

# **İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ'NDE YER ALAN  
İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

|                                   |                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>            | 15.10.2019                                                                                                                                                                      |
| <b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b> | 16.10.2019                                                                                                                                                                      |
| <b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>     | 26.12.2019                                                                                                                                                                      |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 27.12.2019                                                                                                                                                                      |
| <b>RAPOR NO</b>                   | ISGY-1910116                                                                                                                                                                    |
| <b>KULLANIM AMACI</b>             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ                                                                                                                                                            |
| <b>GİZLİLİK DERECEİ</b>           | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME KONUSU</b>           | İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ ( 3328 ADA 9 PARSEL )                                                                                             |
| <b>DEĞERLEME ADRESİ</b>           | SİTE MAHALLESİ FİNANS CADDESİ NO:22 ÜMRANIYE/İSTANBUL                                                                                                                           |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b> | Onur BÜYÜK- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404674)<br>Kemal ÇOLPAN- Değerleme Uzmanı ( Lisans No: 408093)<br>Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732) |

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

#### 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

#### 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

#### 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

#### 5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

#### 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### 7 - Sonuç

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu belgesi (kopya)
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- \* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan projenin değerleme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 06.08.1999 tarihinde kurulmuş olup, kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.-TL, ödenmiş sermayesi ise 958.750.000 .-TL'dir.

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niliğindedir.

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan projenin değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-1910116 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur BÜYÜK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Kemal ÇOLPAN kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Berrin KURTULUŞ SEVER onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır..

### 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlendirme ilişkili bilgiler aşağıda yer almaktadır.

|                                                                             | RAPOR-1                                 | RAPOR-2                                 | RAPOR-3                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Rapor Numarası</b>                                                       | ISGY-1705001                            | ISGY-1710004                            | ISGY-1810041                            |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                                         | 23.06.2017                              | 22.12.2017                              | 27.12.2018                              |
| <b>Rapor Konusu</b>                                                         | İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ         | İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ         | İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ         |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                                                 | Onur BÜYÜK-<br>Berrin KURTULUŞ<br>SEVER | Onur BÜYÜK-<br>Berrin KURTULUŞ<br>SEVER | Onur BÜYÜK-<br>Berrin KURTULUŞ<br>SEVER |
| <b>Proje İçin Takdir Edilen Toplam Mevcut Durum Değeri (TL) (KDV Hariç)</b> | 182.322.000                             | 191.917.000                             | 200.103.000                             |
| <b>Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>      | 392.611.000                             | 408.526.000                             | 426.357.000                             |

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL  
İlçesi : ÜMRANIYE  
Bucağı :  
Mahallesi : FİNANSKENT  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 3328  
Parsel No : 9  
Alanı : 4.797,45 m<sup>2</sup>  
Vasfı : ARSA  
Sınırı :  
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL  
Sahibi : İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Yevmiye No : 34454  
Cilt No : 2  
Sayfa No : 109  
Tapu Tarihi : 25.12.2012

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 29.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

**Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.**

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan projenin son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

Taşınmazın mülkiyeti 17.07.2012 tarih 18741 yev. ile satış işlemi ile Varyap Varlıbaşlar Yapı Sanayi ve Turizm Yatırımları Ticaret ve Elektronik Üretim A. Ş. den İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye satılmıştır. Satış yapıldığı zaman 3322 ada 1 parsel olan değerleme konusu taşınmaz 9.591,43 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip iken, terkleri yapıldıktan sonra 4.797,45 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 3328 ada 9 parsel olarak 25.12.2012 tarih 34454 yev. no ile tescil edilmiştir.

Taşınmazın mahallesi Küçükbakkalköy iken, Finanskent Mahallesi olarak değiştirilmiştir. Ayrıca cilt ve sayfa numaraları da değişmiştir. 1 Cilt 53 sayfa iken 2 cilt 109 sayfa olarak değiştirilmiştir.

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından Ümraniye Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 21.10.2019 tarihinde alınan yazılı imar durum belgesine istinaden konu taşınmaz,

3328 Ada, 9 Parsel sayılı gayrimenkul; 19.06.2012 tasdik tarihli 28/9522 sayılı İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan'ına H:serbest, Kaks:2,50 yapılanma şartlarına sahip "T2 lejanlı Ticaret" Alanı'nda kalmaktadır.

Planda parsel üzerinde "D" fonksiyonu bulunmaktadır. ("D" fonksiyonunun açılımı emsal inşaat alanı brüt parselden yapılacaktır)

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi sınırları içerisinde yer alan ve İstanbul Uluslararası Finans Merkezi ilan edilen alanda; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.06.2012 tarih ve 28/9522 sayılı Olur'u ile, 3194 sayılı İmar Kanununun 15. 16. ve 17. maddelerine göre hazırlanan imar uygulaması işlemi ise 24.08.2012 tarih ve 13653 sayılı oluru ile onaylanmıştır. Ana aks/omurga çevresinde ise çeşitli büyüklüklere ayrılmış, kendi yarı özel kamusal alanları, iç avlusu ve ticaret alanları bulunan konut adaları oluşturulmuştur.

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlatılan Master Plan çalışmasının, 16.12.2011 tarihinde Bakanlar Kurulu toplantısında sunumu yapılmış, 17.01.2012 tarihli toplantı sonucunda projeye ilişkin genel şartlar üzerinde mutabakata varılarak yapılması gereken hususlara ait "mutabakat ve protokol metni" Bakanlık tarafından hazırlanmış ve 24.04.2012 tarihinde imzalanmak üzere ilgili taraflara iletilmiştir .



## **Plan Notları**

### **GENEL HÜKÜMLER**

1. Planlama alanı bütününe yönelik Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projeleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya görevlendireceği kurumca hazırlanacak ve Bakanlıkça onaylanacaktır.
2. Plan, Plan notları, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım projelerine uygun olarak hazırlanacak ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanacak Avan Proje ile uygulama yapılacaktır.
3. Planlama alanı bütününde tüm fonksiyon alanlarında, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projelerine uygun olarak tabi ve tesviye edilmiş zeminin altında ihtiyaca göre ikiden fazla bodrum kat yapılabilir. T1 Ticaret Alanları Dışında eğimden dolayı açığa çıkan tüm bodrum katlar iskan edilebilir, iskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Bodrum katlarda yapılacak otoparklar ve teknik hacimler emsal hesabına dahil edilmez.
4. T1 Ticaret alanı dışında Planlama alanının tamamında; TAKS, binalara ait kotlar, blok boyut ve şekli, blokların çekme ve yaklaşma mesafeleri, yapı nizamı ve taban oturumları, bodrum, zemin ve normal kat yükseklikleri serbest olup, bu kriterler Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesine uygun olarak hazırlanacak Avan Projede belirlenecektir.
5. Planlama alanındaki tüm fonksiyon alanları Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesi ile tanzim edilecektir. Planlama alanı içerisinde kamuya açık yaya ve taşıt geçiş hacimleri ile parseller arası geçiş yolları yer alabilir. Güvenlik ve servis amaçlı bu yollar emsale dahil değildir. Kentsel Tasarım Rehberinde ve Projesinde Kamusal amaçlı olarak tanzim edilecek bu tip alanlarda kamu lehine irtifak tesis edilerek uygulama yapılacaktır.
6. Planlama alanı bütününde her türlü peyzaj düzenlemeleri Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesinde belirlenecektir.
7. 19.01.2010 tarihinde Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan "Anadolu Yakasına Ait Mikrobölgeleme" kapsamındaki imar planlarına esas "1/2.000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında" belirtilen hususlara uyulacaktır.
8. 28.09.2004 gün ve 2263, 05.05.2005 gün ve 6528, 03.06.2005 gün ve 4015, 13.07.2005 gün ve 7676, 16.08.2005 gün ve 13468 sayılı yazılarla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı İmar Planı Revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
9. Özel Proje Alanı ve Rekreasyon alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na veya Bakanlıkça belirlenecek Kurum veya Kuruluşa devredilmeden uygulama yapılamaz.

### **ÖZEL HÜKÜMLER**

T2 Ticaret alanlarında, alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir.

**Parselin öncesi 3322 ada 1 parsel 9.591,43 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip iken, terkleri yapıldıktan sonra ifraz işlemi sonucunda 4.797,45 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 3328 ada 9 parsel olarak değişmiştir. Emsal inşaat alanı brüt parselden yapılacaktır. Emsal hesabı, aşağıda verilen tabloya göre hesaplanacaktır.**

| <u>Mevcut Ada ve Parse No</u> | <u>Mevcut Tapu Alanı</u> | <u>Emsal</u> | <u>Toplam Emsal İnşaat Alanı</u> | <u>Emsalin Kullanılacağı Plan Bölgesi</u> |
|-------------------------------|--------------------------|--------------|----------------------------------|-------------------------------------------|
| 3317/1                        | 12.106,48                | 2,50         | 30.266,20                        | A                                         |
| <b>3322/1</b>                 | <b>9.591,43</b>          | <b>2,50</b>  | <b>23.978,58</b>                 | <b>D</b>                                  |
| 3324/1                        | 13.483,00                | 2,50         | 33.707,50                        | B                                         |

### 2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

3328 Ada, 9 Parsel üzerinde inşaatına devam edilen projede bulunan yapıya ait ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir;

Söz konusu geçerli yapı ruhsatlarında;

76 adet ofis-işyeri 24.153,33 m<sup>2</sup>, ortak alanlar ise 47.001,90 m<sup>2</sup> olmak üzere tek blok halinde toplam inşaat alanı **71.155,23 m<sup>2</sup> dir.**

İlk ruhsat tarihi 29.05.2015 tarih 2015/3945 nolu yeni yapı için alınmış yapı ruhsatı bulunmaktadır.

Şantiye şefi değişikliği nedeni ile 10.11.2015 tarih 15/24084 nolu yenileme ruhsatı bulunmaktadır.

Şantiye şefi değişikliği nedeni ile 04.05.2016 tarih 16/7916 nolu 2. yenileme ruhsatı bulunmaktadır.

Yapılan kontrollerde ve ilgili kurumdan alınan bilgiye göre yenileme ruhsat bilgileri, şantiye şefi değişikliği dışında diğer bilgilerin değişmediği bilgisi alınmıştır.

Taşınmazın son ruhsatı 2016 tarihli olup 5 yıllık ruhsat süresi devam etmektedir.

| Ada / Parsel                      | Blok No | Ruhsat Tarihi | Ruhsat No | Bağımsız Bölüm Adedi | İnşaat Alanı     |
|-----------------------------------|---------|---------------|-----------|----------------------|------------------|
| 3328/9                            | -       | 29.05.2015    | 2015/3945 | 76                   | 71.155,23        |
| 3328/9                            | -       | 10.11.2015    | 15/24084  | 76                   | 71.155,23        |
| 3328/9                            | -       | 04.05.2016    | 16/7916   | 76                   | 71.155,23        |
| <b>TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI</b> |         |               |           |                      | <b>71.155,23</b> |

### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yerinde yapılan gözlemlerde inşaatın genel olarak geçerli ruhsat ve projesine uygun olarak devam ettiği görülmüştür. İş GYO A.Ş. den alınan bilgiye ve yerinde yapılan incelemelere göre projenin kaba yapı işleri tamamlanmıştır. Bu verilere istinaden tüm projenin genel inşaat seviyesinin yaklaşık %30 olduğu öngörülmüştür.

