



## NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2025-132

Mart, 2025



<b>Talep Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	28.03.2025
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2025-132
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 Ada 4 ve 11 parsellerde yer alan "İşyeri" ve "Ofis" nitelikli 351 adet bağımsız bölümün güncel piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yüz İki (102) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, 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.

**Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı .....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	16
3.4 Değerlemesi Yapılan 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 .....	16
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	16
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	16
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler.....	16
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	16
3.9 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 .....	17
3.10 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.....	17
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	17
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	18
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	18
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	19
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	23

**Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	23
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgileri.....	24
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	24
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	24
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	25
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	27
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	31
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	32
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	33
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	34
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	34
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	34
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	34
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	34
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	34
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	34
6.7	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 .....	34
6.8	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	34
7.	SONUÇ.....	36
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	36
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	36
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	37
9.	RAPOR EKLERİ .....	37

### YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2025-132 / 28.03.2025
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, No:42 (3328 Ada 4 Parsel), No:28 (3328 Ada, 11 Parsel) Ümraniye/İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 Ada 4 ve 11 parsellerde yer alan "İşyeri" ve "Ofis" nitelikli 351 adet bağımsız bölüm
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar mahallinde kısmen boş olup kısmen ofis ve işyeri olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan görüşmede taşınmazların bulunduğu parselin 19.06.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama Planında T3 rumuzlu "Ticaret Alanı" içerisinde kaldığı, E:2.85 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Toplam Piyasa Değeri</u>	<b>27.908.048.000,00-TL</b> <b>(Yirmiyedimilyardokuzsekizmilyonkırkseki bin Türk Lirası)</b>
<u>KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri</u>	<b>33.489.657.600,00-TL</b>
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 28.03.2025 itibarıyla değerlendirme çalışmaları bitmiş olup Özel 2025-132 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 Ada 4 ve 11 parsellerde yer alan "İşyeri" ve "Ofis" nitelikli 351 adet bağımsız bölümün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

### **1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)**

Bu Rapor, 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 "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

### **1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası**

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 31.01.2025 tarihinde imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmazlar için şirketimiz tarafından 27.12.2019 tarihli ve Özel 2019-1103 numaralı değerlendirme raporu, 28.12.2020 tarihli ve Özel 2020-1244 numaralı değerlendirme raporu, 23.12.2021 tarihli ve Özel 2021-1740 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

## **2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere İstanbul'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,00 TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr -www.netgd.com.tr  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### **2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi**

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H Ataşehir / İstanbul  
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.  
Sermaye : 3.680.000.000,00 TL  
Telefon : 0216 600 10 00  
E-Posta : [info@halkgyo.com.tr](mailto:info@halkgyo.com.tr)

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 Ada 4 ve 11 parsellerde yer alan "İşyeri" ve "Ofis" nitelikli 351 adet bağımsız bölümün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

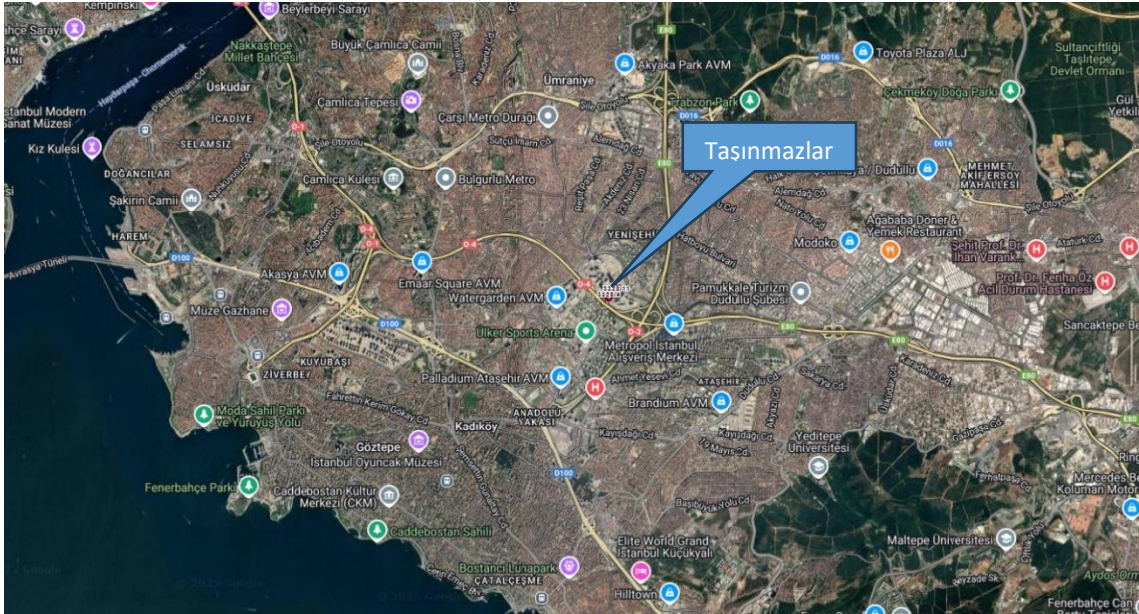
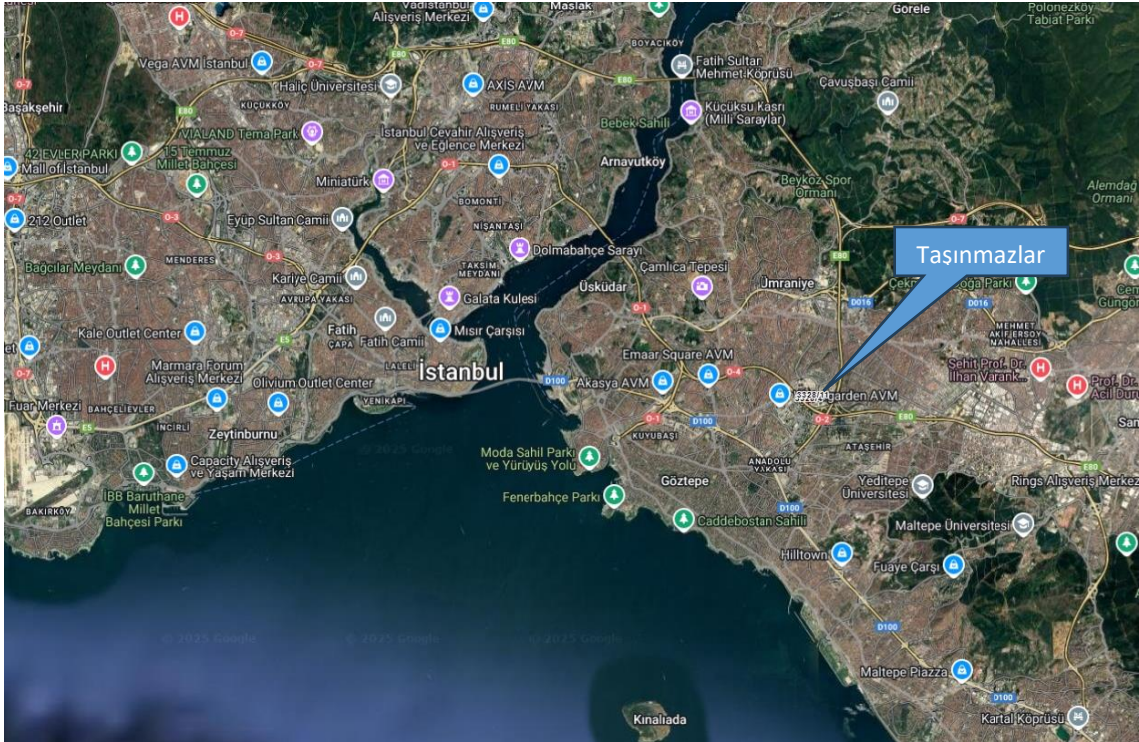
### **2.4 İşin Kapsamı**

