

**İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ,
3328 ADA 4 VE 11 NUMARALI TAŞINMAZLARIN
DEĞERLEME RAPORU**



**MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
A.Ş.**

**Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16
Çankaya / ANKARA**



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	6
1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	6
1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
1.4 RAPORUN KAPSAMI.....	7
1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
2. RAPOR BİLGİLERİ.....	7
3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	8
3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
3.2 UYGUNLUK BEYANI.....	8
4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	10
4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	10
4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	10
5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	11
5.1 İMAR BİLGİLERİ.....	11
5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	12
5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	13
6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ	13
7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR	14
8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ.....	14
9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	15
10. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	15
10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	15
10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	15
10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	15
10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	15
10.5 YASAL KISITLAMALAR.....	15
11. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME	16
12. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME.....	16
13. SONUÇ GÖRÜŞ.....	16
14. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	16
15. GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	17
15.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER	17
15.2 SEKTÖREL VERİLER.....	19

15.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	21
16.	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	23
13.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	23
13.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	23
13.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	24
14	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	24
14.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ	24
14.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	24
14.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	25
15	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	26
15.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	26
15.2	MALİYET YÖNTEMİ	26
15.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	27
15.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	27
15.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	27
15.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	27
15.4.3	EMSAL ARAŞTIRMASI	41
16	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	47
17	EKSPERİN KANAATI	47
18	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI.....	48
19	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	51
20	DEĞERLEME VE SONUÇ.....	52
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	52
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	52

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
TALEP TARİHİ	10.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	31.01.2022
DEĞERLEME TARİHİ	22.12.2022
RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO	27.12.2022 2022-AOZL-2
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 4 ve 11 numaralı "ARSA" niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
BİNA ADI	İstanbul Uluslararası Finans Merkezi
PARSEL ALANI	4 Parsel: 16.337,10 m ² 11 Parsel: 12.394,57 m ²
TOPLAM KAPALI ALAN	4 Parsel: 242.387,23 m ² 11 Parsel: 180.567,70 m ²
KİRALANABİLİR ALAN	4 Parsel: 122.060 m ² 11 Parsel: 74.663,78 m ²
TOPLAM GERÇEKLEŞEN MALİYET	4 Parsel: 3.412.812.000.-TL 11 Parsel: 2.542.393.000.-TL
ARSA BİRİM DEĞERİ	4 Parsel: 55.000.-TL/m ² 11 Parsel: 60.000.-TL/m ²
TAMAMLANMASI HALİNDE KİRA DEĞERİ	4 Parsel: 36.238.720.-TL 11 Parsel: 22.078.296.-TL
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun "4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Değerlemeye konu taşınmazın ada/parsel bazında konumu Ümraniye Belediyesi İmar Arşiv servisindeki imar paftası üzerinden ve TKGM'nin CBS portalı üzerinden kontrol ve teyit edilmiştir. Değerleme günü itibariyle Ümraniye Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmaz 3328 ada 4 ve 11 parseller 19.06.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama Planında T3 rumuzlu "Ticaret Alanı" içerisinde kalmaktadır. Bu plana ve plan notlarına göre E:2,85 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Uygulama aşamasında metro hattı güzergahında olduğundan İBB Raylı Sistemler Daire Başkanlığı'ndan görüş alınması gerekmektedir.

KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 27.12.2022 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER	7.617.132.000,00 -TL (Yedmiyaraltıyüzonyedimilyonyüzotuzikibin-Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI(LİSANS NO)	MERYEM FULYA GÜL (SPK Lisans No: 409933)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No:404959)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret Sicil 372903

Telefon 0 312 442 9 444

e-posta/Web :www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4

No:13-14-15-16 Çankaya /ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirket Adresi: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu - Ümraniye / İSTANBUL

Şirket Amacı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, Türkiye ekonomisi için değer yaratmak, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına 18.10.2010 tarihinde faaliyete geçmiştir. Öncelikli hedefimiz hissedarlarımız için paylaşılabılır ve büyüyen değerler yaratmaktır. Şubat 2013 tarihinde halk arz olan Şirketimiz, Borsa İstanbul'da "HLGYO" kodu ile işlem görmektedir.

Sermayesi: : 1.570.000.000 TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : 0216 600 10 00

e-posta : info@halkgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 4 ve 11 parsel numaralı "ARSA" niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye imzalı şekilde teslim edilmesidir.

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlar için rapor hazırlanmıştır.

Rapor Tarihi ve Numarası : 29.04.2022 / 2022-AOZL-1

Takdir Edilen Değer : 5.992.837.000,00 TL

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Savaş KOÇHAN

: Ahmet Cavit Efe TULAZOĞLU

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : Serdar Kadir ASLAN

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 27.12.2022 – 2022/AOZL/2

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Meryem Fulya GÜL (Spk Lisans No: 409933)

: Uygur ZAİM (Spk Lisans No: 404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı :Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 22.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası :31.01.2022

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama: Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri; Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev

alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.

- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN TAPUBİLGİLERİ

İl	İSTANBUL	Mevkii	-
İlçe	ÜMRANIYE	Pafta	-
Bucak	-	Ada	3328
Mahalle	FİNANSKENT	Parsel	4
Sokak	-	Yüzölçümü	16.337,10 m ²
Bağımsız Bölüm Niteliği	-	Blok ve Bağımsız Bölüm No	-
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Ana Taşınmaz Niteliği	ARSA
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

İl	İSTANBUL	Mevkii	-
İlçe	ÜMRANIYE	Pafta	-
Bucak	-	Ada	3328
Mahalle	FİNANSKENT	Parsel	11
Sokak	-	Yüzölçümü	12.394,57 m ²
Bağımsız Bölüm Niteliği	-	Blok ve Bağımsız Bölüm No	-
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Ana Taşınmaz Niteliği	ARSA
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, No:42 (A Blok/3328 Ada, 4 Parsel), Finans Caddesi, No:28 (B Blok/3328 Ada, 11 Parsel) Ümraniye/İstanbul

5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMAR BİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Ümraniye Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	19.06.2012
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	Serbest
KAKS	-	EMSAL	2,85
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	-	-
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık		
LEJANT	Ticaret Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	07.02.2022 2022/280
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR	<p>Değerlemeye konu taşınmazların ada/parsel bazında konumu Ümraniye Belediyesi İmar Arşiv servisindeki imar paftası üzerinden ve TKGM'nin CBS portalı üzerinden kontrol ve teyit edilmiştir. Değerleme günü itibariyle Ümraniye Belediyesinde yapılan incelemede taşınmazlar 19.06.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar planında "T3 Ticaret Alanı" lejantlı olup Emsal: 2,85 ve Hmax: Serbest olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir. Taşınmazların Metro Projesi güzergahında kalması sebebi ile uygulama öncesi İstanbul Büyükşehir Belediyesinden görüş alınması gerekliliği bulunmaktadır.</p> <p>Taşınmazların terki bulunmadığı, taşınmazın tevhit/ıfraz şartı, cephe şartı gibi unsurlardan etkilenmediği, 18. Madde uygulaması tamamlanmış net parsel vasfında olduğu ve yapılaşmasına engel bir durum olmadığı bilgisi alınmıştır.</p>		

