

**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.....	8
3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	8
3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
3.2 UYGUNLUK BEYANI.....	9
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 .....	15
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.....	20

15.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	22
16.	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	24
13.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	24
13.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU .....	24
13.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER .....	24
14	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	25
14.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ .....	25
14.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	25
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 .....	28
16	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....	34
17	EKSPERİN KANAATI .....	34
18	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI.....	34
19	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	37
20	DEĞERLEME VE SONUÇ.....	38
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	38
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	38

**YÖNETİCİ ÖZETİ:**

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
<b>TALEP TARİHİ</b>	22.03.2023
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	23.01.2023
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	24.03.2023
<b>RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO</b>	29.03.2023 2023-HALK GYO-3
<b>RAPORUN KONUSU</b>	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.
<b>BİNA ADI</b>	İstanbul Uluslararası Finans Merkezi
<b>PARSEL ALANI</b>	4 Parsel: 16.337,10 m <sup>2</sup> 11 Parsel: 12.394,57 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM KAPALI ALAN</b>	4 Parsel: 242.387,23 m <sup>2</sup> 11 Parsel: 180.567,70 m <sup>2</sup>
<b>KİRALANABİLİR ALAN</b>	4 Parsel: 122.060 m <sup>2</sup> 11 Parsel: 74.663,78 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM GERÇEKLEŞEN MALİYET</b>	4 Parsel: 4.584.754.000,00.-TL 11 Parsel: 3.415.438.000,00.-TL
<b>ARSA BİRİM DEĞERİ</b>	4 Parsel: 65.000.-TL/m <sup>2</sup> 11 Parsel: 70.000.-TL/m <sup>2</sup>
<b>KİRA DEĞERİ</b>	4 Parsel: 37.459.320,00.-TL 11 Parsel: 22.824.934,20.-TL
<b>GAYRİMENKULLERİN MALİKİ</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun "4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	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.

<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 29.03.2023 TARİHLİ (KDV HARİÇ) NATAMAM DEĞER</b>	9.949.436.000,00 -TL Ve Yazıyla (Dokuzmilyardokuzyüzkırkdokuzmilyondörtüyüzotuzaltıbin-Türk Lirası)
<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 29.03.2023 TARİHLİ (KDV HARİÇ) TAMAMLANMASI HALİNDEKİ DEĞER</b>	10.196.865.000,00 -TL Ve Yazıyla (Onmilyar yüzdoksanaltımilyonsekiyüzaltmışbeşbin-Türk Lirası)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI(LİSANS NO)</b>	BİLGE ŞAHİNOĞLU (SPK Lisans No: 406867)
<b>KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No:404959 )
<b>ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	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.

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.

##### **1.**

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 Tarihi ve Numarası : 27.12.2022 / 2022-AOZL-2  
Takdir Edilen Değer : 7.617.132.000,00TL  
Raporu Hazırlayanların  
Ad ve Soyadları : Meryem Fulya GÜL  
: Uygur ZAIM  
Sorumlu Değerleme Uzmanının  
Adı ve Soyadı : Serdar Kadir ASLAN

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

**Raporun Tarihi ve Numarası** : 29.03.2023 – 2023-HALK GYO-3

### **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 28.03.2023 tarihinde tamamlanmıştır.

### **Dayanak Sözleşmesinin**

**Tarihi ve Numarası** :23.01.2023

**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 bulgulara 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 çıkarımınız veya önyargınız 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 değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda 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

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

<b>İl</b>	İSTANBUL	<b>Mevkii</b>	-
<b>İlçe</b>	ÜMRANIYE	<b>Pafta</b>	-
<b>Bucak</b>	-	<b>Ada</b>	3328
<b>Mahalle</b>	FİNANSKENT	<b>Parsel</b>	11
<b>Sokak</b>	-	<b>Yüzölçümü</b>	12.394,57 m <sup>2</sup>
<b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>	-	<b>Blok ve Bağımsız Bölüm No</b>	-
<b>Malik</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	<b>Ana Taşınmaz Niteliği</b>	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

<b>PLAN ÖLÇEĞİ</b>	1/1.000		
<b>BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE</b>	Ümraniye Belediyesi	<b>İMAR PLANI ONAY TARİHİ</b>	19.06.2012
<b>TAKS</b>	-	<b>YÜKSEKLİK (H)</b>	Serbest
<b>KAKS</b>	-	<b>EMSAL</b>	2,85
<b>ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)</b>	-	-	-
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık		
<b>LEJANT</b>	Ticaret Alanı	<b>İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO</b>	07.02.2022 2022/280
<b>PARSELİN TERKLERİ</b>	-		
<b>KISITLAMALAR</b>	<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

<b>ONAYLI PROJE TARİH VE NO</b>	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
<b>RUHSAT TARİH VE NO</b>	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
<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO</b>	Taşınmazlar inşaat halinde olup henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır.
<b>GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Taşınmazlar inşaat halinde olup projeleriyle uyumlu bir şekilde çalışmalar devam etmektedir.
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Değerleme konusu taşınmazlar kat irtifakına esas değildir.
<b>ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI</b>	Konu mülklerin yer aldığı parselin doğruluğu Ümraniye Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
<b>YIKIM KARARI BİLGİSİ</b>	Ümraniye Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemede, imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz tutanak, ruhsat iptali veya yıkım kararına rastlanılmamıştır.
<b>YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ</b>	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.
<b>GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ</b>	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 çalışmalarına devam edildiği yerinde görülmüştür.

## **8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ**

### **3328 ada 4 parsel:**

Parsel 16.337,10 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> üzerinden değerlendirme yapılmıştır. Değerleme tarihi itibari ile taşınmazın %97 tamamlanma oranına sahip olduğu görülmüştür.

### **3328 ada 11 parsel:**

Parsel 12.394,57 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. Değerleme tarihi itibari ile taşınmazın %97 tamamlanma oranına sahip olduğu görülmüştür.

Taşınmazların zemin katlarında Finans Caddesi'ne bakan VİP 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 m<sup>2</sup> 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

<b>İPOTEK</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
<b>HACİZ</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
<b>DİĞER ŞERHLER</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
<b>BEYANLAR</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.
<b>AÇIKLAMA</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 22.03.2023 tarih, 10.46 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.”



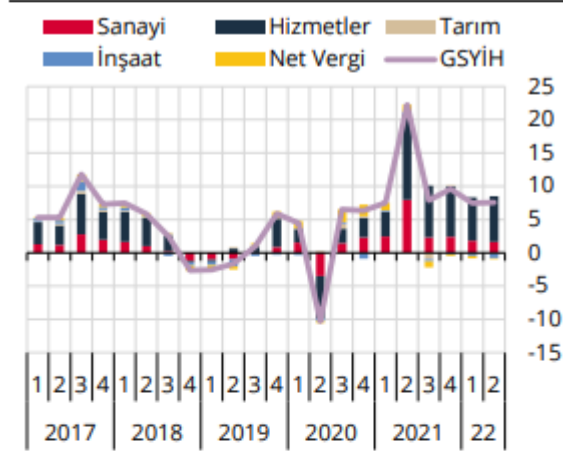
## 15.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

### 12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLERİ

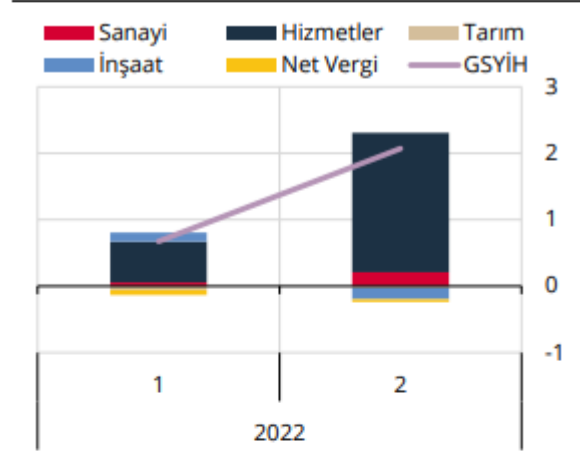
İktisadi faaliyet 2022 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Söz konusu dönemde Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla (GSYİH) yıllık bazda yüzde 7,6 artarken mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış dönemlik büyüme ilk çeyreğe kıyasla hızlanarak yüzde 2,1 oranında gerçekleşmiştir (Grafik 2.3.1). Böylece Türkiye'nin uzun dönemli büyüme eğilimindeki güçlü seyir sürmüştür (Mercek Altı 2.1, Kutu 2.1). Üretim yönünden değerlendirildiğinde, ikinci çeyrekte yıllık büyümenin temel belirleyicileri hizmetler ve sanayi sektörü olurken inşaat sektörü büyüme sınırlandırmıştır. Savaşın olumsuz etkilerine rağmen turizm faaliyetlerindeki güçlü seyrin sürmesi hizmetler sektörü katma değerindeki artışta önemli rol oynamıştır. İkinci çeyrekte güçlü seyreden iç talebin yanı sıra ihracattaki kuvvetli seyir sanayi sektörü katma değerindeki artışın belirleyicileri olmuştur. Dönemlik büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektöründen gelirken sanayi sektörünün katkısı sınırlı kalmış, inşaat sektörü ise dönemlik büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir (Grafik 2.3.2). Harcama yönünden bakıldığında yıllık büyümenin temel sürükleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olurken net ihracatın yıllık büyümeye katkısı 2,7 puan olmuştur (Grafik 2.3.3, Mercek Altı 2.2). Makine-teçhizat yatırımlarındaki yıllık ve dönemlik büyüme eğilimi bu dönemde de sürmüştür. Böylece büyümenin kompozisyonunda net ihracat ve makine-teçhizat yatırımları gibi sürdürülebilir bileşenlerin payı son yılların en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Bununla birlikte inşaat yatırımlarındaki zayıf seyrin sürmesi toplam yatırımların büyümeye katkısını sınırlamıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilerle bakıldığında dönemlik büyümeye en yüksek katkı 2,4 puan ile nihai yurt içi talepten gelirken net ihracatın katkısı 0,9 puan olarak gerçekleşmiştir. Stoklar dönemlik büyümeyi 1,2 puan azaltıcı yönde etkilemiştir (Grafik 2.3.4).

<sup>1</sup> Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022

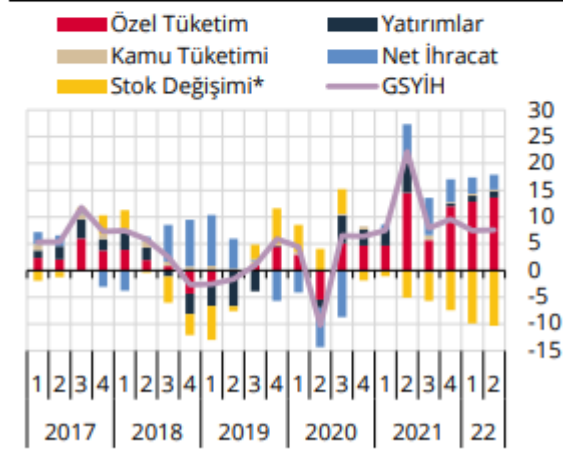
**Grafik 2.3.1: GSYİH Yıllık Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)**



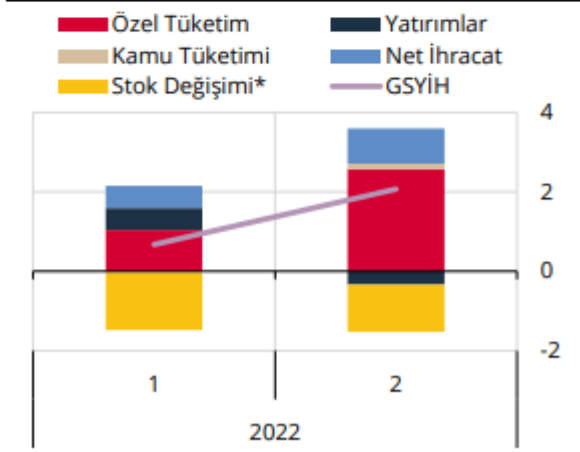
**Grafik 2.3.2: GSYİH Çeyreklik Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)**



**Grafik 2.3.3: GSYİH Yıllık Büyümesine Harcama Yönünden Katkılar (% Puan)**



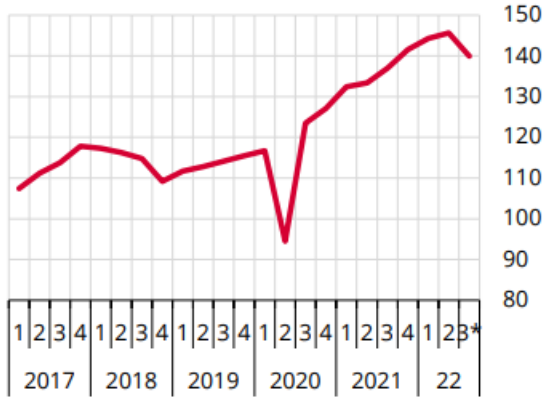
**Grafik 2.3.4: GSYİH Çeyreklik Büyümesine Harcama Yönünden Katkılar (% Puan)**



2022 yılı üçüncü çeyreğine ilişkin veriler azalan dış talebin de etkisiyle iktisadi faaliyette ivme kaybına işaret etmektedir. Yılın ilk iki çeyreğinde sırasıyla yüzde 1,9 ve 0,9 oranında artan mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretimi Temmuz-Ağustos döneminde bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 3,9 oranında azalış kaydetmiştir (Grafik 2.3.5). Sanayi üretiminde görülen azalışta Temmuz ayındaki bayram tatili ile bağlantılı köprü günleri ve fabrika tatilleri nedeniyle çalışılan gün sayısının az olması etkili olmuştur. Söz konusu üretim kayıpları Ağustos ayında sanayi üretiminde aylık bazda gerçekleşen artışla kısmen telafi edilmiştir. Temmuz-Ağustos dönemi sanayi üretimi gelişmeleri incelendiğinde taşıt hariç bütün sektörlerde ve ana mal gruplarında üretimin dönemlik bazda gerilediği görülmektedir. Üretimdeki azalışa üçüncü çeyrekte dış talepte görülen yavaşlamanın ihracatta yol açtığı ivme kaybının da katkı verdiği değerlendirilmektedir. Sanayi ciro endekslerine göre Temmuz-Ağustos döneminde yurt içi talepteki düşüş sürmüştür, yurt dışı talepteki azalış ise ivmelenmiştir (Grafik 2.3.6). Perakende satış hacim endeksinin Temmuz-Ağustos ayları ortalaması bir önceki çeyreğe göre artarken dönemlik büyüme hızı yavaşlamıştır (Grafik 2.3.7). Kartla yapılan harcamalar üçüncü çeyrekte artış kaydetmekle birlikte artış oranı bir önceki çeyreğin altında gerçekleşmiştir (Grafik 2.3.8). Söz konusu göstergelerin yanı sıra İktisadi Yönelim Anketi, PMI ve sektörel güven endeksleri

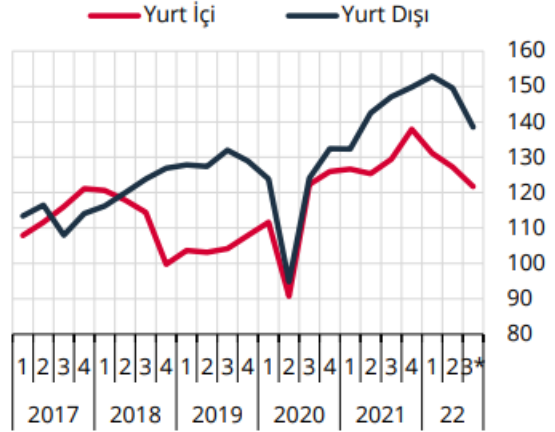
gibi anket bazlı göstergeler ile diğer yüksek frekanslı veriler de üçüncü çeyrekte iktisadi faaliyette dönemlik bazdaki yavaşlamayı teyit etmektedir. İmalat sanayi firmalarının kayıtlı iç ve dış piyasa siparişleri ile geleceğe yönelik sipariş beklentilerine bakıldığında toplam talepte zayıflama gözlenmektedir (Grafik 2.3.9 ve Grafik 2.3.10). Bu dönemde yapılan saha görüşmelerinden edinilen bilgiler de iktisadi faaliyete ilişkin görünümü teyit etmektedir.

**Grafik 2.3.5: Sanayi Üretim Endeksi** (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, 2015=100)



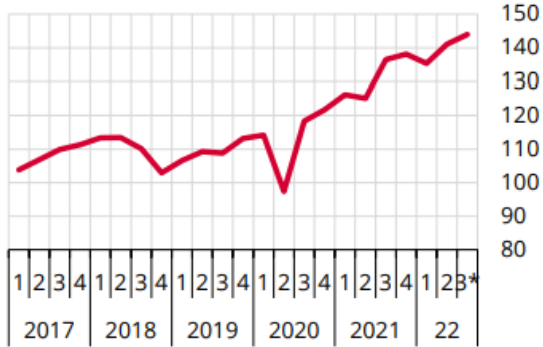
Kaynak: TÜİK.  
\* Temmuz-Ağustos ayları ortalamasıdır.

**Grafik 2.3.6: Sanayi Ciro Endeksleri** (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, Reel, 2015=100)



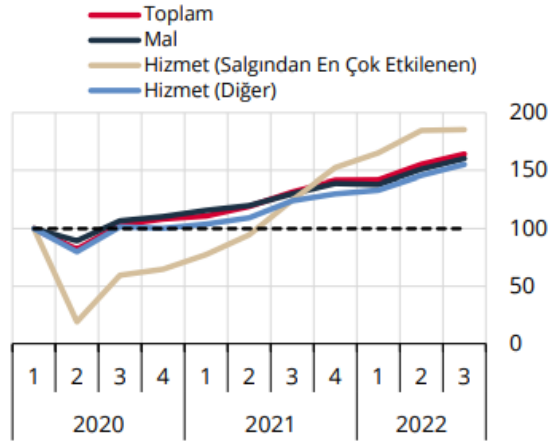
Kaynak: TCMB, TÜİK.  
\* Temmuz-Ağustos ayları ortalamasıdır.

**Grafik 2.3.7: Perakende Satış Hacim Endeksleri** (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, 2015=100)



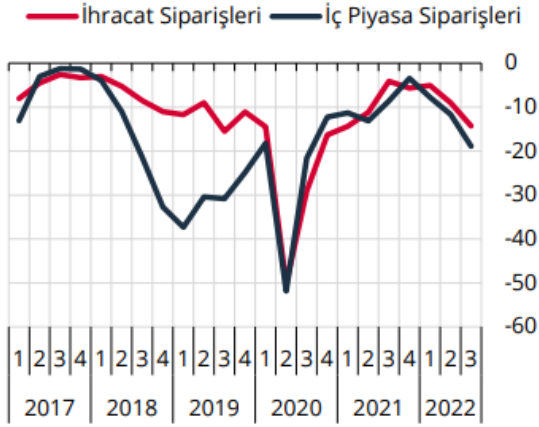
Kaynak: TCMB.  
\* Temmuz-Ağustos ayları ortalamasıdır.

**Grafik 2.3.8: Kartla Yapılan Harcamalar** (Mevsimsellikten Arındırılmış, Reel, 2020Ç1=100)



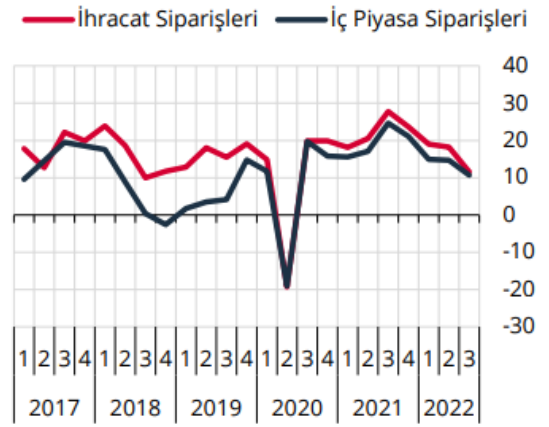
Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.3.9: İYA Kayıtlı Siparişler** (Normal Üstü-Normal Altı, Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.3.10: İYA Sipariş Beklentileri** (Gelecek 3 Ay, Artacak-Azalacak, Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TCMB.

## 15.2 SEKTÖREL VERİLER<sup>2</sup>

2022 yılı ilk yarısında 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta FED (ABD Merkez Bankası) olmak üzere pek çok para otoritesi enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır bir tutum sergilemeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

2022 yılı üçüncü çeyreğinde de benzer ekonomik eğilimler devam etmektedir. Diğer yandan kuzey yarı kürede kışa giriliyor olması, Ukrayna-Rusya savaşının getirdiği riskler ve enerji sorunları sistematik risk olarak görülmektedir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Sadece ekonomik önlemler küresel olarak büyümeyi aşağıya çekmemiş aynı zamanda enerji sorunu ve başta hammadde olmak üzere pek çok üründe yaşanan dalgalanmalar belirsizlikleri artırmıştır. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır.

<sup>2</sup> GYODER 2021 3.Çeyrek Sektör Raporu

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Geçim Kriziyle Mücadele’) raporunda Türkiye ekonomisinin bu yıla ilişkin büyüme beklentisini yüzde 4’ten yüzde 5’e çıkarmıştır. Temmuz raporunda 2023 yılında yüzde 3,5 büyüme tahmini yapan kurum son raporunda bu oranı yüzde 3 oranına düşürmüştür. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6 büyüdüğü anımsatılan raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 3,2 ve gelecek yıl yüzde 2,7 büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, temmuz ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin 2022’de yüzde 3,2 ve 2023’te yüzde 2,9 büyüyeceğini öngörmüştü.

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olmasıyla süregelen eden UkraynaRusya savaşının etkisi olmuştur. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise enflasyonun hedefe düşürülmesi amacıyla salgın sırasında benzeri görülmemiş bir destek sağlayan para ve maliye politikalarının normalleşmesinin talebi soğuttuğu belirtilerek, ekonomilerin önemli bir kısmının büyümede yavaşlama veya tam bir daralma içinde olduğu aktarılmıştır. IMF’nin raporunda, “Küresel ekonominin gelecekteki sağlığı, kritik olarak para politikasının başarılı bir şekilde ayarlanmasına, Ukrayna’daki savaşın seyrine ve Çin’deki gibi salgınla ilgili arz yönlü daha fazla aksama olasılığına bağlı.” denilmiştir.

Yukarıdaki ana risk ve sorunların dışında aslında küresel olarak ‘fakirleşme ve gelir dağılımında yaşanan bozulmanın kısa sürede onarılamaması halinde talep yapısında ciddi bir hasar bırakacağı görülmektedir. Bu durumun varlık fiyatlarına ve inşaat sektörüne de etkileri olacağı aşikârdır.

Ülkemizde enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin devam etmesi zor görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının dokuz aylık döneminde ivmesi azalmakla birlikte, konut satışlarında artış eğiliminin sürdüğü söylenebilir. Dokuz aylık süreçte 1 milyon 57 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 11,4’lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 25,7’lik bir artış göstermiş ve 181 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL’nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 32,5 artarak 49 bin 644 adet olmuştur.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 184,6, reel olarak ise yüzde 57,2 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 15,076 TL’ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 24.533 TL olmuştur..

### 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 km<sup>2</sup>'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 millî 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. İilde 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 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.

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.

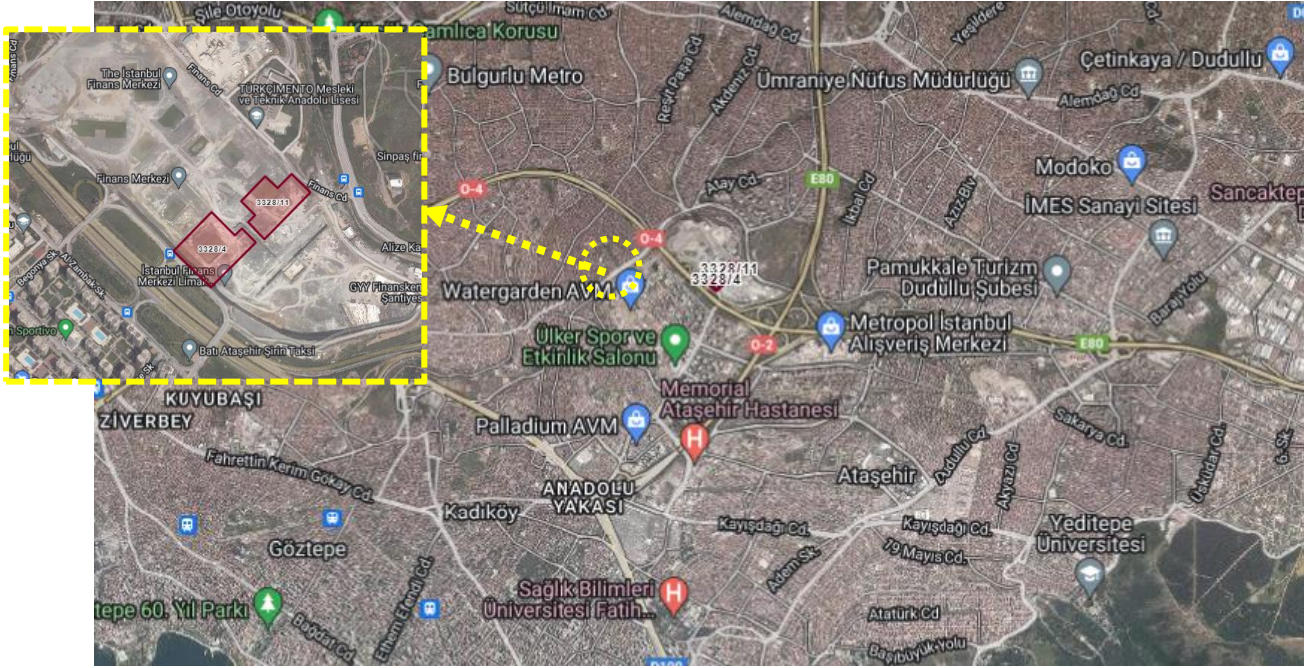
Ümraniye İstanbul'un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik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

### 13.3ÇEVRESEL 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



<b>Mülk değeri</b>	Artıyor	Sabit	Azalıyor	
	X			
<b>Pazarlama süresi</b>	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla	
		X		
<b>Genel Kullanım Durumu</b>	Kiracı ağırlıklı	Mal sahibi ağırlıklı		
	X	X		
<b>Bölgedeki yapılaşma oranı (%)</b>	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
			X	
<b>Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)</b>	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
			X	

## 14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 14.1BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

İstanbul Finans Merkezi'ne ulaşım için 9 km'lik Ümraniye-Ataşehir-Göztepe metrosu yapım aşamasındadır. Metro hattı proje içerisinde 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.

### 14.2EN 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.

### 14.3GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

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

## **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 gelirine bu oran 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 Emsal Krokisi



#### Arsa Emsalleri

##### Emsal 1:

Değerleme konusu taşınmaza yakıb bölgede yer alan, Yenişehir Mahallesi 960 Ada 10 Parselde konumlu Ticaret+ Konut Alanı lejantındaki, E: 0,50 konut lejatlarında taban oturumu 0,40, ticarette ise 0,50 yapılaşma şartlarında 220 m<sup>2</sup> arsa 13.500.000 TLbedelle satılıktır. Söz konusu emsal yapılaşma hakkı ve konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. (61.364,-TL/m<sup>2</sup>)

##### Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan, Barbaros Mahallesi 2531 Ada 21 Parselde konumlu Ticaret + Konut Alanı lejantındaki, E:1,25 Yençok: 4 Kat, yaklaşık 210 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 12.250.000 TL bedelle satılıktır. Söz konusu emsal yapılaşma hakkı ve konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. (58.333-TL/m<sup>2</sup>)

##### Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan, Çakmak Mahallesi 211 Ada 12 Parselde konumlu Konut Alanı lejantındaki, E:1.85 yaklaşık 252 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 10.500.000.-TL bedelle satılıktır. Söz konusu emsal yapılaşma hakkı ve konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. (42.000,-TL/m<sup>2</sup>)

##### Emsal 4:

Değerleme konusuna yakın bölgede yer alan, Yenişehir Mahallesi 959 Ada 18 Parselde konumlu Ticaret + Konut Alanı lejantındaki, E: 0,50 konut lejatlarında taban oturumu 0,40, ticarette ise 0,50 yapılaşma şartlarında yaklaşık 423 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 17.250.000.-TL bedelle satılıktır. Söz konusu emsal yapılaşma hakkı ve konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. (40.780,-TL/m<sup>2</sup>)

### **Emsal 5:**

Değerleme konusuna yakın bölgede yer alan, Site Mahallesi 826 Ada 43 Parselde konumlu Konut Alanı lejantındaki, ayırık nizam 5 kat yapılaşma şartlarında yaklaşık 468 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 25.490.000.-TL bedelle satılıktır. Söz konusu emsal yapılaşma hakkı ve konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. (54.446,-TL/m<sup>2</sup>)

### **Ümraniye Belediyesi**

Ümraniye Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu FinansKent Mahallesi Finans Caddesinde parsellerin arsa rayiç birim değerlerinin 15.495,83TL/m<sup>2</sup> olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>Emsal Uyumlaştırma Tablosu-ARSA</b>					
<b>Emsaller</b>	<b>Emsal - 1</b>	<b>Emsal - 2</b>	<b>Emsal - 3</b>	<b>Emsal - 4</b>	<b>Emsal - 5</b>
İstenen Fiyat	₺ 13.500.000,00	₺ 12.250.000,00	₺ 10.500.000,00	₺ 17.250.000,00	₺ 25.490.000,00
Pazarlık Payı	10%	5%	10%	10%	10%
Büyükük	220	210	252	423	312
Birim Değer	₺ 55.227,27	₺ 55.416,67	₺ 37.500,00	₺ 36.702,13	₺ 73.528,85
Konum Düzeltmesi	-45%	-45%	-45%	-45%	-30%
İmar Durumu Düzeltmesi	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%
Büyükük/Şekil Düzeltmesi	30%	35%	30%	35%	30%
Düzeltilmiş Birim Değer	₺ 78.477,95	₺ 73.122,29	₺ 53.287,50	₺ 48.428,46	₺ 93.675,75
<b>Ortalama Birim Değer</b>	<b>₺</b>				<b>69.398,39</b>

## **Satılık Ofis Emsal Krokisi**



### **Satılık Ofis Emsalleri:**

#### **Emsal 1:**

Değerleme konusu taşınmaza yakın Sarphan Finanspark'ta yer alan, 1 + 0 62 m<sup>2</sup> alana sahip ofis hacmi 4.400.000.-TL bedelle satılıktır (70.967.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal 2:**

Değerleme konusu taşınmaza yakın Sarphan Finanspark'ta yer alan, 1 + 0 110 m<sup>2</sup> alana sahip ofis hacmi 7.500.000.-TL bedelle satılıktır (68.181.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal 3:**

Değerleme konusu taşınmaza yakın Sarphan Finanspark'ta yer alan, 1 + 0 65 m<sup>2</sup> alana sahip ofis hacmi 4.550.000.-TL bedelle satılıktır (70.000.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal 4:**

Değerleme konusu taşınmaza yakın Varyap Meridian de yer alan 1 + 1 78 m<sup>2</sup> alana sahip ofis hacmi 5.500.000.-TL bedelle satılıktır (70.512.82.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal 5:**

Değerleme konusu taşınmaz yakın Varyap Meridian de yer alan 1 + 0 55 m<sup>2</sup> alana sahip ofis hacmi 3.870.000.-TL bedelle satılıktır (70.363,37.-TL/m<sup>2</sup>)

Emsal Uyumlaştırma Tablosu-Satılık Ofis					
Emsaller	Emsal - 1	Emsal - 2	Emsal - 3	Emsal - 4	Emsal - 5
İstenen Fiyat	₺ 4.400.000,00	₺ 7.500.000,00	₺ 4.550.000,00	₺ 5.500.000,00	₺ 3.870.000,00
Pazarlık Payı	35%	35%	35%	35%	35%
Büyükük (m <sup>2</sup> )	62	110	65	78	55
Birim Değer	₺ 46.129,03	₺ 44.318,18	₺ 45.500,00	₺ 45.833,33	₺ 45.736,36
Konum Düzeltmesi	0%	-5%	-5%	-5%	-5%
Büyükük/Şekil Düzeltmesi	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer	₺ 48.435,48	₺ 48.860,80	₺ 50.163,75	₺ 50.531,25	₺ 50.424,34
<b>Ortalama Birim Değer</b>	<b>₺</b>	<b>₺</b>	<b>₺</b>	<b>₺</b>	<b>₺</b>
					<b>49.683,12</b>

### **Kiralık Ofis Emsal Krokisi**



### **Kiralık Ofis İlanları**

#### **Emsal 1:**

Değerleme konusu taşınmaza yakın Varyap Meridian Grand Tower da yer alan, 3 + 1 180 m<sup>2</sup> alana sahip ofis hacmi 49.000.-TL bedelle kiralıktır. (272,33.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal 2:**

Değerleme konusu taşınmaza yakın Sarphan Finanspark'ta yer alan, 1 + 0 60 m<sup>2</sup> alana sahip ofis hacmi 11.750.-TL bedelle kiralıktır. (195.834.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal 3:**

Değerleme konusu taşınmaza yakın Sarphan Finanspark'ta yer alan, 1 + 0 65 m<sup>2</sup> alana sahip ofis hacmi 14.500.-TL bedelle kiralıktır. (223.077.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **Emsal 4:**

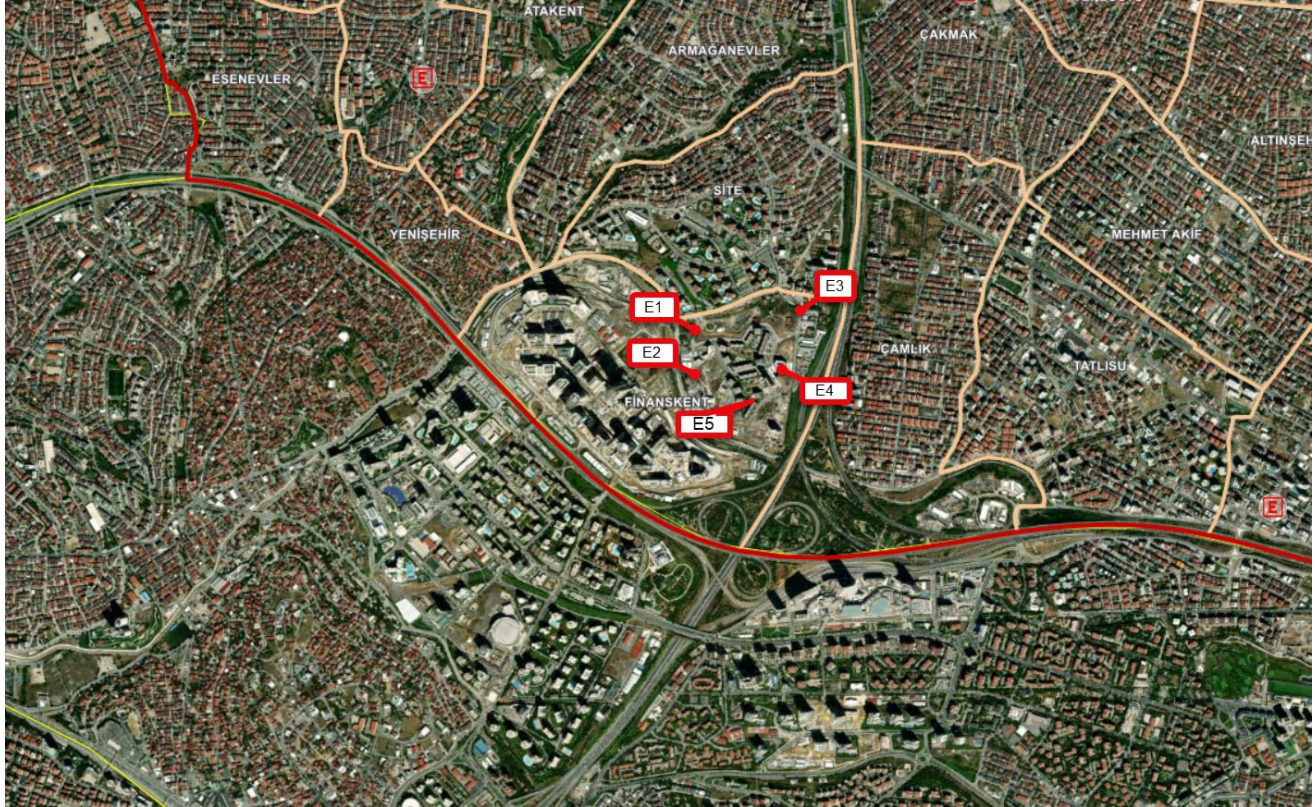
Değerlemeye konu taşınmaza yakın Finans Şehir Time Residence da yer alan 1 + 1 50 m<sup>2</sup> alana sahip ofis hacmi 13.500.-TL bedlle kiralıktır. ( 270.-TL/m<sup>2</sup> )

#### **Emsal 5:**

Değerleme konusu taşınmaza yakın Sarphan Finanspark'ta yer alan, 1 + 0 70 m<sup>2</sup> alana sahip ofis hacmi 16.000.-TL bedelle kiralıktır. (228,572.-TL/m<sup>2</sup>)

Emsal Uyumlaştırma Tablosu-Kiralık Ofis					
Emsaller	Emsal - 1	Emsal - 2	Emsal - 3	Emsal - 4	Emsal - 5
İstenen Fiyat	₺ 49.000,00	₺ 11.750,00	₺ 14.500,00	₺ 13.500,00	₺ 16.000,00
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	10%
Büyükük (m2)	180	60	65	50	70
Birim Değer	₺ 245,00	₺ 176,25	₺ 200,77	₺ 243,00	₺ 205,71
Konum Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Büyükük/Şekil Düzeltmesi	-20%	-25%	-25%	-25%	-25%
Düzeltilmiş Birim Değer	₺ 323,40	₺ 242,34	₺ 276,06	₺ 334,13	₺ 282,86
<b>Ortalama Birim Değer</b>	<b>₺</b>				<b>292</b>

#### **Satılık Dükkan Krokisi:**



#### **Satılık Dükkan Emsalleri:**

##### **Emsal 1:**

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Sinpaş Finans Şehir de 145 m<sup>2</sup> alanda asma katlı dükkan 25.800.000 TL bedelle satılıktır (177.931,TL/m<sup>2</sup>).

##### **Emsal 2:**

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı İUFM bünyesindeki Sarphan Finanspark'ta zemin katta 120 m<sup>2</sup> alana sahip dükkan hacmi 20.500.000-TL bedelle satılıktır (170.833,TL/m<sup>2</sup>).



### **Emsal 3:**

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı İUFM bünyesindeki Sarphan Finanspark'ta zemin katta 170 m<sup>2</sup> alana sahip dükkan hacmi 28.850.000-TL bedelle satılıktır (169.705,TL/m<sup>2</sup>).

### **Emsal 4:**

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı İUFM bünyesindeki Sarphan Finanspark'ta zemin katta 157 m<sup>2</sup> alana sahip dükkan hacmi 26.000.000-TL bedelle satılıktır (165.605,TL/m<sup>2</sup>).

### **Emsal 5:**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Sinpaş Finans Şehir Projesi bünyesinde yer alan, 178 m<sup>2</sup> alanlı, bodrum katta deposu olan zemin kat dükkan hacmi 25.000.000.-TL bedelle satılıktır (140.449,TL/m<sup>2</sup>).

<b>Emsal Uyumlaştırma Tablosu-Satılık Dükkan</b>					
<b>Emsaller</b>	<b>Emsal - 1</b>	<b>Emsal - 2</b>	<b>Emsal - 3</b>	<b>Emsal - 4</b>	<b>Emsal - 5</b>
İstenen Fiyat	₺ 25.800.000,00	₺ 20.500.000,00	₺ 28.850.000,00	₺ 26.000.000,00	₺ 25.000.000,00
Pazarlık Payı	25%	25%	25%	25%	25%
Büyükük (m2)	145	120	170	157	178
Birim Değer	₺ 133.448,28	₺ 128.125,00	₺ 127.279,41	₺ 124.203,82	₺ 105.337,08
Konum Düzeltmesi	-10%	-15%	-15%	-20%	-25%
Düzeltilmiş Birim Değer	₺ 146.793,10	₺ 147.343,75	₺ 146.371,32	₺ 149.044,59	₺ 131.671,35
<b>Ortalama Birim Değer</b>	<b>₺</b>				<b>144.245</b>

### **Kiralık Dükkan Krokisi**



### **Kiralık Dükkan Emsalleri:**

#### **Emsal 1:**

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Sinpaş Finans Şehirde zemin, asma ve bodrum kattan oluşan, 90 m<sup>2</sup> ön cephe dükkan hacmi 26.000 -TL bedelle kiralıktır (288,889.-TL/m<sup>2</sup>).

#### **Emsal 2:**

Değerleme konusu taşınmaza yakın Ağaoğlu My Office de yer alan zemin ve asma kattan oluşan, 250 m<sup>2</sup> dükkan hacmi 115.000-TL bedelle kiralıktır (460.-TL/m<sup>2</sup>).

#### **Emsal 3:**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın Worldwide Business Center da 350 m<sup>2</sup> alanlı dükkan hacmi 116.875,-TL bedelle kiralıktır (333,929.-TL/m<sup>2</sup>).

#### **Emsal 4:**

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Sinpaş Finans Şehirde zemin ve bodrum kattan oluşan, 100 m<sup>2</sup> ön cephe dükkan hacmi 35.000 -TL bedelle kiralıktır (350.-TL/m<sup>2</sup>).

<b>Emsal Uyumlaştırma Tablosu-Kiralık Dükkan</b>					
<b>Emsaller</b>	<b>Emsal - 1</b>	<b>Emsal - 2</b>	<b>Emsal - 3</b>	<b>Emsal - 4</b>	
İstenen Fiyat	₺ 26.000,00	₺ 115.000,00	₺ 116.875,00	₺ 35.000,00	
Pazarlık Payı	10%	15%	15%	10%	
Büyükölük (m2)	90	250	350	100	
Birim Değer	₺ 260,00	₺ 391,00	₺ 283,84	₺ 315,00	
Konum Düzeltmesi	-10%	-10%	-15%	-10%	
Düzeltilmiş Birim Değer	₺ 286,00	₺ 430,10	₺ 326,42	₺ 346,50	
<b>Ortalama Birim Değer</b>	<b>₺</b>				<b>347</b>

## **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 kullanarak 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 YÖNTEMİN AÇIKLANMASI**

Emsallerdeki alanlar ilgililerinin beyanları olup, pazarlık payları da bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu konum, cadde ve yola cephe-cephe-siz 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 2023 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 70.000.-TL/m<sup>2</sup>, 3328 ada 11 parselin arsa değeri içinse 65.000.-TL/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 3328 ada 11 parsel üzerinde yer alan ve B Blok olarak isimlendirilen yapının toplam alanı ise 180.567,70 m<sup>2</sup>'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.

NATAMAM DEĞERLER					
Ada	Parsel	Yüzölçüm (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer	
3328	4	16.337,10	₺ 70.000,00	₺	1.143.597.000,00
3328	11	12.394,57	₺ 65.000,00	₺	805.647.000,00
<b>TOPLAM (Yaklaşık)</b>				₺	<b>1.949.244.000,00</b>

Natamam Maliyet Değeri						
Ada	Parsel	Kapalı Alan (m2)	Birim Maliyet	İnşaat Seviyesi	Değer	
3328	4	242.387,23	₺ 19.500,00	97%	₺	4.584.754.000,00
3328	11	180.567,70	₺ 19.500,00	97%	₺	3.415.438.000,00
<b>TOPLAM (Yaklaşık)</b>					₺	<b>8.000.192.000,00</b>

NATAMAM DEĞERİ TOPLAM DEĞERİ	
3328/4	₺ 4.584.754.000,00
3328/11	₺ 3.415.438.000,00
Arsa Değeri	₺ 1.949.244.000,00
<b>TOPLAM</b>	<b>₺ 9.949.436.000,00</b>

**TAMAMLANMASI HALİNDEKİ DEĞERLER**

Ada	Parsel	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Değer
3328	4	16.337,10	₺ 70.000,00	₺ 1.143.597.000,00
3328	11	12.394,57	₺ 65.000,00	₺ 805.647.000,00
<b>TOPLAM (Yaklaşık)</b>				<b>₺ 1.949.244.000,00</b>

**Tamamlanması Halinde Maliyet Değeri**

Ada	Parsel	Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet	İnşaat Seviyesi	Değer
3328	4	242.387,23	₺ 19.500,00	100%	₺ 4.726.551.000,00
3328	11	180.567,70	₺ 19.500,00	100%	₺ 3.521.070.000,00
<b>TOPLAM (Yaklaşık)</b>					<b>₺ 8.247.621.000,00</b>

**TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI HALİNDE TOPLAM DEĞERİ**

3328/4	₺ 4.726.551.000,00
3328/11	₺ 3.521.070.000,00
Arsa Değeri	₺ 1.949.244.000,00
<b>TOPLAM</b>	<b>₺ 10.196.865.000,00</b>

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu İstanbul Uluslararası Finans Merkezi bünyesinde ofis ve dükkan kullanımı uygunluklu 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/m<sup>2</sup> ile 45.000.-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 100.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 140.000.-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ofis hacimleri için tamamlanması durumunda 50.000.-TL/m<sup>2</sup>; dükkan hacimleri içinse tamamlanması durumunda 143.000.-TL/m<sup>2</sup> birim değer takdir edilmiştir.

Gerek Finans Merkezi bünyesinde gerekse de yakın çevresindeki benzer taşınmazlarda yapılan araştırmalara göre bölgede ofis hacimleri için istenen kira değerleri 200.-TL/m<sup>2</sup> ile 300.-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 300.-TL/m<sup>2</sup> ile 400.-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ofis hacimleri için tamamlanması durumunda 320.-TL/m<sup>2</sup>; dükkan hacimleri içinse tamamlanması durumunda 385.-TL/m<sup>2</sup> 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.

**PAZAR DEĞERİ**

3328 Ada 4 Parsel Pazar Değeri				
Hacimler	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer	
Dükkan Hacmi	14.022,00	₺ 143.000,00	₺	2.005.146.000,00
Ofis Hacmi	108.038,00	₺ 50.000,00	₺	5.401.900.000,00
<b>TOPLAM</b>			₺	<b>7.407.046.000,00</b>

3328 Ada 11 Parsel Pazar Değeri				
Hacimler	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer	
Dükkan Hacmi	7.096,67	₺ 143.000,00	₺	1.014.823.810,00
Ofis Hacmi	67.567,11	₺ 50.000,00	₺	3.378.355.500,00
<b>TOPLAM</b>			₺	<b>4.393.179.310,00</b>
<b>2 BLOKUN TOPLAM DEĞERLERİ</b>			₺	<b>11.800.225.310,00</b>

**KİRA DEĞERİ**

3328 Ada 4 Parsel Kira Değeri				
Hacimler	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Aylık Kira	
Dükkan Hacmi	14.022,00	₺ 360,00	₺	5.047.920,00
Ofis Hacmi	108.038,00	₺ 300,00	₺	32.411.400,00
<b>TOPLAM</b>			₺	<b>37.459.320,00</b>
			₺	33.713.388,00

3328 Ada 11 Parsel Kira Değeri				
Hacimler	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Aylık Kira	
Dükkan Hacmi	7.096,67	₺ 360,00	₺	2.554.801,20
Ofis Hacmi	67.567,11	₺ 300,00	₺	20.270.133,00
<b>TOPLAM</b>			₺	<b>22.824.934,20</b>
<b>2 PARSELİN TOPLAM DEĞERLERİ</b>			₺	<b>60.284.254,20</b>

**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/büyükölük/yaş/inşaat 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 değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölük 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. Raporla 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 mevkiide 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 29.03.2023 tarihi itibariyle;

### **NATAMAM DEĞERLER**

#### **3328 Ada / 4 Parsel (A Blok) Değeri:**

KDV hariç satış değeri: Rakamla; 5.728.351.000,00 -TL ve Yazıyla;  
(Beşmilyaryediyüzirmisekizmilyonüçyüzellibirbin-Türk lirası)  
KDV dahil satış değeri: 6.759.454.180,00 -TL ve Yazıyla  
(Altımilyaryediyüzellidokuzmilyondörtüyzellidörtbinyüzseksen.-Türk Lirası)

#### **3328 Ada / 11 Parsel (B Blok) Değeri:**

KDV hariç satış değeri: Rakamla; 4.221.085.000,00 -TL ve Yazıyla;  
(Dörtmilyarikiyüzirmibirmilyonseksenbeşbin-Türk lirası)  
KDV dahil satış değeri: 4.980.880.300,00 -TL ve Yazıyla;  
(Dörtmilyardokuzyüzseksenmilyonsekiyüzseksenbinüçyüz-Türk lirası)

### **TOPLAM DEĞER:**

**KDV Hariç:** 9.949.436.000,00 -TL Ve Yazıyla  
(Dokuzmilyardokuzyüz kırkdokuzmilyondörtüyzotuzaltıbin-Türk Lirası)  
**KDV Dahil:** ₺11.740.334.480,00 -TL ve Yazıyla  
(Onbirmilyaryediyüz kırkmilyonüçyüzotuzdörtbindörtüyzseksen-Türk Lirası)

### **TAMAMLANMASI HALİNDEKİ DEĞERLER**

#### **3328 Ada / 4 Parsel (A Blok) Değeri:**

KDV hariç satış değeri: Rakamla; ₺5.870.148.000,00 -TL ve Yazıyla;  
(Beşmilyarsekiyüz yetmişmilyonüçyüz kırksekinbin-Türk lirası)  
KDV dahil satış değeri: 6.926.774.640,00 -TL'dir.  
(Altımilyardokuzyüzirmialtımmilyonyediyüz yetmişdörtbinaltıyüz kırk-Türk lirası)

#### **3328 Ada / 11 Parsel (B Blok) Değeri:**

KDV hariç satış değeri: Rakamla; 4.326.717.000,00 -TL ve Yazıyla;  
(Dörtmilyarüçyüzirmialtımmilyonyediyüzonyedibin-Türk lirası)  
KDV dahil satış değeri: ₺5.105.526.060,00 -TL ve Yazıyla;  
(Beşmilyarüçbeşmilyonbeşyüzirmialtınbinaltımsı-Türk lirası)

### **TOPLAM DEĞER:**

**KDV Hariç:** 10.196.865.000,00 -TL Ve Yazıyla  
(Onmilyar yüzdoksanaltımmilyonsekiyüzaltmışbeşbin-Türk Lirası)  
**KDV Dahil:** ₺12.032.300.700,00 -TL ve Yazıyla  
(Onikimilyarotuzikimilyonüçyüzbinedyüz-Türk Lirası)

Usd kurundan natamam toplam satış değeri: 532.473.368 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.

28.03.2023 tarihi itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 19,13

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Bilge Şahinoğlu Lisans No: 406867	Uygar ZAİM Lisans No:404959	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750



