

Gayrimenkul Değerleme Raporu

İSTANBUL / ÜMRANİYE

Müşteri Adı: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi: 29.12.2023
Rapor No: VAKIF GYO-2023-16

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İÇİNDEKİLER

1.1.	İçindekiler.....	3
2.1.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi.....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
2.4.	İşin Kapsamı	8
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	10
3.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	10
3.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı	11
3.1.3.	Tapu Kayıtları	13
3.1.4.	Takyidat Bilgileri.....	13
3.1.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	13
3.1.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	17
3.1.7.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	17
3.1.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	17
3.1.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	17
3.1.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	17
3.1.11.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	17
3.1.12.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	18
3.1.13.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	18
3.1.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	18
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	20
4.1.1.	İstanbul İli.....	20
4.1.2.	Nüfus Ve Demografik Yapı	20
4.1.3.	Ümraniye İlçesi	20
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	21
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	30
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	30
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	30
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	30
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	31
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	31
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri	33
5.1.1. Maliyet Yöntemi	33
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	33
5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	33
5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler Ve Nedenleri.....	33
5.2.1. Arsa Emsalleri.....	34
5.2.2. Emsal Krokisi (Arsa, Dükkan Ve Markalı Projeler)	35
5.2.3. Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi.....	36
5.2.4. Yakın Bölge Markalı Proje Bilgileri	37
5.2.5. Satılık Dükkan Emsalleri.....	41
5.2.6. Şerefiyelendirme Çalışması.....	42
5.2.7. Proje Geliştirme Yöntemi – Ruhsat Projesine Göre	45
5.1. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	48
5.2. Hâsılât Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	48
5.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	48
5.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	48
5.5. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	48
5.6. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	48
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	50
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	50
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	50
6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	50
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	50
6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	50
6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	51
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	53
7.2. Nihai Değer Takdiri	53
7.3. Beyan.....	54
Ekler	54

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

Değerleme Tarihi	26.12.2023
Rapor Tarihi	29.12.2023
Rapor No	VAKIF GYO-2023-16
Raporun Türü	İstanbul, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 Ada 12 Parselde kayıtlı 7.225,80 m ² arsa üzerinde İnşa Edilen Ofis Kulesinden oluşan Proje (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri)
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Serhat TURAN İşletme – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408682 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 10.11.2023 Sözleşme No: GYO_2023_07
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’ nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce 27.12.2021 tarihinde 2021_VAKIF_GYO_16 numaralı hazırlanmış rapor bulunmaktadır.

Taşınmazların 29.12.2023 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Mevcut Projeye göre %99,46 tamamlanmış değeri KDV hariç	3.938.422.300
Üç Milyar Dokuz Yüz Otuz Sekiz Milyon Dört Yüz Yirmi İki Bin Üç Yüz TL	
Mevcut Projeye göre %99,46 tamamlanmış değeri KDV dahil	4.726.106.759
Dört Milyar Yedi Yüz Yirmi Altı Milyon Yüz Altı Bin Yedi Yüz Elli Dokuz TL	
Mevcut Projeye göre bilgi amaçlı %100 tamamlanmış değeri KDV hariç	3.951.584.210
Üç Milyar Dokuz Yüz Elli Bir Milyon Beş Yüz Seksen Dört Bin İki Yüz On TL	
Mevcut Projeye göre bilgi amaçlı %100 tamamlanmış değeri KDV dahil	4.741.901.052
Dört Milyar Yedi Yüz Kırk Bir Milyon Dokuz Yüz Bir Bin Elli İki TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	5.123.195.000
Beş Milyar Yüz Yirmi Üç Milyon Yüz Doksan Beş Bin Sıfır TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	6.147.834.000
Altı Milyar Yüz Kırk Yedi Milyon Sekiz Yüz Otuz Dört Bin Sıfır TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	2.572.575.323
İki Milyar Beş Yüz Yetmiş İki Milyon Beş Yüz Yetmiş Beş Bin Üç Yüz Yirmi Üç TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil	3.087.090.388
Üç Milyar Seksen Yedi Milyon Doksan Bin Üç Yüz Seksen Sekiz TL	

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nın 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Saray Mah., Dr. Adnan Büyükdeniz Cad., No:7/A Kat:13-14 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İŞİN KAPSAMI

Bu değerleme raporu; İstanbul, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 Ada 12 Parselde kayıtlı 7.225,80 m² arsa üzerinde İnşa Edilen 112.603,97 m² toplam inşaat alanlı Ofis Kulesinden oluşan projenin (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri) günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, No:30 (3328 ada 12 parsel) posta adresinde yer almaktadır.

Taşınmazlar İstanbul Uluslararası Finans Merkezi içerisinde yer almaktadır.

Gayrimenkullerin yakın çevresinde Sarphan Finans Park, Uphill Court, Kent Plus, Watergarden, Mimar Sinan Camii, 216 AVM, Metropol İstanbul, Nidakule, Varyap Meridian, Ülker Sports Arena, Ataşehir Belediyesi ve markalı projeler yer almaktadır.

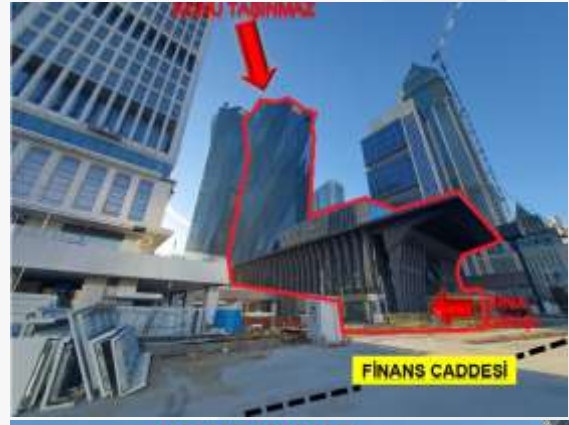


3.1.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 7.225,80 m² yüzölçümlü “arsa” vasıflı F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 12 Parsel sayılı tapuda Arsa nitelikli taşınmazdır. 3328 ada 12 parsel sayılı taşınmaz yapı ruhsatı ve eki mimari projesine göre 10 bodrum kat + zemin kat + 25 normal kat olmak üzere toplam 36 kattan oluşmaktadır. Ruhsat projesine göre parselde 12 adet dükkân ve 36 adet ofis olmak üzere toplam 48 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerlemeye konu 3328 Ada 12 numaralı Arsa vasıflı parsel 7.225,80 m² alanlıdır. Parsel topografik olarak eğimli bir arazi yapısına sahip olup şekil olarak dörtgen formdadır. Parselin yaklaşık olarak 54 m Finans Caddesine cepheli olup, diğer yönlerden komşu parsellere cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde ruhsatlı 10 bodrum, zemin, 25 normal kat, çatı kat, tesisat kat olmak üzere toplam 36 katlı betonarme karkas tarzında ticari nitelikli yapı bulunmaktadır. Bina toplamda 112.603,97 m² alanlıdır. Ana taşınmazda kat irtifakı kurulu değildir. Binanın ortak alanlarında yerler mermer olup, duvarlar ses yalıtımlı sıva üzeri boyalıdır, kısmen dekoratif kompozit kaplamadır. Değerleme konusu taşınmazın dış cephesi kompozit kaplamadır. Ana taşınmazın giriş kapısı fotoselli kapı olup, vitrin alüminyum cam doğrama şeklindedir.

Değerleme konusu taşınmazın bağımsız bölüm nitelikli olan kısımların/alanların yerleri şap kaplı olup etrafında duvar imalatı henüz tamamlanmamıştır.





3.1.3. TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL	Blok No	-
İlçesi	ÜMRANIYE	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	FİNANSKENT	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	1/1
Mevki	-	Cilt No	2
Niteliği	ARSA	Sahife No	112
Pafta	-	Edinme Tarihi	25.12.2012
Ada	3328	Edinme Yevmiye No	34454
Parsel	12	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	7.225,80 m ²		
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

3.1.4. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Web Tapu sistemi üzerinden 01.11.2023 tarih saat 17.50'de alınan tapu kayıtlarına göre takyidat kayıtlarında;

Şerhler 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. Lehine 169,20m2 Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri için 99 Yıllığına 0,01Kr bedelle Kira Şerhi) – 22.12.2021 Tarih ve 55342 yevmiye no.

Beyanlar: Bulunmamaktadır.

İrtifak Hakları ve Mükellefiyetler: Bulunmamaktadır.

Rehinler: Bulunmamaktadır.

3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 23.11.2023 tarih ve E-60269154-754[754]-91387 sayılı yazısına göre; taşınmazın bulunduğu parselin; 19.06.2012 t.tarihli, İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre; H= Serbest, KAKS=2.85 yapılanma şartlarına sahip T3 lejantlı Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. 19.06.2012 t.tarihli plana ait Plan notları yazımız ekinde olup, bu plan notlarına göre uygulama yapılacaktır.

Bununla birlikte 3328 ada 12 parsel; 23.01.2019 tasdik tarihli Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Metro Hattının İstanbul Finans Merkezi Sınırları içinde kalan kısımlarına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan etkilenmekte olup, İBB Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Parselin yola terki bulunmamakta olup, parsel belediye sınırları içerisindedir.