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

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

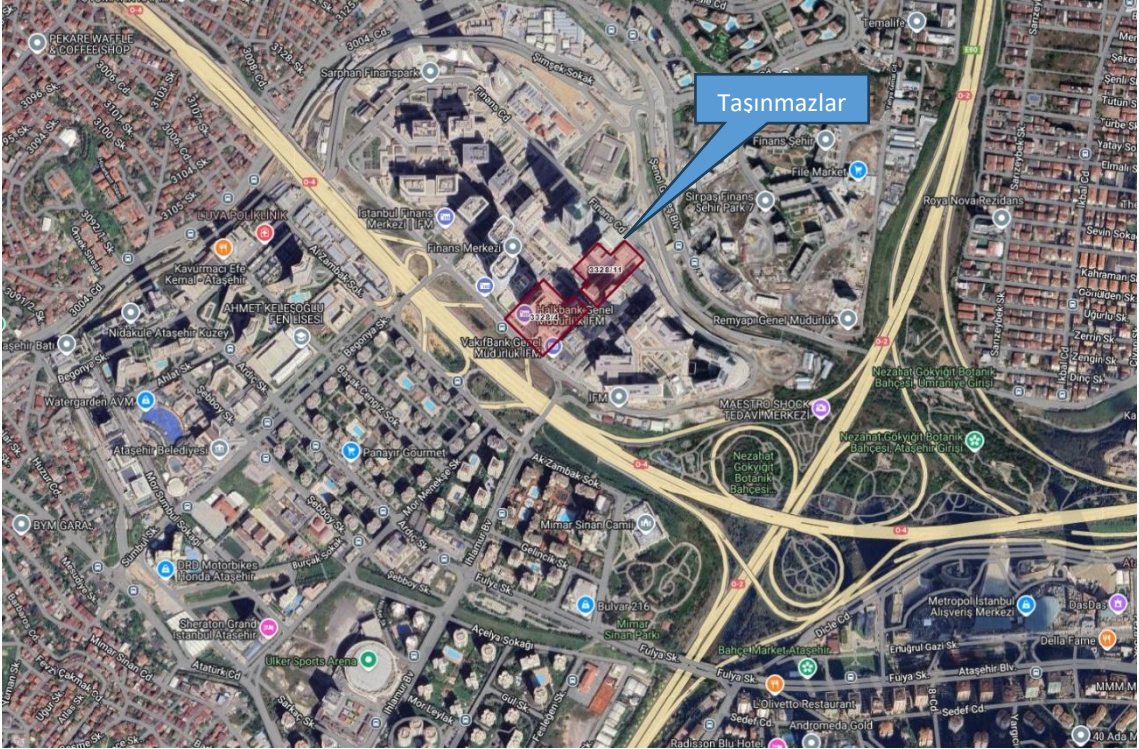
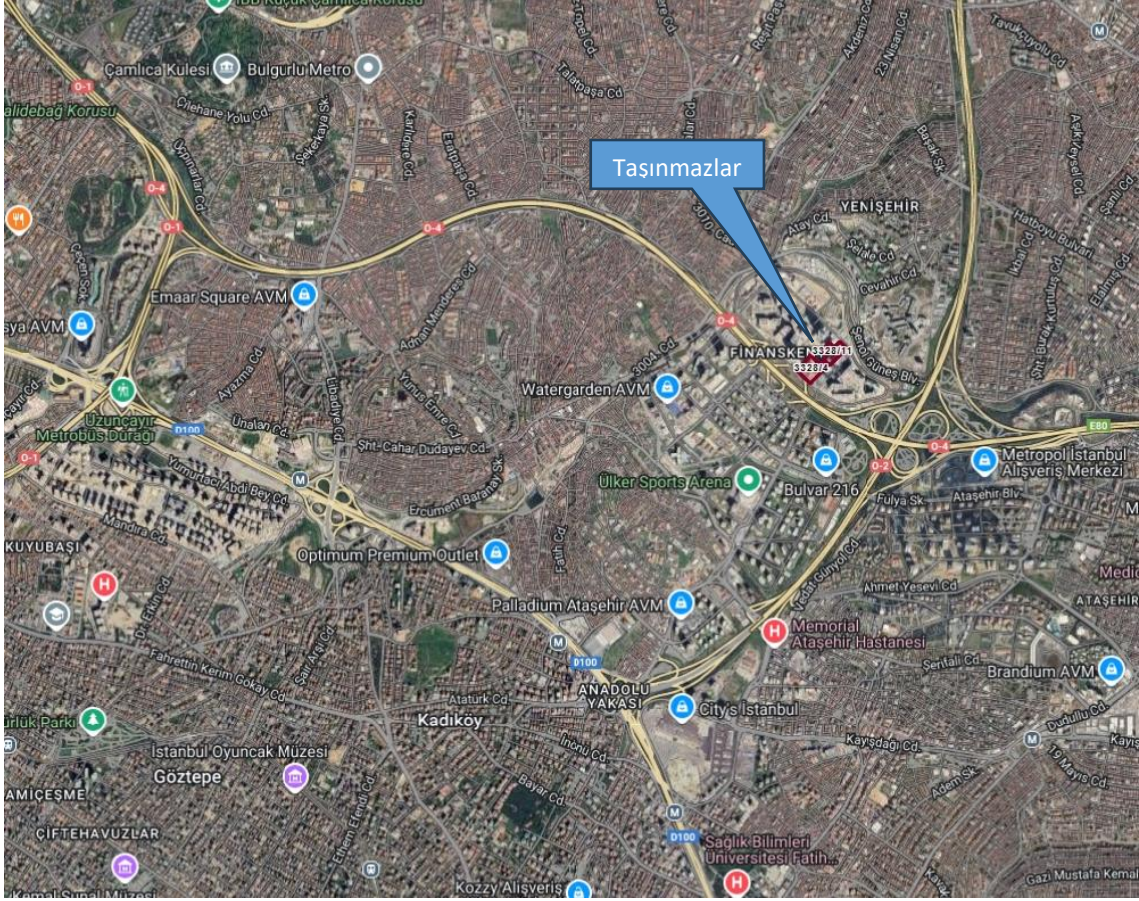
#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 Ada 4 ve 11 parsellerde yer alan "İşyeri" ve "Ofis" nitelikli 351 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu taşınmazların çevresi ticari nitelikli gelişmiştir. Taşınmazların yer aldığı İstanbul Finans Merkezi bazı bankaların genel merkezinin ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun yer aldığı ve aynı zamanda ülkenin önde gelen inşaat firmalarının iş merkezi projelerinin yer aldığı karma bir komplekstir. Taşınmazlar konum olarak; Ataşehir ve Ümraniye İlçelerinin kesişiminde yer almakta olup D-100 Karayolu, Tem Otoyolu, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü, Avrasya Tüneli gibi şehrin ana ulaşım arterlerine yakın mesafede konumdadır. Yakın çevresinde; AVM, konut ve ticari içerikli projeler ve çeşitli sosyal donatı alanları mevcuttur.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.





**Koordinatlar: Enlem: 41.0000 Boylam: 29.1107**

**Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU							
İL	İstanbul	AT YÜZÖLÇÜM(m2)		12.394,57			
İLÇE	Ümraniye	ANA TAŞINMAZ NİTELİK		53 Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri Ve Arsası			
MAHALLE	Finanskent						
ADA-PARSEL	3328-4	SIRA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ARSA PAY	ARSA PAYDA
1	1	1. Bodrum Kat + Zemin Kat	İŞ YERİ	81	10000		
2	2	Zemin Kat	İŞ YERİ	14	10000		
3	3	Zemin Kat	İŞ YERİ	19	10000		
4	4	Zemin Kat	İŞ YERİ	18	10000		
5	5	Zemin Kat	İŞ YERİ	12	10000		
6	6	Zemin Kat	İŞ YERİ	17	10000		
7	7	Zemin Kat	İŞ YERİ	11	10000		
8	8	Zemin Kat	İŞ YERİ	35	10000		
9	9	Zemin Kat	İŞ YERİ	27	10000		
10	10	Zemin Kat	İŞ YERİ	49	10000		
11	11	Zemin Kat	İŞ YERİ	28	10000		
12	12	Zemin Kat	İŞ YERİ	26	10000		
13	13	Zemin Kat	İŞ YERİ	22	10000		
14	14	Zemin Kat	İŞ YERİ	26	10000		
15	15	Zemin Kat	İŞ YERİ	26	10000		
16	16	Zemin Kat	İŞ YERİ	110	10000		
17	17	Zemin Kat	İŞ YERİ	30	10000		
18	18	Zemin Kat	İŞ YERİ	98	10000		
19	19	Zemin Kat	İŞ YERİ	36	10000		
20	20	Zemin Kat	İŞ YERİ	196	10000		
21	21	Zemin Kat	İŞ YERİ	8	10000		
22	22	Zemin Kat	İŞ YERİ	11	10000		
23	23	Zemin Kat	İŞ YERİ	27	10000		
24	24	Zemin Kat	OFİS	7	10000		
25	25	1	İŞ YERİ	73	10000		
26	26	1	İŞ YERİ	26	10000		
27	27	1	İŞ YERİ	38	10000		
28	28	1	İŞ YERİ	50	10000		
29	29	1	İŞ YERİ	29	10000		
30	30	1	İŞ YERİ	33	10000		
31	31	2	OFİS	7	10000		
32	32	2	OFİS	9	10000		
33	33	2	OFİS	19	10000		
34	34	2	OFİS	9	10000		
35	35	2	OFİS	8	10000		
36	36	2	OFİS	11	10000		
37	37	2	OFİS	26	10000		
38	38	2	OFİS	10	10000		
39	39	2	İŞ YERİ	41	10000		
40	40	2	OFİS	10	10000		
41	41	2	OFİS	40	10000		
42	42	2	OFİS	42	10000		
43	43	2	OFİS	43	10000		
44	44	2	OFİS	50	10000		
45	45	3	OFİS	12	10000		
46	46	3	OFİS	11	10000		
47	47	3	OFİS	24	10000		
48	48	3	OFİS	11	10000		
49	49	3	OFİS	12	10000		
50	50	3	OFİS	14	10000		
51	51	3	OFİS	36	10000		
52	52	3	OFİS	41	10000		
53	53	3	OFİS	35	10000		