Projenin ilk Yüklenici şirketi Günpınar İnşaat Emlak San. ve Tic. Ltd. Şti., daha sonra Perspektif Yapı İnşaat San. ve Tic. A.Ş. dir.

### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu projenin yapı denetim ile ilgili işleri Bulgurlu Mahallesi Alemdağ Caddesi No:96 Daire:6 Üsküdar/İstanbul adresinde bulunan Çırağan Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Site Mahallesi 4.797,45 m<sup>2</sup> alana sahip 3328 ada 9 parsel üzerine inşa edilen ve yapı ruhsatlarına göre tek bloktan oluşmaktadır. İncelen mimari projesine göre 12 adet dükkan ve 64 adet ofis niteliğinde birimler olarak projelendirilen ticari blokda, toplam 76 adet işyeri nitelikli bağımsız birimler bulunmaktadır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Proje Ümraniye İlçesi'nde Site Mahallesi İstanbul Finans Merkezi Alanı bölgesi içerisinde yer almaktadır. İFM bölgesi içerisinde T.C. Merkez Bankası, Ziraat Bankası, Halk Bankası, Vakıflar Bankası gibi kamu bankaları, SPK ve BDDK gibi kamu kurumları ve özel sektör mülkiyetindeki arsalarda geliştirilmekte olan projeler yer almaktadır.

Tahincioğlu, İFM içinde 85 bin metrekarelik inşaat alanına sahip, zemin+17 kattan oluşan bir proje geliştirmiştir.

İFM'nin altyapısını üstlenen Ağaoğlu, bu kapsamda yaklaşık 350 bin metrekare satılabilir alanı olan proje geliştirmiştir.

Ziraat Bankası'nın İFM projesi 400 bin metrekarelik kapalı alana sahip. 46 ve 40 katlı iki kuleden oluşacak proje geliştirmiştir.

Halk GYO, 46 ve 34 katlı iki ofis kulesi ve 8'er katlı 3 ticari bina şeklinde proje geliştirmiştir.

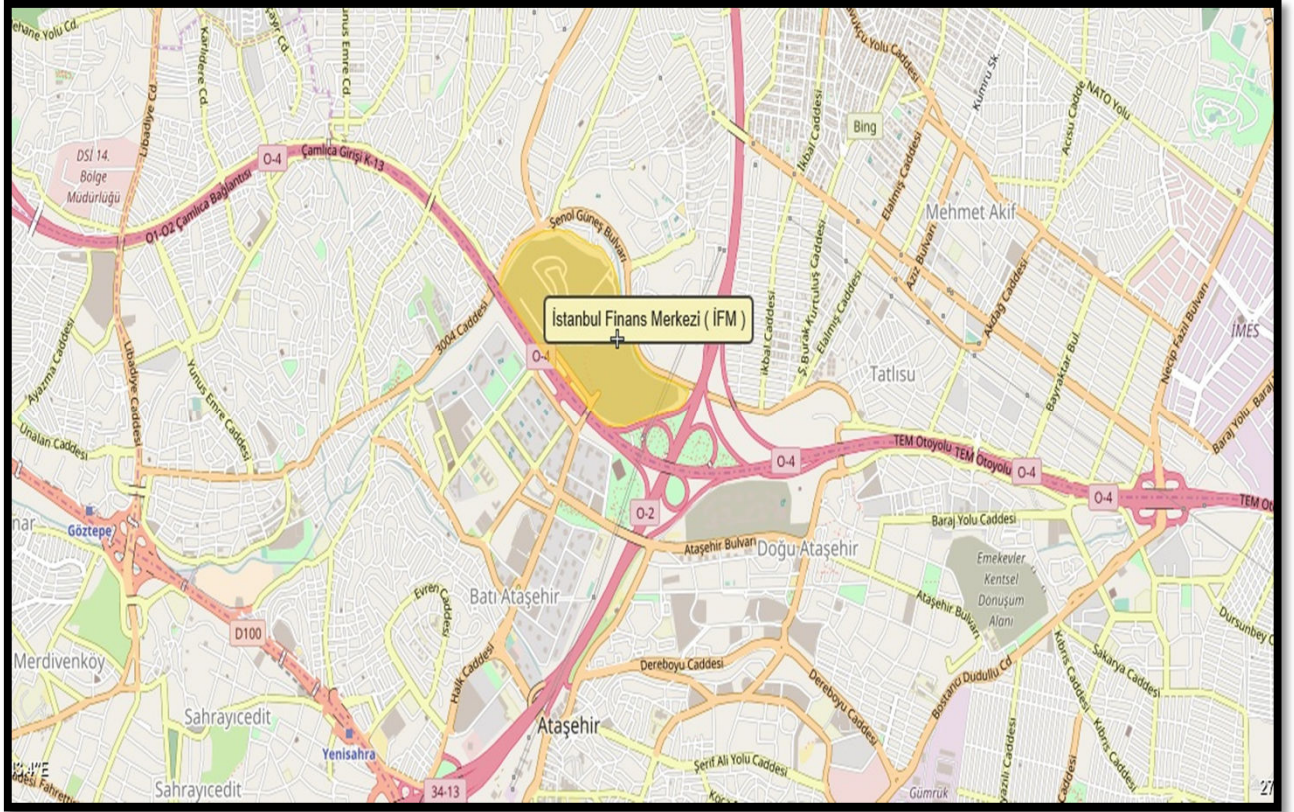
Vakıf GYO, ofis ve ticari alanların yer alacağı projesinde inşaatı başlanmıştır.

Yeditepe Gayrimenkul Yatırım A.Ş. tarafından The İstanbul projesini geliştirmiştir.

Yine bölgede Duru GYO-Enisler ortaklığı, 7 bin metrekarelik parseli sahiptir.

İFM'de kongre ve kültür sarayı, kütüphane, cami, sağlık merkezi, okul, kreş gibi tesisler de yapılacaktır.

Yakın çevresi'nde Soyak Yenişehir konut projeleri, Sarphan Finanspark Projesi, Metropol İstanbul projeleri, Kent Plus projesi, Uphill Court projesi, My world projesi, Varyap Meridian projeleri bulunmaktadır. Sinpaş tarafından inşaatına devam edilen Sinpaş Palas projesi de yer almaktadır.



### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza Ataşehir yönünden Anadolu otoyolu köprülÜ kavşağına doğru ilerlerken O-4 yoluna sapmadan sol cephede İstanbul Finans Merkezi girişinden sapılarak yada Ümraniye Merkez üzerinden Akdeniz Caddesi üzerinden Ataşehir yönüne doğru devam edildiğinde Şenol Güneş Bulvarı ile ulaşım sağlanabilmektedir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 15 km., Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 12 km, D-100 Yolu'na yaklaşık 7 km mesafededir.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu İş gyo İFM Projesi; 4.797,45 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulmuş olan tek blok halinde 12 adet dükkan 64 adet ofis ünitelerinden oluşmaktadır. İş GYO dan alınan bilgiler ve yapılan incelemelerde, hali hazırda kaba inşaat çalışmalarının tamamlandığı, Finans Merkezi Projesi kapsamındaki diğer inşaatların tamamlanmasının da dikkate alınarak inşaatın tamamlanacağı bilgisi alınmıştır.

Proje bünyesinde yer alan dükkan (ticaret) bölümlerinin satılabilir alanı İş GYO dan edinilen bilgiye göre 3.133,42 m<sup>2</sup>, ofis bölümlerinin satılabilir alanı 29.786,63 m<sup>2</sup>, toplam satılabilir alan 32.920,05 m<sup>2</sup> dir. Toplam inşaat alanı ortak alanlar ile birlikte 71.155,23 m<sup>2</sup> dir. 23.02.2015 tarih 59456 sayılı İBB onaylı 2015/3945 proje nolu onaylı mimari projesinde toplam inşaat alanı 71.293,21 m<sup>2</sup> gözükmemektedir. Bu duruma göre mimari projedeki alan, yapı ruhsatındaki alandan fazla gözükmemekte olup, bu alanın sehven yazıldığı düşünülmekte olup, değerlemede güvenli tarafta kalınıp yapı ruhsatında gözükken 71.155,23 m<sup>2</sup> alan dikkate alınmıştır.

| Blok Adı      | Kat No         | İnşaat alanı (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|----------------|--------------------------------|
| -             | 7. Bodrum      | 4.750,01                       |
| -             | 6. Bodrum      | 4.303,83                       |
| -             | 5. Bodrum      | 4.750,01                       |
| -             | 4. Bodrum      | 3.989,05                       |
| -             | 3. Bodrum      | 4.718,19                       |
| -             | 2. Bodrum      | 3.521,26                       |
| -             | 1. Bodrum      | 4.692,39                       |
| -             | Zemin          | 4.559,33                       |
| -             | 1. Normal      | 3.198,30                       |
| -             | 2. Normal      | 2.326,20                       |
| -             | 3. Normal      | 2.326,20                       |
| -             | 4. Normal      | 2.760,20                       |
| -             | 5. Normal      | 1.814,16                       |
| -             | 6. Normal      | 1.814,16                       |
| -             | 7. Normal      | 1.814,16                       |
| -             | 8. Normal      | 1.814,16                       |
| -             | 9. Normal      | 1.814,16                       |
| -             | 10. Normal     | 1.814,16                       |
| -             | 11. Normal     | 1.814,16                       |
| -             | 12. Normal     | 1.814,16                       |
| -             | 13. Normal     | 1.814,16                       |
| -             | 14. Normal     | 1.814,16                       |
| -             | 15. Normal     | 1.814,16                       |
| -             | 16. Normal     | 1.814,16                       |
| -             | 17. Normal     | 1.814,16                       |
| -             | Asansör Makine | 1.814,16                       |
| <b>TOPLAM</b> |                | <b>71.293,21</b>               |

Toplam satılabilir alanların kat bazında dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

| Kat No            | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Satılabilir alan (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| 7. Bodrum         | 4.750,01                    | 0,00                               |
| 6. Bodrum         | 4.303,83                    | 0,00                               |
| 5. Bodrum         | 4.750,01                    | 0,00                               |
| 4. Bodrum         | 3.989,05                    | 0,00                               |
| 3. Bodrum         | 4.718,19                    | 0,00                               |
| 2. Bodrum         | 3.521,26                    | 0,00                               |
| 1. Bodrum         | 4.692,39                    | 0,00                               |
| Zemin             | 4.559,33                    | 2.015,31                           |
| 1. Normal         | 3.198,30                    | 1.594,66                           |
| 2. Normal         | 2.326,20                    | 2.326,20                           |
| 3. Normal         | 2.326,20                    | 2.326,20                           |
| 4. Normal         | 2.760,20                    | 1.814,16                           |
| 5. Normal         | 1.814,16                    | 1.814,16                           |
| 6. Normal         | 1.814,16                    | 1.814,16                           |
| 7. Normal         | 1.814,16                    | 1.814,16                           |
| 8. Normal         | 1.814,16                    | 1.814,16                           |
| 9. Normal         | 1.814,16                    | 1.814,16                           |
| 10. Normal        | 1.814,16                    | 1.814,16                           |
| 11. Normal        | 1.814,16                    | 1.814,16                           |
| 12. Normal        | 1.814,16                    | 1.814,16                           |
| 13. Normal        | 1.814,16                    | 1.814,16                           |
| 14. Normal        | 1.814,16                    | 1.814,16                           |
| 15. Normal        | 1.814,16                    | 1.814,16                           |
| 16. Normal        | 1.814,16                    | 1.814,16                           |
| 17. Normal        | 1.814,16                    | 1.073,60                           |
| Asansör<br>Makine | 1.814,16                    | 0,00                               |
| <b>TOPLAM</b>     | <b>71.293,21</b>            | <b>32.920,05</b>                   |