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Ümraniye Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parseller için hazırlanmış onaylı mimari projeleri mevcuttur. 3328 ada 4 Parsel (A Blok) için; 21.06.2015 3328 ada 11 Parsel (B Blok) için; 20.06.2015
RUHSAT TARİH VE NO	3328 ada 4 Parsel (A Blok); 08.06.2015 tarih ve 14-28903 sayılı yeni yapı ruhsatı 24.02.2017 tarih ve 16-27905 sayılı yenileme ruhsatı 24.02.2022 tarih ve 22-1406 sayılı isim değişikliği ruhsatı 3328 ada 11 Parsel (B Blok); 08.06.2015 tarih ve 14-28902 sayılı yeni yapı ruhsatı 10.06.2015 tarih ve 14-28903 sayılı yenileme ruhsatı 24.02.2017 tarih ve 16-27096 sayılı yenileme ruhsatı 18.01.2018 tarih ve 17-27642 sayılı yenileme ruhsatı 23.11.2018 tarih ve 18-18164 sayılı yenileme ruhsatı 22.01.2020 tarih ve 19-11349 sayılı yenileme ruhsatı
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	Taşınmazlar inşaat halinde olup henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Taşınmazlar inşaat halinde olup projeleriyle uyumlu bir şekilde çalışmalar devam etmektedir.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?	Değerleme konusu taşınmazlar kat irtifakına esas değildir.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülklerin yer aldığı parselin doğruluğu Ümraniye Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Ümraniye Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemede, imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz tutanak, ruhsat iptali veya yıkım kararına rastlanılmamıştır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Parsel üzerindeki inşaatın yapı denetim işlemleri Bulgurlu Mahallesi, Detay sokak, Ekşioğlu Mehmet Sitesi, 2H-G Blok, D:5 adresinde faaliyetlerini sürdüren İstanbul Yıldız Teknik Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmektedir.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Enerji Kimlik Belgeleri bulunmamaktadır.

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ

Parseller üzerindeki yapıların onaylı mimari projeleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Farklı bir proje uygulanması durumunda değerde değişiklik olma riski bulunmaktadır.

5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA

Ümraniye Belediyesi'nde yapılan araştırmada imar dosyasında herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı öğrenilmiştir.

6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

YAPI CİNSİ

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

MEVCUT TESİSATLAR

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz
--	--	---	--	---	--

ISITMA SİSTEMLERİ

<input checked="" type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input checked="" type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
---	--------------------------------	---	-------------------------------	--	--

YAPI NİZAMI

<input type="checkbox"/> Bitişik	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkân	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	---	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

SOSYAL DONATI ALANLARI

<input checked="" type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input checked="" type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input checked="" type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input checked="" type="checkbox"/> GÜVENLİK
---	--	---	--------------------------------	--

YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
5/A	0	3328 ada 4 Parsel; 53 kat 3328 ada 11 Parsel; 41 kat	3328 ada 4 Parsel; 261 Bağımsız Bölüm 3328 ada 11 Parsel; 172 Bağımsız Bölüm	1. Derece

7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Taşınmazlar mevcut durumda inşaat halindedir. Parseller üzerindeki projelerin ruhsat ve eklerine uygun olarak çalışmalara devam edildiği yerinde görülmüştür.

8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

3328 ada 4 parsel:

Parsel 16.337,10 m² arsa alanına sahip ve geometrik olarak dörtgen benzeri bir şekle sahiptir. Parsel kuzeybatı ve güneydoğu yönden komşu parsellere, güneybatı yönden Finans Caddesi'ne ve kuzeydoğu yönden rekreasyon alanına cephelidir. Parsel üzerinde Halk Bank Ofis Kuleleri A blok projesi kapsamında inşaat çalışmaları devam etmektedir. Söz konusu proje 21.06.2015 onay tarihli mimari projesine göre 7 bodrum, zemin, 7 podyum kat ve 38 kule kat olmak üzere toplam 53 kattan ve 242.387,23 m² alandan oluşmaktadır. Bodrum katlarda otopark, tesisat alanları, sığınak alanları ve ortak alanlar bulunmaktadır. Zemin katta 22 adet dükkan ve 2 adet ofis 1. Podyum katta 6 adet dükkan ve 2.Podyum kattan 45. Normal kat 231 adet ofis olmak üzere toplam 261adet bağımsız bölüm ve 122.060 m² satılabilir alan bulunmaktadır. Mimari ruhsat projesinde belirtilen alanlar net kullanım alanlarıdır. İUFM yönetimi ve HALK GYO ile yapılan görüşmelerde kiralama ve satışların kat brüt alanları üzerinden yapıldığı öğrenilmiş olup değerlendirme aşamasında mimari projeler üzerinde yer alan kat brüt alanları dikkate alınarak toplam 122.060 m² üzerinden değerlendirme yapılmıştır. İnceleme yapıldığı gün itibariyle kaba inşaat tamamlanmış olup iç tesisat asansör ve dış cephe işlemleri devam etmektedir. Rapor tarihi itibariyle taşınmaz %88 inşaat seviyesine sahiptir.

3328 ada 11 parsel:

Parsel 12.394,57 m² arsa alanına ve geometrik olarak dörtgen benzeri bir şekle sahiptir. Parsel kuzeybatı ve güneydoğu yönden komşu parsellere, kuzeydoğu yönden Finans Caddesi'ne ve güneybatı yönden rekreasyon alanına cephelidir. Parsel üzerinde Halk Bank Ofis Kuleleri B blok projesi kapsamında inşaat çalışmaları devam etmektedir. Söz konusu proje 20.06.2015 onay tarihli mimari projesine göre 7 bodrum, zemin, 7 podyum kat ve 26 kule kat olmak üzere toplam 41 kattan ve 180.566,70 m² alandan oluşmaktadır. Bodrum katlarda otopark, tesisat alanları, sığınak alanları ve ortak alanlar bulunmaktadır. Zemin katta 6 adet dükkan ve 2 adet ofis 1. Podyum katta 6 adet dükkan ve 1 adet ofis, 2. Podyum kattan 33. Normal kata kadar 157 adet ofis olmak üzere toplam 172 adet bağımsız bölüm ve 74.663 m² satılabilir alan bulunmaktadır. Mimari proje üzerinde görülen net kullanım alanlarıdır. İUFM yönetimi ve HALK GYO ile yapılan görüşmelerde kiralama ve satışların kat brüt alanları üzerinden yapıldığı öğrenilmiş olup değerlendirme aşamasında mimari projeler üzerinde yer alan kat brüt alanları dikkate alınmıştır. İnceleme yapıldığı gün itibariyle kaba inşaat tamamlanmış olup iç tesisat asansör ve dış cephe işlemleri devam etmektedir. Rapor tarihi itibariyle taşınmaz %88 inşaat seviyesine sahiptir.

Taşınmazların zemin katlarında Finans Caddesi'ne bakan VIP girişler bulunan ve birinci bodrum katlarında iç avluya bakan personel girişleri bulunan alışveriş merkezi olarak tasarlanan bölümde de inşaat çalışmaları devam etmektedir. İç avluda zemin taşları kısmen döşenmiş çevre düzenleme çalışmaları devam etmektedir.

Ayrıca İstanbul Finans Merkezi alanı içerisinde yer alan 1.886 m2 yüzölçümlü Park 5 parselin kullanım hakkı, 08.04.2015 tarih ve 5556 sayılı bakanlık makamı oluru yazısı ile yapımı karşılanmak şartı ile otopark kullanımını maksadıyla T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Halk GYO A.Ş.'ye tahsis edilmiştir.

9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Taşınmazlar üzerinde kat irtifakı kurulmamış olması sebebiyle bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

10. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır: Mülkiyet durumunda son 3 yılda bir değişiklik olmamıştır.

