

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 02.08.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-22

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	7
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi.....	7
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4. İşin Kapsamı	7
3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	9
3.1.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	9
3.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.1.3. Tapu Kayıtları	12
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.....	18
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	18
3.1.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	18
3.1.9. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	18
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	19
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	19
3.1.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	19
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	24
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	29
4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	29
4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	29
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	29
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	30
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	30

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.....	30
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri	32
5.1.1. Maliyet Yöntemi	32
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	32
5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	32
5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	32
5.3. Pazar Yaklaşımına Göre Değer Analizi	33
5.3.1. Kiralık Dükkan Emsalleri.....	33
5.3.2. Kiralık Büro-Ofis Emsalleri.....	34
5.3.3. Şerefiyelendirme Çalışması.....	35
5.3.4. Emsal Krokisi (Markalı Projeler)	37
5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	38
5.5. Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları ..	38
5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	38
5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	38
5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	38
5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	38
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	40
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	40
6.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
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.....	40
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	40
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	40
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	40
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	43
7.2. Nihai Değer Takdiri	43
7.3. Beyan.....	44
7.4. Ekler.....	44

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	29.07.2024
Rapor Tarihi	02.08.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-22
Raporun Türü	İstanbul, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 Ada 12 Parselde kayıtlı iskanı alınmış, kat mülkiyetine geçişi tamamlanmış projede 35.686 m ² brüt alanlı 36 adet Ofis ve 2.210 m ² brüt alanlı 12 adet Dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden kira 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: 02.07.2024 Sözleşme No: GYO_2024_05
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, 29.12.2023 tarih VAKIF GYO-2023-16 nolu ve 28.06.2024 tarih VAKIF GYO-2024-10 no.lu raporlar bulunmaktadır.

Taşınmazların 02.08.2024 Tarihli Toplam Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL/Ay)
Taşınmazların Toplam Kira Değeri *KDV hariç	44.810.000,00
KırkdörtmilyonsekizyüzonbinTürkLirası	
Taşınmazların Toplam Kira Değeri *KDV dahil	53.772.000,00
ElliüçmilyonyediyüzyetmişikibinTürkLirası	

*KDV %20 olarak alınmıştır.

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 alanlı 36 adet Ofis ve 2.210 m² brüt alanlı 12 adet Dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden kira 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. Dokümanları 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.



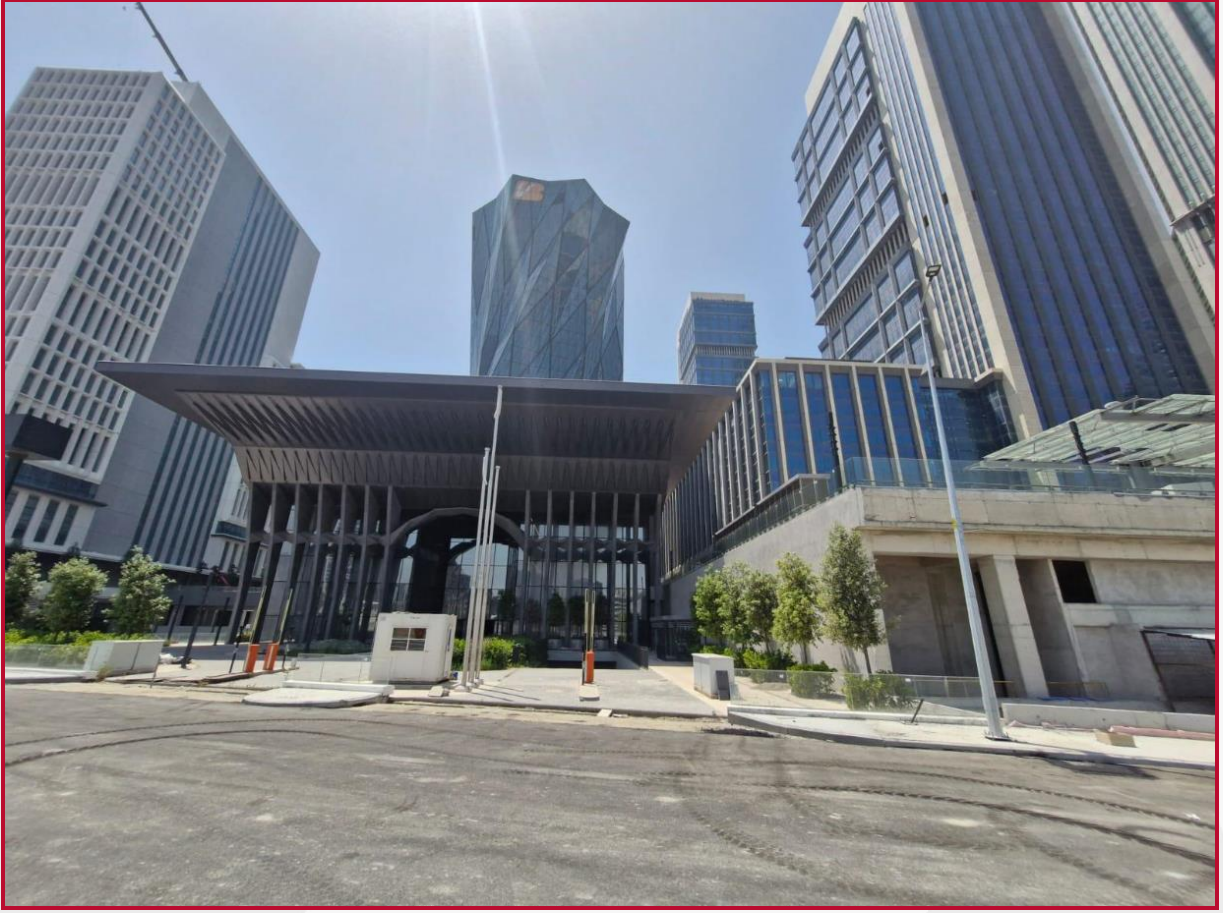
3.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı

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

Sıra	BB Niteliği	BB Arsa Pay	BB Arsa Payda	BB Kat	BB No	Cilt No	Sahife No	Taşınmaz ID
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
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 09.07.2024 tarihinde alınan tapu kayıtlarına göre takyidat kayıtlarında;
Tüm taşınmazlarda müşterek olarak;

Beyanlar Hanesinde:

-Yönetim Planı : 20/02/2024 (05.03.2024 tarih, 9586 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

-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, 55342 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

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.
ÜMRANIYE 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 ilişkin 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 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 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

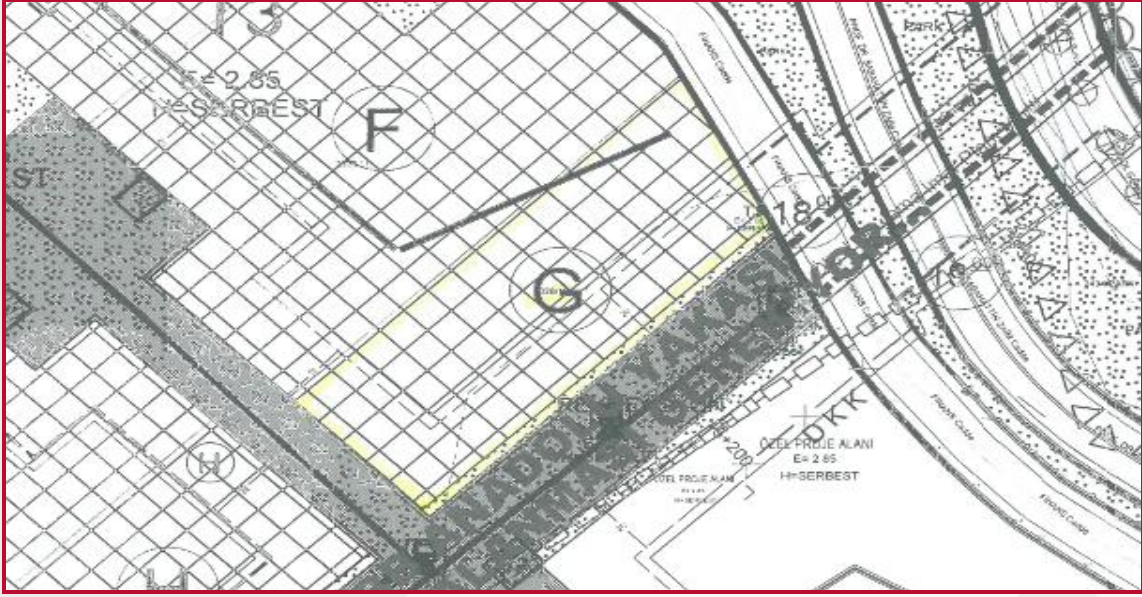
ÖZEL PROJE ALANI

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

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 taşınmazların 05.03.2024 tarihinde Kat Mülkiyeti tesisi işleminden 1/1 hissesi VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye tescil edilmiştir. Son 3 yıl içerisinde mülkiyet değişimi imar planlarında herhangi bir değişiklik 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, 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 (m²)	ORTAK ALAN (m²)	TOPLAM ALAN (m²)	YOL KOTU ALTI KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIF VE GRUBU
3328/12	YENİ YAPI	22.06.2015	15/10851	OFİS VE İŞYERİ	45	37.607,70	74.996,27	112.603,97	10	26	36	S/A
3328/12	YENİLEME	7.06.2017	17/8674	OFİS VE İŞYERİ	45	37.607,70	74.996,27	112.603,97	10	26	36	S/A
3328/12	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	23.11.2018	18/17808	OFİS VE İŞYERİ	45	37.607,70	74.996,27	112.603,97	10	26	36	S/A
3328/12	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	29.09.2020	20/7260	OFİS VE İŞYERİ	45	37.607,70	74.996,27	112.603,97	10	26	36	S/A
3328/12	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	21.09.2021	21/7906	OFİS VE İŞYERİ	45	37.607,70	74.996,27	112.603,97	10	26	36	S/A
3328/12	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	15.09.2022	22/7845	OFİS VE İŞYERİ	45	37.607,70	74.996,27	112.603,97	10	26	36	S/A
3328/12	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	25.10.2023	23/115313	OFİS VE İŞYERİ	45	37.607,70	74.996,27	112.603,97	10	26	36	S/A
3328/12	TADİLAT RUHSATI	21.12.2023	23/112747	OFİS VE İŞYERİ	48	37.896,30	74.707,67	112.603,97	10	26	36	S/A
3328/12	YAPI KULLANMAZIN BELGESİ	16.02.2024	23/129346	OFİS VE İŞYERİ	48	37.896,30	74.707,67	112.603,97	10	26	36	S/A

PROJEDEKİ TOPLAM ÜNİTE SAYISI	48
PROJEDEKİ TOPLAM SATILABİLİR ALAN	37.896,30
PROJEDEKİ TOPLAM ORTAK ALAN	74.707,67
PROJEDEKİ TOPLAM KAPALI ALAN	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 kira 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

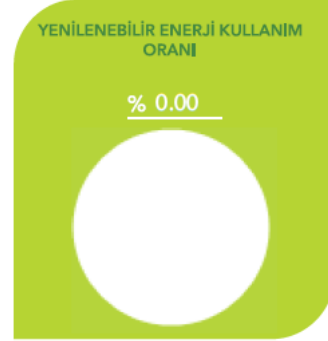
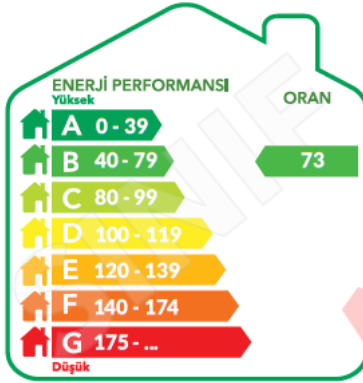
Değerleme konusu taşınmaz için alınmış 09.05.2023 veriliş tarihli Y243442A0DF82 NOLU enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ABD tarafından kurulan LEED Yeşil Bina Derecelendirme Sistemi Sertifikasyonunun gerekliliklerini yerine getirdiği ve Yeşil Bina Konseyi ve Yeşil İş Sertifikası A.Ş. tarafından doğrulandı için Ocak-2023 tarihinde **LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) GOLD** sertifikası almaya hak kazanmıştır.



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İşyeri Binası İnşaat Ruhsat Tarihi: 22.06.2015 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 120.443,38 Ada/Parşel/Pafta: 3328 / 12 / F22D23D4 UAVT Bina No: 514894328 Adı: T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri - B Adresi: FİNANSKENT MAH. FİNANS CAD. NO: 30 ÜMRANIYE/İSTANBUL	Veriliş Tarihi: 9.05.2023 Geçerlilik Tarihi: 9.05.2033 Performans Sınıfı: B Emisyon Sınıfı: B	
Sahibinin Adı Soyadı: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	Birincil (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
Kojenarasyon	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: 9.05.2023	Firması: MUHİTTİN BASKAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 9.05.2033		
İptal Edilen EKB No: Y2434E2B4BDA7	Sertifika No: MMO-07-0045	
	İmza:	



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.

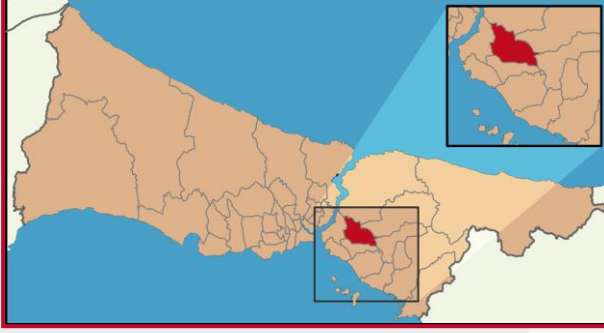
Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır.

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
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 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrıışmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
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	26.276.307	307.952	1.118.593	13.110	4,50	23,49
2024*	8.822.248		285.572		5,70	30,89

GSYH 2024 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,7 arttı.

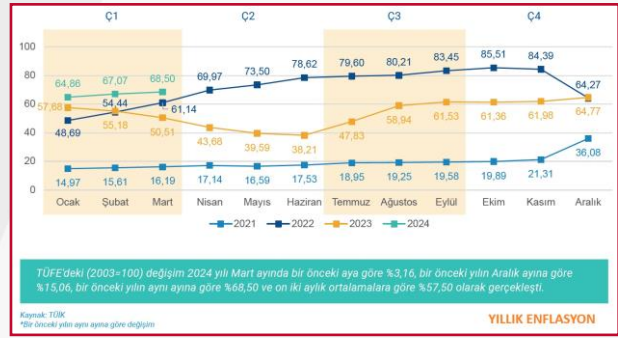
Kaynak: TÜİK
*2024 yılı 1. çeyrek verisidir
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü 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 %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu

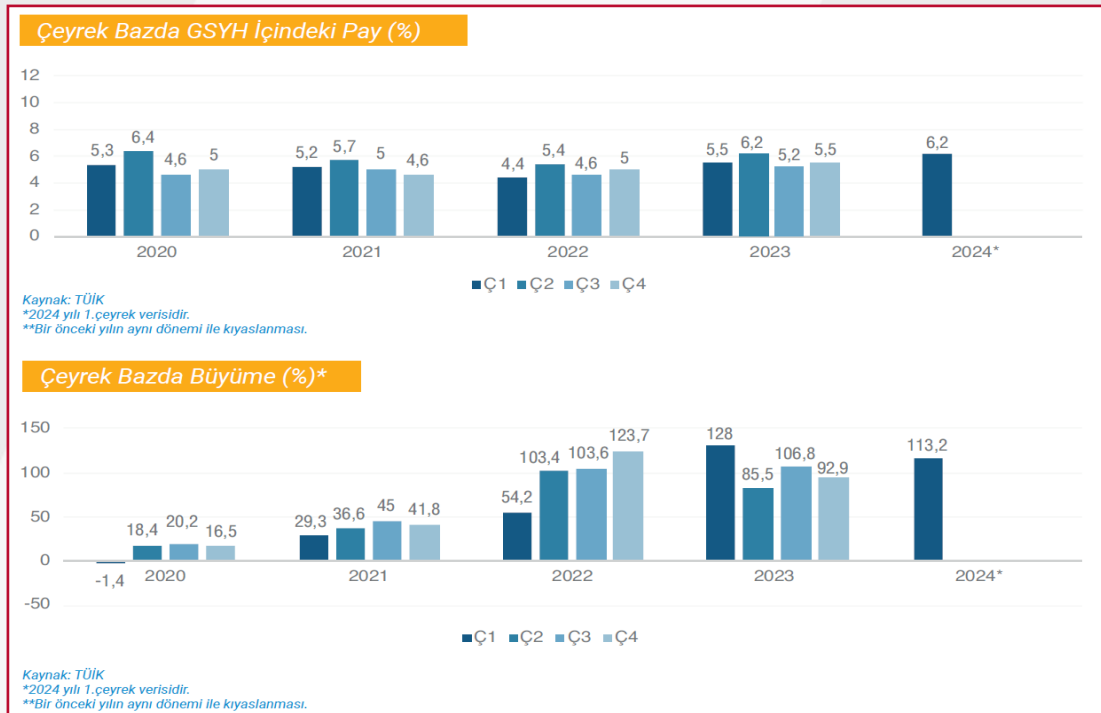
sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

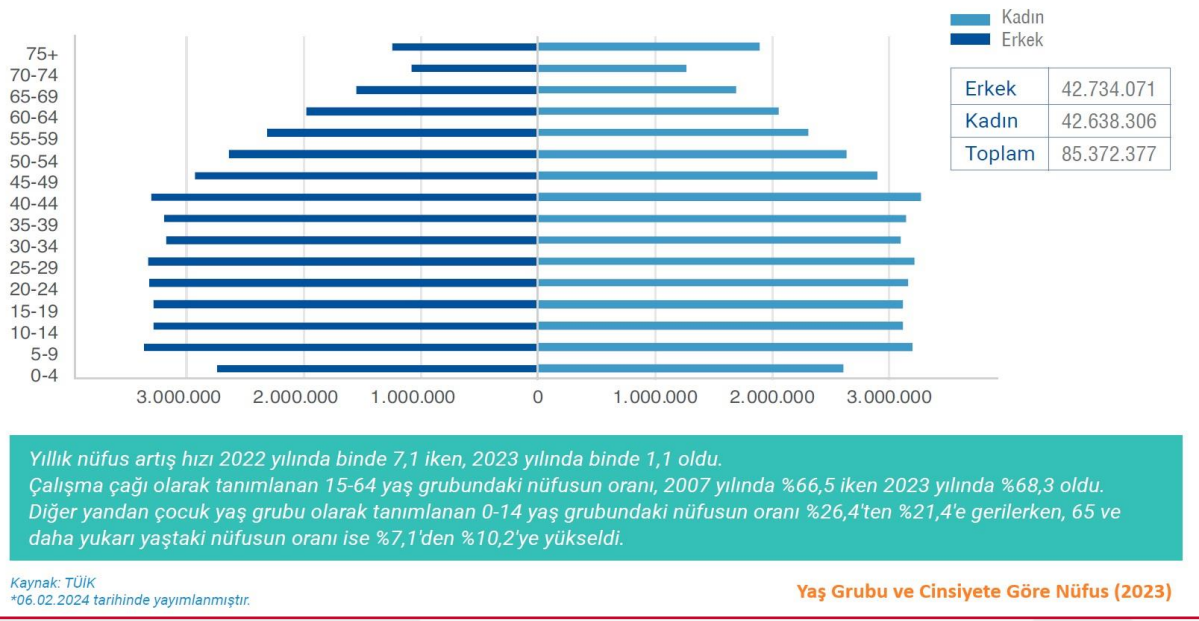
İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatla %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.



Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki

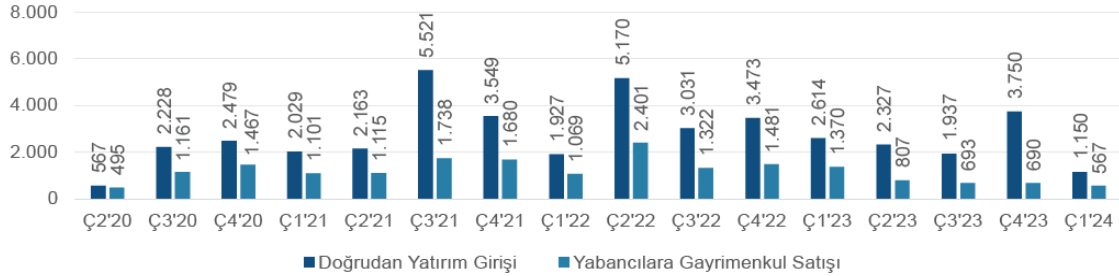
bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.



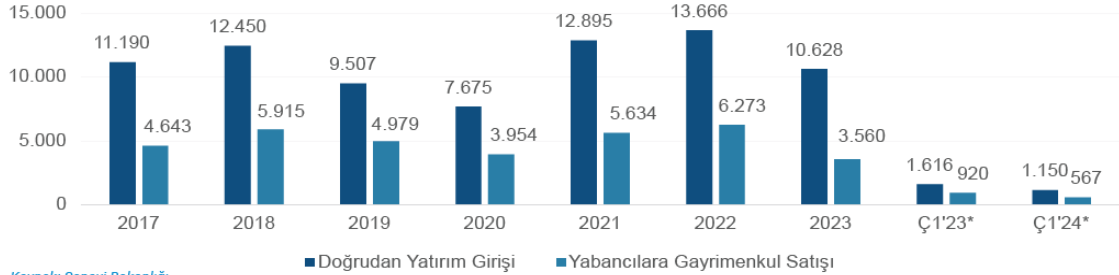


Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



KONUT SEKTÖRÜ GENEL DEĞERLENDİRMESİ

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.



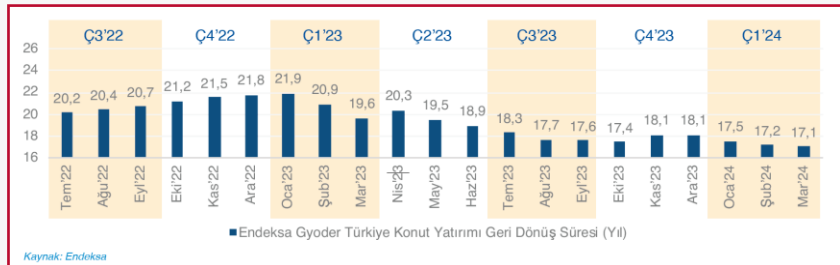
Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den

birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir.

Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur.



Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir.

OFİS ve TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GENEL DEĞERLENDİRMESİ

2024 yılının ilk çeyreği, İsrail-Filistin ve Rusya-Ukrayna arasındaki çatışmalara ek olarak Kızıldeniz krizinin de sürmesiyle birlikte küresel enflasyonun ve ekonomik durgunluğun devam ettiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde, bölgesel çatışmaların etkisiyle ekonomilerde belirsizlikler artarken, bunun küresel piyasalara olumsuz yansımaları devam etmiştir. Küresel ekonomideki olumsuz gelişmelere rağmen, ülkemizde yüksek döviz kuru ve enflasyon nedeniyle politika faizlerinin yüksek tutulması piyasada olumlu bir atmosfer oluşmuştur. Özellikle 31 Mart Genel Seçimleri öncesinde yapılan politika faiz artırımı kararı, Türkiye ekonomisinin istikrarlı bir şekilde toparlanma sürecini sürdüreceğinin işareti olmuştur. Ekonomide alınan doğru adımların etkisiyle kredi derecelendirme kuruluşları Türkiye'nin kredi notunda ve kredi notu görünümünde revizyonlar yapmıştır. Fitch, 12 yıl sonra Türkiye'nin kredi notunu B'den B+'ya yükseltirken Moody's ise kredi notunu B3 olarak teyit etmiştir. Her iki kuruluş da kredi notu görünümünü durağandan pozitifte çevirmiştir.

Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında hem Türk Lirası (₺) hem ABD Doları (\$) bazında artışların devam etmesine yol açmıştır. Bununla beraber ekonomik durgunluğa rağmen, gelecek beklentilerinin olumlu olması, ofis piyasasına pozitif yansımıştır ve işlem hacminde 2023 yılının ilk çeyreğine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Merkezi iş alanı (MİA) bölgelerindeki boşluk oranı bu çeyrekte düşüşünü sürdürmüştür.



Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	₺53.483	₺57.161	₺64.575
İzmir	₺42.628	₺46.152	₺46.117
Bursa	₺32.540	₺36.290	₺33.854
Ankara	₺34.179	₺35.259	₺39.603
Antalya	₺44.390	₺47.528	₺47.231
Kocaeli	₺33.304	₺33.642	₺33.730
Adana	₺26.281	₺29.611	₺25.478

Kaynak: Endeksa
*Mar'24 itibarıyla

2024 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte toplamda 94,471 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %173 oranında ciddi bir yükseliş meydana gelmiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %60, adet bazında %61 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare

bazında %94 oranında artış kaydedilmiştir. Genişleme işlemlerinde ise ciddi bir artış görülmüştür. Geçtiğimiz yılın aynı döneminde genişleme işlemleri gerçekleşen kiralama anlaşmalarının %13'ünü oluştururken bu çeyrekte %38'i genişleme işlemlerinden oluşmaktadır. Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %37'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %205 oranında artış kaydedilmiştir. İşlemlerin %34'ü Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında artarken, %28 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2023 yılının ilk çeyreğine göre işlem bazında azalma yaşanmasına rağmen metrekare bazında iki katından fazla yükselmiştir.

Üretim maliyetlerindeki artış nedeniyle yeni ofis yatırımlarının gerçekleşmemesi sonucunda ofis arzı sınırlı kalmıştır. Bu durum, hazır ve ikinci el dekorasyonlu ofislere olan talebin devam etmesine ve sonuç olarak MİA (Merkezi İş Alanı) bölgesindeki boşluk oranlarının azalmaya devam etmesine neden olmuştur.

Kiralama İşlemleri	Ç1'23	Ç4'23	Ç1'24
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m²)	34.589	92.320	94.471
[Prime] Birincil Kira (USD/m²/ay)*	37	38	38
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,75	7,25	7,25
Boşluk Oranı (%)	15,1	12,14	10,89

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek diliminde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

2024 1. çeyrek itibarıyla İstanbul genelinde toplam kiralama işlemi 94,471 bin m²'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %10,89 olarak gerçekleşmiştir.

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

- Olumsuz yönde etkileyen faktör bulunmamaktadır.

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 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. 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 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 Gerekçiler 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 örneklerle 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. Kiralık Dükkan Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	İndirgenmiş Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kiraya Esas Birim Değer (TL/Ay/m ²)
Emsal 1	Konu taşınmazlar ile aynı bölgede SARPAN FİNANSPARK projesinde konumlu 100,00 m ² bodrum, 40,00 m ² zemin kat ve 30,00 m ² ön teras kullanımı olan toplam 140,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz 100.000,00 TL/Ay fiyatla emlak ofisi tarafından kiralıktır. Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemine indirgenmiş alanı 60,00 m ² olarak hesaplanmıştır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 954 00 11	60,00	100.000,00	1.666,67
Emsal 2	Konu taşınmazlar ile aynı bölgede SARPAN FİNANSPARK projesinde konumlu 100,00 m ² bodrum, 70,00 m ² zemin kat kullanımı olan toplam 170,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz 100.000,00 TL/Ay fiyatla emlak ofisi tarafından kiralıktır. Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemine indirgenmiş alanı 90,00 m ² olarak hesaplanmıştır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 625 83 49	90,00	100.000,00	1.111,11
Emsal 3	Konu taşınmazlar ile aynı bölgede SİNPAŞ FİNANŞŞEHİR projesinde konumlu 90,00 m ² bodrum, 90,00 m ² zemin kat kullanımı olan toplam 180,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz 140.000,00 TL/Ay fiyatla emlak ofisi tarafından kiralıktır. Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemine indirgenmiş alanı 108,00 m ² olarak hesaplanmıştır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 668 58 67	108,00	140.000,00	1.296,30
Emsal 4	Konu taşınmazlar ile aynı bölgede SİNPAŞ FİNANŞŞEHİR projesinde konumlu 30,00 m ² asma kat, 140,00 m ² zemin kat kullanımı olan toplam 170,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz 200.000,00 TL/Ay fiyatla emlak ofisi tarafından kiralıktır. Asma kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemine indirgenmiş alanı 155,00 m ² olarak hesaplanmıştır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 504 23 95	155,00	200.000,00	1.290,32

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların dükkan fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli kiralık dükkan nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **1.111,11 TL/Ay/m² – 1.666,67 TL/Ay/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU				
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Kapalı Alan (m ²)	60,00	90,00	108,00	155,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	100.000,00	100.000,00	140.000,00	200.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/Ay/m ²)	1.666,67	1.111,11	1.296,30	1.290,32
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Katsayısı	30%	30%	40%	40%
Konum Şerefyesi Düzeltme Katsayısı	30%	30%	40%	40%
Düzeltilmiş Birim Kira Fiyat (TL/Ay/m ²)	2.583,33	1.722,22	2.268,52	2.258,06
ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m ²)				2.208,03

5.3.2. Kiralık Ofis Emsalleri

KİRALIK OFİS ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kiraya Esas Birim Değer (TL/Ay/m ²)
Emsal 1	Konu taşınmazlar ile aynı bölgede SİNPAŞ FİNANSŞEHİR projesinin 8. normal katında yer alan 475,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 5+1 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 440.000,00 TL/Ay fiyatla emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 954 00 11	475,00	440.000,00	926,32
Emsal 2	Konu taşınmazlar ile aynı bölgede SARPHAN projesinin 7. normal katında yer alan 29,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 1+0 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 25.000,00 TL/Ay fiyatla emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 625 83 49	29,00	25.000,00	862,07
Emsal 3	Konu taşınmazlar ile aynı bölgede SARPHAN projesinin 6. normal katında yer alan 110,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 82.000,00 TL/Ay fiyatla emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 668 58 67	110,00	82.000,00	745,45
Emsal 4	Konu taşınmazlar ile yakın bölgede VARYAP MERİDİAN projesinin 19. normal katında yer alan 240,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 4+1 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 190.000,00 TL/Ay fiyatla emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 504 23 95	240,00	190.000,00	791,67
Emsal 5	Konu taşınmazlar ile yakın bölgede VARYAP MERİDİAN projesinin 15. normal katında yer alan 160,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 125.000,00 TL/Ay fiyatla emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 688 32 32	160,00	125.000,00	781,25
Emsal 6	Konu taşınmazlar ile yakın bölgede AĞAOĞLU MY NEWWORK projesinin 10. normal katında yer alan 560,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 6+1 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 540.000,00 TL/Ay fiyatla emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 688 71 70	560,00	540.000,00	964,29
Emsal 7	Konu taşınmazlar ile yakın bölgede NİDAKULE-ATAŞEHİR projesinin 9. normal katında yer alan 64,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 1+1 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 58.000,00 TL/Ay fiyatla emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 455 11 88	64,00	58.000,00	906,25
Emsal 8	Konu taşınmazlar ile yakın bölgede VARYAP MERİDİAN BUSINESS projesinin 4. normal katında yer alan 115,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 85.000,00 TL/Ay fiyatla emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 360 70 80	115,00	85.000,00	739,13

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların büro-ofis fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli kiralık ofis nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **739,13 TL/Ay/m² – 964,29 TL/Ay/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK OFİS EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU								
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5	Örnek 6	Örnek 7	Örnek 8
Kapalı Alan (m ²)	475,00	29,00	110,00	240,00	160,00	560,00	64,00	115,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	440.000,00	25.000,00	82.000,00	190.000,00	125.000,00	540.000,00	58.000,00	85.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/Ay/m ²)	926,32	862,07	745,45	791,67	781,25	964,29	906,25	739,13
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-10%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	-5%	-5%	-5%	-5%	0%	-5%	-5%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	5%	10%	0%	0%	5%
Konum Şerefıyesi Düzeltme Katsayısı	35%	35%	35%	40%	40%	40%	40%	40%
Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/Ay/m ²)	1.204,21	1.077,59	931,82	1.068,75	1.093,75	1.253,57	1.178,13	997,83
ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m ²)				1.100,70				

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 kira 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 kira değeri **880,00 TL/Ay/m²** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU									
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 kiralanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Kira Değeri (TL/Ay)	Ortalama Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)
31.403.526,00	39.844.669,18	39.850.000,00	1.101,26

Dükkan Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim kira 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 kira değeri **2.000,00 TL/Ay/m²** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU							
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 Kira Değeri (TL/Ay)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Kira Değeri (TL/Ay)	Ortalama Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)
4.420.950,00	4.961.572,63	4.960.000,00	2.275,00

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

TOPLAM KİRA ÖZETİ	
TOPLAM DÜKKAN KİRA DEĞER (TL/Ay)	4.960.000,00
TOPLAM OFİS KİRA DEĞER (TL/Ay)	39.850.000,00
TOPLAM KİRA DEĞER (TL/Ay)	44.810.000,00

5.3.4. Emsal Krokisi (Markalı Projeler)



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

5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerlemeye konu taşınmazlar için kira değerleri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

TOPLAM KİRA ÖZETİ	
TOPLAM DÜKKAN KİRA DEĞER (TL/Ay)	4.960.000,00
TOPLAM OFİS KİRA DEĞER (TL/Ay)	39.850.000,00
TOPLAM KİRA DEĞER (TL/Ay)	44.810.000,00

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 kira 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 kira 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 kira 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 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 Kullanımda” 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 bölümlerin kira 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.” ibaresi yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı,

- Maddenin c) 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 kira değerlemesi bu projeye istinaden yapılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parseller üzerine geliştirilmiş olan projede konumlu bağımsız bölümlerin bugün itibari ile kiralanması halindeki değerleri (bağımsız bölüm kira hasılat değeri) hesaplanmıştır. İskan alınmış ve tamamlanmış projede konumlu olan ofis ve dükkan özellikleri dikkate alınarak piyasada kiralık olan ya da yakın zamanda kiralamaya 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 kira değerleri aşağıda verilmiştir.

Taşınmazların 02.08.2024 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL/Ay)
Taşınmazların Toplam Kira Değeri *KDV hariç	44.810.000,00
KırkdörtmilyonsekizyüzonbinTürklirası	
Taşınmazların Toplam Kira Değeri *KDV dahil	53.772.000,00
ElliüçmilyonyediyüzyetmişikibinTürklirası	

*KDV %20 olarak alınmıştır.

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

7.3. 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.

7.4. 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