Plan notları;

**<İSTANBUL FİNANS MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
(19.06.2012 T.TARİHLİ VE 28/9522 SAYILI OLUR)**

PLAN NOTLARI

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'na 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 Rekreatyon alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na veya Bakanlıkça belirlenecek Kurum veya Kuruluşa devredilmeden uygulama yapılamaz.

ÖZEL HÜKÜMLER

TİCARET ALANLARI

10. Ticaret alanlarında, aynı mülkiyette olmak, Emsal İnşaat Alanı sabit kalmak koşulu ile adalar ve parseller arasında emsal transferi yapılabilir.
11. T2, T3 Ticaret alanları ve Özel Proje alanında otopark ihtiyacı, Kentsel Tasarım Rehberi ve Projesinde belirtilmesi ve Bakanlıkça uygun görülmesi halinde komşu donatı alanları içerisinde ve zemin altında karşılanabilir.

12. T1 TİCARET ALANLARI

- 12.1. T1 Ticaret alanlarında, E=2.5 ve H=Serbesttir. Bu alanda, 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. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 12.2. Bu alanda blok boyut ve şekli, yapı, nizamı ve taban oturumu serbesttir.

Sayfa 1 / 3

- 12.3. T1 Ticaret Alanında ikiden fazla bodrum kat iskan edilemez. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Bodrumlar siteye veya binaya ait ortak kullanıma açık sosyal ve idari tesis olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsale dahil edilmez.
- 12.4. Blokların bahçe mesafeleri, yönetmelikte belirlenen bahçe mesafelerine göre yapılır veya İlçesinde onaylanacak vaziyet planı ve mimari projeler ile belirlenir. Yapılar ayrıntı blok ve sıra blok şeklinde yapılabilir. Birden fazla yapı yapılabilir. Yapı adalarında mimari avan projesinde belirlenecek arazi kotlarına göre uygulama yapılacaktır. Binaların kot alma durumları, blok boyutları ve parsel yapılanma şartları avan proje veya vaziyet planı ile belirlenir.
- 12.5. İmar Kanunu'nun 23. maddesine tabidir.
- 12.6. Bina kontürleri dışında, yapı yaklaşma sınırlarına kadar tabii zemin altında minimum ihtiyacın 4 katına kadar emsal harici kapalı otopark yapılabilir. Otopark giriş çıkışı ön bahçe mesafesinden sağlanabilir. Açık otoparklar, bu hesaba dahil edilmez. Arazi eğiminin fazla olduğu yapı adalarında kademelendirme yapılabilir.
- 12.7. Her ebatta tesisat şartları TAKS'a ve KAKS'a dahil edilmez.
- 12.8. Mimari çözümlerden dolayı geriye doğru çekilen teraslar emsal hesabına dahil edilmez.
- 12.9. T1 Ticaret Alanında bahsedilmeyen hususlarda İstanbul Belediyesi İmar Yönetmeliği geçerlidir.

13. T2 TİCARET ALANLARI

T2 Ticaret alanlarında, E=2.5 ve H=Serbesttir. Bu alanda, 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. Emsal hesabı, aşağıda verilen tabloya göre hesaplanacaktır.

Mevcut Ada ve Parsel No	Mevcut Tapu Alanı	Emsal	Toplam Emsal İnşaat Alanı	Emsalin Kullanılacağı Plan Bölgesi
3317/1	12.106,48	2,5	30.266,20	A
3322/1	9.591,43	2,5	23.978,58	D
3324/1	13.483,00	2,5	33.707,50	B

14. T3 TİCARET ALANLARI

T3 Ticaret alanlarında, E=2.85 ve H=Serbesttir. Bu alanlarda, 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, finans kurumları, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir. Emsal hesabı, aşağıda verilen tabloya göre hesaplanacaktır.

Mevcut Ada ve Parsel No	Mevcut Tapu Alanı	Emsal	Toplam Emsal İnşaat Alanı	Emsalin Kullanılacağı Plan Bölgesi
3323/1	57.461,73	2,85	163.765,93	I+F
3320/3	54.390,55	2,85	155.013,10	J
3323/6	32.004,94	2,85	91.214,08	H+G
3319/1	43.434,38	2,85	123.787,98	K
3321/1	25.059,91	2,85	71.420,74	C
3318/1	40.503,00	2,85	115.433,55	E

ÖZEL PROJE ALANI

15. Özel proje alanında, E=2.85 ve H=Serbesttir. Emsal net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır. Bu

Sayfa 2 / 3

alandaki. Konut alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri ile sinema, tiyatro, konferans, toplantı, sergi, fuar salonları v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, işhanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, finans kurumları, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir.

DONATI ALANLARI:

16. İlköğretim Tesisleri Alanı, Ortaöğretim Tesis Alanı, Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanları, Resmi Kurum Alanı, Dini Tesis Alanında E=1,50 ve H=Serbesttir.
17. Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanlarında anaokulu yapılabilir.
18. Rekreasyon alanlarında E=0,15 ve H=Serbesttir. Bu alanlarda tamamı emsale dahil edilmek koşulu ile zemin altında veya üstünde ticari fonksiyonlar yer alabilir. Zemin altında iskan edilecek ticari fonksiyonlarda kat yükseklikleri Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesinde belirlenecek olup serbesttir.
19. Meydan düzenleme alanında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
20. Planlama alanının tamamında ilgili yönetmeliğe uyulması ve Kurumların uygun görüşlerinin alınması kaydıyla Heliport ve Yükseltilmiş Heliport ve Yükseltilmiş Heliport pistleri yapılabilir.
21. Park alanlarında ilgili altyapı kuruluşunun talebi ve görüşü doğrultusunda imar planı tadilatı yapılmadan altyapı tesisinin gerektirdiği büyüklükte yer altı ve yer üstü trafoları, tesisat odaları, v.b. altyapı tesisleri yapılabilir.
22. Planlama alanı içerisindeki Donatı alanlarının, büyüklükleri korunarak konum ve sınırlarının değiştirilmesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilidir.

3.1.6. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar üzerinde devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.1.7. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar 25.12.2012 tarihinde İfrazen Taksim işleminden VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne, tescil edilmiştir.

3.1.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre; taşınmazın bulunduğu parselin 19.06.2012 t.tarihli, İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre; H= Serbest, KAKS=2.85 yapılanma şartlarına sahip T3 lejantlı Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. Ayrıca 12 parsel, 22.04.2016 tasdik tarihli "Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Hafif Metrosuna İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" güzergahında kalmakta iken; 19.06.2012 onaylı İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı sınırında kalan kısımlarına ilişkin 23.01.2019 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır. Parselde, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüş alınarak uygulama yapılacaktır. Parselin yola terki bulunmamakta olup, parsel belediye sınırları içerisindedir.

3.1.9. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış 09.03.2017 tarihli anahtar teslim götürü bedel usulü ana yüklenici sözleşmesi bulunmaktadır. Ana yüklenici tarafı: REC Uluslararası İnşaat Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'dir.

3.1.11. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.

Aşağıdaki tabloda proje için alınmış yasal belgelerin listesi yer almaktadır. Taşınmazlar üzerinde henüz kat irtifakı tesis edilmemiştir.

Ada/Parsel	Veriliş Amacı	Tarih	No	Kapsamı	Ünite Sayısı
3328/12	YENİ YAPI	22.06.2015	15/10851	OFİS VE İŞYERİ	45
3328/12	YENİLEME	7.06.2017	17/8674	OFİS VE İŞYERİ	45
3328/12	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	23.11.2018	18/17808	OFİS VE İŞYERİ	45
3328/12	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	29.09.2020	20/7260	OFİS VE İŞYERİ	45
3328/12	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	21.09.2021	21/7906	OFİS VE İŞYERİ	45
3328/12	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	15.09.2022	22/7845	OFİS VE İŞYERİ	45
3328/12	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	25.10.2023	23/115313	OFİS VE İŞYERİ	45
3328/12	TADİLAT RUHSATI	21.12.2023	23/112747	OFİS VE İŞYERİ	48

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazın dosyasında herhangi bir tutanak, encümen ve yıkım kararına rastlanılmamıştır.

3.1.12. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetimi Bulgurlu Mahallesi, Alemdağ Caddesi, No:96, İç Kapı No:8 Üsküdar/İSTANBUL adresinde yer alan İstanbul Asya Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

3.1.13. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların değer tespiti için taşınmazların mevcut tamamlanma oranına göre değerinin tespitinde “Maliyet Yaklaşımı”; bugün tamamlanarak satılması halindeki hasılat değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, projenin net bugünkü değerinin tespitinde ise “Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme Yöntemi) kullanılmıştır. Çalışma yapılan tüm yöntemlerde de taşınmazların yasal izinleri alınmış mimari projelere göre değerlendirilmiştir.