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

54	54	3	OFİS	46	10000
55	55	3	OFİS	14	10000
56	56	3	OFİS	14	10000
57	57	3	OFİS	46	10000
58	58	3	OFİS	38	10000
59	59	3	OFİS	40	10000
60	60	3	OFİS	45	10000
61	61	3	OFİS	33	10000
62	62	3	OFİS	36	10000
63	63	4	OFİS	41	10000
64	64	4	OFİS	38	10000
65	65	4	OFİS	37	10000
66	66	4	OFİS	61	10000
67	67	4	OFİS	35	10000
68	68	4	OFİS	24	10000
69	69	4	OFİS	34	10000
70	70	4	OFİS	36	10000
71	71	4	OFİS	44	10000
72	72	4	OFİS	38	10000
73	73	4	OFİS	40	10000
74	74	4	OFİS	48	10000
75	75	4	OFİS	29	10000
76	76	4	OFİS	42	10000
77	77	5	OFİS	20	10000
78	78	5	OFİS	20	10000
79	79	5	OFİS	38	10000
80	80	5	OFİS	37	10000
81	81	5	OFİS	61	10000
82	82	5	OFİS	35	10000
83	83	5	OFİS	24	10000
84	84	5	OFİS	34	10000
85	85	5	OFİS	36	10000
86	86	5	OFİS	44	10000
87	87	5	OFİS	38	10000
88	88	5	OFİS	40	10000
89	89	5	OFİS	51	10000
90	90	5	OFİS	29	10000
91	91	5	OFİS	42	10000
92	92	6	OFİS	41	10000
93	93	6	OFİS	38	10000
94	94	6	OFİS	37	10000
95	95	6	OFİS	61	10000
96	96	6	OFİS	35	10000
97	97	6	OFİS	24	10000
98	98	6	OFİS	34	10000
99	99	6	OFİS	36	10000
100	100	6	OFİS	24	10000
101	101	6	OFİS	38	10000
102	102	6	OFİS	40	10000
103	103	6	OFİS	34	10000
104	104	7	OFİS	18	10000
105	105	7	OFİS	37	10000
106	106	7	OFİS	18	10000
107	107	7	OFİS	6	10000
108	108	7	OFİS	10	10000
109	109	7	OFİS	84	10000
110	110	7	OFİS	15	10000
111	111	7	İŞ YERİ	11	10000
112	112	7	İŞ YERİ	9	10000
113	113	7	OFİS	11	10000

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

114	114	7	OFİS	6	10000
115	115	7	OFİS	5	10000
116	116	7	OFİS	8	10000
117	117	7	OFİS	3	10000
118	118	7	OFİS	7	10000
119	119	7	OFİS	38	10000
120	120	7	OFİS	40	10000
121	121	8	İŞ YERİ	39	10000
122	122	8	OFİS	84	10000
123	123	8	İŞ YERİ	20	10000
124	124	10	OFİS	42	10000
125	125	10	OFİS	44	10000
126	126	10	OFİS	46	10000
127	127	10	OFİS	47	10000
128	128	11	OFİS	42	10000
129	129	11	OFİS	44	10000
130	130	11	OFİS	46	10000
131	131	11	OFİS	47	10000
132	132	12	OFİS	42	10000
133	133	12	OFİS	44	10000
134	134	12	OFİS	46	10000
135	135	12	OFİS	47	10000
136	136	13	OFİS	42	10000
137	137	13	OFİS	44	10000
138	138	13	OFİS	46	10000
139	139	13	OFİS	47	10000
140	140	14	OFİS	42	10000
141	141	14	OFİS	44	10000
142	142	14	OFİS	46	10000
143	143	14	OFİS	47	10000
144	144	15	OFİS	42	10000
145	145	15	OFİS	44	10000
146	146	15	OFİS	46	10000
147	147	15	OFİS	47	10000
148	148	16	OFİS	42	10000
149	149	16	OFİS	44	10000
150	150	16	OFİS	46	10000
151	151	16	OFİS	47	10000
152	152	17	İŞ YERİ	19	10000
153	153	17	OFİS	3	10000
154	154	17	OFİS	32	10000
155	155	17	OFİS	39	10000
156	156	17	İŞ YERİ	11	10000
157	157	17	İŞ YERİ	9	10000
158	158	18	OFİS	25	10000
159	159	18	OFİS	33	10000
160	160	18	OFİS	35	10000
161	161	18	OFİS	25	10000
162	162	19	OFİS	42	10000
163	163	19	OFİS	44	10000
164	164	19	OFİS	46	10000
165	165	19	OFİS	47	10000
166	166	20	OFİS	42	10000
167	167	20	OFİS	44	10000
168	168	20	OFİS	46	10000
169	169	20	OFİS	47	10000
170	170	21	OFİS	42	10000
171	171	21	OFİS	44	10000
172	172	21	OFİS	46	10000
173	173	21	OFİS	47	10000
174	174	22	OFİS	42	10000
175	175	22	OFİS	44	10000
176	176	22	OFİS	46	10000
177	177	22	OFİS	47	10000

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

178	178	23	OFİS	42	10000
179	179	23	OFİS	44	10000
180	180	23	OFİS	46	10000
181	181	23	OFİS	47	10000
182	182	24	OFİS	42	10000
183	183	24	OFİS	44	10000
184	184	24	OFİS	46	10000
185	185	24	OFİS	47	10000
186	186	25	OFİS	42	10000
187	187	25	OFİS	44	10000
188	188	25	OFİS	46	10000
189	189	25	OFİS	47	10000
190	190	26	İŞ YERİ	20	10000
191	191	26	OFİS	33	10000
192	192	26	OFİS	39	10000
193	193	26	İŞ YERİ	11	10000
194	194	26	İŞ YERİ	9	10000
195	195	28	OFİS	40	10000
196	196	28	OFİS	44	10000
197	197	28	OFİS	25	10000
198	198	28	OFİS	19	10000
199	199	29	OFİS	40	10000
200	200	29	OFİS	44	10000
201	201	29	OFİS	46	10000
202	202	29	OFİS	41	10000
203	203	30	OFİS	45	10000
204	204	30	OFİS	45	10000
205	205	30	OFİS	46	10000
206	206	30	OFİS	47	10000
207	207	31	OFİS	45	10000
208	208	31	OFİS	45	10000
209	209	31	OFİS	46	10000
210	210	31	OFİS	47	10000
211	211	32	OFİS	45	10000
212	212	32	OFİS	45	10000
213	213	32	OFİS	46	10000
214	214	32	OFİS	47	10000
215	215	33	OFİS	45	10000
216	216	33	OFİS	45	10000
217	217	33	OFİS	46	10000
218	218	33	OFİS	47	10000
219	219	34	OFİS	45	10000
220	220	34	OFİS	45	10000
221	221	34	OFİS	46	10000
222	222	34	OFİS	47	10000
223	223	35	OFİS	43	10000
224	224	35	OFİS	39	10000
225	225	35	OFİS	40	10000
226	226	35	OFİS	45	10000
227	227	36	OFİS	42	10000
228	228	36	OFİS	39	10000
229	229	36	OFİS	41	10000
230	230	36	OFİS	45	10000
231	231	37	OFİS	45	10000
232	232	37	OFİS	45	10000
233	233	37	OFİS	47	10000
234	234	37	OFİS	48	10000
235	235	38	OFİS	45	10000
236	236	38	OFİS	52	10000
237	237	38	OFİS	47	10000
238	238	38	OFİS	53	10000
239	239	39	OFİS	45	10000
240	240	39	OFİS	52	10000