Bağımsız birimlerin tipleri ve kullanım alanları aşağıdaki tabloda belirtmiştir.

| Bağımsız Birim No | Kat No    | Niteliği | Satılabilir alan (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------|-----------|----------|------------------------------------|
| 1                 | Zemin     | Ticaret  | 1.248,80                           |
| 2                 | Zemin     | Ticaret  | 52,11                              |
| 3                 | Zemin     | Ticaret  | 46,95                              |
| 4                 | Zemin     | Ticaret  | 53,30                              |
| 5                 | Zemin     | Ticaret  | 97,33                              |
| 6                 | Zemin     | Ticaret  | 310,89                             |
| 7                 | Zemin     | Ticaret  | 86,16                              |
| 8                 | Zemin     | Ticaret  | 119,75                             |
| 9                 | 1. Normal | Ofis     | 192,24                             |
| 10                | 1. Normal | Ofis     | 146,01                             |
| 11                | 1. Normal | Ticaret  | 330,54                             |
| 12                | 1. Normal | Ticaret  | 290,64                             |
| 13                | 1. Normal | Ticaret  | 452,61                             |
| 14                | 1. Normal | Ofis     | 182,62                             |
| 15                | 2. Normal | Ofis     | 704,99                             |
| 16                | 2. Normal | Ofis     | 391,88                             |
| 17                | 2. Normal | Ofis     | 497,11                             |
| 18                | 2. Normal | Ofis     | 732,23                             |
| 19                | 3. Normal | Ofis     | 704,99                             |
| 20                | 3. Normal | Ofis     | 391,88                             |
| 21                | 3. Normal | Ofis     | 497,11                             |
| 22                | 3. Normal | Ofis     | 732,23                             |
| 23                | 4. Normal | Ofis     | 450,59                             |
| 24                | 4. Normal | Ofis     | 489,06                             |
| 25                | 4. Normal | Ofis     | 408,21                             |
| 26                | 4. Normal | Ofis     | 466,30                             |
| 27                | 5. Normal | Ofis     | 434,60                             |
| 28                | 5. Normal | Ofis     | 472,48                             |
| 29                | 5. Normal | Ofis     | 472,48                             |
| 30                | 5. Normal | Ofis     | 434,60                             |
| 31                | 6. Normal | Ofis     | 422,13                             |
| 32                | 6. Normal | Ofis     | 484,95                             |
| 33                | 6. Normal | Ofis     | 484,95                             |
| 34                | 6. Normal | Ofis     | 422,13                             |
| 35                | 7. Normal | Ofis     | 434,60                             |
| 36                | 7. Normal | Ofis     | 472,48                             |
| 37                | 7. Normal | Ofis     | 472,48                             |
| 38                | 7. Normal | Ofis     | 434,60                             |
| 39                | 8. Normal | Ofis     | 422,13                             |
| 40                | 8. Normal | Ofis     | 484,95                             |
| 41                | 8. Normal | Ofis     | 484,95                             |
| 42                | 8. Normal | Ofis     | 422,13                             |
| 43                | 9. Normal | Ofis     | 434,60                             |

|                    |            |      |                  |
|--------------------|------------|------|------------------|
| 44                 | 9. Normal  | Ofis | 472,48           |
| 45                 | 9. Normal  | Ofis | 472,48           |
| 46                 | 9. Normal  | Ofis | 434,60           |
| 47                 | 10. Normal | Ofis | 422,13           |
| 48                 | 10. Normal | Ofis | 484,95           |
| 49                 | 10. Normal | Ofis | 484,95           |
| 50                 | 10. Normal | Ofis | 422,13           |
| 51                 | 11. Normal | Ofis | 434,60           |
| 52                 | 11. Normal | Ofis | 472,48           |
| 53                 | 11. Normal | Ofis | 472,48           |
| 54                 | 11. Normal | Ofis | 434,60           |
| 55                 | 12. Normal | Ofis | 422,13           |
| 56                 | 12. Normal | Ofis | 484,95           |
| 57                 | 12. Normal | Ofis | 484,95           |
| 58                 | 12. Normal | Ofis | 422,13           |
| 59                 | 13. Normal | Ofis | 434,60           |
| 60                 | 13. Normal | Ofis | 472,48           |
| 61                 | 13. Normal | Ofis | 472,48           |
| 62                 | 13. Normal | Ofis | 434,60           |
| 63                 | 14. Normal | Ofis | 422,13           |
| 64                 | 14. Normal | Ofis | 484,95           |
| 65                 | 14. Normal | Ofis | 484,95           |
| 66                 | 14. Normal | Ofis | 422,13           |
| 67                 | 15. Normal | Ofis | 434,60           |
| 68                 | 15. Normal | Ofis | 472,48           |
| 69                 | 15. Normal | Ofis | 472,48           |
| 70                 | 15. Normal | Ofis | 434,60           |
| 71                 | 16. Normal | Ofis | 422,13           |
| 72                 | 16. Normal | Ofis | 484,95           |
| 73                 | 16. Normal | Ofis | 484,95           |
| 74                 | 16. Normal | Ofis | 422,13           |
| 75                 | 17. Normal | Ofis | 526,10           |
| 76                 | 17. Normal | Ofis | 547,50           |
| <b>TOPLAM ALAN</b> |            |      | <b>32.920,05</b> |

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne 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 ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2018 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Küçükçekmece en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

#### 4.1.2 - Ümraniye İlçesi

1960 yılına kadar Üsküdar'a bağlı köy olarak kalan Ümraniye'de 1963 yılında belediye teşkilatı kurulmuş ancak 1980'deki askeri darbeden sonra belediye teşkilatı feshedilerek Üsküdar belediyesine bağlı bir Şube Müdürlüğüne dönüştürülmüştür. 04.07. 1987 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 3392 sayılı Kanunla İlçe olan Ümraniye'de ilk yerel seçim 1989'da yapılmıştır. Hızla gelişen Ümraniye İlçesinden 2008 yılında Çekmeköy ve Sancaktepe İlçeleri ayrılmış, bazı mahalleler de yeni kurulan Ataşehir İlçesine verilmiştir. Ümraniye İlçesinde 35 mahalle muhtarlığı mevcuttur. Ümraniye İlçesinde Kaymakamlık ve Bakanlıkların Taşra teşkilatı olan İlçe Müdürlükleri ile Askerlik Şubesi Başkanlığı mevcut olup, Garnizon Komutanlığı Çekmeköy İlçesinde konuşlu bulunan Hava Kuvvetleri Komutanlığına bağlı 15. Füzeler Üs Komutanlığı tarafından ifa edilmektedir. İlçe Adliyesi 03.02.2013 tarihi itibarıyla Kartal İlçesindeki Bölge Adliyesine taşınmıştır.

Ümraniye Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Anadolu yakasında yer almaktadır. Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Yüzölçümü 45 km<sup>2</sup> dir. İlçe sınırları içinde büyük dağ, göl ve akarsu yoktur. Geçmişte ormanlar ile kaplı iken tahribat nedeniyle küçük topluluklar halinde bulunan birkaç yer dışında orman kalmamıştır.

İlçede hem Karadeniz hem Akdeniz iklim özellikleri görülür. Kışları Akdeniz bölgesi gibi cephesel yağışların etkisi altında kalırken, yazları Karadeniz'in etkisiyle Akdeniz bölgesi kadar kurak geçmez. Yükseltinin az olması yağış miktarının fazla olmasını engeller. Her ne kadar boğazdan gelen deniz ikliminden etkilense de Çamlıca tepelerinin engellemesiyle karasal iklimin özellikleri de görülebilmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 699.193 kişidir.



#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılının ilk yarısında ise ekonomide herhangi bir değişim görülmemiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, orman arazileri, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılanma devam etmektedir. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

#### Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerinin artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü, Ümraniye Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- \* Ulaşılabilirliği iyi durumda olup, D-100 ve TEM otoyoluna yakın mesafede yer almaktadır.
- \* Nitelikli projelerin yer aldığı bölgede ve ticari plan içerisinde yer almaktadır.
- \* Kaba inşaatı tamamlanmıştır.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Proje inşaat halindedir
- \* Altyapı çalışmaları tamamlanmamıştır.
- \* Taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikli proje arzının artış eğiliminde olduğu, buna bağlı olarak alım/satımdaki rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu projeye ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;  
-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde projenin inşaatının devam ediyor olması nedeniyle Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,  
-Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Bu tip projelerin birçok tipte bağımsız bölümlerden oluşması ve bu bağımsız bölümlerin kat irtifakı/mülkiyeti kurulması aşamasında arsa paylarına sahip olacak olması, arsa payı belirlenirken birçok şerefiye kriterinin dikkate alınması nedeniyle maliyet yönteminin bu değer öngörüsünde daha az tercih edilir bir yöntem olduğu kanaatine varılmıştır.  
- Pazar Yaklaşımı Yöntemi, arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin(ofis, dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

#### Ofis Emsalleri

| * VARYAP MERIDIAN ATAŞEHİR                                                          |                          |                                                                                                                                                                                                          |               |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------|
|  |                          | <p>Atasehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır. Yaklaşık 4 yılıktır.</p> |               |                                   |
| Emlakçı                                                                             | Ofis Tipi                | Alanı                                                                                                                                                                                                    | Değeri (TL)   | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
| Kule Yatırım<br>0 532 763 18 93                                                     | 4+1<br>ara kat           | 236m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                        | 2.350.000 TL  | 9.958 TL/m <sup>2</sup>           |
| AtaCity Emlak<br>0 532 445 88 92                                                    | 2+1<br>ara kat           | 120m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                        | 1.400.000 TL  | 11.667 TL/m <sup>2</sup>          |
| Remax Go Ritm<br>0 544 493 29 09                                                    | tam kat<br>20. kat üzeri | 1.000m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                      | 17.500.000 TL | 17.500 TL/m <sup>2</sup>          |
| Grand Tower Gayrimenkul<br>0 532 586 82 76                                          | 3+1<br>13. kat           | 192m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                        | 1.950.000 TL  | 10.156 TL/m <sup>2</sup>          |
| Ortalama                                                                            |                          |                                                                                                                                                                                                          |               | 14.987,08 TL/m <sup>2</sup>       |

\* **SARPHAN FİNANSPARK**



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır. Yaklaşık 4 yılıktır.

| Emlakçı                               | Ofis Tipi         | Alanı   | Değeri (TL)   | Birim Değeri (TL/m²) |
|---------------------------------------|-------------------|---------|---------------|----------------------|
| Goldsa Gayrimenkul<br>0 532 668 58 67 | 1+0<br>3. kat     | 84m²    | 1.200.000 TL  | 14.286 TL/m²         |
| Rem Gayrimenkul<br>0 533 599 63 84    | 1+0<br>3. kat     | 85m²    | 1.150.000 TL  | 13.529 TL/m²         |
| Türpa Gayrimenkul<br>0 533 966 45 00  | 1+0<br>Giriş kat  | 94m²    | 1.750.000 TL  | 18.617 TL/m²         |
| Opus Project<br>0 532 491 83 93       | tam kat<br>8. kat | 2.420m² | 49.000.000 TL | 20.248 TL/m²         |
| Ortalama                              |                   |         |               | 19.791,28 TL/m²      |

