

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışmasında, müşteri isteği dahilinde parseller üzerindeki yapıların değerlemede dikkate alınmaması istenmiştir. Bu sebeple sonuç bölümünde parsellerin boş arsa değerleri takdir edilmiştir.

Söz konusu değerleme çalışması İzmir ili, Kemalpaşa İlçesi, Ulucak Mahallesi'nde konumlu gayrimenkullerin 31.12.2024 tarihi itibarıyla arsa pazar değerinin belirleme amacıyla değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

MEVCUT DEĞER TABLOSU

DEĞERLEMESİNE KONU GAYRİMENKUL	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI(TL)	NİHAİ DEĞER (TL)
560 ADA 11 PARSEL	₺56.390.000,00	₺56.390.000,00
560 ADA 12 PARSEL	₺747.875.000,00	₺747.875.000,00
TOPLAM		₺804.265.000,00

Tablo 5: Değer Uzlaştırma Tablosu

UZMAN GÖRÜŞÜ: Konu gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır. Konumuz taşınmazların değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, imar durumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak emsal yaklaşımı baz alınmıştır.