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

241	241	39	OFİS	47	10000
242	242	39	OFİS	53	10000
243	243	40	OFİS	45	10000
244	244	40	OFİS	52	10000
245	245	40	OFİS	47	10000
246	246	40	OFİS	53	10000
247	247	41	OFİS	45	10000
248	248	41	OFİS	52	10000
249	249	41	OFİS	47	10000
250	250	41	OFİS	53	10000
251	251	42	OFİS	45	10000
252	252	42	OFİS	52	10000
253	253	42	OFİS	47	10000
254	254	42	OFİS	53	10000
255	255	43	OFİS	45	10000
256	256	43	OFİS	52	10000
257	257	43	OFİS	47	10000
258	258	43	OFİS	53	10000
259	259	44	OFİS	58	10000
260	260	44	OFİS	101	10000
261	261	45	OFİS	54	10000
<b>Malik: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)</b>					

TAPU TABLOSU					
İL	İstanbul	AT YÜZÖLÇÜM(m2)		16.337,10	
İLÇE	Ümraniye	ANA TAŞINMAZ NİTELİK		41 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri Ve Arsası	
MAHALLE	Finanskent				
ADA-PARSEL	3328-11				
SIRA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ARSA PAY	ARSA PAYDA
1	1	Zemin Kat	İŞ YERİ	154	10000
2	2	Zemin Kat	OFİS	128	10000
3	3	Zemin Kat	OFİS	51	10000
4	4	Zemin Kat	İŞ YERİ	87	10000
5	7	Zemin Kat	İŞ YERİ	267	10000
6	8	Zemin Kat	İŞ YERİ	176	10000
7	9	1	İŞ YERİ	133	10000
8	10	1	OFİS	27	10000
9	11	1	İŞ YERİ	23	10000
10	12	1	İŞ YERİ	15	10000
11	13	1	İŞ YERİ	17	10000
12	14	1	İŞ YERİ	157	10000
13	15	1	İŞ YERİ	45	10000
14	16	2	OFİS	60	10000
15	17	2	OFİS	48	10000
16	18	2	OFİS	47	10000
17	19	2	OFİS	29	10000
18	20	2	OFİS	77	10000
19	21	2	OFİS	38	10000
20	22	2	OFİS	45	10000
21	23	2	OFİS	92	10000
22	77	7	OFİS	82	10000
23	105	16	OFİS	47	10000
24	106	16	OFİS	44	10000
25	107	16	OFİS	44	10000
26	108	16	OFİS	47	10000
27	109	17	OFİS	42	10000
28	110	17	OFİS	41	10000
29	111	17	OFİS	41	10000
30	112	17	OFİS	42	10000

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

31	113	18	OFİS	56	10000
32	114	18	OFİS	55	10000
33	115	18	OFİS	53	10000
34	116	18	OFİS	63	10000
35	117	19	OFİS	56	10000
36	118	19	OFİS	55	10000
37	119	19	OFİS	53	10000
38	120	19	OFİS	63	10000
39	121	20	OFİS	56	10000
40	122	20	OFİS	55	10000
41	123	20	OFİS	53	10000
42	124	20	OFİS	63	10000
43	125	21	OFİS	56	10000
44	126	21	OFİS	55	10000
45	127	21	OFİS	53	10000
46	128	21	OFİS	63	10000
47	129	22	OFİS	56	10000
48	130	22	OFİS	55	10000
49	131	22	OFİS	53	10000
50	132	22	OFİS	63	10000
51	133	23	OFİS	56	10000
52	134	23	OFİS	55	10000
53	135	23	OFİS	53	10000
54	136	23	OFİS	63	10000
55	137	24	OFİS	48	10000
56	138	24	OFİS	52	10000
57	139	24	OFİS	49	10000
58	140	24	OFİS	55	10000
59	141	25	OFİS	42	10000
60	142	25	OFİS	49	10000
61	143	25	OFİS	46	10000
62	144	25	OFİS	49	10000
63	145	26	OFİS	56	10000
64	146	26	OFİS	55	10000
65	147	26	OFİS	53	10000
66	148	26	OFİS	63	10000
67	149	27	OFİS	56	10000
68	150	27	OFİS	55	10000
69	151	27	OFİS	53	10000
70	152	27	OFİS	63	10000
71	153	28	OFİS	56	10000
72	154	28	OFİS	55	10000
73	155	28	OFİS	53	10000
74	156	28	OFİS	63	10000
75	157	29	OFİS	56	10000
76	158	29	OFİS	55	10000
77	159	29	OFİS	53	10000
78	160	29	OFİS	63	10000
79	161	30	OFİS	56	10000
80	162	30	OFİS	55	10000
81	163	30	OFİS	53	10000
82	164	30	OFİS	63	10000
83	165	31	OFİS	56	10000
84	166	31	OFİS	55	10000
85	167	31	OFİS	53	10000
86	168	31	OFİS	63	10000
87	169	32	OFİS	53	10000
88	170	32	OFİS	59	10000
89	171	32	OFİS	50	10000
90	172	33	OFİS	58	10000
<b>Malik: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)</b>					

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### **3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgelerinde göre rapora konu taşınmazlar üzerinde müştereken;

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

-Yönetim Planı : 12/03/2025( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (19.03.2025 – 13099)(Müşterek)

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

-Yönetim Planı : 13/03/2025( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (19.03.2025 – 13099)(Müşterek)

### **3.4 Değerlemesi Yapılan 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**

Konu taşınmazlar ile ilgili 19.03.2025 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiştir.

### **3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu parselin 19.06.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, T3 rumuzlu Ticaret alanında kalmakta olup, Kaks: 2,85 yapılaşma şartlarına sahiptir.

### **3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Ümraniye Belediyesi imar birimi yetkilisinden alınan şifahi bilgiye göre; rapora konu taşınmazlar için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmama bulunmaktadır.

### **3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olup herhangi bir sözleşmesi bulunmamaktadır.

### **3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkullere ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri aşağıda verilmiştir.

#### **3328 Ada 4 Numaralı Parsel;**

Yeni Yapı Ruhsatı: 08.06.2015/14-28903 sayılı

Yenileme Ruhsatı: 24.02.2017/16-27905 sayılı

İsim Değişikliği Ruhsatı: 24.02.2022/22-1406 sayılı

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 11.09.2024-24/166356 sayılı

#### **3328 Ada 11 Numaralı Parsel;**

Yeni Yapı Ruhsatı: 08.06.2015/14-28902 sayılı

Yenileme Ruhsatı: 10.06.2015/14-28903 sayılı

Yenileme Ruhsatı: 24.02.2017/16-27096 sayılı

Yenileme Ruhsatı: 18.01.2018/17-27642 sayılı

**Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**



Yenileme Ruhsatı: 23.11.2018/18-18164 sayılı

İsim Değişikliği Ruhsatı: 22.01.2020/19-11349 sayılı

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 31.12.2024-24/166352 sayılı

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili ayrıca kat irtifakına esas mimari proje incelenmiştir.

**3.9 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**

Söz konusu parseller üzerindeki yapının denetim işleri İstanbul Yıldız Teknik Yapı Denetim tarafından gerçekleştirilmiştir. Firma adresi Bulgurlu Mah. Detay Sok. Ekşioğlu Mehmet Sitesi, 2H-G Blok, D:5, Üsküdar/İstanbul'dur.

**3.10 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**

Rapora konu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliği kazanmış "İşyeri" ve "Ofis" vasıflıdır. Değerleme çalışması taşınmazların mevcut durumlarına yönelik yapılmıştır. Taşınmazlara değer takdir edilirken kat irtifakına esas mimari proje dikkate alınmıştır.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmazlardan 3328 ada 4 parsel üzerinde yer alan ana gayrimenkule ait 03.08.2023 tarihli, Y2434A07B04E4 numaralı ve B Sınıfı enerji kimlik belgesi, 3328 ada 11 parsel üzerinde yer alan ana gayrimenkule ait 03.08.2023 tarihli, Y243461E0D015 numaralı ve B Sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

#### 4. **GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

##### 4.1 **Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. 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.