3.1.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İstanbul İli



Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan şehir ve Türkiye Cumhuriyeti Devletinin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en çok göç alan ve en kalabalık ilidir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci,

dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediye bulunmaktadır. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi olmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebeldir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	15.907.951	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493

4.1.3. Ümraniye İlçesi



Ümraniye, İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık dördüncü, Anadolu Yakası'nın en kalabalık ilçesidir. İlçe 35 mahalleden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Batıdan Üsküdar, güneyden Ataşehir, doğudan Sancaktepe, kuzeydoğudan Çekmeköy ve kuzeybatıdan Beykoz ilçeleriyle çevrilidir. Ümraniye İstanbul'un en hızlı kenteleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen

muhafaza edildiği bir kenteleşme örneğidir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin'de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır. Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatta %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak- Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir. Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023*	7.356.436	86.263	295.815	3.469	5,90	24,87

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Kaynak: TÜİK

**3. Çeyrek verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

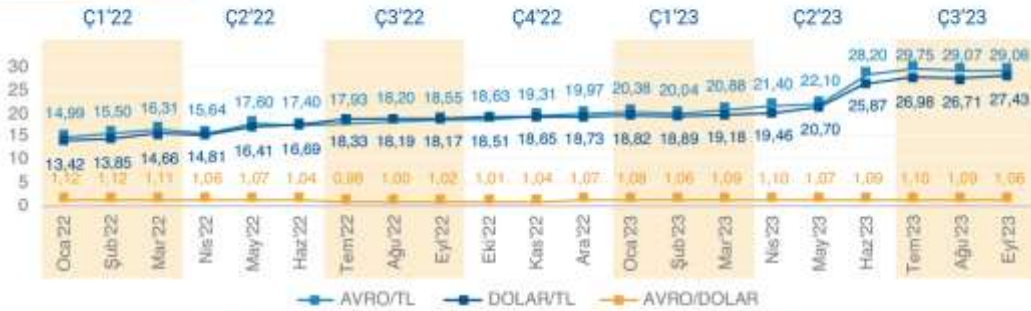
Yıllık Enflasyon*



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2023 yılının 2. çeyreğini 25,87 ile kapatan dolar 2023 Eylül ayında 27,43'e yükselmiş, 2023 yılı 2. çeyreğini 28,20 ile kapatan Avro ise 2023 Eylül ayında 29,08'e yükseldi.

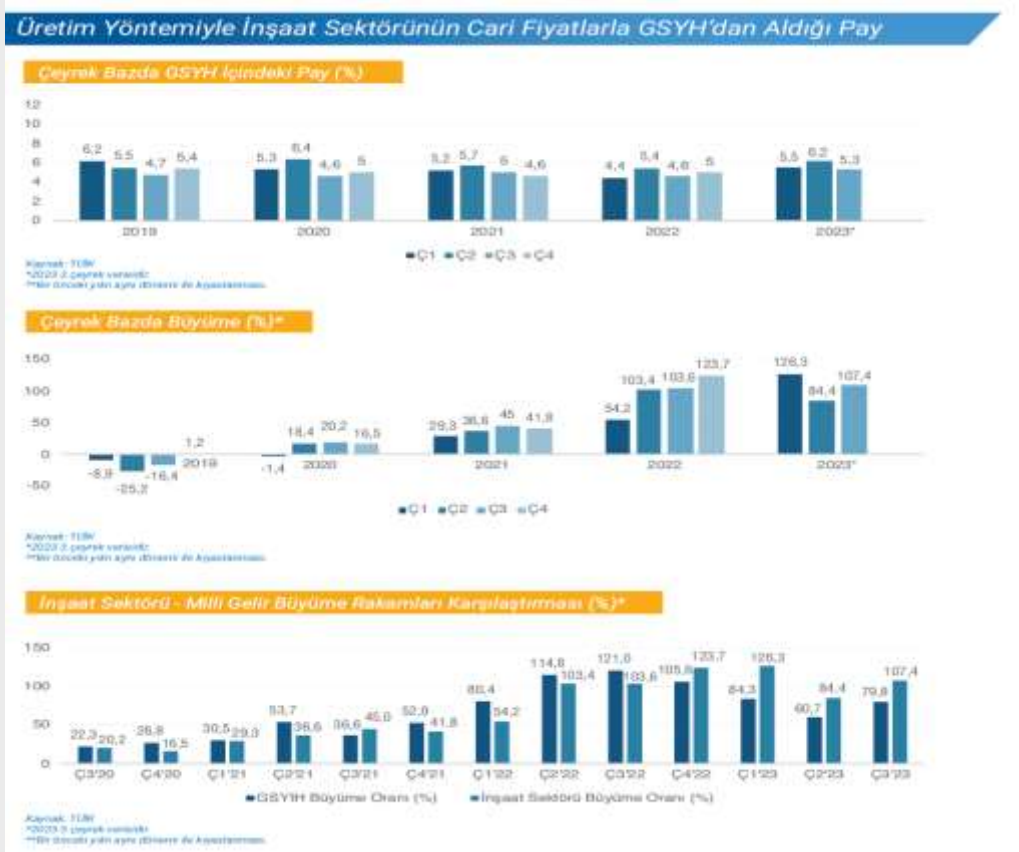
Kaynak: TCMJİ
*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2018	2019	2020	2021	2022
İstanbul	15.068	15.519	15.462	15.841	15.908
Ankara	5.504	5.639	5.663	5.747	5.782
İzmir	4.321	4.367	4.395	4.426	4.462
Bursa	2.995	3.056	3.102	3.148	3.195
Antalya	2.426	2.512	2.548	2.620	2.688

Kaynak: TÜİK

Türkiye nüfusu 85 milyon 279 bin 553 kişi oldu. Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.



2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değer ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/ m², İzmir'de 31.853 TL/m², Ankara'da 20.932 TL/m² olmuştur.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

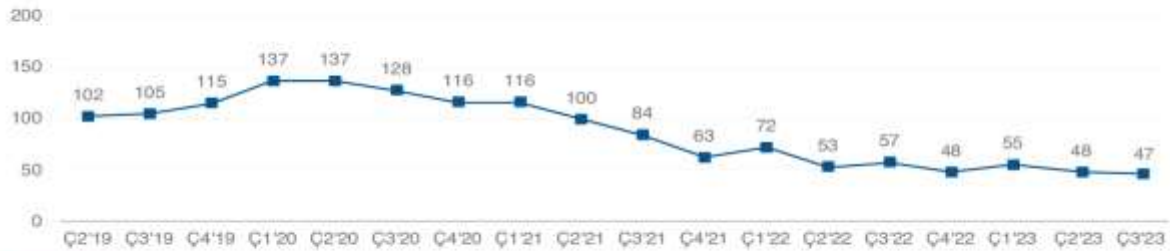
Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%
Ç3'21	40.200.000 +	-

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2023 yılının 2. nci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %25,7 arttı, daire sayısı ise %31,2 artış gösterdi. Yapı kullanım izin belgesinde ise hem yüzölçü hem de daire sayısı bazında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,5 azalış yaşandı.

Kaynak: TÜİK

*TÜİK tarafından 2021 yılı Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması'nın (BKNA) tamamlanması beklenmektedir.

Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



Kaynak: Endeksia

*Konut Satın Alma Gücü Endeksinde, ilgili dönemin; ortalama konut değeri, 120 ay vadeli faiz oranı ve ortalama hane gelir gibi veriler kullanılarak hazırlanmıştır. Endeks değerinin azalması, beklenti döneminin mevcut gelire göre payının yükseldiğini, hane gelir beklenti düzeyine göre azaldığını göstermektedir.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
2022 Toplam	460.079	1.025.543	1.485.622	280.320	18,9
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8

2023 yılı 3.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %6,01 azalarak 97 bin 439 adet oldu. İkinci el konut satışları da %4,28 artarak 236 bin 856 adet olarak gerçekleşti.

2023 yılı 3.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %11,8 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü.

2023 3. çeyreğinde toplam 334 bin 295 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,06 oranında artış olmuştur.

Kaynak: TÜİK

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

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



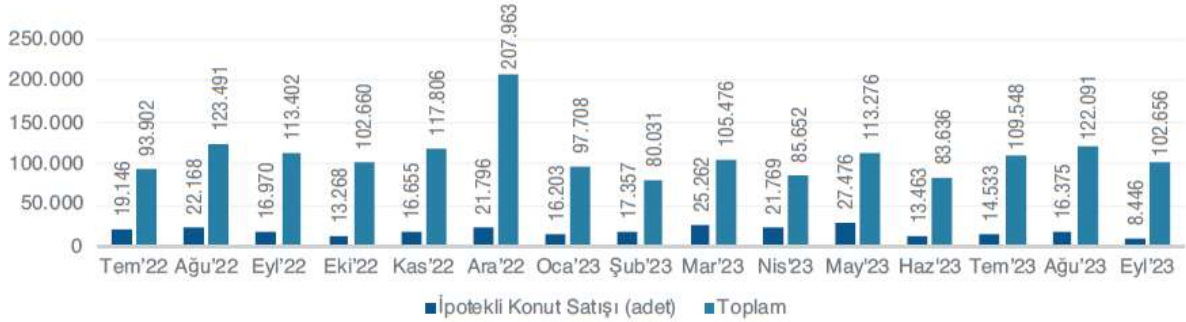
2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %15,20 azalarak 30 bin 488 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,82 azalarak 72 bin 168 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İpotekli Konut Satışları

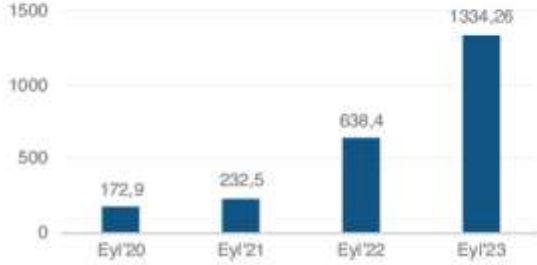


2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %50,23 düşüşle 8 bin 446 adet oldu. Pandemiden bugüne ilk kez 10 bin altında satış gerçekleşmiş oldu.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:

2023 Eylül

1.334,26

Aylık Nominal

Değişim (%)

8,52%

Yıllık Nominal

Değişim (%)

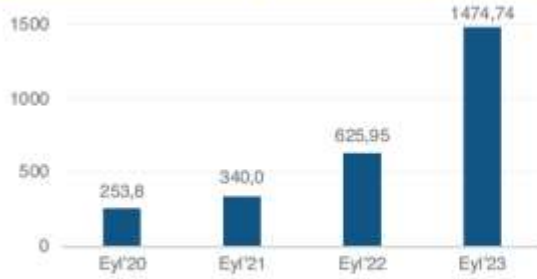
109,00%

Başlangıç Dönemine Göre

Nominal Değişim (%)

1234,26%

Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:

2023 Eylül

1.474,74

Aylık Nominal

Değişim (%)

3,42%

Yıllık Nominal

Değişim (%)

135,60%

Başlangıç Dönemine Göre

Nominal Değişim (%)

1374,74%

ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2023 Eylül ayında bir önceki aya göre 8,52%, geçen yılın aynı dönemine göre 109,0% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1234,26% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

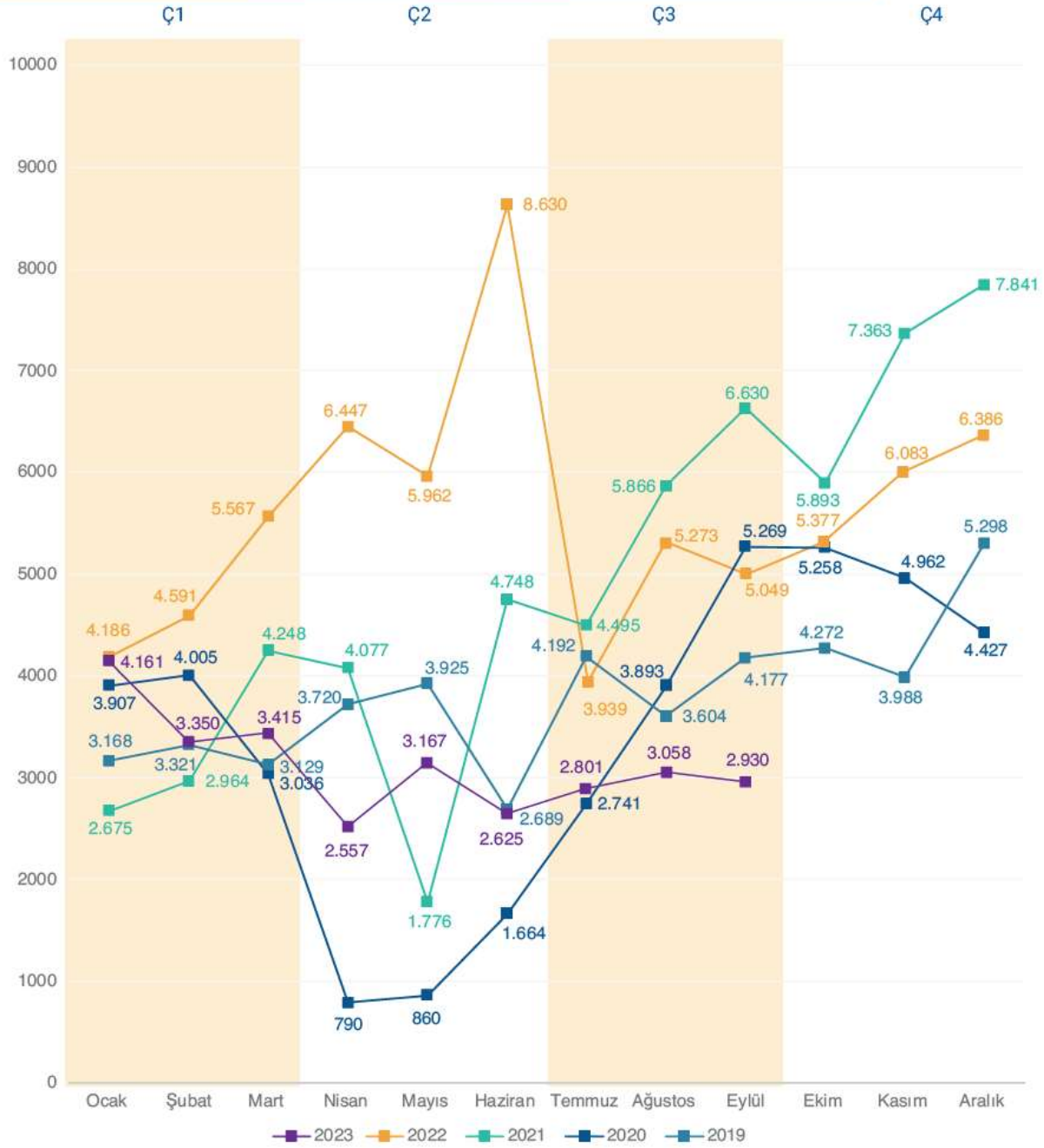
Kaynak: Endeksa

Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplama yapılmıştır. Geçerli dönüştürülen il bütü hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile ağırlaştırılarak hesaplamaya katılmıştır.



Kaynak: Endeksa

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılar yapılan konut satışları; 2023 yılı 3. çeyreği sonu itibariyle ilk 9 aylık periyotta geçen yılın aynı dönemine göre %43,5 küçülme ile 28 bin 064 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK

Büro-Ofis ve Ticari Gayrimenkul

Rusya-Ukrayna Savaşı'yla birlikte Avrupa'da resesyon endişesi devam ederken son dönemde meydana gelen İsrail-Filistin gerilimi, iç piyasalarda etkili olan küresel olaylar olarak öne çıkmaktadır. Ülkemizde enflasyona karşı alınan önlemler kapsamında asgari ücret Temmuz ayında %34 oranında artırılmıştır. Bu çeyrekte de enflasyondaki artışın ve döviz kuru hareketliliğinin devam etmesi neticesinde birincil kiralarda ₺ bazında artış kaydedilirken ABD\$ bazında sabit kalmıştır. Ayrıca yüksek talep sonucu özellikle merkezi iş alanında (MİA) bazı ofis binalarında yüksek doluluk oranları kaydedilmiştir.

Bu durumun birincil kiralarda yukarı yönlü bir baskı yarattığı gözlemlenmiştir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak artış göstermiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 98.060 m²'dir. 2023 yılı içerisinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 205.057 m²'ye ulaşmıştır. Böylece, bir önceki yılın aynı dönemine göre %41,5 oranında azalış göstermiştir. Bununla birlikte, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %71,7 ve %76 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmaktadır. Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %40'ı MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla oransal olarak artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %67'si Anadolu yakasında ve %33'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla MİA dışı Avrupa bölgesinde artış kaydedilmiştir. Geçtiğimiz dönemlerde ofis olarak tasarlanan projelerin, konut, hastane ve okul gibi farklı işlevlerle yeniden işlevlendirilip satıldığı gözlemlenmiştir. Ancak, son dönemde ofis binalarındaki yüksek doluluk oranları, farklı işlevlere sahip binaların ofis binalarına dönüşüm taleplerine yol açmıştır.

Önümüzdeki günlerde eski binaların güçlendirilip ya da yeni ofis binalarının projelendirilip ofis stokuna dahil edilmesi beklenmektedir. Ancak, bu dönüşüm sürecini finansman zorlukları, yüksek kredi faizleri ve inşaat maliyetlerinin artması gibi sorunların yavaşlatacağı öngörülmektedir. Son dönemde Türkiye'nin yakın coğrafyasında yaşanan Ukrayna- Rusya Savaşı'nın etkisi olarak Kiev ve Moskova'dan ayrılan uluslararası firmaların İstanbul'daki ofis taleplerinden sonra çok yeni yaşanan İsrail-Filistin Savaşı'nın etkisi olarak birçok bölgesel yönetim merkezi İsrail'de olan uluslararası büyük firmalarında benzer taleplerle İstanbul'u tercih edebileceği öngörülmektedir. Hem maliyetlerin daha düşük olması hem güvenlik sebebi hem de İstanbul Havalimanı gibi ulaşım projeleriyle daha erişilebilir duruma gelen İstanbul'un, gelecek dönemlerde taleplerin kuvvetlenerek ofis piyasasında daha büyük bir merkez haline gelmesi öngörülmektedir. Ayrıca daha erişilebilir bir merkez haline gelen İstanbul'a Uzakdoğu'daki ülkelerden de talebin arttığı gözlenmektedir.

Pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2022 yılının aynı döneminde %15,33 kaydedilmişken, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %9,49 kaydedilmiştir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla bu çeyrekte %37'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralarda yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

Aylık faiz oranı 2023 yılının ikinci çeyrek sonunda %1,81 seviyelerinde seyrederken yılın üçüncü çeyreğinde %3,01 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 ikinci çeyreğinde %23,98 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı 2023 Eylül ayını %42,79 ile tamamlamıştır. Ekim ayı itibarıyla yıllık faiz %41,46 olarak seyretmektedir. 2023 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 445,9 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Eylül ayında %66,54 seviyesinden, 2023 yılı Eylül ayında %61,01 seviyesine düşmüştür. Eylül 2023'te bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,21'den %19,65'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,84'ten %9,63'e yükselmiştir. Takipteki konut

kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Eylül ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 1,45 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Eylül ayında %36,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2023 itibarıyla 6,0 puan azalarak %30,8 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 10,7 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,7 olmuştur. Bu oran 2022 Eylül ayında %19,2 seviyesindeydi.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Marka proje içerisinde yer almaları
- Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması
- Finanskent Mahallesi içerisinde yer almaları

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

-

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 7.225,80 m² yüzölçümlü "arsa" vasıflı F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 12 Parsel sayılı tapuda Arsa nitelikli taşınmazlardır.

3328 ada 12 parsel sayılı taşınmaz yapı ruhsatı ve eki mimari projesine göre 10 bodrum kat + zemin kat + 25 normal kat olmak üzere toplam 36 kattan oluşmaktadır. Ruhsat projesine göre parselde 12 adet dükkân ve 36 adet ofis olmak üzere toplam 48 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

3328 ADA 12 PARSEL KÜNYE		
NİTELİK	ADET	BRÜT ALAN (m ²)
OFİS	36	35.685,83
DÜKKAN	12	2.210,48
ORTAK ALAN		74.707,67
TOPLAM	48	112.603,97

Projesine göre bağımsız bölüm olan hacimler Shell and Core sistemi ile satışa/kiralamaya konu olacağından dolayı inşaat seviyesi tablosu hazırlanmamıştır. Bina içerisinde ortak hacimlerde genel anlamda inşa-i faaliyet bitmiş olup yapı %99,46 kabul edilmiştir.

Taşınmaz içerisinde katlar arasında merdiven holleri ve asansör ile bağlantı kurulabilmektedir. Taşınmazın iç duvarları kısmen saten boyalı kısmen kompozit kaplama şeklindedir. Taşınmazın zemin döşemeleri ise otopark bölümünde epoksi kaplama, ortak alanlar PVC ve mermer şeklindedir. WC hacimlerinden yerler seramik kaplı olup vitriye ve armatürler tamdır. 10. bodrum kat ile 2. bodrum kat hariç 1. bodrum kata kadar her katta olmak üzere kapalı otopark hacimleri ile teknik hacimler yer almaktadır. Her bir ofis bölümleri içerisinde toplantı odaları, geri dönüşüm odaları ve başkan odası olarak tasarlanmıştır.

Taşınmazın 4. normal kat ile 5. normal kat hacminin yaklaşık yarısı kadar 600` er kişi kapasiteli yemek salonları bulunmaktadır. Taşınmaz içerisinde ısıtma ve soğutma fan coil sistemdir. 2 adet doğalgaz kazanı, 3 adet soğutma kulesi, 5 adet jeneratör, 5 adet trafo tesisatları mevcuttur. Ayrıca bina

içerisinde kartlı geçiş sistemi, acil anons, yangın ihbar sistemi ve otopark hacimlerinde yangın karbonmonoksit sistemi mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmazın 17.normal katından üst katlara doğru deniz manzarası bulunmaktadır. Genel anlamda iyi sınıf inşaat malzemesi ve işçilikle yapılmış olup bölgenin tüm imkanlarından faydalanabilmektedir.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yerinde yapılan incelemelerde konu projenin yaklaşık %99,46 seviyede olduğu inşai faaliyetlerin devam ettiği tespit edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda ruhsat ve eki mimari projeye aykırı imalat bulunmadığı tespit edilmiştir.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yerinde yapılan incelemelerde konu projenin yaklaşık %99,46 seviyede olduğu inşai faaliyetlerin devam ettiği tespit edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda ruhsat ve eki mimari projeye aykırı imalat bulunmadığı projenin yeniden ruhsat almasını gerektirir durum bulunmadığı tespit edilmiştir.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu 3328 Ada 12 numaralı Arsa vasıflı parsel 7.225,80 m2 alanlıdır. Parsel topografik olarak eğimli bir arazi yapısına sahip olup şekil olarak dörtgen formdadır. 12 adet dükkân ve 36 adet ofis olmak üzere toplam 48 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Parsel üzerinde ruhsatlı 10 bodrum, zemin, 25 normal kat, çatı kat, tesisat kat olmak üzere toplam 36 katlı betonarme karkas tarzında ticari nitelikli yapı bulunmaktadır. Bina toplamda 112.603,97 m2 alanlıdır. Ana taşınmazda kat irtifakı kurulu değildir. Binanın ortak alanlarında yerler mermer olup, duvarlar ses yalıtımlı sıva üzeri boyalıdır, kısmen dekoratif kompozit kaplamadır. Değerleme konusu taşınmazın dış cephesi kompozit kaplamadır. Ana taşınmazın giriş kapısı fotoselli kapı olup, vitrin alüminyum cam doğrama şeklindedir.

Değerleme konusu taşınmazın bağımsız bölüm nitelikli olan kısımların/alanların yerleri şap kaplı olup etrafında duvar imalatı henüz tamamlanmamıştır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

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

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan İşyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında konu taşınmazın değerine ulaşmak için; taşınmazın %99,46 inşaat inşaat seviyeli olması göz önünde bulundurularak projenin mevcut durumu için “Maliyet Yöntemi” kullanılmış olup ayrıca “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır.

5.2.1. Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Yüzölçümü (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın, Şerifali Mahallesi sınırları içerisinde konumlu, 1.010 m ² yüzölçümlü, Ticari İmarlı E: 1.00 yapılaşma koşullarına sahip arsa için 80.000.000 TL bedel ile emlak ofisi tarafından satılıktır. Pazarlık payı vardır.	İLGİLİSİ 0532-562-56-03	1.010,00	80.000.000	79.208
Emsal 2	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın, Şerifali Mahallesi sınırları içerisinde konumlu, 450 m ² yüzölçümlü, ticari+konut imarlı olarak beyan edilen arsa için 35.000.000 TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır.	İLGİLİSİ 0541-305-99-65	450,00	35.000.000	77.778
Emsal 3	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın, Şerifali Mahallesi sınırları içerisinde konumlu, 557 m ² yüzölçümlü, depo imarlı olarak beyan edilen arsa için 39.500.000 TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır.	İLGİLİSİ 0541-305-99-65	557,00	39.500.000	70.916
Emsal 4	Saray Mahallesi sınırları içerisinde konumlu, 3316 m ² yüzölçümlü, ticari imarlı Yençok: 10 kat olarak beyan edilen, TEM Yoluna cepheli arsa için 830.000.000 TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır.	İLGİLİSİ 0534-918-35-98	3.316,00	830.000.000	250.302
Emsal 5	İnkılap Mahallesi sınırları içerisinde konumlu, 800 m ² yüzölçümlü, tic+konut imarlı Yençok: 8 kat olarak beyan edilen arsa için 85.000.000 TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır.	İLGİLİSİ 0534-918-35-98	800,00	85.000.000	106.250
Görüş 1	Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bölgesinde benzer nitelikte imar durumlu arsa değerlerinin 150.000 TL/m ² - 200.000 TL/m ² aralığında olabileceği beyan edilmiştir.	İLGİLİSİ 0534-749-85-27			

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların arsa fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık arsa nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **77.778 TL/m²–106.667 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

ARSA EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Yüzölçümü (m ²)	1.010,00	450,00	557,00	3.316,00	800,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	80.000.000,00	35.000.000,00	39.500.000,00	830.000.000,00	85.000.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/M ²)	79.207,92	77.777,78	70.915,62	250.301,57	106.250,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	30%	35%	30%	0%	30%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	30%	30%	30%	5%	30%
Yapılaşma Hakkı Düzeltme Katsayısı	40%	40%	40%	5%	40%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	35%	35%	35%	5%	35%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/M ²)	182.178,22	182.777,78	163.105,92	275.331,72	244.375,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)					209.553,73

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların arsa birim m² değeri **209.553-TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

Ada-Parsel	Arsa Alanı, m ²	Arsa Birim m ² Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL	Yaklaşık Toplam Arsa Değeri TL
3328/12	7.225,80	209.553,73	1.514.193.335,25	1.514.193.000,00

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın arsa değeri:~**1.514.193.000-TL** olarak hesaplanmıştır.

5.2.2. Emsal Krokisi (Arsa, Dükkan ve Markalı Projeler)



- SA: Satılık Arsa
- SD: Satılık Dükkan



Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konumlu nitelikli karma projelerinde, lüks segmentte konutlar ve de ticari birimler tasarlanmıştır. Daire tipleri metrekare bazında ve müşteri ihtiyaçlarına göre farklılık göstermektedir.

5.2.3. Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerlemeye konu olan taşınmazların yerinde yapılan incelemelerine göre

Projede;

- Ofis alanları için birim maliyeti 22.000 TL/m²
- Dükkan alanları için birim maliyeti 20.000 TL/m²
- Ortak alanlar için birim maliyeti 15.000 TL/m² olarak belirlenmiştir.

ÜST YAPI MALİYETLERİ			
	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
Ofis Alanları Maliyeti	35.685,83	22.000,00	785.088.150
Dükkan Alanları Maliyeti	2.210,48	20.000,00	44.209.500
Ortak Alanlar Maliyeti	74.707,67	15.000,00	1.120.615.050
Toplam Üst Yapı Maliyeti	112.603,97		1.949.912.700

Yapılan hesaplamalara göre **112.603,97 m²** yapı alanı toplam yapı inşaat maliyeti **1.949.912.700 TL** olarak hesaplanmıştır.

Üst Yapı Maliyetine ek olarak alt yapı maliyetlerine ait tablo aşağıda verilmiş olup üst yapı maliyetleri toplam maliyetin %80'ini, alt yapı maliyetleri ise %20'sini oluşturacağı öngörülmüştür.

ALT YAPI MALİYETLERİ			
	Toplam Maliyete Oranı	Alan (m ²)	Toplam Maliyet (TL)
Toplam Üst Yapı Maliyeti	80%		1.949.912.700
PROJE	5%	112.603,97	121.869.544
KAZI VE HAFRİYAT	6%	112.603,97	146.243.453
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	112.603,97	170.617.361
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	112.603,97	48.747.818
TOPLAM ALT+ÜST YAPI MALİYETİ	100%	112.603,97	2.437.390.875

Maliyet Yönetimine Göre Toplam Değer (TL)	3.951.584.210
Maliyet Yönetimine Göre %99,46 Tamamlanma Oranı Değer (TL)	3.938.422.300

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **3.951.584.210,00-TL** olarak hesaplanmıştır. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %99,46 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, %99,46 tamamlanma oranına göre inşaat maliyeti **3.938.422.300,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

5.2.4. Yakın Bölge Markalı Proje Bilgileri

PROJENİN ADI: SİNPAS FİNANS ŞEHİR			
Projenin Konumu		ÜMRANİYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ	
Projenin Sahibi		SİNPAS GYO	
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler		Konut, Dükkan	
Proje Başlangıç-Bitiş		2016-Yaşam Başladı	
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)		27503,53, 29.870,76,...	
Toplam İnşaat Alanı(m²)		-	
Konut-Rezidans		2550	
Dükkan-İş Yeri		B.A.	
Ofis-Büro		0	
Mağaza		0	
Sosyal Tesis İmkânı		açık-kapalı otopark, restaurant, mağaza, ofis, sosyal tesis, spor salonu, fitness salonu, basketbol sahası, kapalı yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, yürüyüş parkuru ve çocuk parkı	
Otopark Durumu		Kapalı-Açık Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri		1+1, 2+1, 3+1, 4+1	
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	39	45	5.650.000
2+1	68	79	8.850.000
3+1	115	132	14.500.000
4+1	160	185	19.250.000
*2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)		112.870,85	
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Sinpaş Yapı imzası taşıyan Sinpaş Finans Şehir projesi toplam 2 bin 550 konuttan meydana geliyor. Yaklaşık 141 bin metrekarelik alana kurulan projenin ilk etabında 450 konut yer alıyor. Projede 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler yer alıyor. Sinpaş Finans Şehir projesinin 1+1 ve 3+1 tipindeki örnek daireleri hazır durumda.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		



PROJENİN ADI: METROPOL İSTANBUL			
Projenin Konumu		ATAŞEHİR İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ	
Projenin Sahibi		GAP	
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler		Konut, Dükkan, Ofis	
Proje Başlangıç-Bitiş		2016-YAŞAM BAŞLADI	
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)		99.108	
Toplam İnşaat Alanı(m²)		-	
Konu-Rezidans		1381	
Dükkan-İş Yeri		B.A.	
Ofis-Büro		B.A.	
Mağaza		0	
Sosyal Tesis İmkanı		Yürüyüş parkuru, Süs havuzu, Çocuk oyun alanları, Kapalı yüzme havuzu, Sauna, Fitness merkezi, Kafe, Sinema, Restoran, Güvenlik, Kameralı güvenlik,	
Otopark Durumu		Kapalı-Açık Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri		1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 3+2, 4+1	
Satılık Ofisler			
Ofis Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+0	47	65	8.150.000
1+1	63	78	9.500.000
2+1	130	150	18.400.000
3+1	120	178	21.000.000
*2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)		121.955,92	
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler		RMJM tarafından tasarlanan Metropol İstanbul projesinin C bloğunda home ofisler, A bloğunda ise ofis ve rezidanslara yer veriliyor. LEED Gold kriterlerine uygun olarak yapılan Metropol İstanbul projesi 1,5 milyar TL yatırım değerine sahip. Projede rezidans daireler 140 metre ve 27 katlı olan B blokta yer alıyor.	
Konut Teslim Şekli		Dekorasyonlu	
Ofis Teslim Şekli		Dekorasyonlu/shell and core	
			

PROJENİN ADI: SARPHAN FİNANSPARK			
Projenin Konumu		ÜMRANİYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ	
Projenin Sahibi		SARP GROUP	
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler		Konut	
Proje Başlangıç-Bitiş		2014-Yaşam Başladı	
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)		288.000	
Toplam İnşaat Alanı(m²)		808.587	
Konu-Rezidans		348	
Dükkan-İş Yeri		451	
Ofis-Büro		76	
Mağaza		94	
Sosyal Tesis İmkanı		Kapalı Yüzme Havuzu, Fitness, Hamam, Sauna, Yürüyüş Parkurları, Çocuk oyun alanları	
Otopark Durumu		Kapalı-Açık Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri		1+0	
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+0	40	62	11.250.000
1+0	71	80	14.000.000
1+0	77	95	16.100.000
1+0	80	110	16.500.000
*2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)		160.532,26	
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler		Sarphan Finans Park, rezidans, ofis, otel ve dükkan olarak tasarlanan bir iş ve yaşam merkezidir. Projede 348 rezidans, 76 ofis, 451 adet iş yeri ve 94 adet mağaza olmak üzere toplamda 969 bağımsız bölüm bulunmaktadır.	
Konut Teslim Şekli		Dekorasyonlu	
Ofis Teslim Şekli		Dekorasyonlu/shell and core	
			

PROJENİN ADI: VARYAP MERİDİAN			
Projenin Konumu		ATAŞEHİR İLÇESİ, BARBAROS MAHALLESİ	
Projenin Sahibi		VARYAP	
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler		Konut, Dükkan, Ofis	
Proje Başlangıç-Bitiş		2014 - YAŞAM BAŞLADI	
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)		B.A.	
Toplam İnşaat Alanı(m²)		410.000	
Konu-Rezidans		1500	
Dükkan-İş Yeri		B.A.	
Ofis-Büro		B.A.	
Mağaza		B.A.	
Sosyal Tesis İmkanı		Yürüyüş Alanı, Çocuk Oyun Park Alanı, Bisiklet Yolu, Hamam, Sauna, Güvenlik	
Otopark Durumu		Kapalı-Açık Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri		1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1	
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	50	68	11.000.000
1+1	55	80	12.500.000
3+1	260	300	45.000.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)		140.404,41	
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	VARYAP MERIDIAN, ABD'deki Çevre Dostu Binalar Konseyi (USGBC) tarafından geliştirilen LEED (The Leadership in Energy and Environmental Design - Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik) kriterlerine uygun olarak gerçekleştirilen, Türkiye'nin ilk büyük ekolojik karma inşaat projesi olma özelliğine sahiptir. Projede 5 konut bloğu, bir 5 yıldızlı otel bloğu ve iş merkezi bulunmaktadır. Ataşehir'de, E5 ve TEM otoyolunun kesişim noktasında yer almaktadır."Batı Ataşehir'in değerli bir bölgesinde bulunan Varyap Meridyen, Türkiye'nin ilk büyük 'ekolojik karma inşaat projesi'dir. Projenin yüzde 90'ı yeşil alandır. 40 m²'lik stüdyolardan özel tasarımı penthouse dairelere kadar birçok konut seçeneği bulunmaktadır. Projede yaşayanlar 24 saat güvenlik, teknik yardım servisleri, açık-kapalı yüzme havuzları ve sosyal alanlardan yararlanabilmektedir.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	Dekorasyonlu		



Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan satılık ofis nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **104.054,05-TL/m²– 172.379,03 TL/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

5.2.5. Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsaller	Özellikler	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın, Sarphan Finanspark projesinde konumlu, giriş katının 200 m ² , asma katının 150 m ² beyan edilen ancak giriş katının 160 m ² , asma katının 115 m ² tahmin edilen dükkan için 55.000.000 TL bedel istenmektedir. Asma kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiştir.	EMlak Ofisi 0507-245-01-45	218,00	55.000.000	252.294
Emsal 2	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın, Sinpaş Finans Şehir projesinde konumlu, her bir katının 50' şer m ² olduğu beyan edilen ve doğru olduğu tahmin edilen bodrum ve asma katlı dükkan için 23.000.000 TL bedel istenmektedir. Asma kat 1/2 oranında, bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiştir.	EMlak Ofisi 0533-573-53-73	83,00	23.000.000	277.108
Emsal 3	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın, Trendist Ataşehir projesinde konumlu, 120 m ² beyan edilen ancak 105 m ² tahmin edilen dükkan için 32.000.000 TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır.	EMlak Ofisi 0555-184-06-20	105,00	32.000.000	304.762
Emsal 4	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın, Nidakule projesinde konumlu, 126m ² giriş katı, 141 m ² bodrum kat, 91 m ² asma kat olarak beyan edilen ve doğru olduğu tahmin edilen dükkan için 77.000.000 TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır. Bodrum kat 1/4 oranında, asma kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiştir.	EMlak Ofisi 0537-065-85-86	207,00	77.000.000	371.981
Emsal 5	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın, Varyap Meridian projesinde konumlu, 105 m ² beyan edilen ancak 85 m ² tahmin edilen dükkan için 15.000.000 TL bedel istenmektedir.	EMlak Ofisi 0535-819-77-11	85,00	15.000.000	176.471

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların dükkan fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık dükkan nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **176.471 TL/m² – 371.981 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

DÜKKAN EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Yüzölçümü (m ²)	218,00	83,00	105,00	207,00	85,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	55.000.000	23.000.000	32.000.000	77.000.000	15.000.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	252.294	277.108	304.762	371.981	176.471
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	-5%	0%	0%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Katsayısı	5%	0%	0%	0%	10%
Karma Projede Bulunma Katsayısı	5%	0%	0%	0%	5%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	-10%	5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	252.294	249.398	259.048	297.585	194.118
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)					250.488

Bölgede benzer nitelikte dükkan emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup dükkan birim m² değeri **250.000 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.6. Şerefiyelendirme Çalışması

Aynı proje çatısı altında inşa edilen gayrimenkullerin değerleri, değer üzerinde etkili olan faktörler ve bu faktörlerin değer üzerindeki etkileme oranları nedeniyle farklılık göstermektedir. Bir proje çatısı altında bulunan gayrimenkullerin talep değer farklılığı şerefiye olarak tanımlanır. Gayrimenkul değerlemede aynı değer üzerinde etkili olan faktörler çeşitlilik göstermekte olup, kesin bir modelleme yapılamamaktadır. Şerefiye hesabı gayrimenkul değerlemede matematiksel modellemeye imkân tanınması nedeniyle önemlidir.

Bu çalışmada, aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkulün değerlemesinde değer farklılıklarını yaratan şerefiye kriterleri ve bu kriterlerin değeri etkileme oranları incelenmiştir.

Şerefiyelendirmenin gayrimenkul değerine ulaşmak için temel oluşturması ve değere ulaşmakta kullanılan bir yöntem olması nedeniyle çalışmada değerlendirme yöntemleri kavramsal olarak irdelenmiştir.

Ayrıca değeri etkileyen kriterlerin ve bu kriterlerin değer üzerindeki etkilerinin değerlendirme yapılacak gayrimenkulün niteliğine ve gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye göre çeşitlilik gösterebileceği vurgulanmış ve buna göre konutların ve ticari gayrimenkullerin değerini etkileyen faktörler ayrı ayrı incelemiştir.

Şerefiyelendirme çalışmalarında saha çalışmaları yapılarak şerefiye kriterlerinin seçiminde ve ağırlıklarının tespitinde gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki arz ve talep dengesinin şerefiyelendirme çalışmasının temelini oluşturduğu ve en önemli süreçlerinden biri olduğu vurgulanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkul için yapılan değerlendirme çalışmalarında şerefiyelendirme kriterlerinin ve bu kriterlerin değer üzerinde birbirlerine göre ağırlıklarının gayrimenkullerin fonksiyonlarına ve gayrimenkullerin içinde yer aldığı pazardaki arz ve talep dengesine göre farklılık göstermesi nedeniyle söz konusu şerefiyelendirme çalışmalarının bölgesel analiz çalışmalarının sonuçları kullanılarak hazırlanması gerekmektedir.

Ofis Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında konutlar için 5 adet faktör kullanılmıştır.

- 1- Bulunduğu Kat
- 2- Alan Aralığı
- 3- Cephe Sayısı
- 4- Yönü
- 5- Manzara Durumu

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **ofis** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **100.000 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

Alan Aralığı	Puan	Bulunduğu Kat	Puan	Yönü	Puan	Manzara Durumu	Puan	Cephe Sayısı	Puan
1500'den m ² den Büyük	0,0%	Zemin	0,0%	KB	1,5%	Şehir	0,0%	1	0,0%
1400-1499 m ² arası	3,0%	1 ve 5	2,0%	KD	2,0%	Deniz	6,0%	2	2,0%
1300-1399 m ² arası	3,0%	6 ve 10	4,0%	KB-KD	3,5%			3	3,0%
1200-1299 m ² arası	5,0%	11 ve 15	7,0%	GB	3,0%			4	4,0%
1100-1199 m ² arası	5,0%	16 ve 20	10,0%	GD	3,5%			Tüm Cephe	5,0%
1000-1099 m ² arası	7,0%	21 ve 25	10,0%	GB-KB	4,5%				
900-999 m ² arası	7,0%	26 ve 30	11,0%	KD-GD	5,5%				
600-699 m ² arası	8,0%	31 ve 35	11,0%	GB-KB-KD	6,5%				
500-599 m ² arası	8,0%	36 ve Üzeri	12,0%	GD-GB	6,5%				
400-499 m ² arası	8,0%			GD-GB-KB	8,0%				
300-399 m ² arası	9,0%			KD-GD-GB	8,5%				
200-299 m ² arası	9,0%			KD-GD-GB-KB	10,0%				
101-199 m ² arası	9,0%			Katın Tamamı	11,0%				
50-100 m ² arası	10,0%			Avlu	0,0%				

Ofis nitelikli taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri (TL)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değeri (TL)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat Değeri (TL/m ²)
TOPLAMLAR	3.568.582.500	4.527.803.316	4.527.810.000	125.401

Dükkan Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında dükkanlar için 4 adet faktör kullanılmıştır.

- 1- Alan Aralığı
- 2- Yönü
- 3- Kat
- 4- Cephe Sayısı

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **Dükkan** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **240.000 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

Kat	Puan	Cephe Sayısı	Puan	Alan Aralığı	Puan	Yönü	Puan
Zemin	5,0%	1	0,0%	100 m² den Küçük	10,0%	KB	1,5%
1	2,5%	2	5,0%	100-200 m² arası	6,0%	KD	2,0%
2	0,0%			200-300 m² arası	3,0%	KB-KD	3,5%
3	0,0%			300 m²'den büyük	0,0%	GB	3,0%
						GD	3,5%
						GB-KB	4,5%
						KD-GD	5,5%
						GB-KB-KD	6,5%
						GD-GB	6,5%
						GD-GB-KB	8,0%
						KD-GD-GB	8,5%
						KD-GD-GB-KB	10,0%
						Katın Tamamı	11,0%
						Avlu	0,0%

Mevcut ruhsat projesine göre her iki parsel üzerindeki Dükkan nitelikli taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri (TL)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değeri (TL)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat Değeri (TL/m²)
TOPLAMLAR	530.514.000	595.388.715	595.385.000	273.000

Mevcut Projeye göre 48 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurularak tamamlanması durumundaki toplam satış hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı değerlendirme tabloları rapor ekinde.

HASILAT ÖZETİ	
TOPLAM DÜKKAN SATIŞ DEĞER (TL)	595.385.000,00
TOPLAM OFİS SATIŞ DEĞER (TL)	4.527.810.000,00
TOPLAM SATIŞ DEĞER (TL)	5.123.195.000,00

5.2.7. Proje Geliştirme Yöntemi – Ruhsat Projesine Göre

Proje Geliştirme yönteminde değerlendirme konusu taşınmazların inşa edilmesi için gereken inşaat maliyeti ve bağımsız bölümlerin fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

PROJE BİLGİLERİ	
Parsel Alanı (m ²)	7.225,80
OFİS ALANI (m ²)	35.685,83
DÜKKAN ALANI (m ²)	2.210,48
ORTAK ALAN (m ²)	74.707,67
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	112.603,97

Projede;

- Ofis alanları için m² birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 22.000-TL/ m²
- Dükkan alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 20.000-TL/ m²
- Ortak alanlar için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 15.000-TL/m² olarak baz alınmıştır.

Üst Yapı Maliyeti				
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Üst Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)
Ofis	22.000	35.685,83	785.088.150	17.316,55
Dükkan	20.000	2.210,48	44.209.500	
Ortak Alanlar	15.000	74.707,67	1.120.615.050	
Toplamlar		112.603,97	1.949.912.700	

Hesaplamalar sonucunda güncel mimari projeye göre **112.603,97 m²** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti **17.316,55-TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **1.949.912.700,00-TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür.

Alt Yapı Maliyetleri			
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)
Üst Yapı Maliyetleri Toplamı	80%	112.603,97	1.949.912.700
PROJE	5%	112.603,97	121.869.544
KAZI VE HAFRİYAT	6%	112.603,97	146.243.453
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	112.603,97	170.617.361
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	112.603,97	48.747.818
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	100%	112.603,97	2.437.390.875

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **2.437.390.875,00-TL** olarak hesaplanmıştır. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %99,46 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, %99,46 tamamlanma oranına göre inşaat maliyeti **2.424.228.964,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET DAĞILIMLARI					
Unsur	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Unsur Maliyet Oranı (%)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Maliyeti (TL)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Birim Maliyet (TL/m ²)
Ofis	35.685,83	785.088.150	40,26%	981.360.188	27.500
Dükkan	2.210,48	44.209.500	2,27%	55.261.875	25.000
Ortak Alanlar	74.707,67	1.120.615.050	57,47%	1.400.768.813	18.750
TOPLAM MALİYET	112.603,97	1.949.912.700,00	100%	2.437.390.875,00	21.645,69

Projenin inşaatının 2023 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %99,46 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, 31.12.2023 tarihli maliyet değeri bu orana göre esas alınmıştır. İlerleyen yılda ise sırası ile %0,54 olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ			
YILLAR	31.12.2023	31.12.2024	TOPLAM
Tamamlanma Oranları	99,46%	0,54%	100,00%
İnşaat Maliyeti (TL)	2.437.390.875	3.412.347.225	
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti (TL)	2.424.228.964	18.426.675	2.442.655.639

Mevcut mimar projede belirtilen ofis ve dükkân nitelikli bağımsız birimlerin brüt alanları üzerinden satılabilir/kiralanabilir alanlar tespit edilmiştir. Konu bağımsız bölümlerin blok ve fonksiyon bazlı satış alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

3328 ADA 12 PARSEL KÜNYE		
NİTELİK	ADET	BRÜT ALAN (m ²)
OFİS	36	35.685,83
DÜKKAN	12	2.210,48
ORTAK ALAN		74.707,67
TOPLAM	48	112.603,97

KABULLER	
Satılabilir Ofis Alanı (m²)	35.685,83
Ofis Birim m ² Değeri	125.401
Satılabilir Dükkan Alanı m²	2.210,48
Dükkan Birim m ² Değeri	273.000
İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)	40,00%
Satış Fiyatı Artış Oranı, %	40,00%

Proje maliyetlerinin her yıl %40, satış gelirlerinin ise %40 oranında artacağı varsayılmıştır.

Konu projede konumlandırılacak olan ofisler ve dükkân için yıllar itibari ile m² satış bedelleri, satış oranı ve satış geliri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLAR	31.12.2023	31.12.2024	TOPLAM
Ofis Satışları (TL/m ²)	125.401,45	175.562,02	
Yıllara Göre Ofis Satış Oranları	70,00%	30,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Ofis Alanı	24.980,08	10.705,75	35.685,83
Yıllara Göre Ofis Satış Gelirleri	3.132.537.826	1.879.522.696	5.012.060.522
Dükkan Satışları (TL/m ²)	273.000,00	382.200,00	
Yıllara Göre Dükkan Satış Oranları	0,00%	100,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Dükkan Alanı	-	2.210,48	2.210,48
Yıllara Göre Dükkan Satış Gelirleri	-	844.843.545,00	844.843.545,00
TOPLAMLAR	3.132.537.826,16	2.724.366.240,70	5.856.904.066,85

Proje bünyesinde yer alması planlanan;

Ofislerin ve dükkanların satışlarına proje inşa halindeyken 2023 yılında başlanacak olup, inşaatın tamamlanmasının ardından 2024 yılında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Tüm satışların 2 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Finansal Veriler

İndirgeme Oranı	45,0%
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı,	38,08%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	25,60%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	31,84%
Risk Prim Oranı, %	13,16%
Kupon Dönemi	6 Ay

***29.12.2023 tarihinde 2 ve 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU	1	2
YILLAR	31.12.2023	31.12.2024
PROJE OFİS SATIŞ GELİRLERİ (TL)	3.132.537.826	1.879.522.696
PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL)	0	844.843.545
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	-2.424.228.964	-18.426.675
NET NAKİT AKŞLARI (EBITDA)	708.308.862	2.705.939.566
İNDİRGEME ORANI	45,00%	
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	2.572.575.323	

Değerleme konu projenin mevcut ruhsat ve eki mimari projelere göre yapılan çalışma ve varsayımlar sonucunda net bugünkü değeri **2.572.575.323-TL** olarak hesaplanmıştır.

5.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin henüz inşa aşamasında olması nedeni ile “Kira Değeri Tespiti” yapılmamıştır.

5.2. Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Mevcutta hazırlanan rapor; hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeline göre proje geliştirme niteliğinde olmayıp “Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümlerinin kat irtifakının kurulması ve tamamlanması durumundaki değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazların konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, mevcut projede bulunan bağımsız bölümlerin değerlendirme çalışmasıdır. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

5.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, mevcut projede bulunan bağımsız bölümlerin değerlemesidir.

5.5. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır.

Değerleme konusu taşınmazın mevcut yapılaşma koşullarındaki “Ticari” kullanım amaçlı geliştirilmesi sonucu “En Etkin Ve Verimli Kullanım”da olacağı düşünülmektedir.

5.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller için kat irtifakı kurulmamış olup, henüz inşaatları tamamlanmamıştır. Bu nedenle konu taşınmazların tamamlanması halindeki bağımsız bölüm değerleri rapor ekinde detaylı olarak sunulmuştur.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİLMESİ
VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Proje Geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Tüm yöntemlerden elde edilen değerler rapor içerisinde detaylı olarak verilmiştir.

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı alınmış ancak kat irtifakı henüz tesis edilmemiştir.

6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde değerini veya devrini olumsuz olarak etkileyecek herhangi bir takyidat mevcut değildir.

6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için kat irtifakı kurulmamış tapu niteliği mevcutta “Arsa” olarak tescil edilmiştir. Ancak parseller üzerinde ruhsat alınmak ve yasal belgeler doğrultusunda proje geliştirildiği görülmüştür. Bu nedenle taşınmazların Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair incelemeye gerek olmamıştır.

6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir üst hakkı, devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup;

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” belirtilmiş olup değerlendirme konusu 3328 ada 12 parsel üzerinde inşa edilmekte olan mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na ait olan ofis ve dükkan niteliklerinin GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı,

- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” İbaresini yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı,

- Maddenin ç) bendinde belirtildiği üzere “Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler.” İbaresini yer almakta olup Vakıf GYO mülkiyetlerinde olan parsel üzerinde devam eden proje olması nedeni ile GYO portföyüne “proje” olarak alınabileceği belirlenmiştir.

- Maddenin d) bendinde belirtildiği üzere “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” İbaresini yer almakta olup taşınmazlar için bağlı bulunduğu belediye ve tapu müdürlüğünde yapılan incelemelerde tüm yasal izinlerinin alınmış, inşaat başlamak için tüm yasal gerekliliğin yerine getirilmiş olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazların yasal belgeler doğrultusunda GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi 3328 Ada 12 parsel üzerinde konumlu toplam 48 adet “ofis ve dükkan” olarak projelendirilmiş ve değerlendirme bu projeye istinaden yapılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m² satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerine ulaşılmıştır. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut inşa durumu ve niteliği göz önünde bulundurularak piyasa verileri ile tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri belirlenmiştir. Belirlenen arsa değerine tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri ilave edilerek taşınmazın %99,46 tamamlanma oranına göre değeri ve tamamlanması halindeki toplam değeri belirlenmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan projede konumlu bağımsız bölümlerin tamamlanarak bugün itibarı ile satılması halindeki değerleri (proje hasılat değeri) hesaplanmıştır. Projede konumlu olan ofis ve dükkan özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkulün değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Proje Geliştirme Yaklaşımı doğrultusunda ise konu parseller üzerinde belediyede yer alan ve henüz kat irtifakı tesis edilmemiş onaylı mimari projesi esas alınarak projenin geliştirileceği varsayılmış olup, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; mülkiyeti VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’ne ait olan ve Tapu kütüğünde İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi 3328 Ada 12 parseller üzerinde bulunan taşınmazların mevcut projesine göre oluşacak Pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Rapor içerisinde bilgileri verilen taşınmazların mevcut projesine göre oluşan değerleri aşağıda verilmiştir.

Taşınmazların 29.12.2023 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Mevcut Projeye göre %99,46 tamamlanmış değeri KDV hariç	3.938.422.300
Üç Milyar Dokuz Yüz Otuz Sekiz Milyon Dört Yüz Yirmi İki Bin Üç Yüz TL	
Mevcut Projeye göre %99,46 tamamlanmış değeri KDV dahil	4.726.106.759
Dört Milyar Yedi Yüz Yirmi Altı Milyon Yüz Altı Bin Yedi Yüz Elli Dokuz TL	
Mevcut Projeye göre bilgi amaçlı %100 tamamlanmış değeri KDV hariç	3.951.584.210
Üç Milyar Dokuz Yüz Elli Bir Milyon Beş Yüz Seksen Dört Bin İki Yüz On TL	
Mevcut Projeye göre bilgi amaçlı %100 tamamlanmış değeri KDV dahil	4.741.901.052
Dört Milyar Yedi Yüz Kırk Bir Milyon Dokuz Yüz Bir Bin Elli İki TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	5.123.195.000
Beş Milyar Yüz Yirmi Üç Milyon Yüz Doksan Beş Bin Sıfır TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	6.147.834.000
Altı Milyar Yüz Kırk Yedi Milyon Sekiz Yüz Otuz Dört Bin Sıfır TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	2.572.575.323
İki Milyar Beş Yüz Yetmiş İki Milyon Beş Yüz Yetmiş Beş Bin Üç Yüz Yirmi Üç TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil	3.087.090.388
Üç Milyar Seksen Yedi Milyon Doksan Bin Üç Yüz Seksen Sekiz TL	

Serhat TURAN

İşletme

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 408682

Ahmet MERMERKAYA

İnşaat Mühendisi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:403892

Yılmaz KÜRKÇÜ

Harita Mühendisi

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:400572

7.3. Beyan

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
- Değerleme Hizmetinin ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dâhilinde gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
- Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususunu beyan ederiz.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

EKLER

- Değerleme Tabloları
- Taşınmaza ait resimler ve diğer ekler (Proje, ruhsat, iskan vb.)
- Takyidat Belgeleri
- Tapu Belgeleri
- Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri