

**İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ,  
3328 ADA 4 VE 11 NUMARALI TAŞINMAZLARIN  
DEĞERLEME RAPORU**



**MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
A.Ş.**

**Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16  
Çankaya / ANKARA**



## İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	6
1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	6
1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	6
1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	6
1.4 RAPORUN KAPSAMI.....	7
1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
2. RAPOR BİLGİLERİ.....	8
3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	8
3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
3.2 UYGUNLUK BEYANI.....	9
4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ .....	10
4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ .....	10
4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	10
5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	11
5.1 İMAR BİLGİLERİ.....	11
5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ .....	12
5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA .....	13
6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ .....	13
7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR .....	14
8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ.....	14
9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	15
10. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	15
10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	15
10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? .....	15
10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	15
10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	15
10.5 YASAL KISITLAMALAR.....	15
11. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME .....	16
12. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME.....	16
13. SONUÇ GÖRÜŞ.....	16
14. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	16
15. GENEL VE SEKTÖREL VERİLER .....	17
15.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER .....	17
15.2 SEKTÖREL VERİLER.....	19

15.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	21
16.	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	23
13.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	23
13.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU .....	23
13.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER .....	23
14	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	24
14.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ .....	24
14.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	24
14.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	24
15	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	25
15.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	25
15.2	MALİYET YÖNTEMİ .....	25
15.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....	26
15.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	26
15.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	26
15.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	26
15.4.3	EMSAL ARAŞTIRMASI .....	41
16	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....	47
17	EKSPERİN KANAATI .....	47
18	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI.....	47
19	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	50
20	DEĞERLEME VE SONUÇ.....	51
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	51
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	51

**YÖNETİCİ ÖZETİ:**

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
<b>TALEP TARİHİ</b>	13.05.2024
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	25.01.2024
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	24.06.2024
<b>RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO</b>	28.06.2024 2024-HALK GYO-10
<b>RAPORUN KONUSU</b>	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 4 ve 11 numaralı "ARSA" niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
<b>BİNA ADI</b>	İstanbul Uluslararası Finans Merkezi
<b>PARSEL ALANI</b>	4 Parsel: 16.337,10 m <sup>2</sup> 11 Parsel: 12.394,57 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM KAPALI ALAN</b>	4 Parsel: 242.387,23 m <sup>2</sup> 11 Parsel: 180.567,70 m <sup>2</sup>
<b>KİRALANABİLİR ALAN</b>	4 Parsel: 126.803,00 m <sup>2</sup> 11 Parsel: 78.282,40 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM GERÇEKLEŞEN MALİYET</b>	4 Parsel: 9.958.479.000,00.-TL 11 Parsel: 7.418.624.000,00.-TL
<b>ARSA BİRİM DEĞERİ</b>	4 Parsel: 125.000.-TL/m <sup>2</sup> 11 Parsel: 120.000.-TL/m <sup>2</sup>
<b>KİRA DEĞERİ</b>	4 Parsel: 74.756.650,00 TL 11 Parsel: 48.038.441,00.-TL
<b>GAYRİMENKULLERİN MALİKİ</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun "4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Değerlemeye konu taşınmazların ada/parsel bazında konumu Ümraniye Belediyesi İmar Arşiv servisindeki imar paftası üzerinden ve TKGM'nin CBS portalı üzerinden kontrol ve teyit edilmiştir. Değerleme günü itibariyle Ümraniye Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmaz 3328 ada 4 ve 11 parseller 19.06.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama Planında T3 rumuzlu "Ticaret Alanı" içerisinde kalmaktadır. Bu plana ve plan notlarına göre E:2.85 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Uygulama aşamasında metro hattı güzergahında olduğundan İBB Raylı Sistemler Daire Başkanlığı'ndan görüş alınması gerekmektedir.

<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 28.06.2024 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER</b>	20.906.589.000,00 Yirmimilyardokuzyüzaltımilyonbeşyüzseksendokuzbin.-Türk Lirası
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI(LİSANS NO)</b>	SİNEM BİLSEL (SPK Lisans No: 406345)
<b>KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No:404959 )
<b>ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

## 1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 6.500.000-TL

Ticaret Sicil 372903

Telefon 0 312 442 9 444

e-posta/Web :www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4

No:13-14-15-16 Çankaya /ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

### 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirket Adresi: Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H 34746 Ataşehir / İstanbul

Şirket Amacı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, Türkiye ekonomisi için değer yaratmak, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına 18.10.2010 tarihinde faaliyete geçmiştir. Öncelikli hedefimiz hissedarlarımız için paylaşılabılır ve büyüyen değerler yaratmaktır.

Sermayesi: : 3.145.000.000 TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : 0216 600 10 00

e-posta : info@halkgyo.com.tr

### 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 4 ve 11 parsel numaralı "ARSA" niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

#### **1.4 RAPORUN KAPSAMI**

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye imzalı şekilde teslim edilmesidir.

#### **1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlar için rapor hazırlanmıştır.

##### **1.**

Rapor Tarihi ve Numarası : 29.04.2022 / 2022-AOZL-1  
Takdir Edilen Değer : 5.992.837.000,00 TL  
Raporu Hazırlayanların  
Ad ve Soyadları : Bilge ŞAHİNOĞLU  
: Ahmet Cavit Efe TULAZOĞLU  
Sorumlu Değerleme Uzmanının  
Adı ve Soyadı : Serdar Kadir ASLAN

##### **2.**

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

##### **3.**

Rapor Tarihi ve Numarası : 27.12.2023 / 2023-HALK GYO-25  
Takdir Edilen Değer : 15.356.770.000.-TL  
Raporu Hazırlayanların  
Ad ve Soyadları : Sinem BİLSEL  
: Uygur ZAIM  
Sorumlu Değerleme Uzmanının  
Adı ve Soyadı : Serdar Kadir ASLAN



## 2. RAPOR BİLGİLERİ

**Raporun Tarihi ve Numarası** : 28.06.2024 – 2024-HALK GYO-10

### **Raporu Hazırlayanların**

**Ad ve Soyadları** : Sinem BİLSEL (Spk Lisans No: 409933)  
: Uygur ZAİM (Spk Lisans No: 404959)

### **Sorumlu Değerleme Uzmanının**

**Adı ve Soyadı** :Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

**Değerleme Tarihi** : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 24.06.2024 tarihinde tamamlanmıştır.

### **Dayanak Sözleşmesinin**

**Tarihi ve Numarası** :25.01.2024

**Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:** Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

## 3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

**Pazar Değeri;** Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

### **3.2 UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımınız veya önyargınız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayılı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

##### 4.1 GAYRİMENKULÜN TAPUBİLGİLERİ

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

<b>İl</b>	İSTANBUL	<b>Mevkii</b>	-
<b>İlçe</b>	ÜMRANIYE	<b>Pafta</b>	-
<b>Bucak</b>	-	<b>Ada</b>	3328
<b>Mahalle</b>	FİNANSKENT	<b>Parsel</b>	11
<b>Sokak</b>	-	<b>Yüzölçümü</b>	12.394,57 m <sup>2</sup>
<b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>	-	<b>Blok ve Bağımsız Bölüm No</b>	-
<b>Malik</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	<b>Ana Taşınmaz Niteliği</b>	ARSA
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

##### 4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, No:42 (A Blok/3328 Ada, 4 Parsel), Finans Caddesi, No:28 (B Blok/3328 Ada, 11 Parsel) Ümraniye/İstanbul

## 5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

### 5.1 İMAR BİLGİLERİ

<b>PLAN ÖLÇEĞİ</b>	1/1.000		
<b>BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE</b>	Ümraniye Belediyesi	<b>İMAR PLANI ONAY TARİHİ</b>	19.06.2012
<b>TAKS</b>	-	<b>YÜKSEKLİK (H)</b>	Serbest
<b>KAKS</b>	-	<b>EMSAL</b>	2,85
<b>ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)</b>	-	-	-
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık		
<b>LEJANT</b>	Ticaret Alanı	<b>İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO</b>	07.02.2022 2022/280
<b>PARSELİN TERKLERİ</b>	-		
<b>KISITLAMALAR</b>	<p>Değerlemeye konu taşınmazların ada/parsel bazında konumu Ümraniye Belediyesi İmar Arşiv servisindeki imar paftası üzerinden ve TKGM'nin CBS portalı üzerinden kontrol ve teyit edilmiştir. Değerleme günü itibariyle Ümraniye Belediyesinde yapılan incelemede taşınmazlar 19.06.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar planında "T3 Ticaret Alanı" lejantlı olup Emsal: 2,85 ve Hmax: Serbest olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir. Taşınmazların Metro Projesi güzergahında kalması sebebi ile uygulama öncesi İstanbul Büyükşehir Belediyesinden görüş alınması gerekliliği bulunmaktadır.</p> <p>Taşınmazların terki bulunmadığı, taşınmazın tevhit/ıfraz şartı, cephe şartı gibi unsurlardan etkilenmediği, 18. Madde uygulaması tamamlanmış net parsel vasfında olduğu ve yapılaşmasına engel bir durum olmadığı bilgisi alınmıştır.</p>		

## 5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

<b>ONAYLI PROJE TARİH VE NO</b>	Ümraniye Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parseller için hazırlanmış onaylı mimari projeleri mevcuttur.  3328 ada 4 Parsel (A Blok) için; 21.06.2015  3328 ada 11 Parsel (B Blok) için; 20.06.2015
<b>RUHSAT TARİH VE NO</b>	3328 ada 4 Parsel (A Blok); 08.06.2015 tarih ve 14-28903 sayılı yeni yapı ruhsatı 24.02.2017 tarih ve 16-27905 sayılı yenileme ruhsatı 24.02.2022 tarih ve 22-1406 sayılı isim değişikliği ruhsatı  3328 ada 11 Parsel (B Blok); 08.06.2015 tarih ve 14-28902 sayılı yeni yapı ruhsatı 10.06.2015 tarih ve 14-28903 sayılı yenileme ruhsatı 24.02.2017 tarih ve 16-27096 sayılı yenileme ruhsatı 18.01.2018 tarih ve 17-27642 sayılı yenileme ruhsatı 23.11.2018 tarih ve 18-18164 sayılı yenileme ruhsatı 22.01.2020 tarih ve 19-11349 sayılı yenileme ruhsatı
<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO</b>	Taşınmazlar inşaat halinde olup henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır.
<b>GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Taşınmazlar inşaat halinde olup projeleriyle uyumlu bir şekilde çalışmalar devam etmektedir.
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Değerleme konusu taşınmazlar kat irtifakına esas değildir.
<b>ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI</b>	Konu mülklerin yer aldığı parselin doğruluğu Ümraniye Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
<b>YIKIM KARARI BİLGİSİ</b>	Ümraniye Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemede, imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz tutanak, ruhsat iptali veya yıkım kararına rastlanılmamıştır.
<b>YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ</b>	Parsel üzerindeki inşaatın yapı denetim işlemleri Bulgurlu Mahallesi, Detay sokak, Ekşioğlu Mehmet Sitesi, 2H-G Blok, D:5 adresinde faaliyetlerini sürdüren İstanbul Yıldız Teknik Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmektedir.
<b>GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ</b>	Enerji Kimlik Belgeleri bulunmamaktadır.

**EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ**

Parseller üzerindeki yapıların onaylı mimari projeleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Farklı bir proje uygulanması durumunda değerde değişiklik olma riski bulunmaktadır.

### 5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA

Ümraniye Belediyesi'nde yapılan araştırmada imar dosyasında herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı öğrenilmiştir.

## 6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

### YAPI CİNSİ

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

### MEVCUT TESİSATLAR

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz
--	--	---	--	---	--

### ISITMA SİSTEMLERİ

<input checked="" type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input checked="" type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
---	--------------------------------	---	-------------------------------	--	--

### YAPI NİZAMI

<input type="checkbox"/> Bitişik	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

### GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkân	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

### İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	---	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

### SOSYAL DONATI ALANLARI

<input checked="" type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input checked="" type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input checked="" type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input checked="" type="checkbox"/> GÜVENLİK
---	--	---	--------------------------------	--

### YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
5/A	0	3328 ada 4 Parsel; 53 kat 3328 ada 11 Parsel; 41 kat	3328 ada 4 Parsel; 261 Bağımsız Bölüm 3328 ada 11 Parsel; 172 Bağımsız Bölüm	1. Derece

## **7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR**

Taşınmazlar mevcut durumda inşaat halindedir. Parseller üzerindeki projelerin ruhsat ve eklerine uygun olarak çalışmalara devam edildiği yerinde görülmüştür.

## **8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ**

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

Parsel 16.337,10 m<sup>2</sup> arsa alanına sahip ve geometrik olarak dörtgen benzeri bir şekle sahiptir. Parsel kuzeybatı ve güneydoğu yönden komşu parsellere, güneybatı yönden Finans Caddesi'ne ve kuzeydoğu yönden rekreasyon alanına cephelidir. Parsel üzerinde Halk Bank Ofis Kuleleri A blok projesi kapsamında inşaat çalışmaları devam etmektedir. Söz konusu proje 21.06.2015 onay tarihli mimari projesine göre 7 bodrum, zemin, 7 podyum kat ve 38 kule kat olmak üzere toplam 53 kattan ve 242.387,23 m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır. Bodrum katlarda otopark, tesisat alanları, sığınak alanları ve ortak alanlar bulunmaktadır. Zemin katta 22 adet dükkan ve 2 adet ofis 1. Podyum katta 6 adet dükkan ve 2.Podyum kattan 45. Normal kat 231 adet ofis olmak üzere toplam 261 adet bağımsız bölüm ve 126.803 m<sup>2</sup> satılabilir alan bulunmaktadır. Mimari ruhsat projesinde belirtilen alanlar net kullanım alanlarıdır. İUFM yönetimi ve HALK GYO ile yapılan görüşmelerde kiralama ve satışların kat brüt alanları üzerinden yapıldığı öğrenilmiş olup değerlendirme aşamasında mimari projeler üzerinde yer alan kat brüt alanları dikkate alınarak toplam 126.803 m<sup>2</sup> üzerinden değerlendirme yapılmıştır. Değerleme tarihi itibari ile taşınmazın %99 tamamlanma oranına sahip olduğu görülmüştür.

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

Parsel 12.394,57 m<sup>2</sup> arsa alanına ve geometrik olarak dörtgen benzeri bir şekle sahiptir. Parsel kuzeybatı ve güneydoğu yönden komşu parsellere, kuzeydoğu yönden Finans Caddesi'ne ve güneybatı yönden rekreasyon alanına cephelidir. Parsel üzerinde Halk Bank Ofis Kuleleri B blok projesi kapsamında inşaat çalışmaları devam etmektedir. Söz konusu proje 20.06.2015 onay tarihli mimari projesine göre 7 bodrum, zemin, 7 podyum kat ve 26 kule kat olmak üzere toplam 41 kattan ve 180.566,70 m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır. Bodrum katlarda otopark, tesisat alanları, sığınak alanları ve ortak alanlar bulunmaktadır. Zemin katta 10 adet dükkan ve 33. Normal kata kadar 135 adet ofis olmak üzere toplam 145 adet bağımsız bölüm ve 78.282,40 m<sup>2</sup> satılabilir alan bulunmaktadır. Mimari proje üzerinde görülen net kullanım alanlarıdır. İUFM yönetimi ve HALK GYO ile yapılan görüşmelerde kiralama ve satışların kat brüt alanları üzerinden yapıldığı öğrenilmiş olup değerlendirme aşamasında mimari projeler üzerinde yer alan kat brüt alanları dikkate alınmıştır. Değerleme tarihi itibari ile taşınmazın %99 tamamlanma oranına sahip olduğu görülmüştür.

Taşınmazların zemin katlarında Finans Caddesi'ne bakan VIP girişler bulunan ve birinci bodrum katlarında iç avluya bakan personel girişleri bulunan alışveriş merkezi olarak tasarlanan bölümde de inşaat çalışmaları devam etmektedir. İç avluda zemin taşları kısmen döşenmiş çevre düzenleme çalışmaları devam etmektedir.

Ayrıca İstanbul Finans Merkezi alanı içerisinde yer alan 1.886 m2 yüzölçümlü Park 5 parselin kullanım hakkı, 08.04.2015 tarih ve 5556 sayılı bakanlık makamı oluru yazısı ile yapımı karşılanmak şartı ile otopark kullanımını maksadıyla T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Halk GYO A.Ş.'ye tahsis edilmiştir.

## 9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Taşınmazlar üzerinde kat irtifakı kurulmamış olması sebebiyle bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

## 10. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

### 10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:  
 Hayır: Mülkiyet durumunda son 3 yılda bir değişiklik olmamıştır.

### 10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:  
 Hayır: Kadastral durumunda son 3 yılda bir değişiklik olmamıştır.

### 10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:  
 Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:  
 Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 10.5 YASAL KISITLAMALAR

<b>İPOTEK</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
<b>HACİZ</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
<b>DİĞER ŞERHLER</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
<b>BEYANLAR</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.
<b>AÇIKLAMA</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 16.05.2024 tarih, saat 11:12 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur.



## **11.GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME**

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” denilmektedir.

Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

## **12.GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fikrasının (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazların proje olarak GYO portföyünde bulunmalarına engel bir durum yoktur.

## **13.SONUÇ GÖRÜŞ**

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

## **14.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER**

Değerleme konusu gayrimenkuller için YDA İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile Halk GYO A.Ş. arasında inşaat sözleşmesi imzalandığı 08.12.2016 tarihli KAP açıklamasında görülmüştür. Açıklama dahilinde “Şirketimizin İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında yer alan 46 ve 34 katlı iki ofis kulesi 8’er katlı podyum binaları ve ilave otopark inşası için ana yüklenici ihale süreci tamamlanmıştır. Yönetim Kurulumuzun almış olduğu karar doğrultusunda; “Anahtar Teslimi Götürü Bedel” usulüne göre YDA İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile ana yüklenici hizmet sözleşmesi imzalanmıştır.” İfadesi ile bildirim yapıldığı görülmüştür.

Ayrıca Taşıma işlemlerine ilişkin olarak 01.03.2018 tarihinde Halk GYO A.Ş. tarafından yapılan kap bildirisi şu şekildedir.

“Şirketimizin, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleleri’nin düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanmış ve söz konusu

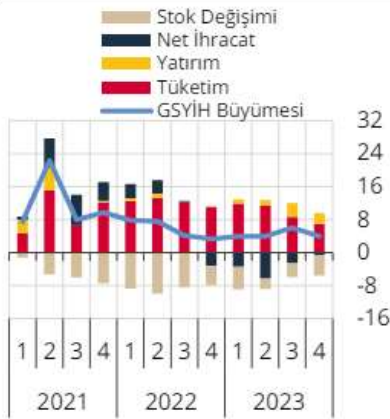
hizmet alımının finansmanı için Halk Finansal Kiralama A.Ş. ile de finansal kiralama sözleşmesi akdedilmiştir.”

## 15.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

### 12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENELVERİLER

İktisadi faaliyet 2023 yılının ikinci yarısında güçlü seyrini sürdürmüş, iç talepte ise dengelenme gerçekleşmiştir. İktisadi faaliyetteki canlı seyir 2023 yılının son çeyreğinde de devam ederken büyüme bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 4, bir önceki çeyreğe göre ise yüzde 1 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılının son çeyreğinde tüketim harcamalarının büyümeye katkısı azalırken, net ihracatın katkısı artmıştır. Yatırım harcamalarının büyümeye katkısı ise 2023 yılının ilk yarısına göre pozitif görünüm arz etmektedir (Grafik II.2.1). 2024 yılının ilk çeyreğinde sanayi ve hizmet üretimi artmıştır (Grafik II.2.2). Öncü göstergeler, iktisadifaaliyetteki canlı seyrin 2024 yılının ilk çeyreğinde de devam ettiğine işaret etmektedir (Grafik II.2.3).

**Grafik II.2.1: GSYİH Büyümesi ve Harcama Yönünden Yıllık Büyümeye Katkılar (% Puan)**



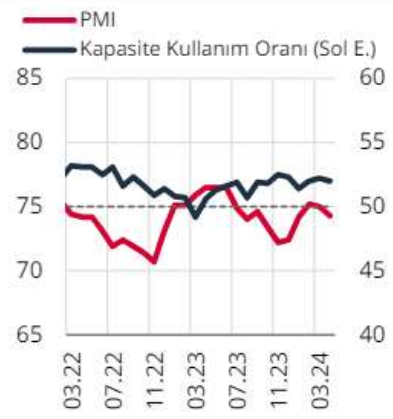
Kaynak: TÜİK Son Gözlem: 2023Ç4

**Grafik II.2.2: Üretim Endeksleri (Endeks, 2021=100)**



Kaynak: TÜİK Son Gözlem: 03.24  
Dipnot: Sanayi ve hizmet üretim endeksi mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmıştır.

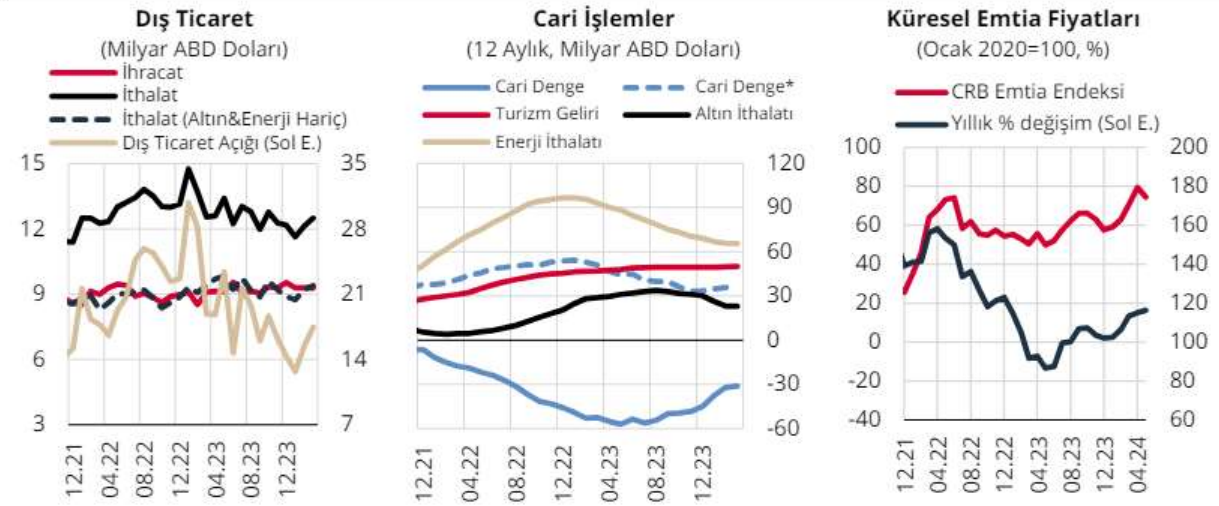
**Grafik II.2.3: İktisadi Faaliyete İlişkin Seçilmiş Öncü Göstergeler (Oran, Endeks)**



Kaynak: TCMB, İSO Son Gözlem: 04.24  
Dipnot: İmalat sanayi kapasite kullanım oranı mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmıştır. Kesikli çizgi, İmalat Sanayi Satınalma Yöneticileri Endeksi (PMI) için durağan durumu gösterir.

Dış ticaret açığındaki azalma ve hizmetler dengesindeki olumlu görünüm cari işlemler dengesindeki iyileşmenin devam etmesini sağlamıştır. Dış ticaret açığı, altın hariç ihracat artışı ve ithalattaki gerileme ile birlikte azalmıştır. Enerji ithalatındaki düşüş cari işlemler açığındaki azalışı desteklerken, son aylarda altın ve enerji hariç ithalattaki artış nedeniyle dış ticaret açığı bir miktar artmıştır. Önümüzdeki dönemde jeopolitik gelişmeler, küresel emtia fiyatları ile iç ve dış talepteki seyir, cari işlemler açığı üzerinde etkili olabilecektir (Grafik II.2.4).

**Grafik II.2.4: Cari İşlemler Hesabı Gelişmeleri**



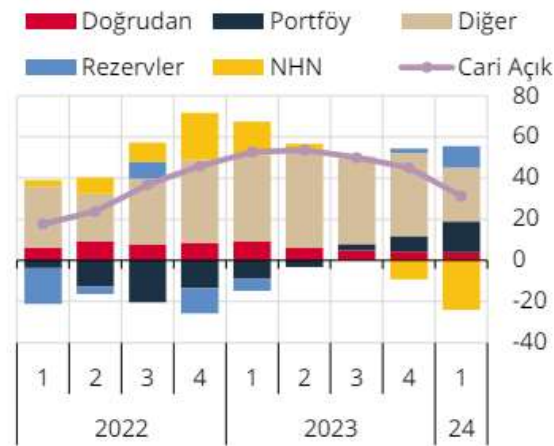
Kaynak: TCMB, TÜİK, Ticaret Bakanlığı, Refinitiv

Son Gözlem: 03.24 (Emtia fiyatları 16.05.2024)

Dipnot: Dış ticaret tutarları için genel ticaret sistemi tanımlı ve mevsim/takvim etkisinden arındırılmış aylık ihracat (fob) ve ithalat (cif) verileri kullanılmıştır. (\*) işareti, enerji ve altın hariç cari işlemler dengesini göstermektedir. Emtia Endeksi (Refinitiv/CoreCommodity CRB Index), ham petrol, altın, bakır, canlı hayvan, şeker gibi 19 adet emtia vadeli (futures) fiyatlarının aritmetik ortalamasını yansıtmaktadır.

Cari işlemler dengesinin finansmanında uzun vadeli kalemlerin ve portföy akımlarının ağırlığı artarken, net hata noksan kaleminin katkısı azalmaktadır. 2024 yılının ilk çeyreğinde 12 aylık cari açığın finansmanına portföy yatırımları ve rezervlerin katkısı artmıştır (Grafik II.2.5). Bankalar, dış borçlarını yüzde 100'ün üzerinde yenilemeye devam ederken, mart ayı itibarıyla bankaların dış borç yenileme oranı yüzde 113 olarak gerçekleşmiştir. Banka dışı sektörün dış borç çevirme oranı ise 100'ün üzerinde kalmaya devam ederek pozitif görünümünü korumuştur. Özel sektörün sağladığı dış borçlanmanın yıllıklandırılmış cari açığın finansmanına etkisi pozitif olmuştur (Grafik II.2.6).

**Grafik II.2.5: Cari Açığın Finansmanı** (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları)

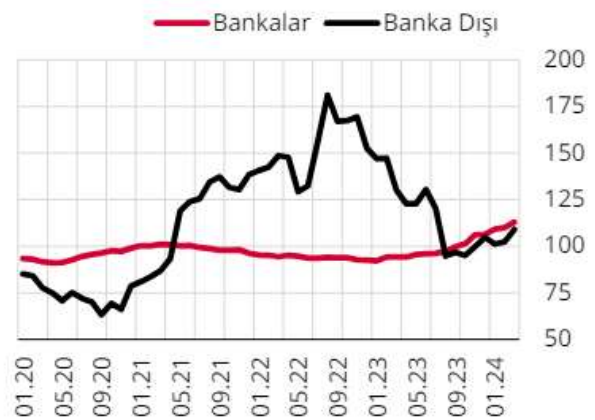


Kaynak: TCMB

Son Gözlem: 03.24

Dipnot: Portföy yatırımları ile doğrudan ve diğer yatırımlar, net giriş şeklindedir. Rezervde (-) işaret, artışı gösterir.

**Grafik II.2.6: Dış Borç Yenileme Oranı** (12 aylık, %)



Kaynak: TCMB

Son Gözlem: 03.24

Dipnot: Dış borç çevirme oranları, 12 aylık pencerede kısa ve uzun vadeli toplam dış borçlar üzerinden hesaplanmıştır.

## 15.2 SEKTÖREL VERİLER<sup>1</sup>

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye neden olmuştur.

Küresel etkisi itibarıyla dikkatle takip edilen Fed aldığı önlemler ile ABD’de enflasyonu kontrol etmeyi başarmıştır. Süreçte istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD’de ki bu durum büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Her ne kadar yılın son çeyreğinde faiz artışları giderek azalsa da başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu’da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. Hem içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkeler hem de küresel bağlamda 2023 yılı rakamları ortalamalar üzerinde gerçekleşecek gibi görünmektedir.

Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılına ışık tutabilir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- ‘Küresel Farklılıklarda Gezinme’ adlı) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitmiştir.

Türkiye’nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda Türkiye ekonomisinin 2023’te yüzde 3 ve 2024’te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini 2023 yılı için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3’ten yüzde 2,9’a indirmiştir.

<sup>1</sup> GYODER 2021 3.Çeyrek Sektör Raporu



Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edilmiştir. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyirinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin ekonomik toparlanmayı engellediği belirtilen raporda özellikle jeopolitik risklerin (Rusya-Ukrayna savaşı gibi) uzun vadeli sonuçlarının olabileceği ifade edilmiştir.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır.

Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır.

Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. TCMB Aralık 2023 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 45'e yükseltmiş, yaptığı açıklamada faiz artışının üst sınırına gelindiğini ancak gelecek verilere göre sürecin takip edileceğini vurgulamıştır. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır.

2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 485 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında 280 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken 2023 yılında ise yüzde 36,6'lık bir düşüş ile 177 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2023 yılında gerileme belirgin bir hal alarak bir önceki seneye göre yüzde 17,5'lik düşüşle 379 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne

olmuştur. 2023 yılında bir önceki seneye göre yüzde 48,1 azalarak 35 bin adet satış gerçekleşmiştir. Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır.

TCMB tarafından açıklanan 2023 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 82,2, reel olarak ise yüzde 12,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 30,318 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 44,532 TL olmuştur.

(Kaynak: GYODER – Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 – 4. Çeyrek Raporu).

### **15.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ**

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km<sup>2</sup>'dir. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15 milyon 907 bin 951 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2023 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (978.007), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.325) olmuştur.

Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasılanın yaklaşık %25'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45, ithalattaki payı ise %50 civarındadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İilde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının yaklaşık %30'unu oluşturur. Dışalım ve dışsattım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Ümraniye, İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık dördüncü, Anadolu Yakası'nın en kalabalık ilçesidir. İlçe 35 mahalleden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Batıdan Üsküdar, güneyden Ataşehir, doğudan Sancaktepe, kuzeydoğudan Çekmeköy ve kuzeybatıdan Beykoz ilçeleriyle çevrilidir.

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

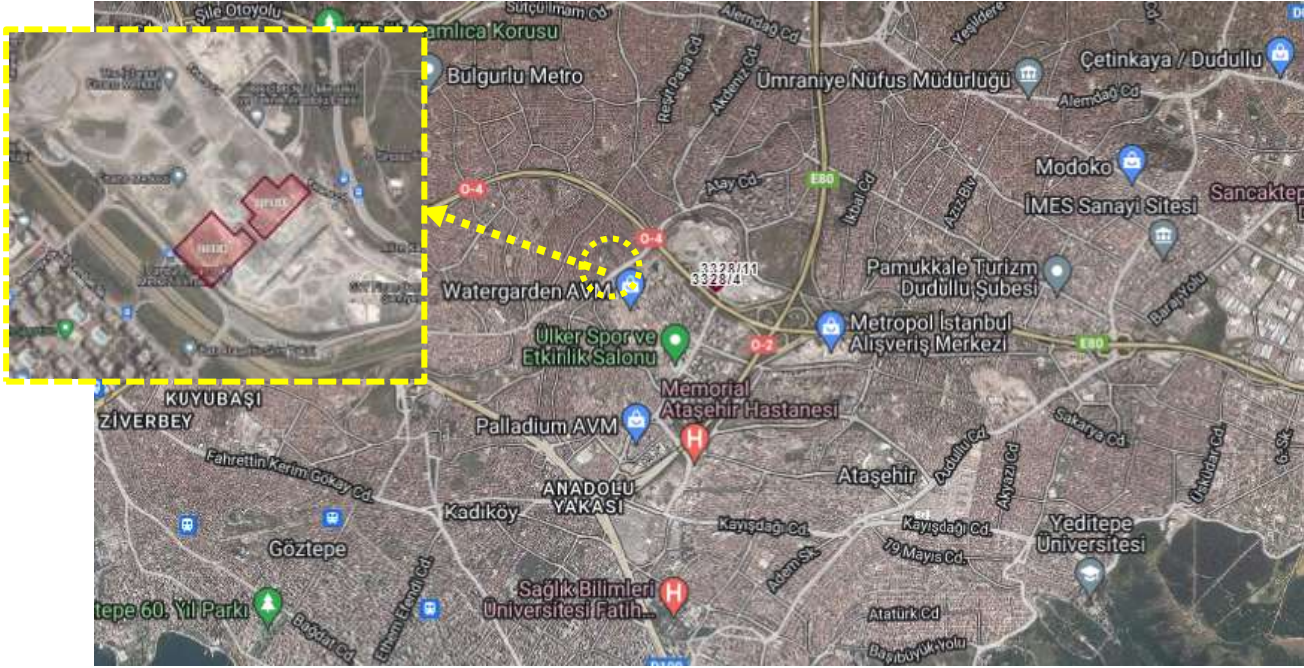
2023 nüfus verilerine göre Ümraniye'nin nüfusu 723.760'tır. Nüfusun 361.098'si erkek ve 362.662'si kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise %49,89 erkek, %50,11 kadındır.

Ümraniye'de mobilya, oto yedek parça üretimi, tekstil, telekomünikasyon ve haberleşme alanında çok sayıda önemli işyeri vardır. Organize Sanayi Bölgesi ve 12 sanayi sitesi dışında da üretim yapan yüzlerce işyeri vardır. Organize Sanayi Bölgesi 265 hektarlık alanda kurulu olup, İMES, DES ve KADOSAN Sanayi Siteleri ile Fabrikalar Bölgesinden oluşmakta ve toplamda 261 sanayi, 35 sosyal tesis parseli olmak üzere 296 parselden oluşmaktadır. Bunlardan 99'u sanayi, 7'si sosyal tesis parseli olmak üzere 106 parsel Fabrikalar Bölgesinde yer almakta ve burada 146 sanayi tipi işyeri bulunmaktadır. Üretimdeki 145 fabrikada 15.287 kişi istihdam edilmektedir. İlçede 12 büyük sanayi sitesi ve kooperatif mevcuttur. Ümraniye önemli bir ticaret merkezi olma özelliği kazanmaya başlamış olup, sadece kendi sınırları içindeki insanların değil, çevredeki yerleşim yerlerinden de insanların alışveriş için geldiği bir merkez haline dönüşmektedir.



## 16.GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

### 13.1ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



### 13.2GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi Finans Caddesi No:28 (B Blok) ve No:42 (A Blok) posta adresli Halk Bank Ofis Kuleleridir. Değerleme konusu gayrimenkullere ulaşım için; Çamlıca Anadolu Otoyolu Bağlantı Yolu vasıtasıyla Üsküdar yönünde ilerlenirken sağ kolda yer alan Ataşehir Kavşağından Finans Caddesi'ne girilerek değerlendirme konusu taşınmazlara ulaşılmaktadır. Taşınmazın bulunduğu İstanbul Uluslararası Finans Merkezi birçok bankanın, kamu kurumunun ve finans firmasının genel merkezlerinin bulunacağı karma bir projedir. Proje içerisinde AVM, rekrasyon alanları, sosyal tesisler, açık alanlar ve kültür-kongre merkezi bulunması planlanmaktadır. Taşınmazlar konum olarak iki ilçe kesişiminde ve otoyolların merkezinde bulunması ayrıca bölgede için planlanmakta olan metro projesi sayesinde ulaşım imkanları oldukça geniştir. Finans merkezi çevresi ise konut ağırlık bir gelişim göstermektedir. Yakın çevresinde, Watergarden AVM, Ataşehir Belediyesi, Sheraton Grand İstanbul Oteli ve Ülker Spor ve Etkinlik Salonu bulunmaktadır.

### 13.3ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal
	X		
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında
		X	
Gelişme	Hızlı	Sabit	Yavaş
	X		
Arz/Talep	Arz az	Dengeli	Arz fazla
			X

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

## 14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 14.1BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

İstanbul Finans Merkezi'ne ulaşım için 9 km'lik Ümraniye-Ataşehir-Göztepe metrosu yapım aşamasındadır. Metro hattı proje içerisinde de geçirilecek olup Finans merkezi metro hattı, Marmaray ve Kartal-Kadıköy metro hattına da bağlantılı bir şekilde yapılacaktır. Finans Merkezi'nin bulunduğu bölge, özellikle AVM bakımından zengin bir bölge olmakla beraber, markalı konut projeleri ile özel hastane yoğunluğu da kayda değer seviyelerdedir. Taşınmaz konum olarak E-5 karayolunun diğer cephesinde kalan Ataşehir Belediyesi, Ataşehir Radisson Blu Ataşehir Otel, Ülker Sports Arena, Bulvar 216 AVM, Sheraton Grand Hotel, İstanbul Marriott Hotel Asia ve Watergarden gibi bölgenin önemli çekim merkezlerine yakın mesafede yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, Watergarden AVM, Bulvar216 AVM, Ataşehir Belediyesi ve markalı site nitelikli modern yapılar (Sarphan Finans Park, Uphill Court, Kent Plus, Ağaoğlu My World, Metropol İstanbul, Nidakule, Varyap Meridian vb.) yer alırken, ticari alanlar ve diğer konut alanları bölgedeki eski yapıları oluşturmaktadır. Taşınmazın daha uzak çevresinde ise, güney yönde yaklaşık 2 km mesafede E-5 Karayolu, kuzey yönde yaklaşık 2 km mesafede Alemdağ Caddesi yer almaktadır.

### 14.2EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu mevcut imar durumunun en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

### 14.3GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

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

## 15 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Konut, ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örnekler için ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### 15.2 MALİYET YÖNTEMİ

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

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

### **15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ**

**Direkt Kapitalizasyon Yöntemi:** Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmediğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

**İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi:** Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

#### **İskonto Oranının Tespiti:**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

### **15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER**

#### **15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ**

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır.

#### **15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR**

Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede boş ticaret parseli oranı yüksektir. Bu sebeple proje geliştirmesi yapılmamıştır.



### 15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

#### Arsa Emsal Krokisi



#### Arsa Emsalleri

##### Emsal 1:

Konu taşınmazlara yakın Site Mahallesinde 189 Ada 8 Parselde konumlu, yola terkten sonra 7.036,14 m2 yüzölçümlü kalacak olan Ticaret Alanı imarlı arsa 256.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Söz konusu emsal yapılaşma hakkı ve konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.

##### Emsal 2:

Konu taşınmazlara yakın Yukarı Dudullu Mahallesinde 4789 Parselde konumlu 450.- m2 yüzölçümlü Ticari imarlı arsa 39.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Söz konusu emsal yapılaşma hakkı ve konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.

##### Emsal 3:

Konu taşınmazlara yakın Yukarı Dudullu Mahallesinde 4570 Parselde konumlu yola terkten sonra 531.- m2 yüzölçümlü kalacak olan Ticaret Alanı imarlı arsa 40.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Söz konusu emsal yapılaşma hakkı ve konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.

##### Emsal 4:

Konu taşınmazlara yakın Aşağı Dudullu Adalı Mahallesinde 528 Ada 6 Parselde konumlu 377.81 m2 yüzölçümlü , Ticaret+Konut imarlı arsa 8.450.000.-TL bedel ile satılıktır. Söz konusu emsal yapılaşma hakkı ve konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.

### **“Ümranıye Belediyesi**

Ümranıye Belediyesi Emlak Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu Finans Kent Mahallesi Finans Caddesinde parsellerin 2024 arsa rayiç birim değerlerinin 20.025,26 TL/m<sup>2</sup> olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>Emsal Uyumlaştırma Tablosu-ARSA</b>				
<b>Emsaller</b>	<b>Emsal - 1</b>	<b>Emsal - 2</b>	<b>Emsal - 3</b>	<b>Emsal - 4</b>
İstenen Fiyat	₺ 256.000.000,00	₺ 39.000.000,00	₺ 40.000.000,00	₺ 8.450.000,00
Pazarlık Payı	5%	15%	10%	5%
Büyükölük	7.036,14	450	531	377,81
Birim Değer	₺ 34.564,41	₺ 73.666,67	₺ 67.796,61	₺ 21.247,45
Konum Düzeltmesi	-40%	-30%	-45%	-75%
İmar Durumu Düzeltmesi	-55%	-20%	-25%	-70%
Büyükölük/Şekil Düzeltmesi	-45%	-5%	-5%	-55%
Düzeltilmiş Birim Değer	₺ 108.756,90	₺ 120.666,00	₺ 129.025,42	₺ 97.977,31
<b>Ortalama Birim Değer</b>	<b>₺</b>			<b>114.106,41</b>

## **Satılık Ofis Emsal Krokisi**



### **Satılık Ofis Emsalleri:**

#### **Emsal 1:**

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Finans Şehir sitesinde 2.kattaki 78 m2 kullanım alanlı 1+0 ofis 8.750.000.-TL bedel ile satılıktır.

#### **Emsal 2:**

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Finans Şehir Sarphan sitesinde bodrum kattaki 96 m2 kullanım alanlı 1+0 ofis 6.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

#### **Emsal 3:**

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Finans Şehir Sarphan sitesinde 3.katta konumlu 95 m2 kullanım alanlı 1+0 ofis 10.200.000.-TL bedel ile satılıktır.

#### **Emsal 4:**

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Finans Şehir Sarphan Sarphan sitesinde 25.katta konumlu 100 m2 kullanım alanlı 2+1 ofis 12.200.000.-TL bedel ile satılıktır.

#### **Emsal 5:**

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Sinpaş Finans Şehir sitesinde 1.katta konumlu 70 m2 kullanım alanlı 1+0 ofis 5.250.000.-TL bedel ile satılıktır.

<b>Emsal Uyumlaştırma Tablosu-Satılık Ofis</b>					
<b>Emsaller</b>	<b>Emsal - 1</b>	<b>Emsal - 2</b>	<b>Emsal - 3</b>	<b>Emsal - 4</b>	<b>Emsal - 5</b>
İstenen Fiyat	₺ 8.750.000,00	₺ 6.500.000,00	₺ 10.200.000,00	₺ 12.200.000,00	₺ 5.250.000,00
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%
Büyükük (m2)	78	96	95	100	70
Birim Değer	₺ 106.570,51	₺ 64.322,92	₺ 102.000,00	₺ 115.900,00	₺ 71.250,00
Konum Düzeltmesi	-10%	-15%	-5%	15%	20%
Büyükük/Şekil Düzeltmesi	15%	-10%	5%	5%	-30%
Düzeltilmiş Birim Değer	₺ 99.643,43	₺ 81.368,49	₺ 101.745,00	₺ 93.589,25	₺ 74.100,00
<b>Ortalama Birim Değer</b>					<b>₺ 90.089,23</b>



## **Kiralık Ofis Emsal Krokisi**



### **Kiralık Ofis İlanları**

#### **Emsal 1:**

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Finans Şehir Sinpaş sitesinde 6.katta konumlu 1+0, 85 m2 kullanım alanlı ofis aylık 27.000.-TL bedel ile kiralıktır.

#### **Emsal 2:**

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Finans Şehir Sinpaş sitesinde 11.katta konumlu 1+0, 146 m2 kullanım alanlı ofis aylık 60.000.-TL bedel ile kiralıktır.

#### **Emsal 3:**

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Finans Şehir Sinpaş sitesinde 2.katta konumlu 1+0, 123 m2 kullanım alanlı ofis aylık 65.000.-TL bedel ile kiralıktır.

#### **Emsal 4:**

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Finans Şehir Sinpaş sitesinde 1.katta konumlu 1+0, 40 m2 kullanım alanlı ofis aylık 19.000.-TL bedel ile kiralıktır.

#### **Emsal 5:**

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Finans Şehir Sinpaş sitesinde 25.katta konumlu 5+1, 888 m2 kullanım alanlı ofis aylık 440.000.-TL bedel ile kiralıktır.

**Emsal Uyumlaştırma Tablosu-Kiralık Ofis**

Emsaller	Emsal - 1	Emsal - 2	Emsal - 3	Emsal - 4	Emsal - 5
İstenen Fiyat	₺ 27.000,00	₺ 60.000,00	₺ 65.000,00	₺ 19.000,00	₺ 440.000,00
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%
Büyükük (m2)	85	146	123	40	888
Birim Değer	₺ 301,76	₺ 390,41	₺ 502,03	₺ 451,25	₺ 470,72
Konum Düzeltmesi	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Büyükük/Şekil Düzeltmesi	-15%	-10%	-15%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer	₺ 399,08	₺ 493,87	₺ 663,94	₺ 570,83	₺ 595,46
<b>Ortalama Birim Değer</b>	<b>₺</b>				<b>545</b>

### **Satılık Dükkan Krokisi:**



### **Satılık Dükkan Emsalleri:**

#### **Emsal 1:**

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Finans Şehir Sarphan sitesinde A Bloкта net 240 m2 kullanım alanlı 2 adet işyeri 29.250.000.-TL bedel ile satılıktır.

#### **Emsal 2:**

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Finans Şehir Sarphan sitesinde A Bloкта net 340 m2 kullanım alanlı 2 adet işyeri 41.250.000.-TL bedel ile satılıktır.

#### **Emsal 3:**

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Finans Şehir Sinpaş sitesinde AVM girişinde net 155 m2 kullanım alanlı , asma katı ve deposu ile birlikte 3 katlı, önünde yaklaşık 50 m2 ön kullanım alanı da olan işyeri 30.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

#### **Emsal 4:**

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Finans Şehir Sarphan sitesinde A Bloкта net 339 m2 kullanım alanlı 2 katlı işyeri 41.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

#### **Emsal 5:**

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Finans Şehir Sinpaş sitesinde 130 m2 kullanım alanlı , asma katı ve deposu ile birlikte 3 katlı, önünde yaklaşık 50 m2 ön kullanım alanı da olan işyeri 35.750.000.-TL bedel ile satılıktır.

**Emsal Uyulaştırma Tablosu-Satılık Dükkan**

Emsaller	Emsal - 1	Emsal - 2	Emsal - 3	Emsal - 4	Emsal - 5
İstenen Fiyat	₺ 29.250.000,00	₺ 41.250.000,00	₺ 30.000.000,00	₺ 41.000.000,00	₺ 35.750.000,00
Pazarlık Payı	5%	5%	10%	5%	15%
Büyükük (m2)	240	340	155	339	130
Birim Değer	₺ 115.781,25	₺ 115.257,35	₺ 174.193,55	₺ 114.896,76	₺ 233.750,00
Konum Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Büyükük/Şekil Düzeltmesi	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%
Düzeltilmiş Birim Değer	₺ 171.935,16	₺ 171.157,17	₺ 258.677,42	₺ 170.621,68	₺ 347.118,75
<b>Ortalama Birim Değer</b>	<b>₺</b>	<b>₺</b>	<b>₺</b>	<b>₺</b>	<b>223.902</b>



## **Kiralık Dükkan Kroki**



### **Kiralık Dükkan Emsalleri:**

#### **Emsal 1:**

Konu taşınmazlara yakın Finans Kent Mahallesi'nde Finans Şehir Sinpaş sitesinde 654 m2 kullanım alanlı , asma katlı işyeri aylık 250.000.-TL bedel ile kiralıktır.

#### **Emsal 2:**

Konu taşınmazlara yakın Finans Kent Mahallesi'nde Finans Şehir Sinpaş sitesinde 206 m2 kullanım alanlı , asma katlı işyeri aylık 140.000.-TL bedel ile kiralıktır.

#### **Emsal 3:**

Konu taşınmazlara yakın Finans Kent Mahallesi'nde Finans Şehir Sinpaş sitesinde 180 m2 kullanım alanlı , asma katlı işyeri aylık 130.000.-TL bedel ile kiralıktır.

#### **Emsal 4:**

Konu taşınmazlara yakın Finans Kent Mahallesi'nde Finans Şehir Sinpaş sitesinde 420 m2 kullanım alanlı , asma katlı işyeri aylık 260.000.-TL bedel ile kiralıktır.

#### **Emsal 5:**

Konu taşınmazlara yakın Finans Kent Mahallesi'nde Finans Şehir Sinpaş sitesinde 120 m2 kullanım alanlı , asma katlı işyeri aylık 195.000.-TL bedel ile kiralıktır.

**Emsal Uyumlaştırma Tablosu-Kiralık Dükkan**

Emsaller	Emsal - 1	Emsal - 2	Emsal - 3	Emsal - 4	Emsal - 5
İstenen Fiyat	₺ 250.000,00	₺ 140.000,00	₺ 130.000,00	₺ 260.000,00	₺ 195.000,00
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%
Büyükük (m2)	654	206	180	420	120
Birim Değer	₺ 363,15	₺ 645,63	₺ 686,11	₺ 588,10	₺ 1.543,75
Konum Düzeltmesi	-25%	-25%	-35%	-25%	-35%
Düzeltilmiş Birim Değer	₺ 453,94	₺ 807,04	₺ 926,25	₺ 735,12	₺ 2.084,06
<b>Ortalama Birim Değer</b>					<b>1.001</b>

## **16 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ**

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve görüşmelerde gerek İstanbul Uluslararası Finans Merkezi gerekse de yakın lokasyonunda boş arsa stokunun oldukça sınırlı olduğu, genel itibarıyla ofis ve ticari olarak kullanıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazların henüz inşaat seviyeli olmaları ve bağımsız bölüm niteliği kazanmamış olmaları sebebi ile emsal karşılaştırma ve maliyet analiz yöntemleri kullanılarak taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

## **17 EKSPERİN KANAATI**

Değerleme konusu taşınmazların konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Orta-Uzun”, satış kabiliyeti görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

## **18 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI**

Emsallerdeki alanlar ilgililerinin beyanları olup, pazarlık payları da bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu konum, cadde ve yola cepheli-cephesiz olması, mevcut imar durumu gibi tüm olumlu ve olumsuz faktörlerde dikkate alınarak rapor hazırlanmıştır. Değerleme konusu Taşınmazların rayiç değerinin tespitinde, arsa değeri için Emsal Karşılaştırma Yöntemi, arsa üzerinde bulunan yapılar için ise Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

Yapı maliyeti tespit edilirken yapıların mevcut durumları ve kullanılan malzemeler ve diğer teknik analizler yapılarak piyasa bileşenleri ile görüşmeler yapılmış yapılan görüşmeler sonucunda ulaşılan bilgiler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2024 yılı birim fiyatları ile kıyaslanarak yapı sınıfları belirlenmiş ve mevcut inşaat seviyeleri de dikkate alınmıştır.

Yapılan piyasa araştırması sonucu konu taşınmazlara yakın konumda ve benzer özellikte olan arsaların şerefiyeli ve müteferrik işler göz önüne alınarak 3328 ada 4 parselin arsa birim değeri için 125.000.-TL/m<sup>2</sup>, 3328 ada 11 parselin arsa değeri içinse 120.000.-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmesi uygun bulunmuştur. 4 numaralı parselin birim değeri TEM Otoyolu cepheli olması sebebi ile daha yüksek tutulmuştur.

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapılar yapı ruhsatlarında 5A olarak sınıflandırılmıştır. 3328 ada 4 parsel üzerinde yer alan ve A Blok olarak isimlendirilen yapının toplam alanı 242.387,23 m<sup>2</sup>, 3328 ada 11 parsel üzerinde yer alan ve B Blok olarak isimlendirilen yapının toplam alanı ise 180.567,70 m<sup>2</sup>'dir. Söz konusu taşınmazlar mevcut buldukları proje sebebi ile üst kalite inşaat malzemeleri ile inşa edilmektedir. Taşınmazın maliyet değeri hesabında bölgede aktif olarak çalışan müteahhitlerden ve bakanlıkça açıklanmış olan yapı yaklaşık birim maliyetlerinden faydalanılmıştır.

**NATAMAM DEĞERLER**

Ada	Parsel	Yüzölçüm (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer
3328	4	16.337,10	₺ 125.000,00	₺ 2.042.138.000,00
3328	11	12.394,57	₺ 120.000,00	₺ 1.487.348.000,00
<b>TOPLAM (Yaklaşık)</b>				<b>₺ 3.529.486.000,00</b>

**Natamam Maliyet Değeri**

Ada	Parsel	Kapalı Alan (m2)	Birim Maliyet	İnşaat Seviyesi	Değer
3328	4	242.387,23	₺ 41.500,00	99%	₺ 9.958.479.000,00
3328	11	180.567,70	₺ 41.500,00	99%	₺ 7.418.624.000,00
<b>TOPLAM (Yaklaşık)</b>					<b>₺ 17.377.103.000,00</b>

**TAŞINMAZLARIN NATAMAM HALİNDE TOPLAM DEĞERİ**

3328/4	₺ 9.958.479.000,00
3328/11	₺ 7.418.624.000,00
Arsa Değeri	₺ 3.529.486.000,00
<b>TOPLAM</b>	<b>₺ 20.906.589.000,00</b>

**TAMAMLANMASI HALİNDEKİ DEĞERLER****ARSA DEĞERİ**

Ada	Parsel	Yüzölçüm (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer
3328	4	16.337,10	₺ 125.000,00	₺ 2.042.138.000,00
3328	11	12.394,57	₺ 120.000,00	₺ 1.487.348.000,00
<b>TOPLAM (Yaklaşık)</b>				<b>₺ 3.529.486.000,00</b>

**Yapı Değeri**

Ada	Parsel	Kapalı Alan (m2)	Birim Maliyet	İnşaat Seviyesi	Değer
3328	4	242.387,23	₺ 41.500,00	100%	₺ 10.059.070.000,00
3328	11	180.567,70	₺ 41.500,00	100%	₺ 7.493.560.000,00
<b>TOPLAM (Yaklaşık)</b>					<b>₺ 17.552.630.000,00</b>

**TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI HALİNDE TOPLAM DEĞERİ**

3328/4	₺ 10.059.070.000,00
3328/11	₺ 7.493.560.000,00
Arsa Değeri	₺ 3.529.486.000,00
<b>TOPLAM</b>	<b>₺ 21.082.116.000,00</b>

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu İstanbul Uluslararası Finans Merkezi bünyesinde ofis ve dükkan kullanımı yoğunluklu bir yerleşim olması planlanmaktadır.

Gerek Finans Merkezi bünyesinde gerekse de yakın çevresindeki benzer taşınmazlarda yapılan araştırmalara göre bölgede ofis hacimleri için istenen satış değerleri 95.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 105.000.-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 200.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 250.000.-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ofis hacimleri için 100.000.-TL/m<sup>2</sup>; dükkan hacimleri içinse 230-240.000.-TL/m<sup>2</sup> birim değer takdir edilmiştir. 4 numaralı parsel ön cephede kalması sebebi ile değerlendirme aşamasında bloklar arasında şerefiye faktörü uygulanmıştır.

Gerek Finans Merkezi bünyesinde gerekse de yakın çevresindeki benzer taşınmazlarda yapılan araştırmalara göre bölgede ofis hacimleri için istenen kira değerleri 550.-TL/m<sup>2</sup> ile 600.-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 1.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 1.400.-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ofis hacimleri için 550-560.-TL/m<sup>2</sup>; dükkan hacimleri içinse 1.100-1350.-TL/m<sup>2</sup> aylık birim kira değeri takdir edilmiştir. Değerleme aşamasında söz konusu taşınmazlarda yer alan dükkan ve ofis hacimlerindeki toplam satılabilir/kiralanabilir alan üzerinden paçal olarak değer gösterimi yapılmıştır.

Pazar Değeri ve Kira Değeri taşınmazların Shell&Core pazarlanacağı düşüncesi ile inşaat seviyesi uyarlamadan takdir belirtilmiştir.

Değerleme tarihi itibari ile İstanbul Finans Merkezi bünyesinde bankaların faaliyete başlaması ile beraber ciddi bir yoğunluğun yaşandığı ve faaliyetlerin arttığı görülmüştür. Değerleme aşamasında bu durumlar da dikkate alınmıştır.

### **PAZAR DEĞERİ**

<b>3328 Ada 4 Parsel Pazar Değeri</b>			
<b>Hacimler</b>	<b>Alan (m2)</b>	<b>Birim Değer (TL/m2)</b>	<b>Değer</b>
Dükkan Hacmi	4.743,00	₺ 240.000,00	₺ 1.138.320.000,00
Ofis Hacmi	122.060,00	₺ 100.000,00	₺ 12.206.000.000,00
<b>TOPLAM</b>			<b>₺ 13.344.320.000,00</b>

<b>3328 Ada 11 Parsel Pazar Değeri</b>			
<b>Hacimler</b>	<b>Alan (m2)</b>	<b>Birim Değer (TL/m2)</b>	<b>Değer</b>
Dükkan Hacmi	9.060,22	₺ 230.000,00	₺ 2.083.850.600,00
Ofis Hacmi	69.222,18	₺ 100.000,00	₺ 6.922.218.000,00
<b>TOPLAM</b>			<b>₺ 9.006.068.600,00</b>
<b>2 BLOKUN TOPLAM DEĞERLERİ</b>			<b>₺ 22.350.388.600,00</b>

**KİRA DEĞERİ**

3328 Ada 4 Parsel Kira Değeri					
Hacimler	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)		Aylık Kira	
Dükkan Hacmi	4.743,00	₺	1.350,00	₺	6.403.050,00
Ofis Hacmi	122.060,00	₺	560,00	₺	68.353.600,00
<b>TOPLAM</b>				₺	<b>74.756.650,00</b>

3328 Ada 11 Parsel Kira Değeri					
Hacimler	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)			
Dükkan Hacmi	9.060,22	₺	1.100,00	₺	9.966.242,00
Ofis Hacmi	69.222,18	₺	550,00	₺	38.072.199,00
<b>TOPLAM</b>				₺	<b>48.038.441,00</b>
<b>2 PARSELİN TOPLAM DEĞERLERİ</b>				₺	<b>122.795.091,00</b>

## 19 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda(hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkul konum/büyükölçü/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölçü düzeltmesi (-) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.



## **20 DEĞERLEME VE SONUÇ**

### **20.1SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 4 ve 11 numaralı “ARSA” niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” hükmüne binaen,

Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

### **20.2NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir. Taşınmazlarda kat irtifakının kurulmamış olması sebebiyle nihai değer olarak Maliyet Yaklaşımı ile bulunan değer takdir edilmiştir.

Sonuç olarak konu taşınmazın 28.06.2024 tarihi itibarıyla;

Nihai Değer Tabloları		
NATAMAM DEĞERLER		
Ada	Parsel	Değer (Türk Lirası)
3328	4	12.000.617.000,00
		Onikimilyaraltıyüzyedibin.-Türk Lirası
3328	11	8.905.972.000,00
		Sekizmilyardokuzyüzbeşmilyondokuzyüzyetmişikibin.-Türk Lirası
<b>TOPLAM</b>		<b>20.906.589.000,00</b>
		Yirmimilyardokuzyüzaltımilyonbeşyüzseksendokuzbin.-Türk Lirası

TAMAMLANMASI HALİNDEKİ DEĞERLER		
Ada	Parsel	Değer (Türk Lirası)
3328	4	12.101.208.000,00
		Onikimilyaryüzbirmilyonikiyüzsekizbin.-Türk Lirası
3328	11	8.980.908.000,00
		Sekizmilyardokuzyüzseksenmilyondokuzyüzsekizbin.-Türk Lirası
<b>TOPLAM</b>		<b>21.082.116.000,00</b>
		Yirmibirmilyarseksenikimilyonyüzonaltıbin.-Türk Lirası

Usd kurundan toplam satış değeri: 634.494.355 USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

27.06.2024 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD: 32,95

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Sinem BİLSEL Lisans No: 406340	Uygar ZAIM Lisans No:404959	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750