ (%18 KDV Dahil) |
|---------------|--------|----------------------------------|--------------|--------------|-----------------------------|----------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 717 | 42 | Şahan Kara : Hüseyin Oğlu | 4000 | 25019 | 40,00 | 620.328,55 | 620.000,00 | 731.600,00 |
| | | Dursun Ataalp : Hacı Ömer Oğlu | 4000 | 25019 | 40,00 | 620.328,55 | 620.000,00 | 731.600,00 |
| | | Metin Demiray : Şehri Oğlu | 2000 | 25019 | 20,00 | 310.164,28 | 310.000,00 | 365.800,00 |
| | | Trend GYO A.Ş. | 15019 | 25019 | 150,19 | 2.329.178,62 | 2.330.000,00 | 2.749.400,00 |
| 717 | 43 | İsmail Sümbül : Mehmet Oğlu | 460 | 5649 | 46,00 | 712.922,64 | 715.000,00 | 843.700,00 |
| | | Veysel Karani Çağala : Ziya Oğlu | 800 | 5649 | 80,00 | 1.239.865,46 | 1.240.000,00 | 1.463.200,00 |
| | | Trend GYO A.Ş. | 209 | 269 | 438,90 | 6.802.211,90 | 6.800.000,00 | 8.024.000,00 |
| Toplam | | | | | 815,09 | 12.635.000,00 | 12.635.000,00 | 14.909.300,00 |

TREND GYO hisse değeri toplam **9.130.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, rapora konu gayrimenkullere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş satılık/ vaziyette olan arsa emsal araştırmaları neticesinde değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların arsa değer takdiri yapılmış olması sebebi ile dosya incelemesi yapılmamıştır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660

Yedinci Bölüm

Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar

Madde 22:

Birinci Fıkra b Bendi: (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

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

Birinci Fıkra r Bendi: (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen hususlar doğrultusunda; TREND GYO A.Ş. hissesi üzerinde kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmadığı, ancak taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şeklinin birbiri ile uyumlu olmadığı tespit edilmiştir.

Sonuç itibariyle “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, Madde 22, Birinci Fıkra r Bendi” uyarınca rapora konu taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkullerin tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde söz konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “**arsa**” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklı A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, 717 ada 42 ve 43 numaralı parsellerin adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, Madde 22, Birinci Fıkra r Bendi" uyarınca rapora konu taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkullerin tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde söz konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "**arsa**" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

8.2 Nihai Değer Takdiri

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, 717 ada 42 ve 43 numaralı parsellerin adil piyasa değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değeri (₺/m²)

| Ada | Parsel | Yüzölçüm, m ² | Birim Değer, ₺/m ² | Arsa Değeri, ₺ | Takdir Edilen Arsa Değeri, ₺ (KDV Hariç) | Takdir Edilen Arsa Değeri, ₺ (%18 KDV Dahil) |
|---------------|--------|--------------------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 717 | 42 | 250,19 | 15.500,00 | 3.877.945,00 | 3.880.000,00 | 4.578.400,00 |
| 717 | 43 | 564,90 | 15.500,00 | 8.755.950,00 | 8.755.000,00 | 10.330.900,00 |
| Toplam | | 815,09 | | 12.633.895,00 | 12.635.000,00 | 14.909.300,00 |

Taşınmazların toplam değeri **12.635.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, 717 ada 42 ve 43 numaralı parsellerde yer alan Trend GYO A.Ş. hisse değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Hisse Değeri = Hisse Alanı (m²) x Arsa m² birim değeri (₺/m²)

| Ada | Parsel | Malik | Hisse Alanı, m ² | Takdir Edilen Hisse Değeri, ₺ (KDV Hariç) | Takdir Edilen Hisse Değeri, ₺ (%18 KDV Dahil) |
|---------------|--------|----------------|-----------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 717 | 42 | Trend GYO A.Ş. | 150,19 | 2.330.000,00 | 2.749.400,00 |
| 717 | 43 | Trend GYO A.Ş. | 438,90 | 6.800.000,00 | 8.024.000,00 |
| Toplam | | | 589,09 | 9.130.000,00 | 10.773.400,00 |

TREND GYO A.Ş. hisse değeri toplam **9.130.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Gözde GEYİK
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 407527

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ:

1. Taşınmazlara İlişkin Fotoğraflar
2. Uygulama İmar Planı Notları
3. Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi
4. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri
5. Değerleme Uzmanları Mesleki Tecrübe Belgeleri
6. SPK ve BDDK Yetki Belgesi

Taşınmaza İlişkin Fotoğraflar





Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

MADDE 6- DAİRE BRÜTÜ, TAŞINMAZIN SATIŞ VAADİ VE PAYLAŞIM ORAN

6.1- Daire brütü; shaftlar ışıklar, hava bacaları, galeri boşlukları, asansör boşlukları, merdiven alanları ve sahanlık alanları hariç bağımsız bölümün dış konturlarının (dış duvarlarının) çevrelediği alanı ifade etmektedir. ARSA MALİKLERİ bu tanımı kabul ettiklerini ve kendi paylarına düşen dairelerin bu tanım üzerinden kendilerine teslim edileceğini buna karşı hiçbir itirazları olmadığını sarahaten beyan ve kabul etmişlerdir. İşbu sözleşmeye konu gayrimenkul üzerinde imar planı ve inşaat ruhsatına göre yapılacak inşaattan işbu sözleşme hükümleri çerçevesinde tarafların paylarına düşen daire brütleri şu şekildedir; İstanbul ili, Eyüp ilçesi, Alibeyköy mahallesi, 717 Ada 42 ve 43 parsellerde kain bulunan toplam 815,08 m2 taşınmazda çıkacak toplam 34 adet bağımsız bölümün 11 adeti, 65 m2 (+/- 2 m2) daire brütüne sahip olacak şekilde zemin, 1. 2. 3 normal katlardan EK-1'deki "Paylaşım Tablosu"ne göre ARSA MALİKLERİ'ne verilecektir. TREND'e düşecek 23 adet daire, ihtiyaç olması halinde farklı daire tipolojilerinde ve brüt daire alanlarında 2. Bodrum kat, 1. Bodrum kat 4. Normal kat 5. Normal kat, 6. Normal kat, 7. Normal kat, 8. Normal kat, 9. Normal kat ve çatı arasında eklenti olarak çözülebilecektir. TREND'e ait dairelerde farklılıkların olabileceği olmasını ARSA MALİKLERİ buna karşı hiçbir itirazları olmadığını sarahaten beyan ve kabul etmişlerdir. ARSA MALİKLERİ'ne ait olacak 65 m2 (+/- 2 m2) brüt daire kullanım alanına sahip bağımsız bölümler eşit daire brütüne haiz 11 daire olarak tekabül edecektir. TREND'e ait olacak olan 23 adet brüt daireinin sayısı, m2 büyüklükleri, şekli, oda sayısı ve sair tüm vasıfları münhasıran TREND tarafından belirlenecek olup ARSA MALİKLERİ, buna karşı hiçbir itirazları olmadığını sarahaten beyan ve kabul etmişlerdir.

Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri



Tarih : 03.01.2018

No : 407527

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gözde GEYİK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 30.12.2014

No : 403376

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Hasan Serhat BERKLİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.11.2008

No : 400902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Serii: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Yılmaz ALUÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Değerleme Uzmanları Mesleki Tecrübe Belgeleri

| |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"> MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ</p> <p>Belge Tarihi: 30.01.2020 Belge No: 2019-01.2882</p> <p style="text-align: center;">Sayın Gözde GEYİK (Lisans No: 407027)</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.</p> <p style="text-align: center;"> Doruk KARŞI Genel Sekreter</p> <p style="text-align: center;"> Encan AYDOĞDU Başkan</p> |
| <p style="text-align: center;"> MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ</p> <p>Belge Tarihi: 29.08.2019 Belge No: 2019-01.1407</p> <p style="text-align: center;">Sayın Hasan Serhat BERKLİ (Lisans No: 403279)</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.</p> <p style="text-align: center;"> Doruk KARŞI Genel Sekreter</p> <p style="text-align: center;"> Encan AYDOĞDU Başkan</p> |
| <p style="text-align: center;"> MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ</p> <p>Belge Tarihi: 13.12.2019 Belge No: 2019-01.2662</p> <p style="text-align: center;">Sayın Yılmaz ALUÇ (Lisans No: 400802)</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.</p> <p style="text-align: center;"> Doruk KARŞI Genel Sekreter</p> <p style="text-align: center;"> Encan AYDOĞDU Başkan</p> |

SPK ve BDDK Yetki Belgesi**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 357
Konu :

14675

25/12/2009

YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Altınuzade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23 D:2
Üsküdar-İSTANBUL

İlgi: 27.10.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 24.12.2009 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.00.140.46 - 25704

12 Aralık 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.


Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

EK: Bildirim Formu (2 sayfa)

Mutluk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr