

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 28.06.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-10

İSTANBUL / ÜMRANIYE



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1.	İçindekiler	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri	5
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	14
3.1.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	14
3.1.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	19
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	19
3.1.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	19
3.1.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	19
3.1.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	19
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 Belgeleinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.	19
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 Deetimler Hakkında Bilgi	20
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	20
3.1.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	20
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	23
4.1.1.	İstanbul İli	23
4.1.2.	Nüfus ve Demografik Yapı	23
4.1.3.	Ümraniye İlçesi	23
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	24
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 Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekirir 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

5.3.	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Analizi	34
5.3.1.	Yakın Bölge Markalı Proje Bilgileri	34
5.3.2.	Satılık Dükkan Emsalleri.....	38
Bölgede benzer nitelikte dükkan emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup şerefiyelendirme çalışmasında ortalama birim değer uyumlaştırılmış birim değere uygun çalışma yapılmıştır.		38
5.3.3.	Şerefiyelendirme Çalışması.....	39
5.3.4.	Emsal Krokisi (Dükkan ve Markalı Projeler)	42
5.4.	Takdir Edilen Kira Değerleri.....	42
5.5.	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	42
5.6.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	43
5.7.	Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar ...	43
5.8.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	43
5.9.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	43
6.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	45
6.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	45
6.3.	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45
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	45
6.5.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	45
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	45
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	46
7.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	48
7.2.	Nihai Değer Takdiri.....	48
7.1.	Beyan	49
EKLER		49

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	24.06.2024
Rapor Tarihi	28.06.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-10
Raporun Türü	İstanbul, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 Ada 12 Parselde kayıtlı iskanı alınmış, kat mülkiyetine geçişi tamamlanmış projede 35.686 m ² brüt satış alanlı 36 adet Ofis ve 2.210 m ² brüt satış alanlı 12 adet Dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış 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	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552 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: 28.05.2024 Sözleşme No: GYO_2024_04
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 hazırlanmış 30.12.2021 tarih 2021_VAKIF_GYO_16 nolu ve 29.12.2023 tarih VAKIF GYO-2023-16 nolu raporlar bulunmaktadır.

Taşınmazların 28.06.2024 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Taşınmazların KDV hariç Satış Değeri	7.722.000.000
Yedi Milyar Yedi Yüz Yirmi İki Milyon TL	
Taşınmazların KDV dahil Satış Değeri	9.266.400.000
Dokuz Milyar İki Yüz Altmış Altı Milyon Dört Yüz Bin TL	

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi

Şirket Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:7A/28 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; İstanbul, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 Ada 12 Parselde kayıtlı iskan alınmış, kat mülkiyetine geçişi tamamlanmış projede 35.686 m² brüt satış alanlı 36 adet Ofis ve 2.210 m² brüt satış alanlı 12 adet Dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1. Gayrimenkullerin Yeri, 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. Gayrimenkullerin Tanımı

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, B blok 36 katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve arsası nitelikli ana taşınmazda yer alan 36 adet ofis ve 12 adet dükkan nitelikli taşınmazlardır. Ana 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. Parsel şekil olarak dörtgen formdadır. Parsel yaklaşık olarak 54 m Finans Caddesine cepheli olup, diğer yönlerden komşu parsellere cephesi bulunmaktadır. Bina toplamda 112.603,97 m² alanlıdır. Ana taşınmazda kat irtifakı tesis edilmiş yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçiş sağlanarak yasal süreç tamamlanmıştır. 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. Katlarda yer alan bağımsız bölümler Shell&Core teslim edilmek üzere ince işçilik yapılmamıştır.





3.1.3. Tapu Kayıtları

İli	İSTANBUL	Blok No	-
İlçesi	ÜMRANIYE	Bağımsız Bölüm No	Tablo
Mahallesi	FİNANSKENT	Bağımsız Bölümün Katı	Tablo
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	Tablo
Sokağı	-	Arsa Payı	Tablo
Mevki	-	Cilt No	Tablo
Niteliği	ARSA, B BLOK 36 KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI	Sahife No	Tablo
Pafta		Edinme Tarihi	05.03.2024
Ada	3328	Edinme Yevmiye No	9586
Parsel	12	Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti
Yüzölçümü	7.225,80 m ²		
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

Tablo

Sıra	BB Niteliği	BB Arsa Pay	BB Arsa Payda	BB Kat	BB No	Cilt No	Sahife No	Taşınmaz ID
1	OFİS	4980	722580	ZEMİN	1	42	4123	132489026
2	OFİS	2520	722580	ZEMİN	2	42	4124	132489027
3	OFİS	2100	722580	1	3	42	4125	132489028
4	OFİS	4710	722580	1	4	42	4126	132489029
5	OFİS	4140	722580	1	5	42	4127	132489030
6	OFİS	1445	722580	1	6	42	4128	132489031
7	OFİS	930	722580	1	7	42	4129	132489032
8	OFİS	930	722580	1	8	42	4130	132489033
9	OFİS	1445	722580	1	9	42	4131	132489034
10	OFİS	50700	722580	2	10	42	4132	132489035
11	OFİS	52805	722580	3	11	42	4133	132489036
12	OFİS	11010	722580	4	12	42	4134	132489037
13	OFİS	10650	722580	4	13	42	4135	132489038
14	OFİS	25530	722580	4	14	42	4136	132489039
15	OFİS	24840	722580	5	15	42	4137	132489040
16	OFİS	22080	722580	5	16	42	4138	132489041
17	OFİS	24150	722580	6	17	42	4139	132489042
18	OFİS	22740	722580	7	18	42	4140	132489043
19	OFİS	21810	722580	8	19	42	4141	132489044
20	OFİS	20670	722580	9	20	42	4142	132489045
21	OFİS	19680	722580	10	21	42	4143	132489046
22	OFİS	19590	722580	11	22	42	4144	132489047
23	OFİS	18900	722580	12	23	42	4145	132489048
24	OFİS	18335	722580	13	24	42	4146	132489049
25	OFİS	17910	722580	14	25	42	4147	132489050
26	OFİS	18810	722580	15	26	42	4148	132489051
27	OFİS	19710	722580	16	27	42	4149	132489052
28	OFİS	19740	722580	17	28	42	4150	132489053
29	OFİS	19920	722580	18	29	42	4151	132489054
30	OFİS	20250	722580	19	30	42	4152	132489055
31	OFİS	20730	722580	20	31	42	4153	132489056
32	OFİS	21390	722580	21	32	42	4154	132489057
33	OFİS	21870	722580	22	33	42	4155	132489058
34	OFİS	22830	722580	23	34	42	4156	132489059
35	OFİS	23940	722580	24	35	42	4157	132489060

Sıra	BB Niteliği	BB Arsa Pay	BB Arsa Payda	BB Kat	BB No	Cilt No	Sahife No	Taşınmaz ID
36	OFİS	24840	722580	25	36	42	4158	132489061
37	DÜKKAN	22475	722580	ZEMİN	37	43	4159	132489062
38	DÜKKAN	8100	722580	ZEMİN	38	43	4160	132489063
39	DÜKKAN	5760	722580	ZEMİN	39	43	4161	132489064
40	DÜKKAN	10170	722580	ZEMİN	40	43	4162	132489065
41	DÜKKAN	3810	722580	1	41	43	4163	132489066
42	DÜKKAN	6090	722580	1	42	43	4164	132489067
43	DÜKKAN	8130	722580	1	43	43	4165	132489068
44	DÜKKAN	3750	722580	1	44	43	4166	132489069
45	DÜKKAN	3930	722580	1	45	43	4167	132489070
46	DÜKKAN	3275	722580	1	46	43	4168	132489071
47	DÜKKAN	4500	722580	1	47	43	4169	132489072
48	DÜKKAN	3960	722580	1	48	43	4170	132489073

3.1.4. Takyidat Bilgileri

Web Tapu sistemi üzerinden 29.05.2024 tarihinde alınan tapu kayıtlarına göre takyidat kayıtlarında;

-Yönetim Planı: 20/02/2024 (05.03.2024 tarih 9586 yevmiye no)

- 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.

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

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.



Tarih ve Sayı: 23/11/2023 2023-VGYO-0370



T.C.
ÜMRANİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-60269154-754[754]-91387
Konu : 121801 - site mah. f22d23d4d pafta 3328
ada 12 parsel

VAKIF GYOYA
K.Bakkalköy Mah. Uman Sok. No:5
Ataşehir/İSTANBUL

İlgi : Vakıf Gyo'nun 15.11.2023 tarihli ve sayılı yazısı.

Ümraniye İlçesi, Site Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 12 Parsel sayılı yerle ilgili talebiniz incelenmiştir.

Söz konusu parsel; 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 İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan etkilenmekte olup, İBB Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Bilgilerinize arz ederim.

BÜLENT ÇETİNKAYA
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek:

- 1 - Plan Pafta Örneği(Çizim ölçeği:1/2000) (1 Sayfa)
- 2 - Plan Notları (3 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 79A06DAF-37DC-47DB-9C7F-AC9397443D8BD Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/umraniye-belediyesi-ebys>
Atatürk Mah. Fatih Sultan Mehmet Cad. No:63 Ümraniye / İSTANBUL
Telefon: 0216 443 56 00 Faks: 0216 335 32 76
www.umraniye.bel.tr / KEP: umraniyebeldiyesi@hs01.kep.tr
KEP Adresi : umraniyebeldiyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Muhammet Cahit
UNAL
Raporör
Telefon No:(216) 443 56 00-
1156



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 Rekreasyon 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 ayrı, 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, işhanı, 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 trafoaları, 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 taşınmazların 05.03.2024 tarihinde Kat Mülkiyeti tesisi işleminden 1/1 hissesi VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye tescil edildiği için hukuksal sorun bulunmamaktadır.

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.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı proje için alınmış yasal belgelerin listesi rapor eklerinde yer almaktadır. Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazın dosyasında herhangi bir tutanak, encümen ve yıkım kararına rastlanılmamıştır.

Ada/Parsel	VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	KAPSAMI	ÜNİTE SAYISI	ÜNİTE ALANI (m ²)	ORTAK ALAN (m ²)	TOPLAM ALAN(m ²)
3328/12	YENİ YAPI	22.06.2015	15/10851	OFİS VE İŞYERİ	45	37.607,70	74.996,27	112.603,97
3328/12	YENİLEME	7.06.2017	17/8674	OFİS VE İŞYERİ	45	37.607,70	74.996,27	112.603,97
3328/12	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	23.11.2018	18/17808	OFİS VE İŞYERİ	45	37.607,70	74.996,27	112.603,97
3328/12	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	29.09.2020	20/7260	OFİS VE İŞYERİ	45	37.607,70	74.996,27	112.603,97
3328/12	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	21.09.2021	21/7906	OFİS VE İŞYERİ	45	37.607,70	74.996,27	112.603,97
3328/12	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	15.09.2022	22/7845	OFİS VE İŞYERİ	45	37.607,70	74.996,27	112.603,97
3328/12	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	25.10.2023	23/115313	OFİS VE İŞYERİ	45	37.607,70	74.996,27	112.603,97
3328/12	TADİLAT RUHSATI	21.12.2023	23/112747	OFİS VE İŞYERİ	48	37.896,30	74.707,67	112.603,97
3328/12	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	16.02.2024	23/129346	OFİS VE İŞYERİ	48	37.896,30	74.707,67	112.603,97

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 yapılmıştır.

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 Pazar Yaklaşımı 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 09.05.2023 veriliş tarihli Y243442A0DF82 NOLU enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

**ENERJİ KİMLİK BELGESİ**

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İşyeri Binası İnşaat Ruhsat Tarihi: 22.6.2015 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 120.443,38 Ada/Parsel/Pafta: 3328 / 12 / F22D23D4E UAVT Bina No: 514894328 Adı: T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri - B Adresi: FINANSKENT MAH. FINANS CAD. NO: 30 ÜMRANIYE/İSTANBUL	Veriliş Tarihi: 9.5.2023 Geçerlilik Tarihi: 9.5.2033 Performans Sınıfı: B Emisyon Sınıfı: B	

Sahibinin Adı Soyadı: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Birimci (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birimci (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	3.367.351,65	71,74	0,00	0,00	B
Isıtma	1.019.227,75	21,72	0,00	0,00	B
Sıhhi Sıcak Su	596.050,77	12,70	0,00	0,00	C
Soğutma	1.310.430,13	27,92	0,00	0,00	D
Havalandırma	136.585,57	2,91			B
Aydınlatma	305.057,44	6,50			B
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası: Y243442A0DF82	Adı Soyadı: MUHİTTİN BASKAN		
Veriliş Tarihi: 9.5.2023	Firması: MUHİTTİN BASKAN		
Son Geçerlilik Tarihi: 9.5.2033			
İptal Edilen EKB No: Y2434E2848DA7	Sertifika No: MMO-07-0045		
	İmza:	MUHİTTİN BASKAN Makine Mühendisi Oda No: 49128 Dip. No: 37/1028	

Sayfa 1/3

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 Devletin 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 engebelidir 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
2023	15.655.924	7.806.787	7.849.137
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 kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

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 miktar toparlanmıştır.

Çin'de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir.



****Tablo: Türkiye Enflasyon Göstergeleri**

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.

Yıl	GSYH (trilyon TL)	Fiyat İndeksi (TL)	GSYH (trilyon Dolar)	Fiyat İndeksi (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıllık Ortalama Değişim (Dolar TL)
2017	3.133.704	39.019	452.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.750.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.212	0,90	5,88
2020	5.040.587	60.541	717.092	8.999	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.739	1.079.924	9.949	11,40	8,98
2022	15.011.776	178.654	2.055.814	10.669	5,50	16,57
2023*	7.356.436	86.263	295.815	3.469	5,90	24,87

GSYH 2023 yıl üçüncü çeyrek ilk tahmini, zeminin hacmi endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,3 arttı.

Kaynak: TÜİK
**Yıllık Ortalama Değişim
*Tahmini verilerdir. Son veriler 2023 yıl üçüncü çeyrek verileridir.

****Tablo: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla**

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 da 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



****Tablo: Döviz Kuru**

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.

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)

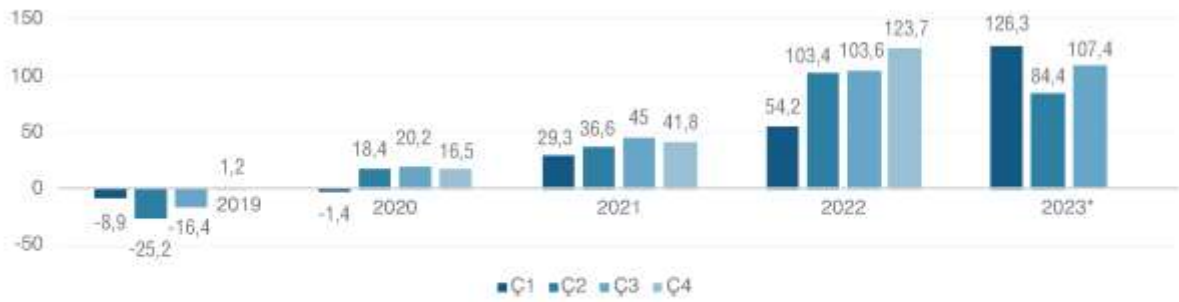


Kaynak: TÜİK

*2023 3.çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



Kaynak: TÜİK

*2023 3.çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



Kaynak: TÜİK

*2023 3.çeyrek verisidir.

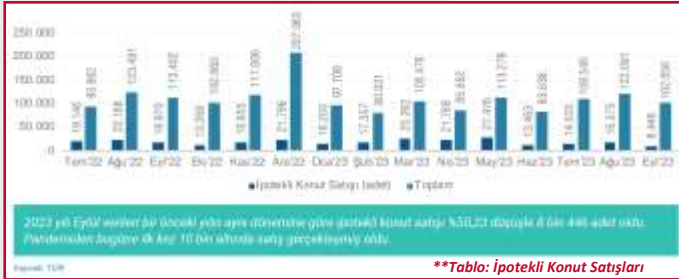
**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

****Tablo: Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay**

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.



	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.

****Tablo: Çeyrek Bazda**

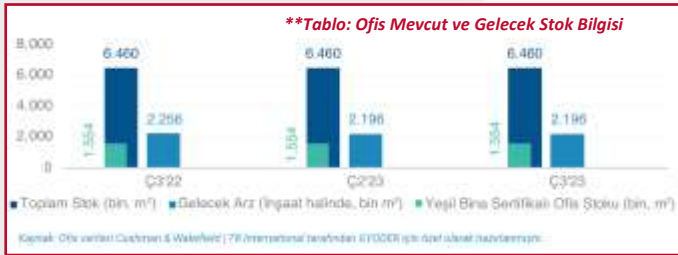
OFİS ve TİCARİ GAYRİMENKUL

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 kiralalar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı gözlemlenmiştir.

Kiralama İşlemleri	Ç3'22	Ç3'23	Ç3'23
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	99	79	98
İstanbul Bölgesi Kiralama İşlemi (bin m ²)	27,0	37,0	37,0
İstanbul Bölgesi Doluluk Oranı (%)	7,75	7,75	7,75
Boşluk Oranı (%)	17,53	15,10	14,34

2023 3. çeyrek itibarıyla İstanbul genelinde toplam kiralama işlemi 98.1 bin m²'dir. Boşluk oranı ise toplamda 14,34 olarak gerçekleşmiştir.

****Tablo: Çeyrek Bazda**



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. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde boşluk oranı %15,2'den %14,3'e düşüş kaydetmiştir.

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Binalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	639.319	637.684	645.888
İzmir	632.651	632.163	637.773
Bursa	624.693	625.530	625.982
Ankara	625.626	625.623	627.414
Antalya	635.536	633.577	640.650
Kocaeli	625.015	625.138	624.447
Adana	622.133	623.755	620.537

Kaynak: Entellex
*Ç3'23 itibarıyla

****Tablo: Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller**

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. Bu dönüşüm örneklerine, alışveriş merkezlerinin ofis kullanımına dönüştürülmesi veya tamamlanmamış ofis binalarının geliştirilerek kullanıma açılması örneklendirilebilir. 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.

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
- Kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması

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 3328 Ada, 12 Parsel sayılı tapuda Arsa, B blok 36 katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve arsası nitelikli ana taşınmazda yer alan 36 adet ofis ve 12 adet dükkan nitelikli taşınmazlardır. Ana 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 dükkan ve 36 adet ofis olmak üzere toplam 48 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Parsel şekil olarak dörtgen formdadır. Parsel yaklaşık olarak 54 m Finans Caddesine cepheli olup, diğer yönlerden komşu parsellere cephesi bulunmaktadır. Bina toplamda 112.603,97 m² alanlıdır. Ana taşınmazda kat irtifakı tesis edilmiş yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçiş sağlanarak yasal süreç tamamlanmıştır. 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. Katlarda yer alan bağımsız bölümler Shell&Core teslim edilmek üzere ince işçilik yapılmamıştır.

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 hacimleri Shell&Core sistemi ile satışa/kiralamaya konu olacağından dolayı inşaat seviyesi tablosu hazırlanmamıştır. Bina içerisinde ortak hacimlerde genel anlamda inşai faaliyet bitmiş olup iskanlı yapı %100 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 %100 seviyede olduğu inşai faaliyetlerin tamamlandığı 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 %100 seviyede olduğu inşai faaliyetlerin tamamlandığı 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

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 7.225,80 m² yüzölçümlü "Arsa, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri Ve Arsası" vasıflı 3328 Ada, 12 Parsel sayılı tapuda Arsa, B blok 36 katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve arsası nitelikli ana taşınmazda yer alan 36 adet ofis ve 12 adet dükkan olmak üzere toplam 48 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mahallen inşai faaliyetler tamamlanmış olup ekspertiz tarihi itibarı ile taşınmazlar boş durumdadır.

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

Değerleme çalışmasında, konu bağımsız bölümlerin değer tespiti için Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Çalışma yapılan tüm yöntemlerde de taşınmazların yasal izinleri alınmış mimari projelere göre değerlendirilmiştir.

5.3. Pazar Yaklaşımına Göre Değer Analizi**5.3.1. Yakın Bölge Markalı Proje Bilgileri**

PROJENİN ADI: SİNPAŞ FİNANS ŞEHİR			
Projenin Konumu	ÜMRANIYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ		
Projenin Sahibi	SİNPAŞ 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 Ofisler			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	39	45	5.650.000
2+1	50	72	8.000.000
3+1	60	78	10.000.000
4+1	160	185	20.000.000
*2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	149.134,62		
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, 8+1		
Satılık Ofisler			
Ofis Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
3+1	120	180	29.280.000
3+1	180	219	38.000.000
3+1	280	350	52.500.000
8+1	900	1100	200.000.000
*2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	216.208,33		
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: SARPAN FİNANSPARK			
Projenin Konumu	ÜMRANIYE 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 Ofisler			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+0	45	52	9.000.000
1+1	65	82	10.000.000
2+1	80	100	12.200.000
20+1	2000	2417	489.000.000
*2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	187.711,54		
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 İmkânı	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 Ofisler			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
3+1	140	156	18.000.000
3+1	140	161	19.320.000
3+1	160	200	24.000.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	138.857,14		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	VARYAP MERİDİAN, 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 tasarımlı 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 **138.857-TL/m²– 216.218 TL/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

5.3.2. Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
EMSALLER	Özellikler	İlgili Kiş/Kurum-Telefon	Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Sarphan Finanspark'ta konumlu, 340 m2 beyan edilen ancak 240 m2 tahmin edilen dükkan için 41.250.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır.	EMLAK OFİSİ 0 (549) 455 15 00	240,00	41.250.000	171.875
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Sarphan Finanspark'ta konumlu, 240 m2 beyan edilen ancak 160 m2 tahmin edilen dükkan için 29.250.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır.	EMLAK OFİSİ 0 (549) 455 15 00	160,00	29.250.000	182.813
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Sinpaş Finans Şehir projesinde konumlu, 155 m2 beyan edilen ancak 120 m2 tahmin edilen dükkan için 27.500.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır.	EMLAK OFİSİ 0 (533) 573 53 73	120,00	27.500.000	229.167
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Sarphan Finanspark'ta konumlu, 178 m2 beyan edilen ancak 140 m2 tahmin edilen dükkan için 27.000.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır.	EMLAK OFİSİ 0 (507) 245 01 45	140,00	27.000.000	192.857
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Finanskent'te konumlu, 130 m2 beyan edilen ancak 110 m2 tahmin edilen dükkan için 38.500.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır.	EMLAK OFİSİ 0 (532) 658 77 10	110,00	38.500.000	350.000

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 **171.875 TL/m² – 350.000 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

DÜKKAN EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Alanı (m ²)	240,00	160,00	120,00	140,00	110,00
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)	41.250.000	29.250.000	27.500.000	27.000.000	38.500.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	171.875	182.813	229.167	192.857	350.000
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI	0%	0%	-10%	-10%	-10%
REKLAM KABİLİYETİ DÜZELTME KATSAYISI	50%	50%	50%	50%	50%
KARMA PROJEDE BULUNMA KATSAYISI	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	50%	50%	50%	50%	50%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	335.156	356.484	423.958	356.786	647.500
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)				423.977	

Bölgede benzer nitelikte dükkan emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup şerefiyelendirme çalışmasında ortalama birim değer uyumlaştırılmış birim değere uygun çalışma yapılmıştır.

5.3.3. 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 **150.000 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	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değer (TL)
5.352.873.750	6.791.704.973	6.791.705.000	188.105

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 **375.000 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 m ² den Küçük	10,0%	KB	1,5%
1	2,5%	2	5,0%	100-200 m ² arası	6,0%	KD	2,0%
2	0,0%			200-300 m ² arası	3,0%	KB-KD	3,5%
3	0,0%			300 m ² 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 parsel üzerindeki Dükkan nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme sonrası hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri (TL)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer (TL)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değer (TL)
828.928.125	930.294.867	930.295.000	426.563

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

HASILAT ÖZETİ	
TOPLAM DÜKKAN SATIŞ DEĞER (TL)	930.295.000,00
TOPLAM OFİS SATIŞ DEĞER (TL)	6.791.705.000,00
TOPLAM SATIŞ DEĞER (TL)	7.722.000.000,00

5.3.4. Emsal Krokisi (Dükkan ve Markalı Projeler)



- 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.

5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerlemeye konu taşınmazlar için kira değerleme çalışması yapılmamıştır.

5.5. 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 değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazların konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

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

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

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

5.8. 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 kullanımıdır. 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.

5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller için kat irtifakı kurulmuş yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır. 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 yöntemi kullanılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için kat irtifakı kurulmuş yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır.

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 gayrimenkuller için kat irtifakı kurulmuş yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır. Boş arsa veya arazi kullanımı bulunmamaktadır.

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 taşınmazlar 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 edilmiş olan mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na ait olan ofis ve dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin 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 tamamlanmış olan proje olması nedeni ile GYO portföyüne “bağımsız bölüm” 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. Ayrıca yapı kullanma izin belgesi alınmak suretiyle kat mülkiyetine geçiş sağlanmış ve yasal süreç tamamlanmıştır. Konu bağımsız bölümlerin 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.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parseller üzerine geliştirilmiş olan projede konumlu bağımsız bölümlerin bugün itibari ile satılması halindeki değerleri (bağımsız bölüm hasılat değeri) hesaplanmıştır. İskan alınmış ve tamamlanmış projede konumlu olan ofis ve dükkan özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda bağımsız bölümlerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; mülkiyetleri VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’ne ait olan ve Tapu kütüğünde İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi 3328 Ada 12 parseller üzerinde bulunan 48 adet bağımsız bölümün mevcut projesine göre oluşacak Pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

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

Taşınmazların 28.06.2024 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Taşınmazların KDV hariç Satış Değeri	7.722.000.000
Yedi Milyar Yedi Yüz Yirmi İki Milyon TL	
Taşınmazların KDV dahil Satış Değeri	9.266.400.000
Dokuz Milyar İki Yüz Altmış Altı Milyon Dört Yüz Bin TL	

Selçuk AVLAR

Şehir Plancısı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 407552

Ahmet MERMERKAYA

İnşaat Mühendisi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:403892

Yılmaz KÜRKÇÜ

Harita Mühendisi

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:400572

7.1. Beyan

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

EKLER

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