\* **AĞAOĞLU MY NEWWORK**



Ataşehir'de konumlu Ağaoğlu İnşaat tarafından geliştirilen 21 katlı tek blok 221 ofis 25 adet dükkandan oluşan yeni projedir. Kullanım alanları brüt 106-172 m² arasında değişmektedir. Birden fazla ofislerin birleştirilme durumu bulunmaktadır.

| Emlakçı                                   | Ofis Tipi | Alanı | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m²) |
|-------------------------------------------|-----------|-------|--------------|----------------------|
| Remax ABC Batı Ataşehir<br>0 530 495 0456 | 6. kat    | 107m² | 2.106.750 TL | 19.689 TL/m²         |
| Remax ABC Batı Ataşehir<br>0 530 495 0456 | 5. kat    | 113m² | 2.245.875 TL | 19.875 TL/m²         |
| Remax ABC Batı Ataşehir<br>0 530 495 0456 | 6. kat    | 160m² | 3.180.000 TL | 19.875 TL/m²         |
| Remax ABC Batı Ataşehir<br>0 530 495 0456 | 7. kat    | 159m² | 3.160.125 TL | 19.875 TL/m²         |
| Ortalama                                  |           |       |              | 19.838,13 TL/m²      |

\* **UPHILL COURT-TOWERS**



Ataşehir'de konumlu 60 m<sup>2</sup>- 450 m<sup>2</sup> arası 1742 adet bağımsız bölümden oluşan 19 adet konut bloğu ile 4 adet ticret bloğundan oluşmaktadır. Yaklaşık 8 yıllıktır.

| Emlakçı                            | Daire Tipi           | Alanı             | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------|----------------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| Remax Fenomen<br>0 534 915 62 70   | 2+1<br>16. kat       | 120m <sup>2</sup> | 795.000 TL   | 6.625 TL/m <sup>2</sup>           |
| Hüryap Ataşehir<br>0 532 665 00 97 | 2+1<br>20. kat üzeri | 120m <sup>2</sup> | 1.100.000 TL | 9.167 TL/m <sup>2</sup>           |
| Uphill Emlak<br>0 533 668 44 66    | 3+1<br>12. kat       | 135m <sup>2</sup> | 1.075.000 TL | 7.963 TL/m <sup>2</sup>           |
| Uphill Emlak<br>0 533 668 44 66    | 5+1<br>ara kat       | 256m <sup>2</sup> | 3.300.000 TL | 12.891 TL/m <sup>2</sup>          |
| <b>Ortalama</b>                    |                      |                   |              | <b>10.714,29 TL/m<sup>2</sup></b> |

**Konut Emsalleri**

\* **ANDROMEDA GOLD ATAŞEHİR**



Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmış olup yaklaşık 4 yıllıktır. My Towerland projesinin A bloğu olarak tasarlanmıştır. Tek blok, zemin+51 kat ve 418 daireden oluşup lüks rezidans projesi olarak tasarlanmıştır.

| Emlakçı                                   | Daire Tipi     | Alanı             | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------------------------|----------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| Artı Emlak<br>0 532 275 33 87             | 3+1<br>1. kat  | 186m <sup>2</sup> | 1.400.000 TL | 7.527 TL/m <sup>2</sup>           |
| Eyvap Emlak<br>0 534 741 00 26            | 2+1<br>18. kat | 120m <sup>2</sup> | 1.100.000 TL | 9.167 TL/m <sup>2</sup>           |
| Doğuş Grup Yapı Emlak<br>0 532 613 80 80  | 3+1<br>1. kat  | 188m <sup>2</sup> | 1.350.000 TL | 7.181 TL/m <sup>2</sup>           |
| Finanspark Gayrimenkul<br>0 533 230 39 40 | 3+1<br>9. kat  | 188m <sup>2</sup> | 1.575.000 TL | 8.378 TL/m <sup>2</sup>           |
| <b>Ortalama</b>                           |                |                   |              | <b>7.954,55 TL/m<sup>2</sup></b>  |

\* **MYTOWERLAND ATAŞEHİR**



Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmış olup yaklaşık 4 yıllıktır. 80m<sup>2</sup>-342m<sup>2</sup> arasında değişen 2+1, 3+1, 4+1 dairelerden oluşmaktadır.

| Emlakçı                                                    | Daire Tipi           | Alanı             | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| Ataşehir Vizyon<br>0 532 236 95 15                         | 1+1<br>15. kat       | 75m <sup>2</sup>  | 500.000 TL   | 6.667 TL/m <sup>2</sup>           |
| Kale Emlak Fenerbahçe<br>0 536 772 96 58                   | 3+1<br>8. kat        | 190m <sup>2</sup> | 1.450.000 TL | 7.632 TL/m <sup>2</sup>           |
| Key Gayrimenkul Yatırım<br>Danışmanlığı<br>0 505 046 30 30 | 3+1<br>3. kat        | 120m <sup>2</sup> | 700.000 TL   | 5.833 TL/m <sup>2</sup>           |
| Key Gayrimenkul Yatırım<br>Danışmanlığı<br>0 505 046 30 30 | 3+1<br>30. kat üzeri | 220m <sup>2</sup> | 1.330.000 TL | 6.045 TL/m <sup>2</sup>           |
| <b>Ortalama</b>                                            |                      |                   |              | <b>6.883,12 TL/m<sup>2</sup></b>  |

\* **VARYAP MERIDIAN ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır. Yaklaşık 4 yıllıktır.

| Emlakçı                                  | Daire Tipi     | Alanı             | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------------|----------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| Century21<br>0 546 451 61 01             | 2+1<br>11. kat | 118m <sup>2</sup> | 845.000 TL   | 7.161 TL/m <sup>2</sup>           |
| Queen Emlak<br>0 555 551 94 10           | 1+1<br>13. kat | 70m <sup>2</sup>  | 515.000 TL   | 7.357 TL/m <sup>2</sup>           |
| Kale Emlak Fenerbahçe<br>0 536 772 96 58 | 3+1<br>8. kat  | 190m <sup>2</sup> | 1.450.000 TL | 7.632 TL/m <sup>2</sup>           |
| Kule Yatırım<br>0 532 266 12 59          | 2+1<br>4. kat  | 200m <sup>2</sup> | 1.850.000 TL | 9.250 TL/m <sup>2</sup>           |
| <b>Ortalama</b>                          |                |                   |              | <b>8.062,28 TL/m<sup>2</sup></b>  |

\* **METROPOL İSTANBUL**



Varyap, Gap Yapı ortaklığı ve Emlak Konut GYO ortaklığı ile inşa edilen ve inşaatı devam eden proje 3 blok tan oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M<sup>2</sup> büyüklükleri 44m<sup>2</sup> - 258 m<sup>2</sup> arasında olup, satış değerleri 600.000TL-3.900.000TL arasında değişmektedir.

| Emlakçı                                    | Daire Tipi       | Alanı             | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------------|------------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| Lotus GYD<br>0 532 771 30 21               | 1+0<br>6. kat    | 48m <sup>2</sup>  | 340.000 TL   | 7.083 TL/m <sup>2</sup>           |
| Mungan Gayrimenkul<br>0 532 913 27 45      | 1,5+1<br>10. kat | 86m <sup>2</sup>  | 838.000 TL   | 9.744 TL/m <sup>2</sup>           |
| Metropolist Gayrimenkul<br>0 552 308 82 92 | 2+1<br>30. kat   | 145m <sup>2</sup> | 1.950.000 TL | 13.448 TL/m <sup>2</sup>          |
| Metropolist Gayrimenkul<br>0 552 308 82 92 | 3+1<br>38. kat   | 220m <sup>2</sup> | 2.300.000 TL | 10.455 TL/m <sup>2</sup>          |
| Ortalama                                   |                  |                   |              | <b>10.877,76 TL/m<sup>2</sup></b> |

\* **TRENDIST ATAŞEHİR**



Ataşehir'de 57.000m<sup>2</sup> alan üzerinde konumlu olup inşaatı yeni bitmiştir. 820 adet konuttan meydana gelen proje oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M<sup>2</sup> büyüklükleri 32m<sup>2</sup> - 200 m<sup>2</sup> arasında olup, satış değerleri 367.000TL-1.250.000TL arasında değişmektedir.

| Emlakçı                               | Daire Tipi           | Alanı             | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| Turyap Ataşehir<br>0 507 849 94 94    | 3+1<br>10. kat       | 143m <sup>2</sup> | 1.030.000 TL | 7.203 TL/m <sup>2</sup>           |
| Taş Gayrimenkul<br>0 505 385 62 55    | 2+1<br>30. kat üzeri | 145m <sup>2</sup> | 1.180.000 TL | 8.138 TL/m <sup>2</sup>           |
| Handan Güner Remax<br>0 532 511 81 58 | 1+1<br>8. kat        | 85m <sup>2</sup>  | 800.000 TL   | 9.412 TL/m <sup>2</sup>           |
| Prestige TR<br>0 532 251 98 89        | 1+0<br>10. kat       | 47m <sup>2</sup>  | 450.000 TL   | 9.574 TL/m <sup>2</sup>           |
| Ortalama                              |                      |                   |              | <b>8.069,71 TL/m<sup>2</sup></b>  |

\* **KENTPLUS ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu olup inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. 33 bloktan meydana gelen projede toplam 2044 daire yer almaktadır. 121.000 m<sup>2</sup> alan üzerine yayılan KentPlus Ataşehir'in 80.000 m<sup>2</sup>'si peyzaj alanından oluşmaktadır.

| Emlakçı                                      | Daire Tipi     | Alanı             | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------------------|----------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| Colwell Banker Point<br>0 532 059 21 27      | 3+1<br>8. kat  | 170m <sup>2</sup> | 1.550.000 TL | 9.118 TL/m <sup>2</sup>           |
| Metropol Ataşehir<br>0 538 735 89 05         | 2+1<br>8. kat  | 118m <sup>2</sup> | 835.000 TL   | 7.076 TL/m <sup>2</sup>           |
| Turyap Batı Ataşehir<br>0 532 568 93 33      | 3+1<br>12. kat | 147m <sup>2</sup> | 1.250.000 TL | 8.503 TL/m <sup>2</sup>           |
| Ataşehir Yapı Gayrimenkul<br>0 530 684 04 89 | 4+1<br>3. kat  | 200m <sup>2</sup> | 1.745.000 TL | 8.725 TL/m <sup>2</sup>           |
| Ortalama                                     |                |                   |              | <b>8.472,44 TL/m<sup>2</sup></b>  |

\* **SOYAK YENİŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu olan Soyak Yenişehir Projesinde Şelale Evleri, Palmiye Evleri, Manolya Evleri, Bambu Evleri, Bambu Residence ve Kibele Evleri toplamda 6 etap ve 3000 konut olarak yaşam devam etmektedir. Projede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daire tipleri bulunmaktadır.

| Emlakçı                          | Daire Tipi     | Alanı             | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------|----------------|-------------------|-------------|-----------------------------------|
| Remax ABC<br>0 544 744 11 72     | 3+1<br>15. kat | 115m <sup>2</sup> | 619.000 TL  | 5.383 TL/m <sup>2</sup>           |
| Century21 VIP<br>0 533 554 44 65 | 2+1<br>10. kat | 75m <sup>2</sup>  | 435.000 TL  | 5.800 TL/m <sup>2</sup>           |
| İmar Emlak<br>0 533 925 80 29    | 2+1<br>16. kat | 75m <sup>2</sup>  | 450.000 TL  | 6.000 TL/m <sup>2</sup>           |
| Uydukent Emlak<br>0532 211 95 93 | 1+1<br>16. kat | 56m <sup>2</sup>  | 315.000 TL  | 5.625 TL/m <sup>2</sup>           |
| Ortalama                         |                |                   |             | <b>5.666,67 TL/m<sup>2</sup></b>  |

\* **UPHILL COURT**



Ataşehir'de konumlu 60 m<sup>2</sup>- 450 m<sup>2</sup> arası 1742 adet bağımsız bölümden oluşan 19 adet konut bloğu ile 4 adet ticret bloğundan oluşmaktadır. Yaklaşık 8 yıllıktır.

| Emlakçı                                | Daire Tipi     | Alanı             | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------------|----------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| Ataşehir Nida Emlak<br>0 541 211 80 84 | 4+1<br>6. kat  | 200m <sup>2</sup> | 1.800.000 TL | 9.000 TL/m <sup>2</sup>           |
| Taş Gayrimenkul<br>0 535 468 24 97     | 3+1<br>17. kat | 145m <sup>2</sup> | 1.180.000 TL | 8.138 TL/m <sup>2</sup>           |
| Hüryap Ataşehir<br>0 532 431 43 20     | 2+1<br>3. kat  | 112m <sup>2</sup> | 890.000 TL   | 7.946 TL/m <sup>2</sup>           |
| Rüya Gayrimenkul<br>0 532 455 45 95    | 1+1<br>7. kat  | 68m <sup>2</sup>  | 530.000 TL   | 7.794 TL/m <sup>2</sup>           |
| Ortalama                               |                |                   |              | 8.000,00 TL/m <sup>2</sup>        |

\* **SİNPAŞ FİNANS ŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu olan inşaatı devam eden projede 13 adet blok ve toplam 500 adet konut birimi bulunmaktadır. Sinpaş GYO A.Ş. 'den alınan bilgiye göre projedeki toplam satılabilir alan 62.107,33 m<sup>2</sup> olup, 1+1, 1,5+1 2+1+, 2,5+1, 3+1, 4,5+1 daire tipleri bulunmaktadır.

| Emlakçı                               | Daire Tipi        | Alanı             | Değeri (TL)  | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| Finansşehir Expert<br>0 553 707 96 93 | 1+1<br>10. kat    | 63m <sup>2</sup>  | 690.000 TL   | 10.952 TL/m <sup>2</sup>          |
| Finansşehir Expert<br>0 553 707 96 93 | 1,5+1<br>1. kat   | 85m <sup>2</sup>  | 990.000 TL   | 11.647 TL/m <sup>2</sup>          |
| Finansşehir Expert<br>0 553 707 96 93 | 2+1<br>bahçe katı | 103m <sup>2</sup> | 1.150.000 TL | 11.165 TL/m <sup>2</sup>          |
| Finansşehir Expert<br>0 553 707 96 93 | 3+1<br>2. kat     | 168m <sup>2</sup> | 1.710.000 TL | 10.179 TL/m <sup>2</sup>          |
| Ortalama                              |                   |                   |              | 10.835,32 TL/m <sup>2</sup>       |

## Satılık / Kiralık Ticari Emsaller

### 1 Realty World Kybele Gayrimenkul

Tel (216) 456 97 04

Yakınında bulunan Nida Kule Kuzey blokda 7. katta yer alan net 290 m<sup>2</sup>, brüt 382 m<sup>2</sup> olan içi yapılı ofis 7.000.000.-TL Kdv dahil olarak pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinin de 20.000.-TL + KDV olduğu bilgisi alınmıştır. (Kirası 6 ayda bir peşin olarak ödenmektedir. Kira getirisinin düşük olduğu düşünülmektedir)

Emsal taşınmazın tamamlanmış projede yer alması olumlu özellikleri arasında olup, Konu taşınmazın bulunduğu projenin nitelikleri daha yüksek olması sebebi ile değerlendirme konusu taşınmazın şerefyesinin daha yüksek olduğu öngörülmektedir.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 382 .-M <sup>2</sup> | 7.000.000 .-TL | 18.325 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 382 .-M <sup>2</sup> | 20.000 .-TL    | 52 .-TL/M <sup>2</sup>     |

### 2 Ayla Koçak Gayrimenkul

Tel (533) 683 42 75

Yakınında bulunan Nida Kule Kuzey blokda 22. katta yer alan net 400 m<sup>2</sup>, brüt 530 m<sup>2</sup> olan içi natamam ofis 8.475.000.-TL +KDV ' den pazarlanmaktadır. Aylık kirasında 35.000.-TL + KDV olabileceği bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın tamamlanmış projede yer alması olumlu özellikleri arasında olup, Konu taşınmazın bulunduğu projenin nitelikleri daha yüksek olması sebebi ile değerlendirme konusu taşınmazın şerefyesinin daha yüksek olduğu öngörülmektedir.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 530 .-M <sup>2</sup> | 8.475.000 .-TL | 15.991 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 530 .-M <sup>2</sup> | 35.000 .-TL    | 66 .-TL/M <sup>2</sup>     |

### 3 Yurt Gayrimenkul

Tel (534) 453 65 95

Yakınında bulunan Nida Kule Kuzey blokda 4. katta yer alan net 150 m<sup>2</sup>, brüt 200 m<sup>2</sup> olan içi yapılı ofis 3.100.000.-TL Kdv dahil olarak pazarlanmaktadır. Aylık kirasında 15.000.-TL + KDV civarında olabileceği bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın tamamlanmış projede yer alması olumlu özellikleri arasında olup, Konu taşınmazın bulunduğu projenin nitelikleri daha yüksek olması sebebi ile değerlendirme konusu taşınmazın şerefyesinin daha yüksek olduğu öngörülmektedir.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 200 .-M <sup>2</sup> | 3.100.000 .-TL | 15.500 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 200 .-M <sup>2</sup> | 15.000 .-TL    | 75 .-TL/M <sup>2</sup>     |

#### 4 Coldwell Banker Alfa Gayrimenkul

Tel (216) 360 70 80

Yakınında bulunan Nida Kule Kuzey blokda 9. katta yer alan net 150 m<sup>2</sup>, brüt 200 m<sup>2</sup> olan içi natamam ofis 2.390.000.-TL + KDV olarak pazarlanmaktadır. Aylık kirasında 15.000.-TL + KDV civarında olabileceği bilgisi alınmıştır. (satış değerinin diğer emsallere göre uygun olduğu düşünülmektedir.) Emsal taşınmazın tamamlanmış projede yer alması olumlu özellikleri arasında olup, Konu taşınmazın bulunduğu projenin nitelikleri daha yüksek olması sebebi ile değerlendirme konusu taşınmazın şerefiyesinin daha yüksek olduğu öngörülmektedir.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 200 .-M <sup>2</sup> | 2.390.000 .-TL | 11.950 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 200 .-M <sup>2</sup> | 15.000 .-TL    | 75 .-TL/M <sup>2</sup>     |

#### 5 Remax Abc

Tel (544) 744 11 72

Yakınında Ağaoğlu My Newwork Ataşehir projesinde 21. katta yer alan, brüt 820 m<sup>2</sup> olan (yarım kat) içi natamam ofis 16.297.500.-TL +KDV ' den pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde 61.500.-TL + KDV olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın tamamlanmış projede yer alması olumlu özellikleri arasında olup, Konu taşınmazın bulunduğu projenin nitelikleri daha yüksek olması sebebi ile değerlendirme konusu taşınmazın şerefiyesinin daha yüksek olduğu öngörülmektedir.

|                |                      |                 |                            |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 820 .-M <sup>2</sup> | 16.297.500 .-TL | 19.875 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 820 .-M <sup>2</sup> | 61.500 .-TL     | 75 .-TL/M <sup>2</sup>     |

#### 6 İmaj Gayrimenkul

Tel (216) 688 32 32

Yakınında Varyap Grand Tower projesinde 8 katta yer alan net 220 m<sup>2</sup>, brüt 300 m<sup>2</sup> olan içi yapılmış ofis 3.625.000.-TL pazarlanmaktadır. Ayrıca 15.500.-TL kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın tamamlanmış projede yer alması olumlu özellikleri arasında olup, Konu taşınmazın bulunduğu projenin nitelikleri daha yüksek olması sebebi ile değerlendirme konusu taşınmazın şerefiyesinin daha yüksek olduğu öngörülmektedir.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 300 .-M <sup>2</sup> | 3.625.000 .-TL | 12.083 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 300 .-M <sup>2</sup> | 15.500 .-TL    | 52 .-TL/M <sup>2</sup>     |

## 7 Kc Gayrimenkul

Tel (554) 579 09 79

Palladium yakınında yeni 6 katlı, toplam kullanım alanı 1430 m<sup>2</sup> olduğu bilgisi alınan içi natamam plaza 18.00.000.-TL satılıktır. Aylık kira getirisinde 35.000.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina fonksiyon, nitelik ve konum olarak emsal taşınmaza göre daha iyi özelliklere sahiptir.

|                |                       |                 |                            |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 1430 .-M <sup>2</sup> | 18.000.000 .-TL | 12.587 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 1430 .-M <sup>2</sup> | 35.000 .-TL     | 24 .-TL/M <sup>2</sup>     |

## 8 Reha Medin Batı Ataşehir

Tel (507) 739 31 61

Palladium sırasında Halk caddesi üzerinde 7 katlı, toplam kullanım alanı 750 m<sup>2</sup> olduğu bilgisi alınan içi natamam durumda iskanlı plaza 7.000.000.-TL satılıktır. Ayrıca 30.000.-TL kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina fonksiyon, nitelik ve konum olarak emsal taşınmaza göre daha iyi özelliklere sahiptir.

|                |                      |                |                           |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 750 .-M <sup>2</sup> | 7.000.000 .-TL | 9.333 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 750 .-M <sup>2</sup> | 30.000 .-TL    | 40 .-TL/M <sup>2</sup>    |

## 9 Coldwell Banker Tim

Tel (216) 352 70 70

Palladium yakınında 15-20 yıllık 6 katlı, toplam kullanım alanı 1500 m<sup>2</sup> olduğu bilgisi alınan içi yapılı hali boş durumda plaza 15.500.000.-TL satılıktır. Ayrıca 75.000.-TL kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina fonksiyon, nitelik ve konum olarak emsal taşınmaza göre daha iyi özelliklere sahiptir.

|                |                       |                 |                            |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 1500 .-M <sup>2</sup> | 15.500.000 .-TL | 10.333 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 1500 .-M <sup>2</sup> | 75.000 .-TL     | 50 .-TL/M <sup>2</sup>     |

**Dükkan Emsalleri****1 Alf Alliance Vizyon Gayrimenkul**

Tel 0 532 421 07 38

Sarphan Finanspark Projesi'nde zemin katta konumlu 122 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 3.660.000 TL satış bedeli istenmektedir.

Taşınmaz ile aynı bölgede yer almakta olup konu taşınmaza benzer özelliklerdedir.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 122 .-M <sup>2</sup> | 3.660.000 .-TL | 30.000 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

**2 Coldwell Banker Alfa Gayrimenkul**

Tel 0 532 241 02 16

Sarphan Finanspark Projesi'nde zemin katta konumlu 3 bölümden oluşan 178 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 4.990.000 TL satış bedeli istenmektedir. Taşınmaz ile aynı bölgede yer almakta olup konu taşınmaza benzer özelliklerdedir.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 178 .-M <sup>2</sup> | 4.990.000 .-TL | 28.034 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

**3 Ataşehir Asedas Emlak**

Tel 0 535 705 51 65

Sarphan Finanspark Projesi'nde zemin katta konumlu 2 bölümden oluşan 339 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 10.000.000 TL; 239 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için ise 7.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

Taşınmaz ile aynı bölgede yer almakta olup konu taşınmaza benzer özelliklerdedir.

|                |                      |                 |                            |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 339 .-M <sup>2</sup> | 10.000.000 .-TL | 29.499 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>SATILIK</b> | 239 .-M <sup>2</sup> | 7.000.000 .-TL  | 29.289 .-TL/M <sup>2</sup> |

**4 Ataşehir Ata Plus Emlak**

Tel 0 532 706 33 53

Barbaros Mahallesi'nde Sheraton Otel altında konumlu 4 bölüm asma katlı 290 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 7.500.000 TL satış bedeli istenmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina fonksiyon, nitelik ve konum olarak emsal taşınmaza göre daha iyi özelliklere sahiptir.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 290 .-M <sup>2</sup> | 7.500.000 .-TL | 25.862 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

## 5 Coldwell Banker Maya

Tel 0 533 638 54 58

Barbaros Mahallesi'nde Teknik Yapı Deluxia'da konumlu 315 m<sup>2</sup> zemin, 397 m<sup>2</sup> bodrum ve 150 m<sup>2</sup> ön bahçe olmak üzere toplam 712 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 11.100.000 TL satış bedeli istenmektedir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina fonksiyon, nitelik ve konum olarak emsal taşınmaza göre daha iyi özelliklere sahiptir.

|                |                      |                 |                            |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 712 .-M <sup>2</sup> | 11.100.000 .-TL | 15.590 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

## 6 Remax Fenomen

Tel 0 530 747 94 43

Ataşehir Atatürk Mahallesi'nde Ağaoğlu Andromeda Gold'da konumlu 70 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı ve 150 m<sup>2</sup> ön kullanım alanında oluşan dükkan için 2.050.000 TL satış bedeli istenmektedir.

Emsal taşınmaz ön kullanım alanı göz önünde bulundurulduğunda konu taşınmazda yer alan dükkanlara göre birim m<sup>2</sup> değerinin daha yüksek olacağı öngörülmektedir. Emsal taşınmazın alanı küçüktür.

|                |                     |                |                            |
|----------------|---------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 70 .-M <sup>2</sup> | 2.400.000 .-TL | 34.286 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|----------------|----------------------------|

## 7 Remax ABC Ticari Ofis Plaza

Tel 0 530 824 00 11

Ataşehir Atatürk Mahallesi'nde Ağaoğlu Andromeda Gold'da konumlu 95 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı ve 132 m<sup>2</sup> açık kullanım alanında oluşan dükkan için 3.600.000 TL satış bedeli istenmektedir. 132 m<sup>2</sup>'lik açık kullanım alanının 23 m<sup>2</sup>'sinin kış bahçesi olarak kapatıldığı bilgisi alınmıştır.

Emsal taşınmaz ön kullanım alanı göz önünde bulundurulduğunda konu taşınmazda yer alan dükkanlara göre birim m<sup>2</sup> değerinin daha yüksek olacağı öngörülmektedir. Emsal taşınmazın alanı küçüktür.

|                |                     |                |                            |
|----------------|---------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 95 .-M <sup>2</sup> | 3.600.000 .-TL | 37.895 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|----------------|----------------------------|

## 8 Oneblock Satış Ofisi

Tel 0 555 202 57 41

Ümraniye Fatih Sultan Mehmet Mahallesi'nde inşaatının yeni tamamlanlandığı beyan edilen Oneblock Projesi'nde konumlu 557 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 10.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina fonksiyon, nitelik ve konum olarak emsal taşınmaza göre daha iyi özelliklere sahiptir.

|                |                      |                 |                            |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 557 .-M <sup>2</sup> | 10.000.000 .-TL | 17.953 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

## Satılık Arsa Emsalleri

### 1 MEDYADAN

Taşınmazlara çok yakın konumda, Finans Merkezi bölgesinde yer alan 13.483m<sup>2</sup> yüzölçümlü 3324 ada 1 parsel numaralı arsanın 2011 yılında TOKİ tarafından 72.000.000.-TL bedel ile Enişler Grubuna satıldığı bilgisi alınmıştır. Konum olarak Finans Merkezi alanının ortasındadır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlara benzer niteliktedir. Satış üzerinden yaklaşık 8 yıl geçmiş olup satın alma işleminin hemen ardından yapılan harcamalar, devredilen taşınmaz mülkiyet hakları gibi unsurlar hakkında bilgi alınmamış olup finansman olarak peşin satış olduğu bilgisi şifahi alınmıştır.

|                 |                        |                 |                           |
|-----------------|------------------------|-----------------|---------------------------|
| <b>SATILMIŞ</b> | 13483 .-M <sup>2</sup> | 72.000.000 .-TL | 5.340 .-TL/M <sup>2</sup> |
|-----------------|------------------------|-----------------|---------------------------|

### 2 MEDYADAN

Taşınmazlara yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 57.461,73 m<sup>2</sup> alanlı parsel 2008 yılında 223.467.518 TL bedelle Halk Bankasına satılmıştır. Emsal taşınmaz imar koşulları gereğince şerefiyesi daha yüksektir. Ancak yaklaşık 11 yıl önce satılmış olması sebebi ile m2 birim değeri daha düşüktür. Satın alma işleminin hemen ardından yapılan harcamalar, devredilen taşınmaz mülkiyet hakları gibi unsurlar hakkında bilgi alınmamış olup finansman olarak peşin satış olduğu bilgisi şifahi alınmıştır.

|                 |                        |                  |                           |
|-----------------|------------------------|------------------|---------------------------|
| <b>SATILMIŞ</b> | 57462 .-M <sup>2</sup> | 223.467.518 .-TL | 3.889 .-TL/M <sup>2</sup> |
|-----------------|------------------------|------------------|---------------------------|

### 3 MEDYADAN

Taşınmazlara yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 54.384,47 m<sup>2</sup> alanlı parsel 2008 yılında 211.500.000 TL bedelle Ziraat Bankasına satılmıştır. Emsal taşınmaz imar koşulları gereğince şerefiyesi daha yüksektir. Ancak yaklaşık 11 yıl önce satılmış olması sebebi ile m2 birim değeri daha düşüktür.

|                 |                        |                  |                           |
|-----------------|------------------------|------------------|---------------------------|
| <b>SATILMIŞ</b> | 54384 .-M <sup>2</sup> | 211.500.000 .-TL | 3.889 .-TL/M <sup>2</sup> |
|-----------------|------------------------|------------------|---------------------------|

### 4 İLGİLİSİ

Tel 0 532 243 86 79

Ümraniye Site Mahallesi'nde 456 ada 6 parselde kain, Finans Merkezine yakın konumdaki 295,22 m<sup>2</sup>'lik müstakil arsadır. Ayrık nizam, 4 kat konut imarlı olup, ruhsat ve projesi onaylanmış, ikiz villa olarak 727,71 m<sup>2</sup> inşaat alanlı olduğu beyan edilmiştir. Emsal taşınmazın imar koşulları gereğince şerefiyesi daha düşüktür.

|                |                         |                |                            |
|----------------|-------------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 295,22 .-M <sup>2</sup> | 3.500.000 .-TL | 11.856 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-------------------------|----------------|----------------------------|

### 5 Reha Medin Batı Ataşehir Temsilciliği

Tel 0 507 739 31 61

Palladium AVM'nin karşısında konumlu 750 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olarak pazarlanan ticaret imarlı arsa için 20.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Emsal taşınmazın alanının küçük olması sebebi ile m2 birim değeri daha yüksektir. Konu taşınmazın şerefiyesi daha yüksektir.

|                |                      |                 |                            |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 750 .-M <sup>2</sup> | 20.000.000 .-TL | 26.667 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

## 6 Kybele Gayrimenkul

Tel 0 532 320 87 83

Batı Ataşehir Merkezde İstanbul Caddesi ve Selanik Caddesi kesişiminde (2690 ada 6 parsel) konut imarlı 267 m<sup>2</sup> arsadır. Yola terki mevcuttur. Plan notlarına göre Emsal= 1.25, Yençok=4 kattır. Emsal taşınmaz imar şartları gereğince konu taşınmaza göre şerefiyesi çok daha düşüktür.

|                |                      |                |                           |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 267 .-M <sup>2</sup> | 1.350.000 .-TL | 5.056 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|

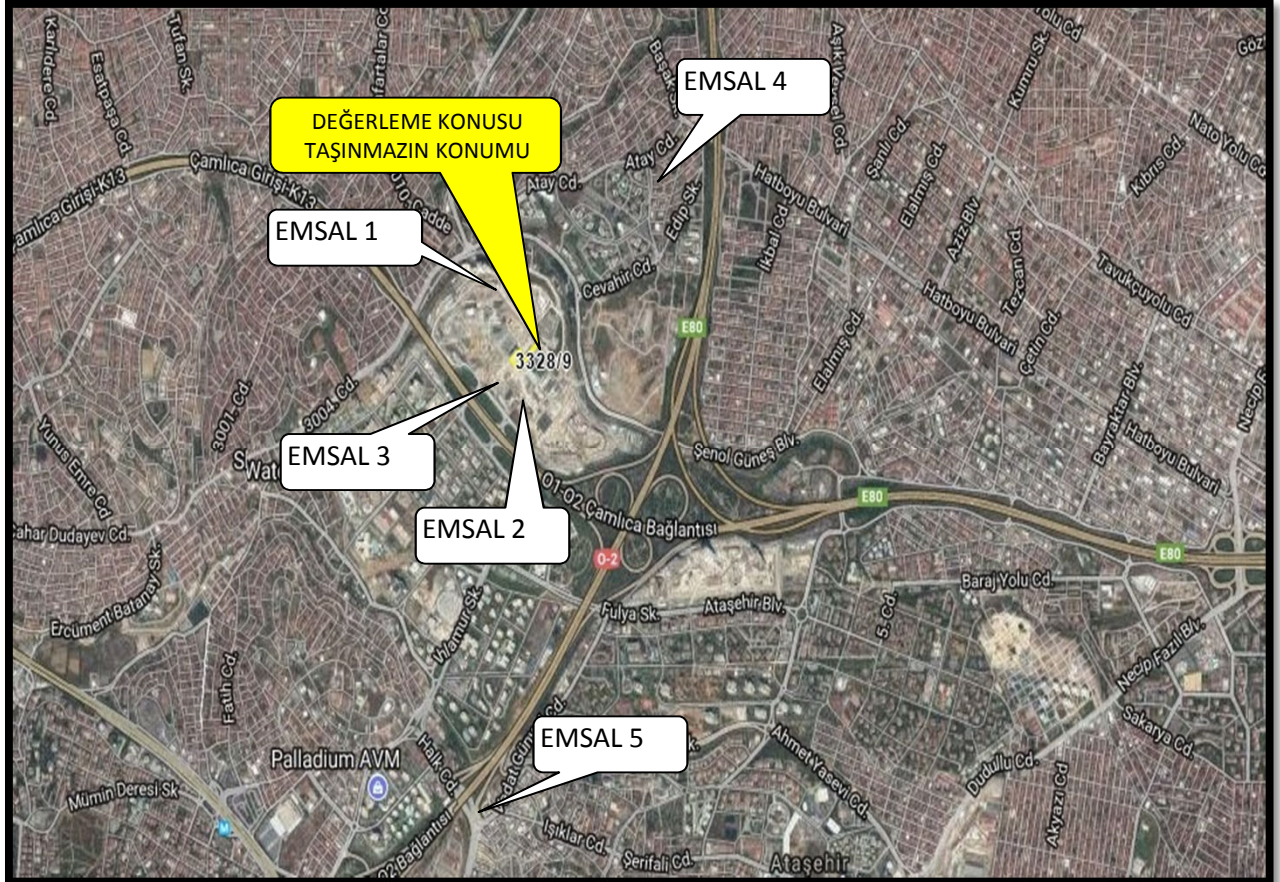
## 7 City Home Emlak

Tel 0 532 271 27 97

Ataşehir girişinde plazalar bölgesine yakın konumda 7 kat konut imarlı 296 m<sup>2</sup> arsadır. Emsal taşınmaz imar şartları gereğince konu taşınmaza göre şerefiyesi çok daha düşüktür.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 296 .-M <sup>2</sup> | 3.700.000 .-TL | 12.500 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

## ARSA EMSALLERİ KROKİSİ



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

|           |            | ORAN ARALIĞI  |
|-----------|------------|---------------|
| ÇOK KÖTÜ  | ÇOK BÜYÜK  | 20% üzeri     |
| KÖTÜ      | BÜYÜK      | 11% - 20%     |
| ORTA KÖTÜ | ORTA BÜYÜK | 1% - 10%      |
| BENZER    | BENZER     | 0%            |
| ORTA İYİ  | ORTA KÜÇÜK | -10% - (-1%)  |
| İYİ       | KÜÇÜK      | -20% - (-11%) |
| ÇOK İYİ   | ÇOK KÜÇÜK  | -20% üzeri    |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (OFİS BİRİMLERİ İÇİN) |                           |                  |                  |                  |
|-------------------------------------------------|---------------------------|------------------|------------------|------------------|
| BİLGİ                                           | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | VARYAP MERİDİAN  | SARPHAN          | UPHILL COURT     |
| SATIŞ FİYATI                                    |                           | 1.400.000        | 1.150.000        | 1.075.000        |
| SATIŞ TARİHİ                                    |                           | -                | -                | -                |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                                |                           | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%     |
| ALAN                                            |                           | 120              | 85               | 135              |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ                     |                           | 11.667           | 13.529           | 7.963            |
| KAT                                             |                           | 40               | 6                | 20               |
| KATA İLİŞKİN DÜZELTME                           |                           | BENZER<br>0%     | ÇOK KÖTÜ<br>40%  | BENZER<br>0%     |
| FONKSİYON                                       | Ofis                      | Ofis             | Ofis             | Ofis             |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME                     |                           | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%     |
| MANZARA                                         |                           | KÖTÜ             | ÇOK KÖTÜ         | ÇOK KÖTÜ         |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME                      |                           | 20%              | 35%              | 35%              |
| KONUM                                           |                           | KÖTÜ             | BENZER           | KÖTÜ             |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                         |                           | 20%              | 0%               | 20%              |
| DİĞER BİLGİLER                                  | PROJE İNŞAAT SEVİYESİ %30 | 100%             | 100%             | 100%             |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME                |                           | ORTA İYİ<br>-10% | ORTA İYİ<br>-10% | ORTA İYİ<br>-10% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME               |                           | -10%             | -10%             | -10%             |
| TOPLAM DÜZELTME                                 |                           | 21%              | 56%              | 36%              |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                               | 15.307                    | 14.070           | 21.052           | 10.798           |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN) |                                 |                    |                              |                              |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| BİLGİ                                             | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | EMSAL 1<br>SARPHAN | EMSAL 5<br>DELUXIA<br>PALACE | EMSAL 6<br>ANDROMEDA<br>GOLD |
| SATIŞ FİYATI                                      |                                 | 3.660.000          | 11.100.000                   | 2.400.000                    |
| SATIŞ TARİHİ                                      |                                 | -                  |                              |                              |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                                  |                                 | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%                 | BENZER<br>0%                 |
| ALAN                                              |                                 | 122                | 712                          | 70                           |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ                       |                                 | 30.000             | 15.590                       | 34.286                       |
| KAT                                               |                                 | ZEMİN              | BODRUM+ZEMİN                 | ZEMİN                        |
| KATA İLİŞKİN DÜZELTME                             |                                 | BENZER<br>0%       | KÖTÜ<br>20%                  | BENZER<br>0%                 |
| FONKSİYON                                         | Dükkan                          | Dükkan             | Dükkan                       | Dükkan                       |
| FONKSIYONA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                    |                                 | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%                 | BENZER<br>0%                 |
| MANZARA                                           |                                 | KÖTÜ               | KÖTÜ                         | KÖTÜ                         |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME                        |                                 | 25%                | 25%                          | 25%                          |
| KONUM                                             |                                 | BENZER<br>0%       | KÖTÜ<br>20%                  | KÖTÜ<br>20%                  |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                           |                                 |                    |                              |                              |
| DİĞER BİLGİLER                                    | PROJE İNŞAAT<br>SEVİYESİ<br>%30 | 100%               | 100%                         | 100%                         |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN<br>DÜZELTME               |                                 | ORTA İYİ<br>-10%   | ORTA İYİ<br>-10%             | ORTA İYİ<br>-10%             |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN<br>DÜZELTME              |                                 | -10%               | -10%                         | -10%                         |
| TOPLAM DÜZELTME                                   |                                 | 6%                 | 46%                          | 26%                          |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                                 | 32.481                          | 31.680             | 22.699                       | 43.063                       |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)                      |                                 |                         |                         |                         |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| BİLGİ                                             | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | EMSAL (4)               | EMSAL (5)               | EMSAL (7)               |
| SATIŞ FİYATI                                      |                                 | 3.500.000               | 20.000.000              | 3.700.000               |
| <b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>                           |                                 | SATIŞTA<br>BENZER<br>0% | SATIŞTA<br>BENZER<br>0% | SATIŞTA<br>BENZER<br>0% |
| ALAN                                              | 4797,45                         | 295                     | 750                     | 296                     |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ                       |                                 | 11.856                  | 26.667                  | 12.500                  |
| <b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                     |                                 | ÇOK KÜÇÜK<br>-30%       | KÜÇÜK<br>-20%           | ÇOK KÜÇÜK<br>-30%       |
| İMAR KOŞULLARI                                    | E:2.50                          | İKİZ                    | AYRIK                   | AYRIK                   |
| <b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA<br/>İLİŞKİN DÜZELTME</b> |                                 | ÇOK KÖTÜ<br>25%         | ÇOK KÖTÜ<br>25%         | ÇOK KÖTÜ<br>25%         |
| FONKSİYON                                         | T2                              | KONUT                   | TİCARET                 | KONUT                   |
| <b>FONKSİYONA İLİŞKİN<br/>DÜZELTME</b>            |                                 | ÇOK KÖTÜ<br>30%         | ORTA KÖTÜ<br>10%        | ÇOK KÖTÜ<br>30%         |
| MANZARA                                           |                                 | ÇOK KÖTÜ                | ÇOK KÖTÜ                | ÇOK KÖTÜ                |
| <b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                 |                                 | 35%                     | 35%                     | 35%                     |
| KONUM                                             |                                 | ÇOK KÖTÜ                | ÇOK KÖTÜ                | ÇOK KÖTÜ                |
| <b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                    |                                 | 35%                     | 35%                     | 35%                     |
| DİĞER BİLGİLER                                    |                                 | NET PARSEL              | BRÜT PARSEL             | NET PARSEL              |
| <b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN<br/>DÜZELTME</b>       |                                 | BENZER<br>0%            | KÖTÜ<br>20%             | BENZER<br>0%            |
| <b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN<br/>DÜZELTME</b>      |                                 | -10%                    | -10%                    | -10%                    |
| <b>TOPLAM DÜZELTME</b>                            |                                 | 85%                     | 95%                     | 85%                     |
| <b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>                          | <b>32.350</b>                   | <b>21.933</b>           | <b>52.000</b>           | <b>23.125</b>           |

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda olan benzer nitelikte olan arsa, ofis, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Ofis ve dükkan emsalleri benzer nitelikli yakın konumlu projelerden seçilmiştir. Bölgede benzer nitelikli projeler geliştiriliyor olması nedeni ile emsaller konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı ofislerin birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise 10.500.-TL/m<sup>2</sup> ile 16.500.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede ofisler için ortalama birim m<sup>2</sup> değeri olarak ortalama 15.307.-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Prestijli projelerde konumlu olan dükkan birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise 26.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 36.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m<sup>2</sup> değeri olarak 32.481.-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede arsa birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise istenen değerler üzerinden 10.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 36.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. İstenen değerler üzerinden pazarlık paylarının bulunduğu düşünülmektedir.

Yukarıda karşılaştırma tablosunda değerlendirilen projenin arsasına en yakın olan üç adet emsalden yararlanılmıştır.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevkii konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 3328 da 9 parselin arsa birim m<sup>2</sup> değeri olarak 32.350.-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

| PARSELİN DEĞER TABLOSU     |           |                         |                             |                        |                         |
|----------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------|
| Ada No                     | Parsel No | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim m <sup>2</sup> Değeri | Parselin Değeri (.-TL) | Parselin Değeri (.-USD) |
| 3328                       | 9         | 4.797,45                | 32.350                      | 155.197.507,50         | 26.093.701,35           |
| YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL) |           |                         |                             | 155.198.000,00         |                         |

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 32.290.-TL/M<sup>2</sup> olabileceği kabul edilmiştir.

İnşaatin geçerli ruhsat ve projesine uygun olarak devam ettiği görülmüştür. İş GYO A.Ş. den alınan bilgiye ve yerinde yapılan incelemelere göre projenin kaba yapı işleri tamamlanmıştır. Bu verilere istinaden tüm projenin genel inşaat seviyesinin yaklaşık %30 olduğu öngörülmüştür.

Aşağıdaki hesaplamalarda proje için öngörülen toplam maliyet ve mevcut inşa seviyesine göre gerçekleşmiş olan toplam maliyet değerleri gösterilmiştir.

Bu hesaplamalar sırasında proje için düzenlenmiş olan yapı ruhsatlarındaki alanlar dikkate alınmıştır. Projenin görselleri incelenmiş, oluşan maliyetler irdelenmiş ve bu verilere de bağlı olarak projenin lüks bir proje olacağı öngörülmüştür.

2019 yılı, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği'ne göre V.A yapı sınıfı birim maliyeti 2.010.-TL/m<sup>2</sup> 'dir.

2019 yılı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki'ne esas binaların metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre; lüks inşaat ticarethane ve işyerleri için birim maliyet 1.870,99.-TL/m<sup>2</sup> ' dir

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m<sup>2</sup> maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m<sup>2</sup> maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Rapor konusu projenin lüks standartlarda inşa edilen bir proje olması, İş GYO A.Ş.' den edinilen maliyet bilgileri, inşaat maliyetlerine ilişkin sektörden elde edilebilen veriler ve projenin genel özellikleri dikkate alındığında birim m<sup>2</sup> bazında inşaat maliyetinin ilan edilen birim m<sup>2</sup> maliyetlerinden daha fazla olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna istinaden aşağıdaki tabloda birim m<sup>2</sup> inşaat maliyetinde 2.400.-TL/m<sup>2</sup> üzerinden hesaplama yapılmıştır. Proje için oluşacak yüklenici kârının öngörülen birim m<sup>2</sup> maliyetlerine dâhil olduğu varsayılmıştır.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 1 i olacağı varsayılmıştır.

Proje Yönetim ve Pazarlama Bedeli' nin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 3 ü olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli' nin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 3 ü olacağı varsayılmıştır.

Projenin gerçekleşmiş maliyetinin, öngörülen toplam maliyetin (Blokların inşaat maliyeti + proje yönetim ve pazarlama bedeli + proje, ruhsat ve mühendislik bedeli) mevcut durumdaki projenin inşaat seviyesi oranında olduğu, bu oranla elde edilen değer, maliyeti gerçekleşmiş olan ıksa ve zemin iyileştirme değeri ile toplamı sonucunda elde edilen değer olduğu öngörülmüştür. Bu verilere istinaden projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti hesaplanmıştır. Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti ilave edilerek, projenin mevcut durumdaki toplam değerine ulaşılmıştır.

| Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet               |   |                                |                        |
|------------------------------------------------------|---|--------------------------------|------------------------|
| Yapı Birim Maliyeti (TL)                             |   | İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) | Öngörülen Maliyet (TL) |
| 2.400,00                                             | x | 71.155,23                      | = 170.772.552          |
| Bloklar İçin Toplam Maliyet                          |   |                                | = 170.772.552          |
| Çevre düzeni, peyzaj (%1)                            |   |                                | = 1.707.726            |
| Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)                  |   |                                | = 172.480.278          |
| Proje Yönetim ve Pazarlama Bedeli (%3) (B)           |   |                                | = 5.174.408            |
| Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli (%3) (C) |   |                                | = 5.174.408            |
| Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)          |   |                                | = 182.829.094          |

| Gerçekleşmiş Maliyet                                        |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam Maliyet (D=A+B+C) | = 182.829.094 TL |
| Projenin İnşaat Seviyesi                                    | = 30%            |
| Projenin Gerçekleşmiş Toplam Maliyeti (D*%30)               | = 54.848.728 TL  |

|                                               |                |
|-----------------------------------------------|----------------|
| İFM PROJESİ ARSA DEĞERİ                       | 155.197.508 TL |
| İFM PROJESİ MEVCUT MALİYET                    | 54.848.728 TL  |
| İFM PROJESİ MEVCUT DURUM DEĞERİ               | 210.046.236 TL |
| İFM PROJESİ YUVARLATILMIŞ MEVCUT DURUM DEĞERİ | 210.047.000 TL |

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda ekte yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere şirketten alınan bilgiye göre satılabilir alanları dikkate alınmış olup hesaplama bölümünde toplam satılabilir inşaat alanı üzerinden değer takdir edilmeye çalışılmıştır.

#### İskonto Oranının Hesaplanması

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

#### Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranları kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %12,40 civarındadır.

#### Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu projenin bulunduğu alanın yönetimine bağlı olarak inşa faaliyetlerinin devam etmemesi, bölgedeki arz-talep dengesi, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 5,60 olarak kabul edilmiştir

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 12,40 Risksiz Oran + % 5,60 Risk Primi = %18 indirgeme oranı

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

#### 3328 ada 9 parsel (İFM Projesi)

- Değerleme konusu projenin yer aldığı parsel üzerinde inşa edilen İş Gyo İstanbul Finans Merkezi Projesi kapsamında yer alan ünitelerin alan bilgileri mevcut projelere istinaden İş GYO ' dan ve alınan yapı ruhsatı ve mimari projelerden alınmış olan bilgilere istinaden belirtilmiştir. Bu bilgilere göre dükkan (ticaret) ünitelerinin satışa esas alan 3.133,42 m<sup>2</sup> olarak, ofis ünitelerin satışa esas alanı 29.786,63 m<sup>2</sup> olarak dikkate alınmıştır. Projenin görselleri de incelenmiş ve bu görsellere de bağlı olarak lüks bir proje olacağı kabul edilmiştir.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden dükkan ünite tiplerinde üniteleri 1.dönemde %0' ının, 2.dönemde %50' unun, 3.dönemde ise %50' ının satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Ofis ünitelerde 1.dönemde %0' ının, 2.dönemde %40' ının 3.dönemde ise %60' ının satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Ofislerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 15.307.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 32.481.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

#### NAKİT AKIŞI

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| YATIRIM SÜRECİ                                    | 36        |
| TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m <sup>2</sup> ) | 3.133,42  |
| TOPLAM SATILABİLİR OFİS ALANI (m <sup>2</sup> )   | 29.786,63 |
| TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )         | 32.920,05 |

|                                           | 2019-2020 | 2020-2021      | 2021-2022      | TOPLAM         |
|-------------------------------------------|-----------|----------------|----------------|----------------|
|                                           | 1.dönem   | 2.dönem        | 3.dönem        |                |
| <b>NAKİT GİRİŞLERİ</b>                    |           |                |                |                |
| Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan) | 0,00%     | 50,00%         | 50,00%         |                |
| Satılan Brüt Alan (Dükkan)                | 0         | 1.567          | 1.567          |                |
| Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)      | 32.481    | 37.353         | 42.956         |                |
| Satış Geliri (Dükkan)                     | 0         | 58.521.554     | 67.299.787     |                |
| Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ofis)   | 0,00%     | 40,00%         | 60,00%         |                |
| Satılan Brüt Alan (Ofis)                  | 0         | 11.915         | 17.872         |                |
| Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ofis)        | 15.307    | 17.603         | 20.244         |                |
| Satış Geliri (Ofis)                       | 0         | 209.734.215    | 361.791.521    |                |
| Satış Gelirleri ( Toplam )                | 0 TL      | 268.255.769 TL | 429.091.307 TL | 697.347.076 TL |
| <b>NAKİT ÇIKIŞLARI</b>                    |           |                |                |                |
| Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid. |           |                |                |                |
| Öngörülemeyen Diğer Giderler              |           |                |                |                |
| TOPLAM                                    | 0 TL      | 0 TL           | 0 TL           | 0 TL           |
| <b>Nakit Akım</b>                         | 0 TL      | 268.255.769 TL | 429.091.307 TL | 697.347.076 TL |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Net Bugünkü Değer (NPV) | 453.815.333 TL |
| İNDİRGEME ORANI         | 18,00%         |

### 6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları indirgeme oranı ile indirginerek bu varsayımlara göre oluşturulacak projenin net bugünkü değeri 453.815.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

Ulaşılan bu değer; parsel üzerinde inşaatı devam etmekte olan projenin mevcut onaylı mimari projesine ve yapı ruhsatına göre belirlenmiş olup farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılan değerde farklılık olabilir.

|                                                                     |                         |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri (TL)</b> | <b>453.815.333 .-TL</b> |
| <b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Yuvarlatılmış Değeri (TL)</b>  | <b>453.815.000 .-TL</b> |

### 6.4 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi

Bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım veya kat karşılığı oranının %40 ila %50 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Elde edilen bilgilere istinaden arsa üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının %45 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 inin bugünkü arsa değeri olduğu ( bölgede yapılan projelerde ortalama % 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

| <b>HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ</b> |                    |                        |
|--------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|
| Toplam Satış Hasılatı                                  | 453.815.333        | .-TL                   |
| Hasılat Payı Oranı                                     | 45%                |                        |
| Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)                         | 204.216.900        | .-TL                   |
| Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)                        | 34.335.441         | .-USD                  |
| <b>Bugünkü Arsa Değeri (TL)</b>                        | <b>173.584.365</b> | <b>.-TL</b>            |
| <b>Toplam Arsa Alanı</b>                               | <b>4.797,45</b>    | <b>.-M<sup>2</sup></b> |
| <b>Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)</b>         | <b>36.182,63</b>   | <b>.-TL</b>            |

### HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

|                                         |                         |
|-----------------------------------------|-------------------------|
| Projenin Toplam Arsa Değeri =           | 173.584.365 .-TL        |
| Projenin Gerçekleşmiş Toplam Maliyeti = | 54.848.728 .-TL         |
| <b>Projenin Mevcut Durum Değeri =</b>   | <b>228.433.093 .-TL</b> |

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 3328 ada 9 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

|                                                             |                       |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>YENİDEN İNŞA ETME YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ</b> | <b>210.047.000 TL</b> |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|

- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

|                                                           |                       |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ</b> | <b>228.433.093 TL</b> |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|

İki değer de birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde arsa değerine ulaşırken bölgedeki ekonomik koşullar içerisinde elde edilebilen verilerin analizi sonucu tahmini rakamlar ve kabuller üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve maliyet yönteminde ise pazar yaklaşımı yöntemi ile bulunan arsa değerinin kullanılması, maliyet değerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için maliyet yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

##### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yatırımlar ve arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

#### **6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

#### **6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### **Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

#### **6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır. Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür.

#### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Parsel üzerinde proje geliştirilmiş olup, kira değeri analizi yapılmamıştır.

#### **Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne**

#### **6.5.6 - Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca " **PROJE**" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakıncası olmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakıncası olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu projenin değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu projenin

27.12.2019 tarihli

**210.047.000 .-TL**

**(İki Yüz On Milyon Kırk Yedi Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**247.855.460 .-TL** kıymet takdir edilmiştir.

| 3328 ADA 9 PARSELDE YER ALAN İFM PROJESİ<br>MEVCUT DURUM DEĞERİ |                   |                   |                    |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| TL                                                              | USD               | EURO              | TL                 |
| ( KDV HARİÇ )                                                   | ( KDV HARİÇ )     | ( KDV HARİÇ )     | ( KDV DAHİL )      |
| <b>210.047.000</b>                                              | <b>35.315.668</b> | <b>31.711.909</b> | <b>226.850.760</b> |

| 3328 ADA 9 PARSELDE YER ALAN İFM PROJESİNİN<br>TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ |                   |                   |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| TL                                                                                   | USD               | EURO              | TL                 |
| ( KDV HARİÇ )                                                                        | ( KDV HARİÇ )     | ( KDV HARİÇ )     | ( KDV DAHİL )      |
| <b>453.815.000</b>                                                                   | <b>76.300.923</b> | <b>68.514.856</b> | <b>490.120.200</b> |

1 USD = 5,9477 .-TL 27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,6236 .-TL 27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

**Değerleme Uzmanı**



**Onur BÜYÜK**

Lisans No: 404674

**Değerleme Uzmanı**



**Kemal ÇOLPAN**

Lisans No: 408093

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

\* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

\* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.

\* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

\* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

\* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.