10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır: Kadastral durumunda son 3 yılda bir değişiklik olmamıştır.

10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 10.10.2022 tarih, 14.08 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur.

11.GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” denilmektedir.

Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

12.GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fikrasının (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazların proje olarak GYO portföyünde bulunmalarına engel bir durum yoktur.

13.SONUÇ GÖRÜŞ

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

14.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkuller için YDA İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile Halk GYO A.Ş. arasında inşaat sözleşmesi imzalandığı 08.12.2016 tarihli KAP açıklamasında görülmüştür. Açıklama dahilinde “Şirketimizin İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında yer alan 46 ve 34 katlı iki ofis kulesi 8’er katlı podyum binaları ve ilave otopark inşası için ana yüklenici ihale süreci tamamlanmıştır. Yönetim Kurulumuzun almış olduğu karar doğrultusunda; “Anahtar Teslimi Götürü Bedel” usulüne göre YDA İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile ana yüklenici hizmet sözleşmesi imzalanmıştır.” İfadesi ile bildirim yapıldığı görülmüştür.

Ayrıca Taşıma işlemlerine ilişkin olarak 01.03.2018 tarihinde Halk GYO A.Ş. tarafından yapılan kap bildirisi şu şekildedir.

“Şirketimizin, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleleri’nin düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanmış ve söz konusu

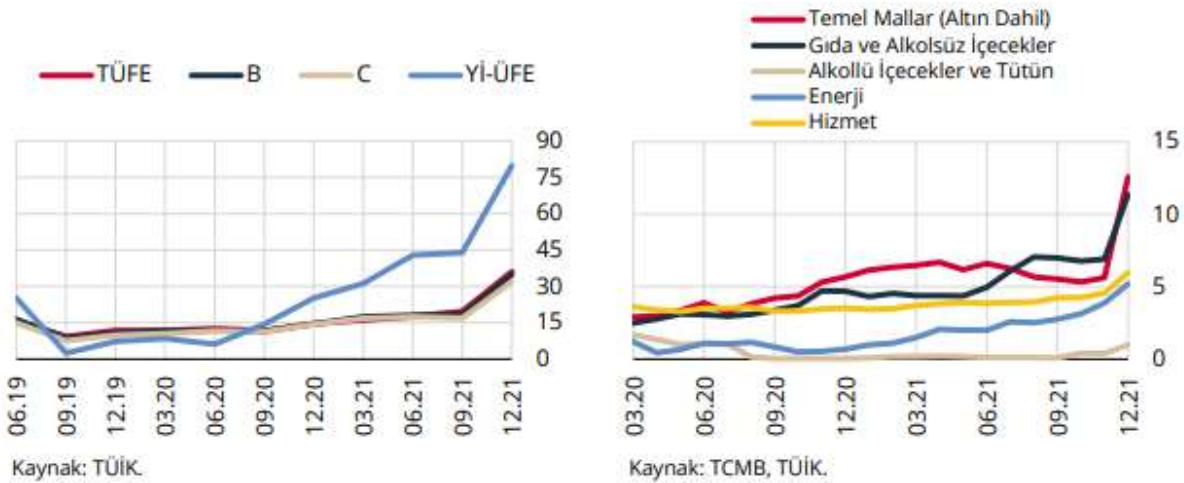
hizmet alımının finansmanı için Halk Finansal Kiralama A.Ş. ile de finansal kiralama sözleşmesi akdedilmiştir.”

15.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLERİ

İktisadi faaliyet, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi ve turizm faaliyetindeki toparlanma eğiliminin belirginleşmesiyle üçüncü çeyrekte, yıllık yüzde 7,4, çeyreklik olarak ise yüzde 2,7 oranında artış kaydetmiştir. Üretim yönünden, sanayi ve hizmetler sektörü yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi olurken, inşaat ve tarım sektörleri dönemlik büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden ise dönemlik büyümenin ana belirleyicisi yurt içi talep olmuştur. İç talebin artan katkısı açılmayla beraber salgından daha çok etkilenen sektörlerdeki toparlanmaya da bağlı olarak özel tüketim harcamalarından gelmiştir. İhracat ve ithalat dönemlik bazda artmış; net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 6,8 yüzde puan olmuştur.

Tüketici enflasyonu 2021 yılı sonunda yüzde 36,08 olarak gerçekleşmiş, yıllık enflasyonda tüm alt gruplarda artış gözlenmiştir. Yılın son çeyreğinde döviz kuru gelişmeleri enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicilerinden biri olmuştur. İktisadi faaliyetin dördüncü çeyrekteki güçlü seyri, ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar ve taşımacılık maliyetlerinde kısmi düzelmeye rağmen devam eden yüksek seyir gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Üretici fiyatları 2021 yılında yüzde 79,89 oranında artmıştır. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri yanında, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki artışlar ve arz kısıtları önemli bir rol oynamıştır. Üretici fiyatlarındaki bu artışlar tüketici fiyatları üzerinde de önemli baskı unsuru olmakla birlikte fiyatlama davranışları çeşitli ürün gruplarında maliyet artışlarının ima ettiğinin ötesinde bozulmuştur. 2021 yılında enflasyon eğiliminde de artış gözlenmiş, bu kapsamda çekirdek enflasyon göstergelerinden B ve C endeksinin yıllık enflasyon oranları sırasıyla yüzde 34,89 ve 31,88'e yükselmiştir.

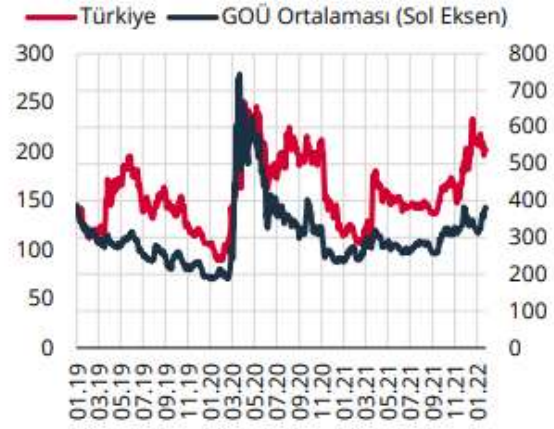
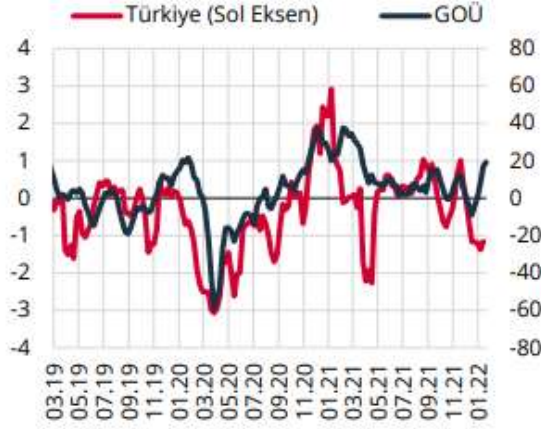


¹ Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022

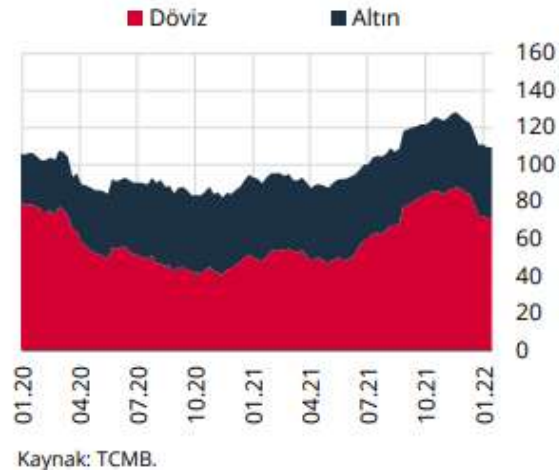
Para politikası duruşu, enflasyon görünümüne yönelik risklerin kaynağına, kalıcılığına ve para politikası ile ne ölçüde kontrol altına alınabileceğine dair değerlendirmeler dikkate alınarak, temkinli bir yaklaşımla sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefine ulaşılması odağında belirlenecektir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımlar ile birlikte, enflasyonda baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla dezenflasyonist sürecin başlayacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyonun 2022 yılı sonunda yüzde 23,2 olarak gerçekleşeceği, 2023 yıl sonunda yüzde 8,2'ye geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2022 yılı sonunda orta noktası yüzde 23,2 olmak üzere, yüzde 18,6 ile yüzde 27,8 aralığında; 2023 yılı sonunda orta noktası yüzde 8,2 olmak üzere yüzde 3,4 ile yüzde 13,0 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

TCMB, politika faizini 2021 yılının Nisan-Ağustos döneminde sabit tutarken, Eylül-Aralık döneminde politika faizinde indirim yapmıştır. TCMB, 2021 yılı Mart ayında önden yüklemeli ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yaparak politika faizini yüzde 17'den yüzde 19'a yükseltmiştir. İzleyen dönemde, TCMB parasal duruşun dezenflasyon sürecini en kısa sürede tesis edecek ve orta vadeli hedeflere ulaşılmasını sağlayacak bir sıkılık düzeyinde belirlenmeye devam edeceği yönünde iletişimde bulunmuştur. Bu çerçevede, Nisan-Ağustos döneminde politika faizini sabit tutmuştur. TCMB, Eylül, Ekim ve Kasım aylarındaki toplantılarda, para politikasının etkileyebildiği talep unsurları, çekirdek enflasyon gelişmeleri ve arz şoklarının yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizleri değerlendirmiş ve söz konusu dönemde politika faizinde toplamda 400 baz puan indirim yapmıştır. TCMB, Aralık ayında ise politika faizini 100 baz puan indirerek, arz yönlü ve para politikası etki alanı dışındaki arzı faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin ima ettiği sınırlı alanın kullanımının tamamlanmasına karar vermiştir. Böylelikle 2021 yıl sonu itibarıyla politika faizi yüzde 14 düzeyine indirilmiştir.

Salgına yönelik kaygılardaki artışa rağmen küresel enflasyon görünümündeki bozulma ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme sinyallerinin etkisiyle mevcut Rapor döneminde küresel risk iştahı gerilemiştir. Gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişleri, hisse senedi piyasalarında devam ederken DİBS piyasalarında ise özellikle Kasım ayının ortalarından itibaren kayda değer çıkışlar gözlenmiştir. Bu süreçte Türkiye'ye yönelik sermaye girişleri Kasım ayında hisse senedi piyasalarında devam ederken Aralık ayıyla birlikte hem DİBS hem de hisse senedi piyasalarından sermaye çıkışları gözlenmiştir. Bu dönemde GOÜ risk primleri dalgalı seyrederken Türkiye'nin risk primi GOÜ risk primlerinden olumsuz yönde ayrılmıştır. Mevcut Rapor döneminde DİBS piyasasından 1,0 milyar ABD doları ve hisse senedi piyasasından 0,3 milyar ABD doları düzeyinde net yabancı çıkışı gözlenmiştir. Bu dönemde swap kanalıyla da portföy çıkışları gerçekleşmiş ve toplam portföy hareketlerine negatif yönde katkı sağlamıştır.



Dolar endeksindeki yükselişle birlikte GOÜ para birimleri ABD dolarına karşı sınırlı oranda değer kaybederken Türk lirası olumsuz ayrılmıştır. Öte yandan, TCMB'nin döviz rezervlerindeki artış eğilimi mevcut rapor döneminde tersine dönmüştür.



15.2 SEKTÖREL VERİLER²

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi

² GYODER 2021 3.Çeyrek Sektör Raporu

kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 bin adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.

2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı'nın Covid-19 Aşısı Bilgilendirme Platformu'nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşısı olan kişi sayısı %72' ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devinimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.

Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında

bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrılarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 3.1 milyon yabancı turistin kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir.

2021 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen 14.07 milyon yabancı turistin %36'sı Antalya'ya, %35'i İstanbul'a, %4,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,8 ve %1,7'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında arttığı görülmektedir. 2020 yılı Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibariyle başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibariyle de Türkiye'ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir.

Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile İstanbul, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37.9'dur.

15.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15 milyon 840 bin 900 kişidir. İstanbul'un

39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (954.579), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (15.238) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa Yakası; %35'i de Anadolu Yakası'nda ikamet eder.

Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi milli hasılanın yaklaşık %25'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45, ithalattaki payı ise %50 civarındadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İde 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 yaklaşık %30'unu oluşturur. Dışalım ve dışsattım 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.

Ümraniye, İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık dördüncü, Anadolu Yakası'nın en kalabalık ilçesidir. İlçe 35 mahalleden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Batıdan Üsküdar, güneyden Ataşehir, doğudan Sancaktepe, kuzeydoğudan Çekmeköy ve kuzeybatıdan Beykoz ilçeleriyle çevrilidir.

Ümraniye İstanbul'un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

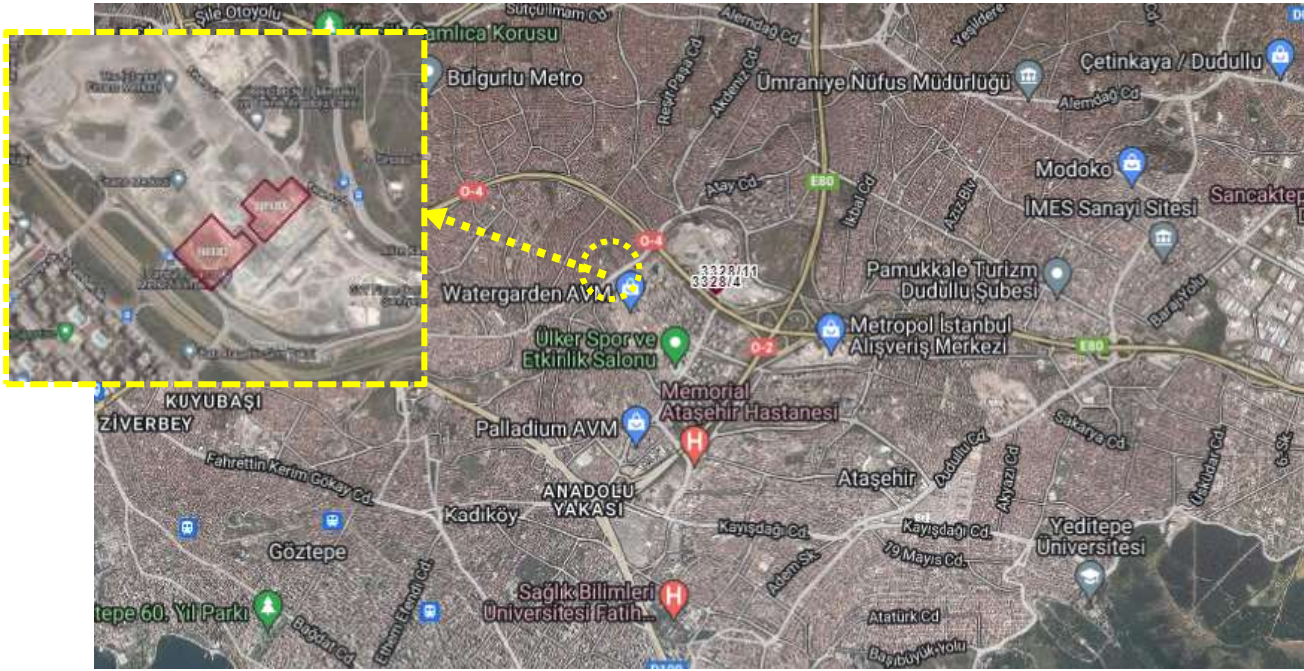
2021 nüfus verilerine göre Ümraniye'nin nüfusu 726.758'dir. Nüfusun 363.386'sı erkek ve 363.372'si kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise %50,06 erkek, %49,94 kadındır. Mahalleler arasında İstiklal Mahallesi 46.072 nüfusu ile en kalabalık mahalle olurken, Finanskent Mahallesi nüfus en az olan mahalle olmuştur. Aşağıda yıllara göre nüfus, nüfusun cinsiyet ve yaş grubu dağılımı, mahallere göre nüfus ve nüfusa kayıtlı ile göre nüfus bilgilerine yer verilmiştir.

Ümraniye'de mobilya, oto yedek parça üretimi, tekstil, telekomünikasyon ve haberleşme alanında çok sayıda önemli işyeri vardır. Organize Sanayi Bölgesi ve 12 sanayi sitesi dışında da üretim yapan yüzlerce işyeri vardır. Organize Sanayi Bölgesi 265 hektarlık alanda kurulu

olup, İMES, DES ve KADOSAN Sanayi Siteleri ile Fabrikalar Bölgesinden oluşmakta ve toplamda 261 sanayi, 35 sosyal tesis parseli olmak üzere 296 parselden oluşmaktadır. Bunlardan 99'u sanayi, 7'si sosyal tesis parseli olmak üzere 106 parsel Fabrikalar Bölgesinde yer almakta ve burada 146 sanayi tipi işyeri bulunmaktadır. Üretimdeki 145 fabrikada 15.287 kişi istihdam edilmektedir. İlçede 12 büyük sanayi sitesi ve kooperatif mevcuttur. Ümraniye önemli bir ticaret merkezi olma özelliği kazanmaya başlamış olup, sadece kendi sınırları içindeki insanların değil, çevredeki yerleşim yerlerinden de insanların alışveriş için geldiği bir merkez haline dönüşmektedir.

16.GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

13.1ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



13.2GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi Finans Caddesi No:28 (B Blok) ve No:42 (A Blok) posta adresli Halk Bank Ofis Kuleleridir. Değerleme konusu gayrimenkullere ulaşım için; Çamlıca Anadolu Otoyolu Bağlantı Yolu vasıtasıyla Üsküdar yönünde ilerlerken sağ kolda yer alan Ataşehir Kavşağından Finans Caddesi'ne girilerek değerlendirme konusu taşınmazlara ulaşılmaktadır. Taşınmazın bulunduğu İstanbul Uluslararası Finans Merkezi birçok bankanın, kamu kurumunun ve finans firmasının genel merkezlerinin bulunacağı karma bir projedir. Proje içerisinde AVM, rekreasyon alanları, sosyal tesisler, açık alanlar ve kültür-kongre merkezi bulunması planlanmaktadır. Taşınmazlar konum olarak iki ilçe kesişiminde ve otoyolların merkezinde bulunması ayrıca bölgede için planlanmakta olan metro projesi sayesinde ulaşım imkanları oldukça geniştir. Finans merkezi çevresi ise konut ağırlık bir gelişim göstermektedir. Yakın çevresinde, Watergarden AVM, Ataşehir Belediyesi, Sheraton Grand İstanbul Oteli ve Ülker Spor ve Etkinlik Salonu bulunmaktadır.

13.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal	
		X		
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında	
		X		
Gelişme	Hızlı	Sabit	Yavaş	
	X			
Arz/Talep	Arz az	Dengeli	Arz fazla	
			X	
Mülk değeri	Artıyor	Sabit	Azalıyor	
	X			
Pazarlama süresi	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla	
		X		
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı	Mal sahibi ağırlıklı		
	X	X		
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
			X	
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
			X	

14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ**

İstanbul Finans Merkezi'ne ulaşım için 9 km'lik Ümraniye-Ataşehir-Göztepe metrosu yapım aşamasındadır. Metro hattı proje içerisinden de geçirilecek olup Finans merkezi metro hattı, Marmaray ve Kartal-Kadıköy metro hattına da bağlantılı bir şekilde yapılacaktır. Finans Merkezi'nin bulunduğu bölge, özellikle AVM bakımından zengin bir bölge olmakla beraber, markalı konut projeleri ile özel hastane yoğunluğu da kayda değer seviyelerdedir. Taşınmaz konum olarak E-5 karayolunun diğer cephesinde kalan Ataşehir Belediyesi, Ataşehir Radisson Blu Ataşehir Otel, Ülker Sports Arena, Bulvar216 AVM, Sheraton Grand Hotel, İstanbul Marriott Hotel Asia ve Watergarden gibi bölgenin önemli çekim merkezlerine yakın mesafede yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, Watergarden AVM, Bulvar216 AVM, Ataşehir Belediyesi ve markalı site nitelikli modern yapılar (Sarphan Finans Park, Uphill Court, Kent Plus, Ağaoğlu My World, Metropol İstanbul, Nidakule, Varyap Meridian vb.) yer alırken, ticari alanlar ve diğer konut alanları bölgedeki eski yapıları oluşturmaktadır. Taşınmazın daha uzak çevresinde ise, güney yönde yaklaşık 2 km mesafede E-5 Karayolu, kuzey yönde yaklaşık 2 km mesafede Alemdağ Caddesi yer almaktadır.

14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu mevcut imar durumunun en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none">• Türkiye'nin en önemli proje alanlarından birinin içinde yer alıyor olması• Ana akslara yakın olması• Altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması• Arz/talep dengesi	<ul style="list-style-type: none">• Ekonomik dalgalanmalar

15 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Konut, ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

15.2 MALİYET YÖNTEMİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlendirilmesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmediğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

İskonto Oranının Tespiti:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır.

15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede boş ticaret parseli oranı yüksektir. Bu sebeple proje geliştirmesi yapılmamıştır.

15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

Arsa Emsalleri

Emsal 1:

Değerleme konusu taşınmazla benzer bölgede yer alan, Barbaros Mahallesi 2521 Ada 11 Parselde konumlu Toplulaştırma Alanları içinde Konut Alanı lejantındaki, E:1.25 Yençok: 4 Kat, yaklaşık 231 m² yüzölçümlü arsanın 9.250.000.-TL bedelle satılmıştır. Söz konusu emsal yapılaşma hakkı ve konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. (40.043,-TL/m²)

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmazla benzer bölgede yer alan, Barbaros Mahallesi 2656 Ada 27 Parselde konumlu Konut Alanı lejantındaki, E:1.25 Yençok: 4 Kat, yaklaşık 269 m² yüzölçümlü arsanın 10.250.000.-TL bedelle satılmıştır. Söz konusu emsal yapılaşma hakkı ve konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. (38.104,-TL/m²)

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmazla benzer bölgede yer alan, Barbaros Mahallesi 2679 Ada 8 Parselde konumlu T1 Ticaret Alanı lejantındaki, E:1.25 Yençok: 4 Kat, yaklaşık 240 m² yüzölçümlü arsanın 10.800.000.-TL bedelle satılmıştır. Söz konusu emsal yapılaşma hakkı ve konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. (45.000,-TL/m²)

Emsal 4:

Değerleme konusu taşınmazla benzer bölgede yer alan, Atatürk Mahallesi 2914 Ada 12 Parselde konumlu Konut Alanı lejantındaki, Blok Nizam Yençok: 3 Kat, yaklaşık 180 m² yüzölçümlü arsanın 7.600.000.-TL bedelle satılmıştır. Söz konusu emsal yapılaşma hakkı ve konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. (42.222,-TL/m²)

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmazla benzer bölgede yer alan, Armağanevler (Çakmak) Mahallesi 648 Ada 9 Parselde konumlu Konut Alanı lejantındaki, Yençok: 5 Kat, yaklaşık 312 m² yüzölçümlü arsanın 15.000.000.-TL bedelle satılmıştır. Söz konusu emsal yapılaşma hakkı ve konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. (48.077,-TL/m²)

Ümraniye Belediyesi

Ümraniye Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parsellerin arsa rayiç birim değerlerinin 9.597,02 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal Uyumlaştırma Tablosu-ARSA					
Emsaller	Emsal - 1	Emsal - 2	Emsal - 3	Emsal - 4	Emsal - 5
İstene Fiyat	₺ 9.250.000,00	₺ 10.250.000,00	₺ 10.800.000,00	₺ 7.600.000,00	₺ 15.000.000,00
Pazarlık Payı	10%	10%	15%	15%	15%
Büyükük	231	269	240	180	312
Birim Değer	₺ 36.038,96	₺ 34.293,68	₺ 38.250,00	₺ 35.888,89	₺ 40.865,38
Konum Düzeltmesi	-30%	-35%	-30%	-30%	-25%
İmar Durumu Düzeltmesi	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%
Büyükük/Şekil Düzeltmesi	10%	10%	10%	10%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer	₺ 59.031,82	₺ 58.333,55	₺ 62.653,50	₺ 58.786,00	₺ 64.362,98
Ortalama Birim Değer	₺				60.633,57

Emsal Krokisi



Satılık Ofis Emsalleri:

Emsal 1:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı İUFM bünyesindeki Sarphan Finanspark'ta yer alan, 80 m² alana sahip ofis hacmi 3.975.000.-TL bedelle satılıktır (49.687.-TL/m²)

Emsal 2:

Taşınmazların TEM Otoyoluna göre karşısında, Ataşehir Varyap Meridian projesi bünyesinde yer alan, 218 m² alanlı ofis hacmi 12.750.000.-TL bedelle satılıktır (58.485.-TL/m²)

Emsal 3:

Taşınmazların TEM Otoyoluna göre karşısında, Nidakule Ataşehir Kuzey projesi bünyesinde 7. katta yer alan, 193 m² alanlı ofis hacmi 12.950.000.-TL bedelle satılıktır (67.098.-TL/m²)

Emsal 4:

Taşınmazların TEM Otoyoluna göre karşısında, Nidakule Ataşehir Kuzey projesi bünyesinde 16. katta yer alan, 610 m² alanlı ofis hacmi 39.500.000.-TL bedelle satılıktır (64.754.-TL/m²)

Emsal 5:

Taşınmazların TEM Otoyoluna göre karşısında, Ataşehir Varyap Meridian projesi bünyesinde yer alan 4.katta yer alan, 83 m² alanlı ofis hacmi 5.350.000.-TL bedelle satılıktır (64.457.-TL/m²)

Emsal Uyumlaştırma Tablosu-Satılık Ofis					
Emsaller	Emsal - 1	Emsal - 2	Emsal - 3	Emsal - 4	Emsal - 5
İstenen Fiyat	₺ 3.975.000,00	₺ 12.750.000,00	₺ 12.950.000,00	₺ 39.500.000,00	₺ 5.350.000,00
Pazarlık Payı	5%	15%	15%	15%	15%
Büyükük (m2)	80	218	193	610	83
Birim Değer	₺ 47.203,13	₺ 49.713,30	₺ 57.033,68	₺ 55.040,98	₺ 54.789,16
Konum Düzeltmesi	-5%	10%	10%	10%	10%
Büyükük/Şekil Düzeltmesi	5%	5%	10%	10%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer	₺ 47.085,12	₺ 42.504,87	₺ 46.197,28	₺ 44.583,20	₺ 44.379,22
Ortalama Birim Değer	₺				44.949,94



Kiralık Ofis İlanları

Emsal 1:

Değerleme konusu taşınmazın yakınında Sinpaş Time Etabında 15.katta yer alan, 60 m² alana sahip ofis hacmi 13.750.-TL bedelle kiralıktır (229.-TL/m²).

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı İUFM bünyesindeki Sarphan Finanspark'ta 4.katta yer alan, 83 m² alana sahip ofis hacmi 14.500.-TL bedelle kiralıktır (175.-TL/m²).

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmazın yakınında Sinpaş Time Etabında 12.katta yer alan, 60 m² alana sahip ofis hacmi 15.000.-TL bedelle kiralıktır (250.-TL/m²).

Emsal 4:

Değerleme konusu taşınmazın yakınında Sinpaş Time Etabında 7.katta yer alan, 134 m² alana sahip ofis hacmi 31.000.-TL bedelle kiralıktır (231.-TL/m²).

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmazın yakınında Sinpaş Time Etabında 7.katta yer alan, 47 m² alana sahip ofis hacmi 9.000.-TL bedelle kiralıktır (191.-TL/m²).

Emsal Uyumlaştırma Tablosu-Kiralık Ofis					
Emsaller	Emsal - 1	Emsal - 2	Emsal - 3	Emsal - 4	Emsal - 5
İstenen Fiyat	₺ 13.750,00	₺ 14.500,00	₺ 15.000,00	₺ 31.000,00	₺ 9.000,00
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%
Büyükük (m2)	60	83	60	134	47
Birim Değer	₺ 217,71	₺ 165,96	₺ 237,50	₺ 219,78	₺ 181,91
Konum Düzeltmesi	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Düzeltilmiş Birim Değer	₺ 272,14	₺ 207,45	₺ 296,88	₺ 274,72	₺ 227,39
Ortalama Birim Değer	₺				256



Satılık Dükkan Emsalleri:

Emsal 1:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı İUFM bünyesindeki Sarphan Finanspark'ta zemin katta konumlu depolu 90 m² alana sahip dükkan hacmi 15.000.000-TL bedelle satılıktır (166.667,TL/m²).

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı İUFM bünyesindeki Sarphan Finanspark'ta 2 katlı 171 m² alana sahip dükkan hacmi 19.000.000-TL bedelle satılıktır (111.111,TL/m²).

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı İUFM bünyesindeki Sarphan Finanspark'ta 339 m² alana sahip depolu dükkan hacmi 41.000.000-TL bedelle satılıktır (120.943,TL/m²).

Emsal 4:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı İUFM bünyesindeki Sarphan Finanspark'ta 350 m² alana sahip depolu dükkan hacmi 40.000.000-TL bedelle satılıktır (114.286,TL/m²).

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Sinpaş Finans Şehir Projesi bünyesinde yer alan, 157 m² alanlı, zemin kat dükkan hacmi 26.000.000.-TL bedelle satılıktır (165.605,TL/m²).

Emsal Uyumlaştırma Tablosu-Satılık Dükkan					
Emsaller	Emsal - 1	Emsal - 2	Emsal - 3	Emsal - 4	Emsal - 5
İstenen Fiyat	₺ 15.000.000,00	₺ 19.000.000,00	₺ 41.000.000,00	₺ 40.000.000,00	₺ 26.000.000,00
Pazarlık Payı	5%	5%	10%	10%	15%
Büyükölç (m ²)	90	171	339	350	157
Birim Değer	₺ 158.333,33	₺ 105.555,56	₺ 108.849,56	₺ 102.857,14	₺ 140.764,33
Konum Düzeltmesi	-20%	-25%	-20%	-20%	-15%
Düzeltilmiş Birim Değer	₺ 190.000,00	₺ 131.944,44	₺ 130.619,47	₺ 123.428,57	₺ 161.878,98
Ortalama Birim Değer	₺				147.574



Kiralık Dükkan Emsalleri:

Emsal 1:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı İUFM bünyesindeki Sarphan Finanspark'ta zemin ve depo kattan oluşan, 120 m² ön cephe dükkan hacmi 35.000-TL bedelle kiralıktır (292.-TL/m²).

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı İUFM bünyesindeki Sarphan Finanspark'ta zemin ve depo kattan oluşan, 175 m² Köşe konumlu dükkan hacmi 60.000-TL bedelle kiralıktır (343.-TL/m²).

Emsal 3:

Ataşehir Barbaros Mahallesi A+ Plaza bünyesinde yer alan, 425 m² alanlı teraslı dükkan hacmi 95.625,- TL bedelle kiralıktır (225.-TL/m²).

Emsal 4:

Ataşehir Atatürk Mahallesi Ata Bloklarında konumlu, 60m² 2 bölümlü dükkanın 14.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (233.-TL/m²).

Emsal Uyumlaştırma Tablosu-Kiralık Dükkan				
Emsaller	Emsal - 1	Emsal - 2	Emsal - 3	Emsal - 4
İstenen Fiyat	₺ 35.000,00	₺ 60.000,00	₺ 95.625,00	₺ 14.000,00
Pazarlık Payı	5%	5%	0%	0%
Büyükölük (m2)	120	175	425	60
Birim Değer	₺ 277,08	₺ 325,71	₺ 225,00	₺ 233,33
Konum Düzeltmesi	-20%	-20%	-40%	-40%
Düzeltilmiş Birim Değer	₺ 332,50	₺ 390,86	₺ 315,00	₺ 326,67
Ortalama Birim Değer	₺			341



16 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve görüşmelerde gerek İstanbul Uluslararası Finans Merkezi gerekse de yakın lokasyonunda boş arsa stokunun oldukça sınırlı olduğu, genel itibariyle ofis ve ticari olarak kullanıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazların henüz inşaat seviyeli olmaları ve bağımsız bölüm niteliği kazanmamış olmaları sebebi ile emsal karşılaştırma ve maliyet analiz yöntemleri kullanılarak taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

17 EKSPERİN KANAATI

Değerleme konusu taşınmazların konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Orta-Uzun”, satış kabiliyeti görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

18 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI

Emsallerdeki alanlar ilgililerinin beyanları olup, pazarlık payları da bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu konum, cadde ve yola cepheli-cephesiz olması, mevcut imar durumu gibi tüm olumlu ve olumsuz faktörlerde dikkate alınarak rapor hazırlanmıştır. Değerleme konusu Taşınmazların rayiç değerinin tespitinde, arsa değeri için Emsal Karşılaştırma Yöntemi, arsa üzerinde bulunan yapılar için ise Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

Yapı maliyeti tespit edilirken yapıların mevcut durumları ve kullanılan malzemeler ve diğer teknik analizler yapılarak piyasa bileşenleri ile görüşmeler yapılmış yapılan görüşmeler sonucunda ulaşılan bilgiler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2022 yılı birim fiyatları ile kıyaslanarak yapı sınıfları belirlenmiş ve mevcut inşaat seviyeleri de dikkate alınmıştır.

Yapılan piyasa araştırması sonucu konu taşınmazlara yakın konumda ve benzer özellikte olan arsaların şerefiyeli ve müteferrik işler göz önüne alınarak 3328 ada 4 parselin arsa birim değeri için 60.000.-TL/m², 3328 ada 11 parselin arsa değeri içinse 55.000.-TL/m² takdir edilmesi uygun bulunmuştur. 4 numaralı parselin birim değeri TEM Otoyolu cepheli olması sebebi ile daha yüksek tutulmuştur.

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapılar yapı ruhsatlarında 5A olarak sınıflandırılmıştır. 3328 ada 4 parsel üzerinde yer alan ve A Blok olarak isimlendirilen yapının toplam alanı 242.387,23 m², 3328 ada 11 parsel üzerinde yer alan ve B Blok olarak isimlendirilen yapının toplam alanı ise 180.567,70 m²'dir. Söz konusu taşınmazlar mevcut buldukları proje sebebi ile üst kalite inşaat malzemeleri ile inşa edilmektedir. Taşınmazın maliyet değeri hesabında bölgede aktif olarak çalışan müteahhitlerden ve bakanlıkça açıklanmış olan yapı yaklaşık birim maliyetlerinden faydalanılmıştır.

Ada	Parsel	Yüzölçüm (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer
3328	4	16.337,10	₺ 60.000,00	₺ 980.226.000,00

3328 11 12.394,57 ₺ 55.000,00 ₺ 681.701.000,00

TOPLAM (Yaklaşık) ₺ 1.661.927.000,00

Mevcut İnşaat Seviyesi ile Maliyet Değeri

Ada	Parsel	Kapalı Alan (m2)	Birim Maliyet	İnşaat Seviyesi	Değer
3328	4	242.387,23	₺ 16.000,00	88%	₺ 3.412.812.000,00
3328	11	180.567,70	₺ 16.000,00	88%	₺ 2.542.393.000,00
TOPLAM (Yaklaşık)					₺ 5.955.205.000,00

Tamamlanması Halinde Maliyet Değeri

Ada	Parsel	Kapalı Alan (m2)	Birim Maliyet	İnşaat Seviyesi	Değer
3328	4	242.387,23	₺ 16.000,00	100%	₺ 3.878.196.000,00
3328	11	180.567,70	₺ 16.000,00	100%	₺ 2.889.083.000,00
TOPLAM (Yaklaşık)					₺ 6.767.279.000,00

3328 Ada 4 Parsel Mevcut İnşaat Seviyesi İle Değeri

Arsa Değeri	₺ 980.226.000,00
Maliyet	₺ 3.412.812.000,00
TOPLAM	₺ 4.393.038.000,00

3328 Ada 4 Parsel Tamamlanması Halindeki Değeri

Arsa Değeri	₺ 980.226.000,00
Maliyet	₺ 3.878.196.000,00
TOPLAM	₺ 4.858.422.000,00

3328 Ada 11 Parsel Mevcut İnşaat Seviyesi İle Değeri

Arsa Değeri	₺ 681.701.000,00
Maliyet	₺ 2.542.393.000,00
TOPLAM	₺ 3.224.094.000,00

3328 Ada 11 Parsel Tamamlanması Halindeki Değeri

Arsa Değeri	₺ 681.701.000,00
Maliyet	₺ 2.889.083.000,00
TOPLAM	₺ 3.570.784.000,00

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu İstanbul Uluslararası Finans Merkezi bünyesinde ofis ve dükkan kullanımı yoğunluklu bir yerleşim olması planlanmaktadır.

Gerek Finans Merkezi bünyesinde gerekse de yakın çevresindeki benzer taşınmazlarda yapılan araştırmalara göre bölgede ofis hacimleri için istenen satış değerleri 40.000.-TL/m² ile 45.000.-TL/m² arasında değişmektedir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 90.000.-TL/m² ile 140.000.-TL/m² arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ofis hacimleri için tamamlanması durumunda 45.000.-TL/m²; dükkan hacimleri içinse tamamlanması durumunda 130.000.-TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

Gerek Finans Merkezi bünyesinde gerekse de yakın çevresindeki benzer taşınmazlarda yapılan araştırmalara göre bölgede ofis hacimleri için istenen kira değerleri 180.-TL/m² ile 290.-TL/m² arasında değişmektedir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 250.-TL/m² ile 380.-TL/m² arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ofis hacimleri için tamamlanması durumunda 290.-TL/m²; dükkan hacimleri içinse tamamlanması durumunda 350.-TL/m² aylık birim kira değeri takdir edilmiştir. Değerleme aşamasında söz konusu taşınmazlarda yer alan dükkan ve ofis hacimlerindeki toplam satılabilir/kiralanabilir alan üzerinden paçal olarak değer gösterimi yapılmıştır.

Pazar Değeri ve Kira Değeri taşınmazların Shell&Core pazarlanacağı düşüncesi ile inşaat seviyesi uyarlamadan takdir belirtilmiştir. Taşınmazların natamam halleri ile kiralanması durumunda; 4 numaralı parselin 32.615.000.-TL bedelle, 11 numaralı parselin ise 19.900.000.-TL bedelle kiralanabilecekleri düşünülmekte olup bu değerler müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

PAZAR DEĞERİ

3328 Ada 4 Parsel Pazar Değeri (Tamamlanması Halinde)				
Hacimler	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer	
Dükkan Hacmi	14.022,00	₺	130.000,00	₺ 1.822.860.000,00
Ofis Hacmi	108.038,00	₺	45.000,00	₺ 4.861.710.000,00
TOPLAM				₺ 6.684.570.000,00

3328 Ada 11 Parsel Pazar Değeri (Tamamlanması Halinde)				
Hacimler	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer	
Dükkan Hacmi	7.096,67	₺	130.000,00	₺ 922.567.100,00
Ofis Hacmi	67.567,11	₺	45.000,00	₺ 3.040.519.950,00
TOPLAM				₺ 3.963.087.050,00

KİRA DEĞERİ

3328 Ada 4 Parsel Kira Değeri (Tamamlanması Halinde)				
Hacimler	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)		Aylık Kira
Dükkan Hacmi	14.022,00	₺ 350,00	₺	4.907.700,00
Ofis Hacmi	108.038,00	₺ 290,00	₺	31.331.020,00
TOPLAM				₺ 36.238.720,00

3328 Ada 11 Parsel Kira Değeri (Tamamlanması Halinde)				
Hacimler	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)		
Dükkan Hacmi	7.096,67	₺ 350,00	₺	2.483.834,50
Ofis Hacmi	67.567,11	₺ 290,00	₺	19.594.461,90
TOPLAM				₺ 22.078.296,40

19 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda(hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölçü/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölçü düzeltmesi (-) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 4 ve 11 numaralı “ARSA” niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” hükmüne binaen,

Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir. Taşınmazların henüz inşaat halinde olması, kat irtifakının kurulmamış olması sebebiyle nihai değer olarak Maliyet Yaklaşımı ile bulunan değer takdir edilmiştir.

Sonuç olarak konu taşınmazın 27.12.2022 tarihi itibarıyla;

3328 Ada / 4 Parsel (A Blok) Değeri (%88 İnşaat Seviyesi):

KDV hariç satış değeri: Rakamla; 4.393.038.000-TL ve Yazıyla;

(Dörtmilyarüçyüzdoksanüçmilyonotuzsekizbinbin-Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 5.183.784.840-TL’dir.

(Beşmilyaryüzseksenüçmilyonyediyüzseksendörtbinsekizyüzyüksek-Türk lirası)

3328 Ada / 4 Parsel (A Blok) Değeri Tamamlanması Halinde):

KDV hariç satış değeri: Rakamla; 4.858.422.000-TL ve Yazıyla;

(Dörtmilyarsekizyüzellisekizmilyondörtüzyüzyirmiikibin-Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 5.732.937.960-TL’dir.

(Beşmilyaryediyüzotuzikimilyondokuzyüzotuzyedibindokuzyüzaltmış-Türk lirası)

3328 Ada / 11 Parsel (B Blok) (%88 İnşaat Seviyesi):

KDV hariç satış değeri: Rakamla; 3.224.094.000,00 -TL ve Yazıyla;

(Üçmilyarikiyüzyirmidörtmilyondoksan dörtbin-Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 3.804.430.920-TL ve Yazıyla

(Üçmilyardekizyüzdörtmilyondörtüzyötuzbindokuzyüzyirmibin-Türk lirası)

3328 Ada / 11 Parsel (B Blok) Değeri Tamamlanması Halinde):

KDV hariç satış değeri: Rakamla; 3.570.784.000,00 -TL ve Yazıyla;

(Üçmilyarbeşyüzyetmişmilyonyediyüzseksendörtbin-Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 4.213.525.120,00 -TL ve Yazıyla;

(Dörtmilyarikiyüzonüçmilyonbeşyüzyirmibeşbinyüzyirmi-Türk lirası)

TOPLAM MEVCUT İNŞAAT SEVİYELİ DEĞER:

KDV Hariç: 7.617.132.000,00 -TL Ve Yazıyla (Yedimilyaraltıyüzonedimilyonyüzotuzikibin-Türk Lirası)

KDV Dahil: 8.988.215.760,00 -TL ve Yazıyla
(Sekizmilyardokuzyüzseksensekizmilyonikiyüzonbeşbinyediyüzaltmış-Türk Lirası)

TOPLAM TAMAMLANMASI HALİNDEKİ DEĞER:

KDV Hariç: 8.429.206.000-TL Ve Yazıyla
(Sekizmilyardörtüyüzirmidokuzmilyonikiyüzaltıbin-Türk Lirası)

KDV Dahil: 9.946.463.080-TL ve Yazıyla
(Dokuzmilyardokuzyüzkırkaltımilyondörtüyüzaltmışüçbinseksen-Türk Lirası)

TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ KİRA DEĞERLERİ (KDV Hariç):

3328 Ada 4 Parsel: 36.238.720.-TL ve Yazıyla
(Otuzaltımilyonikiyüzotuzsekizbinyediyüzüçyirmi-Türk Lirası)

3328 Ada 11 Parsel: 22.078.296 TL ve Yazıyla (Yirmikimilyonetmişsekizbinikiyüzdoksanaltı Türk Lirası Ellibeş Kuruş)

Usd kurundan toplam satış değeri: 406.898.076 USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

26.12.2022 tarihi itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 18,72

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Değerleme Firması
Meryem Fulya GÜL Lisans No: 409933	Uygar ZAİM Lisans No:404959	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750