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. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde 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 %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım 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.

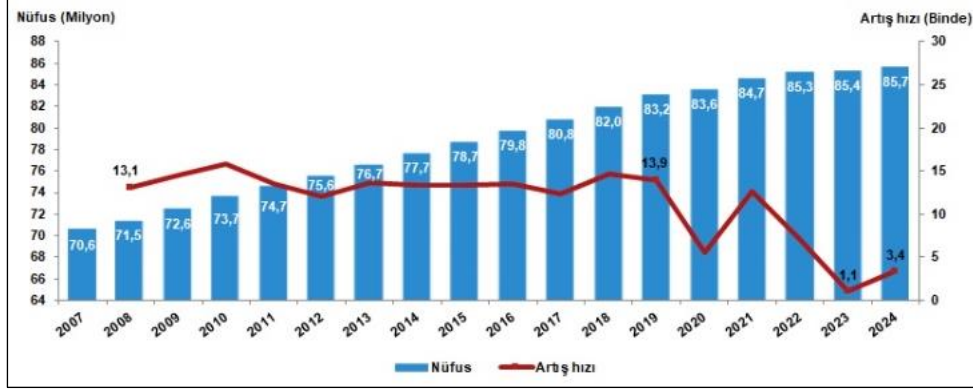
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

**Ümraniye**, 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

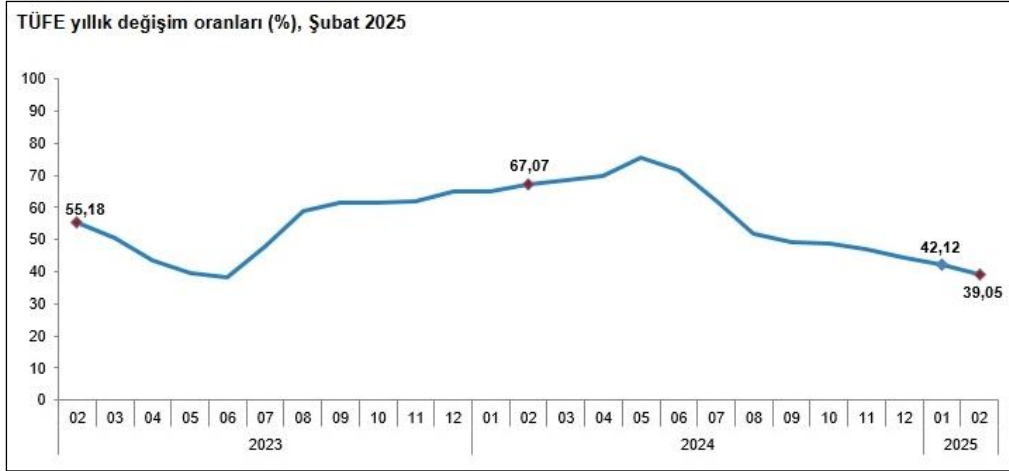
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus;



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 64 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

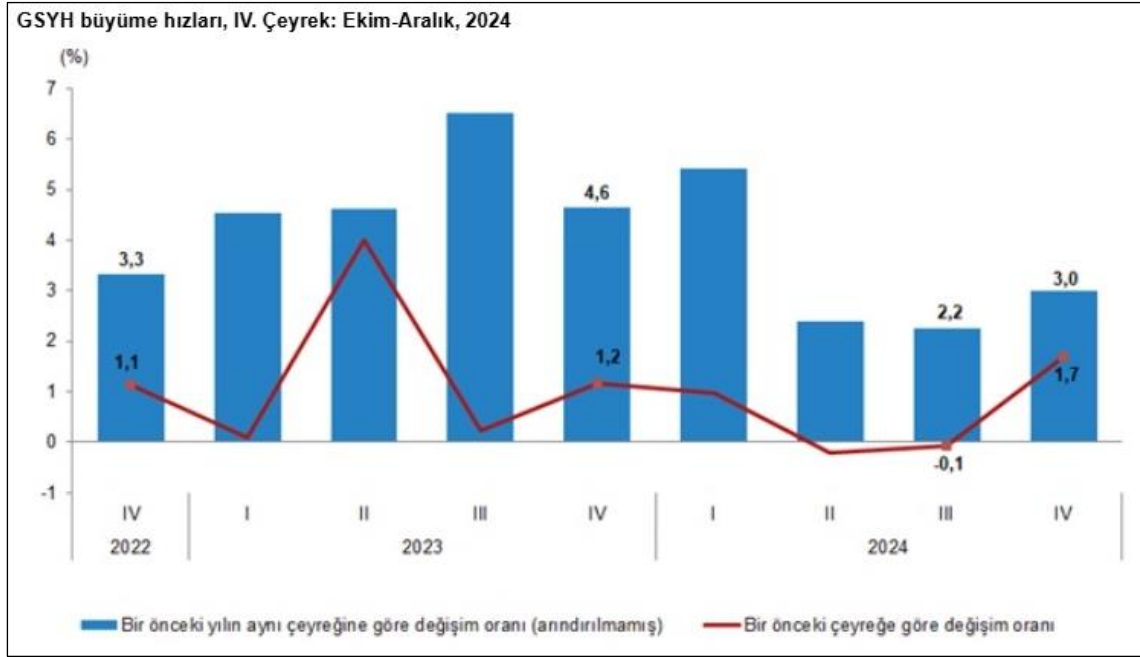
#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %2,27, bir önceki yılın Aralık ayına göre %7,42, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,05 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,83 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,84 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %94,90 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-5,06 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %9,92 ile eğitim oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2025 yılı Şubat ayı itibarıyla, 25 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 113 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %2,32, bir önceki yılın Aralık ayına göre %7,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,47 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



Üretim yöntemine göre dört çeyrek toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2024 yılında bir önceki yıla göre %3,2 arttı. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2024 yılında bir önceki yıla göre %63,5 artarak 43 trilyon 410 milyar 514 milyon TL oldu. Kişi başına GSYH 2024 yılında cari fiyatlarla 507 bin 615 TL, ABD doları cinsinden 15 bin 463 olarak hesaplandı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %9,3, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %7,7, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, tarım %3,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %3,4, hizmetler %3,1, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,8, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,4, diğer hizmet faaliyetleri %1,2 ve sanayi %0,5 arttı. GSYH 2024 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,0 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,7 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,1 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %49,0 artarak 12 trilyon 704 milyar 50 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 369 milyar 368 milyon olarak gerçekleşti. (TUİK)



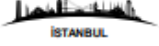


GSYH sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	Yıllık	43 410 514	1 322 408	228,7	3,2
	I <sup>(1)</sup>	8 870 040	287 127	205,9	5,4
	II <sup>(2)</sup>	9 920 835	307 235	215,9	2,4
	III <sup>(3)</sup>	11 915 589	358 678	243,7	2,2
	IV	12 704 050	369 368	249,2	3,0

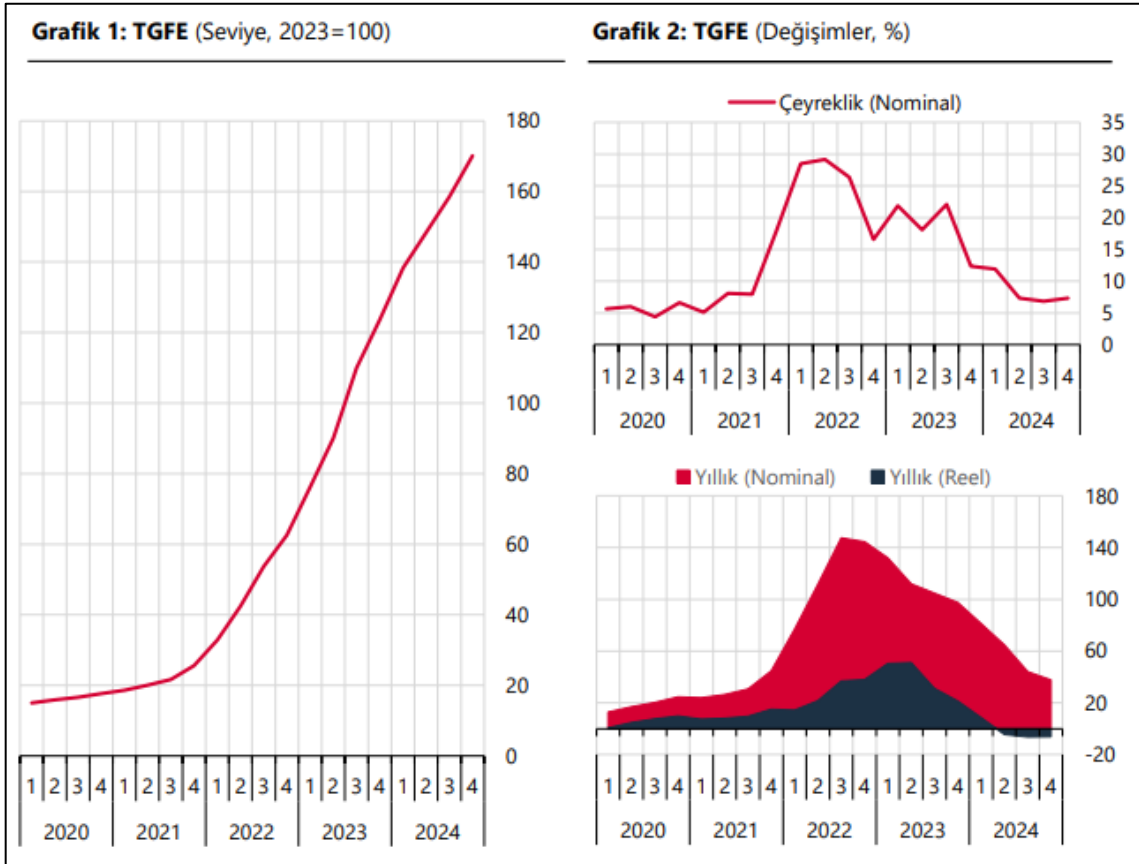
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2024 yılı dördüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,3 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 37,6 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 6,2 oranında azalmıştır. (TCMB)

Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)			
	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
	170,1 (%37,6)	171,9 (%38,4)	160,5 (%33,6)
	154,3 (%28,4)	156,9 (%29,8)	146,6 (%24,4)
	177,8 (%41,7)	181,6 (%44,0)	166,9 (%35,0)
	170,1 (%37,2)	170,3 (%38,0)	168,7 (%32,0)

\* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

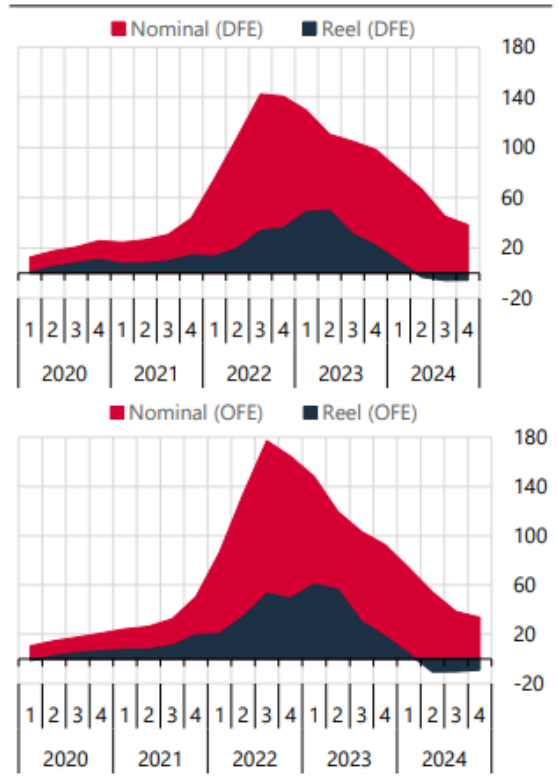


Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

**Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Çeyreklik % Değişim)**

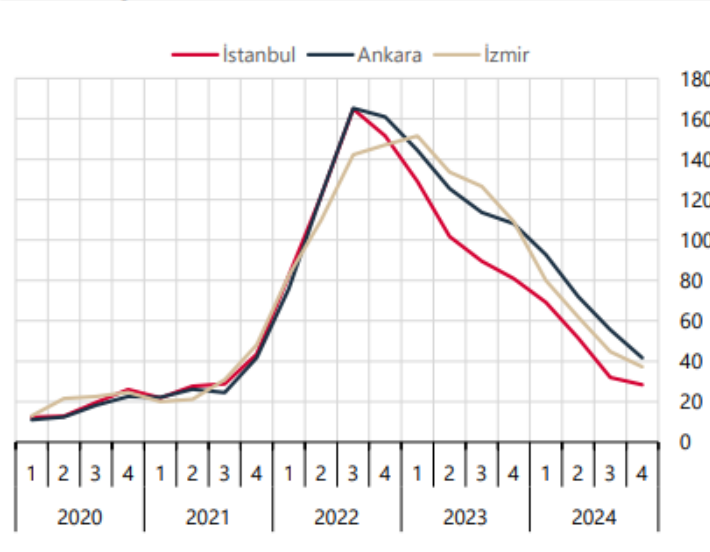


**Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)**



Türkiye genelinde, 2024 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde **7,7** oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **38,4** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **5,6** oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde **5,0** oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **33,6** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **8,9** oranında azalmıştır.

**Grafik 5: Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Yıllık % Değişim)**



Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2024 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde **6,3**, **4,5** ve **7,6** oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **28,4**, **41,7** ve **37,2** oranlarında artış göstermiştir.

#### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### 4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ilinin Anadolu yakasında, Ataşehir ile Ümraniye ilçelerini ayıran Tem Otoyolu bitişğinde, Ümraniye ilçesi sınırları içerisinde İstanbul Finans Merkezi içerisinde yer almaktadır. İstanbul Finans Merkezi, 1,3 milyon m<sup>2</sup> ofis ve işyeri alanları ile yaklaşık 2 bin kişilik kongre ve performans merkezi, 26 bin araç kapasiteli otopark imkanlarına sahiptir. Proje kampüsü içerisinde ortak çalışma alanları, toplantı salonları ve diğer sosyal alanlar çalışanların tüm ihtiyaçlarını karşılamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 291 adet bağımsız bölüm 3328 ada 4 parsel üzerinde, 60 adet bağımsız bölüm 3328 ada 11 parsel üzerinde yer almaktadır.



**3328 Ada 4 Numaralı Parsel;** 16.337,10m<sup>2</sup> arsa alanına sahip ve geometrik olarak yamuk formundadır. Parsel kuzeybatı ve güneydoğu yönden komşu parsellere, güneybatı yönden Finans Caddesi'ne ve kuzeydoğu yönden rekreasyon alanına cephelidir. Parsel üzerinde, Halk Ofis Kuleleri A Blok olarak adlandırılan ana gayrimenkul bulunmaktadır.

Taşınmaz üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş olup "İşyeri" ve "Ofis" nitelikli 261 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmaz projesine göre; 7 bodrum + zemin + 7 podyum kat + 38 kule kat olmak üzere 53 katlı ve toplam 242.387,23 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Projesine göre; 7. Bodrum katta, kapalı otopark, mekanik alanlar, sığınak alanları ve bina ortak alanları mevcuttur. Zemin kat, 7 podyum katı ve 38 kule katı olmak üzere yol üstünde kalan 46 katta toplam 261 bağımsız bölüm mevcuttur. Binanın zemin

**Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

katında 22 adet dükkan, 2 adet ofis, 1.podyum katında 6 adet dükkan, 2.podyum katı ile 45 normal kat arasında 231 adet ofis bulunmaktadır.

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu kat, brüt ve net kullanım alanlarına yönelik bilgiler ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

**3328 Ada 11 Numaralı Parsel;** 12.394,57m<sup>2</sup> arsa alanına sahip ve geometrik olarak yamuk formundadır. Parsel kuzeybatı ve güneydoğu yönden komşu parsellere, kuzeydoğu yönden Finans Caddesi'ne ve güneybatı yönden rekreasyon alanına cephelidir. Parsel üzerinde, Halk Ofis Kuleleri B Blok olarak adlandırılan ana gayrimenkul bulunmaktadır.

Taşınmaz üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş olup "İşyeri" ve "Ofis" nitelikli 172 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmaz projesine göre; 7 bodrum + zemin + 7 podyum kat + 26 kule kat olmak üzere toplam 41 katlı ve toplam 180.566,70 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Projesine göre; 7. Bodrum katta, kapalı otopark, mekanik alanlar, sığınak alanları ve bina ortak alanları mevcuttur. Zemin kat, 7 podyum ve 26 kule katı olmak üzere yol üstünde kalan 34 katta toplam 172 bağımsız bölüm mevcuttur. Binanın zemin katında 6 adet dükkan, 2 adet ofis, birinci podyum katta 6 adet dükkan ve 1 adet ofis ve 2.podyum kat ile 33 normal kat arasında 157 adet ofis bulunmaktadır.

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu kat, brüt ve net kullanım alanlarına yönelik bilgiler ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

Rapora konu taşınmazlardan 3328 ada 4 parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümler Halkbank A.Ş. Genel Müdürlük ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından kullanılmaktadır. Bu binada iç mekan kurumların kullanım şekline göre düzenlenmiş ve kurum mimarisine özgü yapı malzemeleri ile imal edilmiştir. Rapora konu taşınmazlardan 3328 ada 11 parselde yer alan bağımsız bölümler ise natamam şekilde pazarlanmakta olup iç mekanda zeminler brüt beton, duvarlar sıvasız şekilde bırakılmıştır.

#### **4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazlar ile ilgili ruhsat harici bir uygulamanın bulunmadığı görülmüştür. Bazı bağımsız bölümlerde kullanıma yönelik çeşitli bölümlendirmelerin yapıldığı tespit edilmiştir.

#### **4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

#### **4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar kat irtifakı tesis edilmiş ana gayrimenkul içerisinde ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölümlerdir.



## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ 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. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

**Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

### **Değerleme Yöntemleri**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

**Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

## 5.1 Pazar Yaklaşımı

### Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

### Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

**Emsal 1 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Sinpaş Finansşehir projesi içinde konumlu, 80m<sup>2</sup> giriş kat, 60m<sup>2</sup> asma kat ve 80m<sup>2</sup> bodrum kat kullanım alanlı dükkan 45.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin birim değeri hesaplanırken ticari kabiliyetlerinin zemin kata göre daha düşük olması nedeni ile asma kat birim değeri zemin kata göre 1/3 oranına, bodrum kat birim değeri zemin kata göre 1/5 oranına indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 80m<sup>2</sup> zemin kat + 20m<sup>2</sup> asma kat + 16m<sup>2</sup> bodrum kat = 116m<sup>2</sup>

İlgilisi: 0532 668 58 67

**Emsal 2 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Sinpaş Finansşehir projesi içinde konumlu, 183m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı dükkan 65.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0507 530 27 11

**Emsal 3 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Nidakule projesi içinde konumlu, 120m<sup>2</sup> giriş kat, 120m<sup>2</sup> 1. kat ve 120m<sup>2</sup> bodrum kat kullanım alanlı dükkan 64.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin birim değeri hesaplanırken ticari kabiliyetlerinin zemin kata göre daha düşük olması nedeni ile 1. Kat birim değeri zemin kata göre 1/3 oranına, bodrum kat birim değeri zemin kata göre 1/5 oranına indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 120m<sup>2</sup> zemin kat + 40m<sup>2</sup> 1. Kat + 24m<sup>2</sup> bodrum kat = 184m<sup>2</sup>

İlgilisi: 0501 121 19 99

**Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

**Emsal 4 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Sinpaş Finansşehir projesi içinde konumlu, 128m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 50.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0539 273 07 96

**Emsal 5 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Nidakule projesi içinde konumlu, 125m<sup>2</sup> giriş kat, 115m<sup>2</sup> asma kat ve 115m<sup>2</sup> 1. kat kullanım alanlı dükkan 70.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin birim değeri hesaplanırken ticari kabiliyetlerinin zemin kata göre daha düşük olması nedeni ile asma kat ve 1. Kat birim değerleri zemin kata göre 1/3 oranına indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 125m<sup>2</sup> zemin kat + 77m<sup>2</sup> asma ve 1. Kat = 202m<sup>2</sup>

İlgilisi: 0537 065 85 86

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK DÜKKAN				
İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	116,00m <sup>2</sup>	183,00m <sup>2</sup>	184,00m <sup>2</sup>	128,00m <sup>2</sup>	202,00m <sup>2</sup>
Satış fiyatı	45.000.000 TL	65.000.000 TL	64.500.000 TL	50.000.000 TL	70.000.000 TL
m <sup>2</sup> birim fiyatı	387.931 TL	355.191 TL	350.543 TL	390.625 TL	346.535 TL
Pazarlık	10% -	10% -	10% -	10% -	10% -
İndirgenmiş birim fiyat	349.138 TL	319.672 TL	315.489 TL	351.563 TL	311.881 TL
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>329.549TL/m<sup>2</sup></b>				

**Emsal 6 [Satılık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Ağaoğlu My Network projesi içerisinde 1. katta konumlu, 110m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip ofis 15.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0532 235 03 32

**Emsal 7 [Satılık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Varyap Meridian projesi içerisinde 1. katta konumlu, 200m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip ofis 27.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0532 382 96 76

**Emsal 8 [Satılık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Nidakule projesi içerisinde 6. katta konumlu, 200m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip ofis 33.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0533 268 43 23

**Emsal 9 [Satılık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Sinpaş Finansşehir projesi içerisinde 2. katta konumlu, 55m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip ofis 11.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0507 530 27 11

**Emsal 10 [Satılık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Finanskent projesi içerisinde 2. katta konumlu, 120m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip ofis 18.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0532 251 71 58

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK OFİS				
İçerik	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	110,00m <sup>2</sup>	200,00m <sup>2</sup>	200,00m <sup>2</sup>	55,00m <sup>2</sup>	120,00m <sup>2</sup>
Satış fiyatı	15.500.000 TL	27.000.000 TL	33.500.000 TL	11.000.000 TL	18.500.000 TL
m <sup>2</sup> birim fiyatı	140.909 TL	135.000 TL	167.500 TL	200.000 TL	154.167 TL
Pazarlık	5% -	5% -	5% -	10% -	5% -
İndirgenmiş birim fiyat	133.864 TL	128.250 TL	159.125 TL	180.000 TL	146.458 TL
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>149.539TL/m<sup>2</sup></b>				

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

**Emsal 11 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Sinpaş Finansşehir projesi içinde konumlu, 65m<sup>2</sup> giriş kat, 30m<sup>2</sup> asma kat ve 65m<sup>2</sup> bodrum kat kullanım alanlı dükkan aylık 150.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsalin birim değeri hesaplanırken ticari kabiliyetlerinin zemin kata göre daha düşük olması nedeni ile asma kat birim değeri zemin kata göre 1/3 oranına, bodrum kat birim değeri zemin kata göre 1/5 oranına indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 65m<sup>2</sup> zemin kat + 10m<sup>2</sup> asma kat + 13m<sup>2</sup> bodrum kat = 88m<sup>2</sup>

İlgilisi : 0536 707 96 93

**Emsal 12 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Sinpaş Finansşehir projesi içinde konumlu, 127m<sup>2</sup> giriş kat kat kullanım alanlı dükkan aylık 215.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi : 0545 859 22 32

**Emsal 13 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Nidakule projesi içinde konumlu, 130m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan aylık 200.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi : 0539 273 07 96

**Emsal 14 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Sinpaş Finansşehir projesi içinde konumlu, 50m<sup>2</sup> giriş kat, 20m<sup>2</sup> asma kat ve 50m<sup>2</sup> bodrum kat kullanım alanlı dükkan aylık 115.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsalin birim değeri hesaplanırken ticari kabiliyetlerinin zemin kata göre daha düşük olması nedeni ile asma kat birim değeri zemin kata göre 1/3 oranına, bodrum kat birim değeri zemin kata göre 1/5 oranına indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 50m<sup>2</sup> zemin kat + 7m<sup>2</sup> asma kat + 10m<sup>2</sup> bodrum kat = 67m<sup>2</sup>

İlgilisi : 0552 781 22 22

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	KİRALIK DÜKKAN							
	Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13		Emsal 14	
İçerik	Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13		Emsal 14	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	88,00m <sup>2</sup>		127,00m <sup>2</sup>		130,00m <sup>2</sup>		67,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	150.000 TL		215.000 TL		200.000 TL		115.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	1.705 TL		1.693 TL		1.538 TL		1.716 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	1.619 TL		1.608 TL		1.462 TL		1.631 TL	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>1.580TL/m<sup>2</sup></b>							

**Emsal 15 [Kiralık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Sinpaş Finansşehir projesi içerisinde 13. katta konumlu, 185m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip ofis aylık 127.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi : 0532 453 71 50

**Emsal 16 [Kiralık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Sinpaş Finansşehir projesi içerisinde 6. katta konumlu, 888m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip ofis aylık 600.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi : 0535 611 26 06

**Emsal 17 [Kiralık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Nidakule projesi içerisinde 6. katta konumlu, 200m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip ofis aylık 150.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi : 0533 268 43 23

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

**Emsal 18 [Kiralık Ofis]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Sinpaş Finansşehir projesi içerisinde 10. katta konumlu, 125m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip ofis aylık 109.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi : 0532 453 71 50

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	KİRALIK OFİS			
İçerik	Emsal 15	Emsal 16	Emsal 17	Emsal 18
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	185,00m <sup>2</sup>	888,00m <sup>2</sup>	200,00m <sup>2</sup>	125,00m <sup>2</sup>
Satış fiyatı	127.000 TL	600.000 TL	150.000 TL	109.000 TL
m <sup>2</sup> birim fiyatı	686 TL	676 TL	750 TL	872 TL
Pazarlık	3% -	3% -	3% -	3% -
İndirgenmiş birim fiyat	666 TL	655 TL	728 TL	846 TL
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>724TL/m<sup>2</sup></b>			

#### **Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler**



#### **Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar**

Emsal taşınmazların pazarlık paylarına yönelik oranların oluşturulması aşamasında, emsallerin ilgilileri ile görüşülerek emsaller için verilen teklif bilgileri alınmış, söz konusu emsallerin mülk sahiplerinin beklentileri öğrenilmiş, ilgili gayrimenkul danışmanlarının emsalin mevcut piyasa alıcı bulup bulamayacağına yönelik görüşler edinilmiş, bu görüşler ile birlikte emsallerin alıcı bulabileceği makul fiyat bilgisi edinilmiştir. Alınan bu bilgi ve görüşler doğrultusunda emsallerin pazarlık payları belirlenmiştir.

**Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazların konumu diğer proje özellikleri göz önünde bulundurulduğunda ofis nitelikli taşınmazların birim m<sup>2</sup> 140.000-160.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında, dükkan nitelikli taşınmazların birim değerinin 320.000-350.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Ayrıca gelir yaklaşımı başlığı altında değer analizi için kiralık konut ve dükkan emsalleri de incelenmiştir. Yapılan incelemelere göre rapora konu ofis nitelikli taşınmazların aylık kira birim değerinin 600-800 TL/m<sup>2</sup> aralığında, dükkan nitelikli taşınmazların aylık kira birim değerinin 1.500-1.800 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölgede, gayrimenkul piyasasında beyan edilen alanlar bina ortak kullanım alanlarından taşınmaz payına düşen alanları da içerebilmektedir. Bu durum değerlendirme aşamasında dikkate alınmıştır.

Yukarıda emsal düzeltme tablolarında verilen birim değerler ortalama olup rapora konu taşınmazlar kendi aralarında kat, cephe, kullanım alanı vb. diğer özellikler bakımından şerefiyelendirilerek birim değerleri farklılaştırılmıştır.

*Değerleme konusu taşınmazlar için şerefiye kriterleri belirlenirken bölgede incelenen emsaller kat, cephe, kullanım alanı, manzara vb. tüm özellikler bakımından kendi arasında kıyaslanmış ve bu özelliklerdeki değişikliklerin değere etkisi incelenmiştir. Rapora konu taşınmazların birim değerlerinin farklılaştırılmasında kullanılan oranlar bu şekilde belirlenmiştir.*

#### **Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Değerlemeye konu taşınmazların nitelik, kat, konum, kullanım alanı, cephe vb. durumları dikkate alınarak yukarıda belirtilen birim değerlere istinaden, taşınmazlar için toplamda **27.908.048.000,00 TL** değer takdir edilmiştir. Değerleme detayı ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

## **5.2 Maliyet Yaklaşımı**

### **Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

**(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

**Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

#### **Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç**

Taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu bağımsız bölüm niteliği kazanmış “İşyeri” ve “Ofis” nitelikli gayrimenkullerdir. Değerleme aşamasında arsa değerinin belirlenmesine yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

#### **Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar**

Taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu bağımsız bölüm niteliği kazanmış “İşyeri” ve “Ofis” nitelikli gayrimenkullerdir. Değerleme aşamasında yapı değerinin belirlenmesine yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

#### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Değerleme aşamasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

### **5.3 Gelir Yaklaşımı**

#### **Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

#### **→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerçebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

#### **→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir.

**Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**



Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

#### **Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

Söz konusu taşınmazlar hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk değildir. Ancak gelir yaklaşımı başlığı altında brüt kira çarpanı metodu ile taşınmazlara değer takdirinde bulunulmuştur. Bu yöntem dahilinde bölgedeki kiralık emsaller incelenmiş, rapora konu taşınmazlar ile cephe, kat, kullanım alanı vb. diğer özellikler bakımından kıyaslanmış ve birim kira değerleri takdir edilmiştir. Kira çarpanı belirlenirken bölgedeki satılık ve kiralık taşınmazlar kendi içlerinde kıyas edilmiş, bölgede faaliyet gösteren gayrimenkul danışmanlarının görüşü alınmıştır. Buna göre bölgedeki ofis nitelikli taşınmazlar için kira çarpanı 18 yıl, dükkan nitelikli taşınmazlar için kira çarpanı 16 yıl olarak kabul edilmiştir.

#### **İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

Değerleme aşamasında indirgeme/iskonto oranı tespitine yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

#### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Rapor konu taşınmazların değerlendirme aşamasında bu yöntem doğrudan kullanılmamakla birlikte gelir yaklaşımı başlığı altında kira çarpanı metodu ile taşınmazlara değer takdirinde bulunulmuştur. Bu yöntem ile belirtilen varsayımlar doğrultusunda rapora konu taşınmazların toplam pazar değeri **29.342.280.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir. Değer detayı ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

### **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

#### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Rapora konu taşınmazlar için toplam kira bedeli **138.633.000,00 TL/Ay** olarak belirlenmiştir. Değer detayı ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiş olup kat karşılığı ve hasılat paylaşımına yönelik bir inceleme yapılmamıştır.

#### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiş olup arsa değerinin belirlenmesine yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

#### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Rapora konu taşınmazların mevcut durumunun en uygun ve en verimli kullanım şekli olduğuna kanaat getirilmiştir.

#### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Rapora konu taşınmazların bütünü değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazların, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken ayrı ayrı analiz yapılarak taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

‘Pazar Yaklaşımı’ ile rapora konu taşınmazların piyasa değeri toplamı KDV hariç **27.908.048.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

‘Gelir Yaklaşımı’ başlığı altında, kira çarpanı metodu neticesinde rapora konu taşınmazların toplam değeri KDV hariç **29.342.280.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Değerleme aşamasında kullanılan yöntemler neticesinde ulaşılan sonuçların uyumlu olduğu görülmektedir. ‘Gelir Yaklaşımı’ ile elde edilen sonucun varsayım ve kabuller içermesi nedeni ile taşınmazların nihai değeri takdir edilirken ‘Pazar Yaklaşımı’ ile elde edilen sonuç esas alınmıştır.

### 6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

### 6.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar 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.

### 6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Taşınmazların tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar raporun 3.3 başlığı altında açıklanmıştır. Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

### 6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

### 6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar yapı kullanma izin belgesine sahip, kat mülkiyetine geçmiş “Ofis” ve “İşyeri” nitelikli bağımsız bölümlerdir.

### 6.7 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 üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

### 6.8 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 gayrimenkuller tapu kayıtlarına göre “İşyeri” ve “Ofis” niteliklidir. Taşınmazların mahallinde yapılan incelemelerde tapudaki niteliği ile fiili kullanım şeklinin birbiriyle uyumlu olduğu görülmüştür.

**Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının

(b) bendinde “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” denilmektedir.

Tebliğin bu maddesi gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bina olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 Ada 4 ve 11 parsellerde yer alan "İşyeri" ve "Ofis" nitelikli 351 adet bağımsız bölümün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle 'Pazar Yaklaşımı' neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle; taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla 'Pazar Yaklaşımı'na göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **27.908.048.000,00-TL** ve Yazıyla **Yirmiyedimilyardokuzyüzsekizmilyonkırksevizbin Türk Lirası'dır.**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 33.489.657.600,00 -TL dir.*

- 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.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:37,9323 TL dir.*

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Mehmet AFŞAR SPK Lisans No: 406225	Raci Gökcehan SONER SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

**Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Değerleme Tabloları

Δ Takyidat Belgeleri

Δ Onaylı Proje ve Yasal Evraklar

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri