

# **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

## **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**

**İSTANBUL – ÜMRANIYE – FİNANSKENT**

**2022-ÖZEL-550**

**04.07.2022**



**aden**<sup>®</sup>

**Mustafa Lütfullah MAZMANCI**  
Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
Mustafa Lütfullah  
MAZMANCI  
tarafından elektronik  
olarak imzalanmıştır.  
Tarih: 05/07/2022 15:37

**Erhan SARAC**  
Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
Erhan SARAC  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.  
Tarih: 05/07/2022  
15:39

**Ahmet KARABIYIK**  
Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
Ahmet KARABIYIK  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.  
Tarih: 05/07/2022  
15:38

## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>- 6 -</b>
<b>2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR</b>	<b>- 8 -</b>
<b>3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER</b>	<b>- 10 -</b>
3.1 DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2 TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
<b>4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU</b>	<b>- 14 -</b>
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 15 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 17 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 17 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 17 -
4.7. GAYRİMENKUL VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 18 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 19 -
<b>5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>- 24 -</b>
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 24 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 24 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 24 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 24 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 25 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 25 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 25 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 25 -
<b>6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ</b>	<b>- 27 -</b>
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 27 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 27 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 27 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 31 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 31 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 45 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 46 -
<b>7. SONUÇ</b>	<b>- 48 -</b>
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 48 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 48 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 48 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 48 -
<b>8. RAPOR EKLERİ</b>	<b>- 50 -</b>
8.1 DEĞER TABLOSU	- 51 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 55 -
8.2. İMAR DURUMU	- 61 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 64 -

8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 81 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 82 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 83 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 84 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 85 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 87 -

## UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**



## 1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 13.06.2022/A170
Değerleme Tarihi	: 30.06.2022
Rapor Tarihi	: 04.07.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-550
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 12 numaralı parsel üzerinde yer alan "İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi" nin değer tespiti (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Projenin Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri)
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce 22.04.2022 tarihli 2022-ÖZEL-338 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer tespitinde "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.
Takdir Edilen Mevcut Durum Pazar Değeri (TL) - KDV Hariç	: <b>1.085.525.000-TL</b> <b>BirMilyarSeksenBeşMilyonBeşYüzYirmiBeşBin-Türk Lirası</b>
Takdir Edilen Mevcut Durum Pazar Değeri (TL) - KDV Dahil	: <b>1.280.919.500-TL</b> <b>BirMilyarikiYüzSeksenMilyonDokuzYüzOnDokuzBinBeşYüz-Türk Lirası</b>
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL) - KDV Hariç	: <b>1.125.185.000-TL</b> <b>BirMilyarYüzYirmiBeşMilyonYükseksekBin-Türk Lirası</b>
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL) - KDV Dahil	: <b>1.327.718.300-TL</b> <b>BirMilyarÜçYüzYirmiYediMilyonYediYüzOnSekizBinÜçYüz-Türk Lirası</b>
Projenin Mevcut Mimari Projesine Göre Net Bugünkü Değeri (TL) - KDV Hariç	: <b>910.830.000-TL</b> <b>DokuzYüzOnMilyonSekizYüzOtuzBin-Türk Lirası</b>
Projenin Mevcut Mimari Projesine Göre Net Bugünkü Değeri (TL) - KDV Dahil	: <b>1.074.779.400-TL</b> <b>BirMilyarYetmişDörtMilyonYediYüzYetmişDokuzBinDörtYüz-Türk Lirası</b>
Projenin Kat İrtifakı Kurularak Tamamlanması Durumunda Bugünkü Toplam Hasılatın Değeri (TL)- KDV Hariç	: <b>1.598.890.000-TL</b> <b>BirMilyarBeşYüzDoksanSekizMilyonSekizYüzDoksanBin-Türk Lirası</b>
Projenin Kat İrtifakı Kurularak Tamamlanması Durumunda Bugünkü Toplam Hasılatın Değeri (TL)- KDV Dahil	: <b>1.886.690.200 -TL</b> <b>BirMilyarSekizYüzSeksenAltıMilyonAltıYüzDoksanBinikiYüz-Türk Lirası</b>
Müşteri Unvanı	: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	: Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No:4 Ümraniye/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 60340000002386 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U): Mustafa L. MAZMANCI 401823 ( <a href="#">Dijital Rozet</a> ) Kontrol Eden (D.U.): Erhan SARAÇ 402184 ( <a href="#">Dijital Rozet</a> ) Onaylayan (S.D.U): Ahmet KARABIYIK 400577 ( <a href="#">Dijital Rozet</a> )

**KDV Uygulaması ile İlgili Karar:** "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda

KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

## **BÖLÜM 2**

# **KABULLER - VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR**



## 2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmiştir.



# **BÖLÜM 3**

## **EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER**

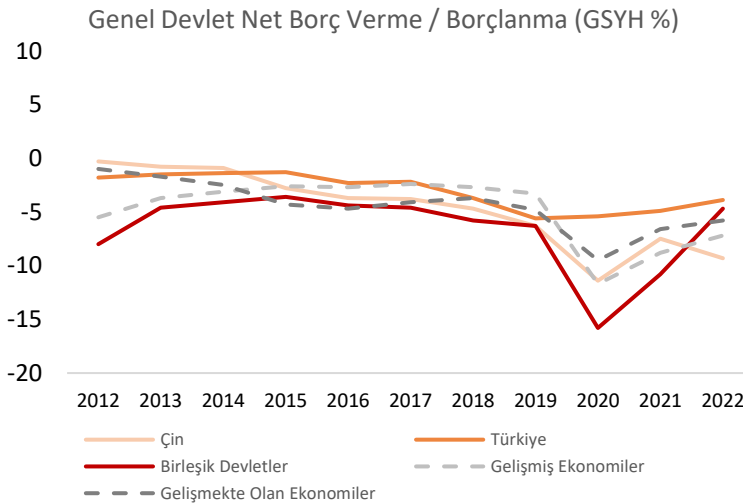
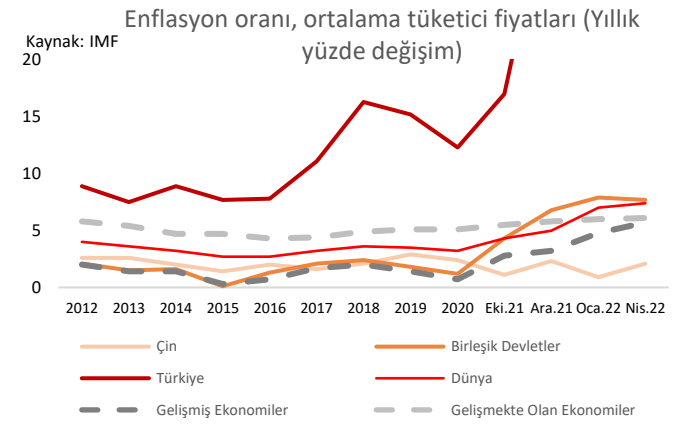
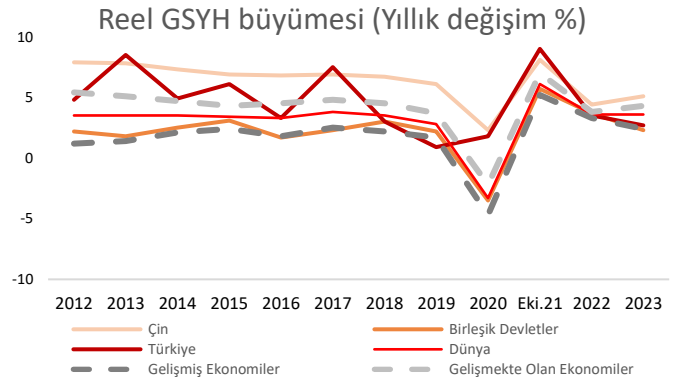


### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

#### 3.1 Dünya Ekonomisi<sup>1</sup>

Ukrayna'daki savaş büyük can kayıplarına yol açtı, Avrupa'da İkinci Dünya Savaşı'ndan bu yana yaşanan en büyük mülteci krizini tetikledi ve küresel toparlanmayı ciddi şekilde aksattı. 2021'deki güçlü toparlanmanın ardından kısa vadeli göstergeler, küresel aktivitenin yavaşladığını gösteriyor. Küresel büyümenin 2021'de tahmini yüzde 6,1'den 2022-23'te yüzde 3,6'ya düşmesi bekleniyor - 2022 ve 2023 için Ocak 2022 Dünya Ekonomik Görünümüne göre 0,8 ve 0,2 puan daha düşük. Ukrayna'da devam eden savaş ve Rusya'ya yönelik yaptırımların, iki ülke üzerindeki doğrudan etkiler ve küresel yayılmalar yoluyla 2022'de küresel büyümeyi azaltması bekleniyor. Bu çok tam bir tehdit olarak geliyor.

Uluslararası Finans Enstitüsü'nün (IIF) 2022 yılında yayınlanan Küresel Borç Monitörü raporuna göre, küresel borç tutarı 303 trilyon dolar ile 2021 yılında rekor seviyeye ulaştı. Bu dönemde, küresel borç tutarı içinde Çin başta olmak üzere gelişmekte olan ülkelerin payının arttığını görülmektedir. COVID-19 etkisinin en fazla hissedildiği 2020 yılında küresel borç bir önceki yıla göre 33 trilyon dolar artarak 292,6 trilyon dolara ulaşmıştı. 2021 yılında ise küresel borç tutarı 10 trilyon dolardan fazla artarak 303 trilyon dolara çıktı. 2020 yılındaki borç artışı ağırlıklı olarak gelişmiş ülkelerden kaynaklanırken, 2021 yılındaki borç artışının %80'inden fazlası, gelişmekte olan ülkelere kaynaklandı.

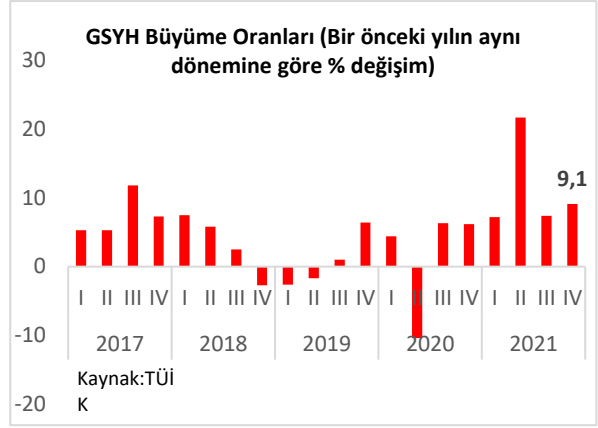


COVID-19 krizinin akut aşamasındaki destekleyici politikalar, etkilenen hanelere ve firmalara bol ve ucuz likidite sağlayarak genel ekonomik maliyetini azalttı. Ancak bu politikalar, 2008 küresel mali krizinden bu yana destekleyici mali koşullar tarafından teşvik edilen genel kaldıraçta istikrarlı bir artışı genişleterek hızlı borç birikimine de yol açtı. 2020'de küresel özel borç artışı, küresel mali kriz sırasında olduğundan daha hızlı ve neredeyse kamu borcundaki artış kadar büyük. Pandemiye zaten yüksek borçla giren finansal olmayan şirketler, borç oranlarında hane halklarından daha fazla artış gördü. Bu durum, özellikle geniş kredi garantileri, imtiyazlı kredi programları ve moratoryumlar sayesinde gelişmiş ekonomilerde geçerliydi.

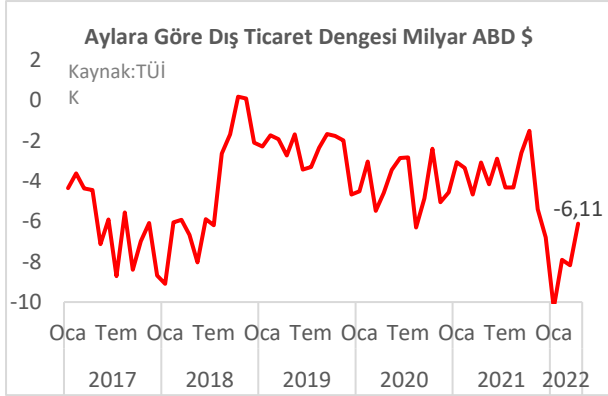
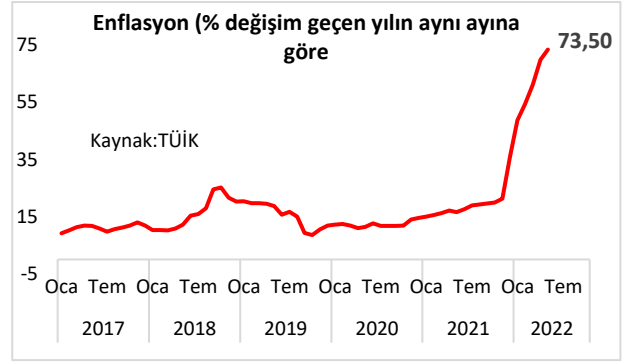
<sup>1</sup>IMF, World Bank, OECD

### 3.2. Türkiye Ekonomisi<sup>2</sup>

GSYH 2022 yılının ilk çeyreğinde yüzde 7,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Birinci çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,9, sanayi sektörü yüzde 7,4 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 9,8 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın birinci çeyreğinde yüzde 1,2 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,1 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 19,4 ve yüzde 0,9 oranlarında azalmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı birinci çeyreğinde yüzde 9,8 oranında azalırken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 10,5 oranında artmıştır.



Mayıs ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 73,50 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 2,98 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 73,50 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Üretici enflasyonu da yüzde 132,16 ile Şubat 2002'den bu yana en yüksek seviyeyi görmüştür. 2022 yılı Mayıs ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 23,12 ile gıda ve alkolsüz içecekler grubu, yüzde 16,22 ile ulaştırma grubu, yüzde 9,56 ile Konut grubu olmuştur. İmalat fiyatları Mayıs ayında yüzde 5,46 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 115,18 olarak gerçekleşmiştir.



Nisan ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 98,5 artarak 3 milyar 80 milyon dolardan, 6 milyar 113 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Nisan ayında yüzde 85,9 iken, 2022 Nisan ayında yüzde 79,3'e gerilemiştir. Ocak-Nisan döneminde dış ticaret açığı yüzde 130 artarak 14 milyar 154 milyon dolardan, 32 milyar 553 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Ocak-Nisan döneminde yüzde 82,9 iken, 2022 yılının aynı döneminde yüzde 72,0'a gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2022 Nisan ayında imalat sanayinin payı %95, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %2,4, madencilik ve taş ocakçılığı

sektörünün payı %2 olmuştur. Nisan ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 2 milyar 2 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 778 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 168 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 124 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 86 milyon dolar ile Irak takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,6'sını oluşturmuştur. İthalatta Rusya Federasyonu ilk sırayı almıştır. Nisan ayında Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 5 milyar 467 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 3 milyar 294 milyon dolar ile Çin, 2 milyar 8 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 71 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 56 milyon dolar ile Hindistan izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %43,7'sini oluşturmuştur. İthalatta Rusya Federasyonu ilk sırayı almıştır. Nisan ayında Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 5 milyar 467 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 3 milyar 294 milyon dolar ile Çin, 2 milyar 8 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 71 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 56 milyon dolar ile Hindistan izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %43,7'sini oluşturmuştur.

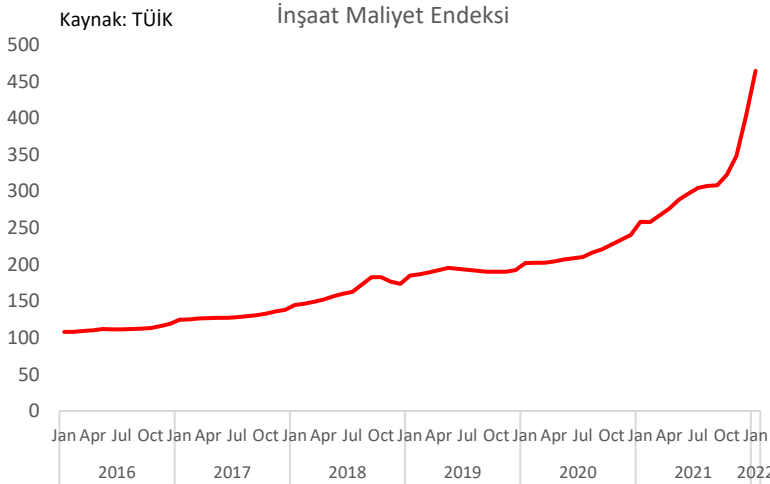
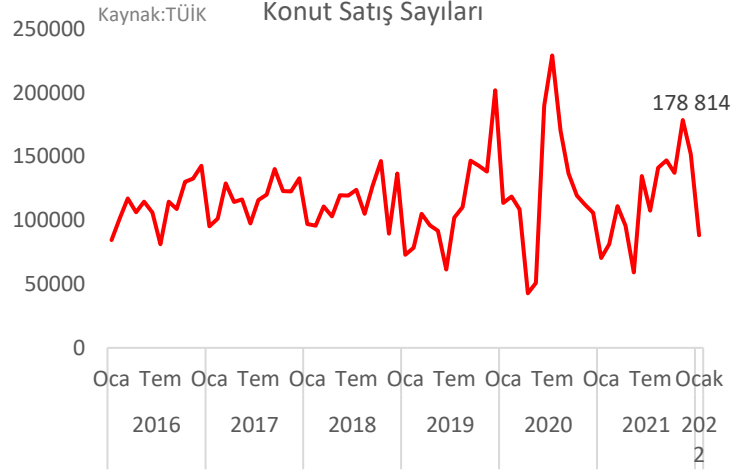
<sup>2</sup> TÜİK, TCMB

### 3.3. Gayrimenkul Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,1 artarak 88 bin 306 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 110 konut satışı ve %17,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 255 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 5 bin 486 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 18 konut ile Ardahan, 31 konut ile Hakkari ve 44 konut ile Bayburt oldu.

İpotekli konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %69,4 artış göstererek 18 bin 183 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %20,6 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,2 artarak 70 bin 123 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %79,4 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,2 artarak 27 bin 203 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,8 oldu. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,5 artış göstererek 61 bin 103 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,2 oldu.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %56,5 artarak 4 bin 186 oldu. Ocak ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,7 oldu.



Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 771 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 914 konut satışı ile Antalya, 269 konut satışı ile Ankara izledi. Ocak ayında İran vatandaşları Türkiye'den 761 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla 513 konut ile Irak, 479 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %15,24 bir önceki yılın aynı ayına göre %79,91 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %10,12, işçilik endeksi %33,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %98,20, işçilik endeksi %41,02 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %14,82, bir önceki yılın aynı ayına göre %77,78

arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %9,20, işçilik endeksi %34,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %95,54, işçilik endeksi %41,09 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %16,63, bir önceki yılın aynı ayına göre %87,22 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %13,11, işçilik endeksi %30,75 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %106,92, işçilik endeksi %40,74 arttı.

# **BÖLÜM 4**

## **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI**



## 4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

### 4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri	
İli: İstanbul	Arsa Payı: -
İlçesi: Ümraniye	Ana Taşınmaz Niteliği: Arsa
Bucağı: -	Yüzölçümü: 7.225,80 m <sup>2</sup>
Mahallesi: Finanskent	Tapu Tarihi: 25.12.2012
Tapu Cinsi: -	Yevmiye No: 34454
Pafta: -	Cilt No: 2
Ada: 3328	Sayfa No: 112
Parsel: 12	Koordinat: 41.0005446009, 29.11089956685
Malik: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)	

### 4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
3328/12	Taşınmaz topoğrafik açıdan hafif eğimli bir yapıya ve geometrik olarak dikdörtgen formu bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgindir. Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.

### 4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu Gayrimenkulün tapu kayıtlarında, şerh bulunmakta olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum:	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel:	3328/12
İnceleme Tarih ve Saati:	04.07.2022 – 09:49
Şerh Bölümü	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. Lehine 169,20 m <sup>2</sup> Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri için 99 Yıllığına 0,01Kr bedelle Kira Şerhi) (Tarih: 22.12.2021 Yev:55342)

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerinin ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir. Taşınmaz son 3 yıl içerisinde işlem görmemiştir.

#### ➤ Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup, konu taşınmaz son 3 yıl içerisinde işlem görmemiştir.

#### ➤ Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi

Taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sakıncalı koşul bulunmamaktadır.

#### ➤ Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulup bulunulmadığına dair bilgi

Arsa üzerinde proje geliştirilmiş olup inşai faaliyetlerin devam ettiği tespit edilmiştir.

#### ➤ Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Ana taşınmaz üst hakkı veya devre mülk hakkına konu değildir.



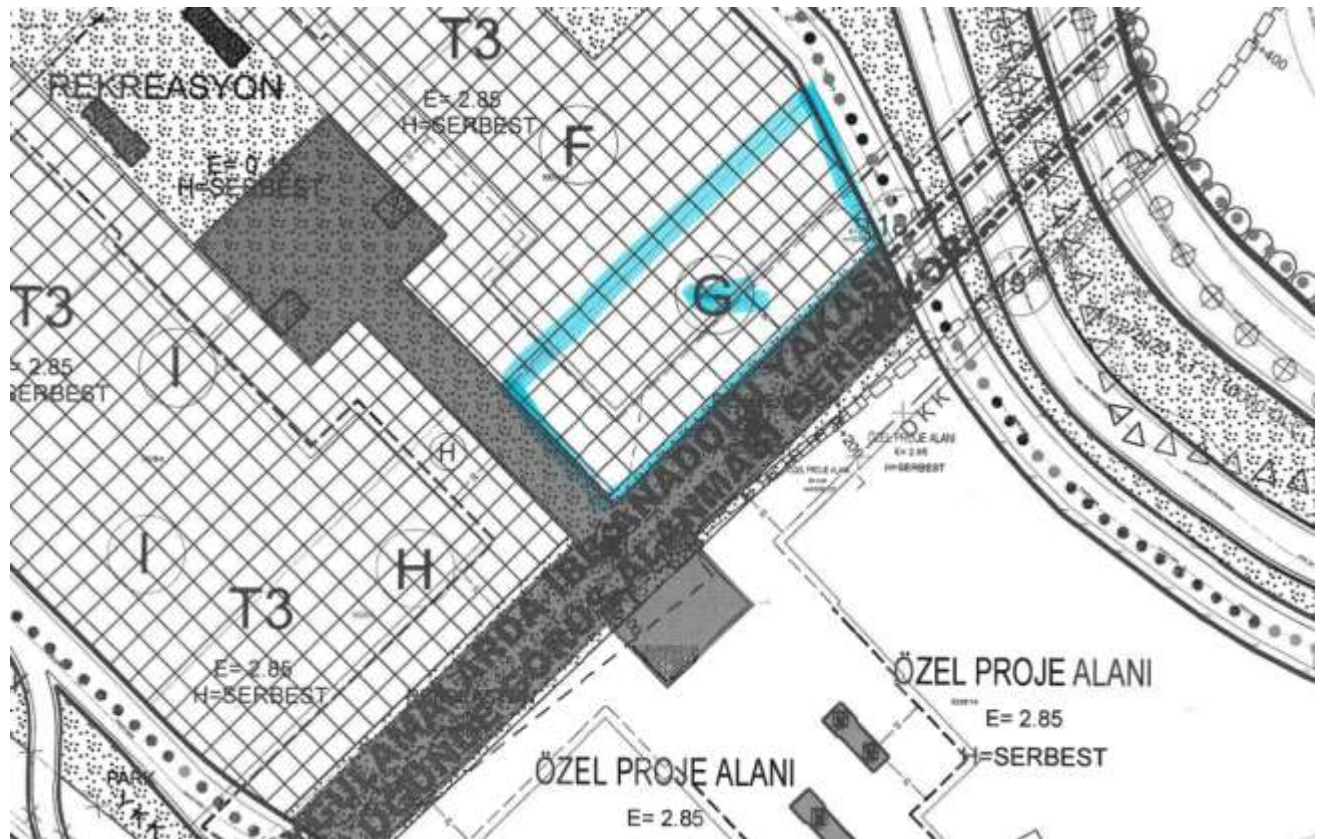
#### 4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu 3328 ada 12 sayılı parselin, 19.06.2012 tasdik tarihli, İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; Hmaks (Yükseklik): serbest; KAKS: 2,85 yapılaşma şartları ile "T3 lejantlı Ticaret Alanı" nda kalmakta olduğu öğrenilmiştir.

"Bununla birlikte 22.04.2016 tasdik tarihli Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Hafif Metrosuna ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı güzergahında kalmakta iken, 19.06.2012 onaylı İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırında kalan kısımlarına ilişkin 23.01.2019 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği onaylanmıştır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüş alınarak uygulama yapılacaktır." denilmektedir.

##### Plan Notları aşağıdaki gibidir:

- T3 Ticaret alanlarında, E=2,85 ve H= Serbesttir.
- Bu alanlarda, alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, işhanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, finans kurumları, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark vb. fonksiyonlar yer alabilir.



#### 14. T3 TİCARET ALANLARI

T3 Ticaret alanlarında, E=2.85 ve H=Serbesttir. Bu alanlarda, alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, işhanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, finans kurumları, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir. Emsal hesabı, aşağıda verilen tabloya göre hesaplanacaktır.

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

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

##### PLAN NOTLARI

##### GENEL HÜKÜMLER

1. Planlama alanı bütününe yönelik Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projeleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya görevlendireceği kurumca hazırlanacak ve Bakanlıkça onaylanacaktır.
2. Plan, Plan notları, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım projelerine uygun olarak hazırlanacak ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanacak Avan Proje ile uygulama yapılacaktır.
3. Planlama alanı bütününde tüm fonksiyon alanlarında, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projelerine uygun olarak tabi ve tesviye edilmiş zeminin altında ihtiyaca göre ikiden fazla bodrum kat yapılabilir. T1 Ticaret Alanları Dışında eğimden dolayı açığa çıkan tüm bodrum katlar iskan edilebilir, iskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Bodrum katlarda yapılacak otoparklar ve teknik hacimler emsal hesabına dahil edilmez.
4. T1 Ticaret alanı dışında Planlama alanının tamamında; TAKS, binalara ait kotlar, blok boyut ve şekli, blokların çekme ve yaklaşma mesafeleri, yapı nizamı ve taban oturumları, bodrum, zemin ve normal kat yükseklikleri serbest olup, bu kriterler Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesine uygun olarak hazırlanacak Avan Projede belirlenecektir.
5. Planlama alanındaki tüm fonksiyon alanları Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesi ile tanzim edilecektir. Planlama alanı içerisinde kamuya açık yaya ve taşıt geçiş hacimleri ile parseller arası geçiş yolları yer alabilir. Güvenlik ve servis amaçlı bu yollar emsale dahil değildir. Kentsel Tasarım Rehberinde ve Projesinde Kamusal amaçlı olarak tanzim edilecek bu tip alanlarda kamu lehine irtifak tesis edilerek uygulama yapılacaktır.
6. Planlama alanı bütününde her türlü peyzaj düzenlemeleri Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesinde belirlenecektir.
7. 19.01.2010 tarihinde Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan "Anadolu Yakasına Ait Mikrobölgeleme" kapsamındaki imar planlarına esas "1/2.000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında" belirtilen hususlara uyulacaktır.
8. 28.09.2004 gün ve 2263, 05.05.2005 gün ve 6528, 03.06.2005 gün ve 4015, 13.07.2005 gün ve 7676, 16.08.2005 gün ve 13468 sayılı yazılarla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı İmar Planı Revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
9. Özel Proje Alanı ve Rekreasyon alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na veya Bakanlıkça belirlenecek Kurum veya Kuruluşa devredilmeden uygulama yapılamaz.

##### ÖZEL HÜKÜMLER

##### TİCARET ALANLARI

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

##### 12. T1 TİCARET ALANLARI

- 12.1. T1 Ticaret alanlarında, E=2.5 ve H=Serbesttir. Bu alanda, alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b.sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı,



➤ **Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz imar planı sınırları içinde kalmakta olup son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

**4.5. Gayrimenkulün Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri**

Değerleme konusu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla yapının inşaat faaliyetlerinin devam ettiği tespit edilmiştir.

Belediyesi'nde incelenen 10.06.2015 tarih onaylı mimari proje bulunmaktadır. Mimari proje görselleri rapor eklerinde sunulmuştur.

YAPI RUHSATI					
YENİ YAPI	Ofis ve İşyeri, Ortak Alan	22.06.2015	15/10851	112.603,97	
YENİLEME	Ofis ve İşyeri, Ortak Alan	07.06.2017	17/8674	112.603,97	
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	Ofis ve İşyeri, Ortak Alan	23.11.2018	18/17808	112.603,97	
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	Ofis ve İşyeri, Ortak Alan	29.09.2020	20/7260	112.603,97	
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	Ofis ve İşyeri, Ortak Alan	21.09.2021	21/7906	112.603,97	

Konu taşınmaz için yapılan incelemelerde, yapının inşaatının devam etmesi sebebiyle Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin henüz alınmadığı görülmüştür.

➤ **Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ **Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi**

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapının yapı denetimi Bulgurlu Mahallesi. Alemdağ Caddesi No:96 İç Kapı No: 8 Üsküdar / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren İstanbul Asya Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yapılmaktadır.

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

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

➤ **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**

Bu çalışmanın konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmaz olup farklı kapsamda çalışma yapılmamıştır.

**4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri**

**4.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

12 parsel no.lu taşınmaz "ARSA" vasıflı olup, 7.225,80 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Değerlemeye konu parsel üzerinde inşaatı devam eden zemin ve 1. kat dükkân ve ofis, üst katların tamamı ofis olmak üzere 1 adet bloğun inşaatı devam etmektedir. Değerleme tarihi itibarı ile fiziki ilerleme seviyesinin % 95 olduğu bilgisi müşteriden temin edilmiş ve hesaplara yansıtılmıştır.

#### **4.7. Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri için alınmış Yapı ruhsatlarına, Tadilat ruhsatlarına, Yapı kullanım izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli tüm İzinlerin alınıp alınmadığına ve Yasal Gerekliliği olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla inşai faaliyetlere başlandığı tespit edilmiştir. Değerleme günü itibarıyla mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatları bulunmakta olup raporun "4.5 Gayrimenkulün Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri" kısmında yer verilmiştir. Değerleme günü itibarıyla inşai faaliyetler devam etmekte olup kat irtifakının henüz tesis edilmediği tespit edilmiştir.

#### **➤ Gayrimenkulün Tapu Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmaz III.48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği" doğrultusunda incelenmiş olup;

- Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin

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

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

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

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

#### 4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Finanskent mahallesi, Finans Caddesi, Dış Kapı No:30, İç Kapı No:1, Ümraniye/İSTANBUL

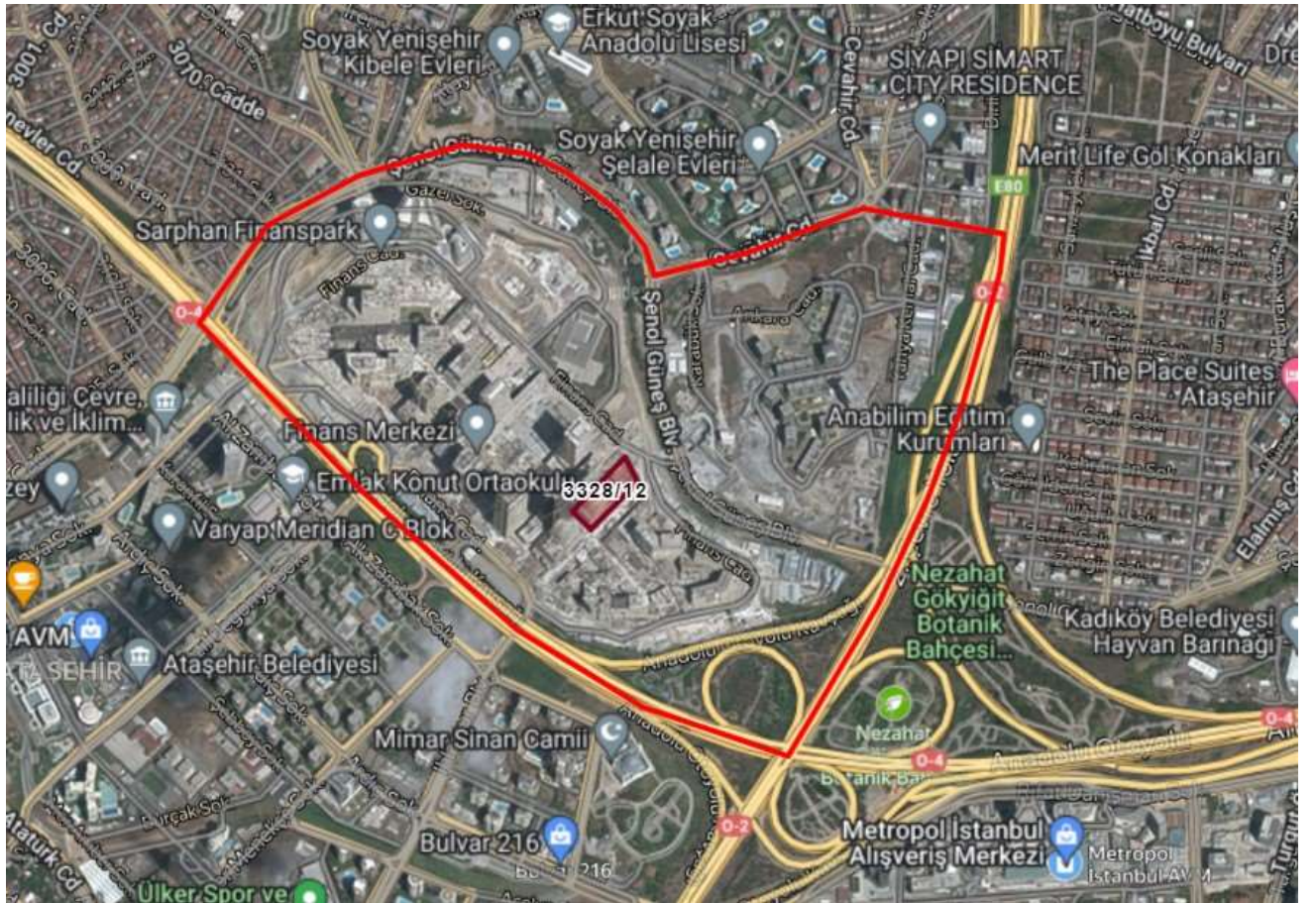
Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi, Şenol Güneş Caddesi üzerinde konumlanmış olup, İstanbul Finans Merkezi projesi içerisinde yer almaktadır. Değerleme günü itibari ile proje alanının genelinde inşai faaliyetlerin devam etmekte olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı İstanbul Uluslararası Finans Merkezi doğuda TEM Otoyolu, güneyde E-5 bağlantı yolu olmak üzere iki yüksek kapasiteli ana ulaşım arterinin kesişim noktasında bulunmaktadır. Kuzeyde ise Şenol Güneş Bulvarı ile çevrilidir.

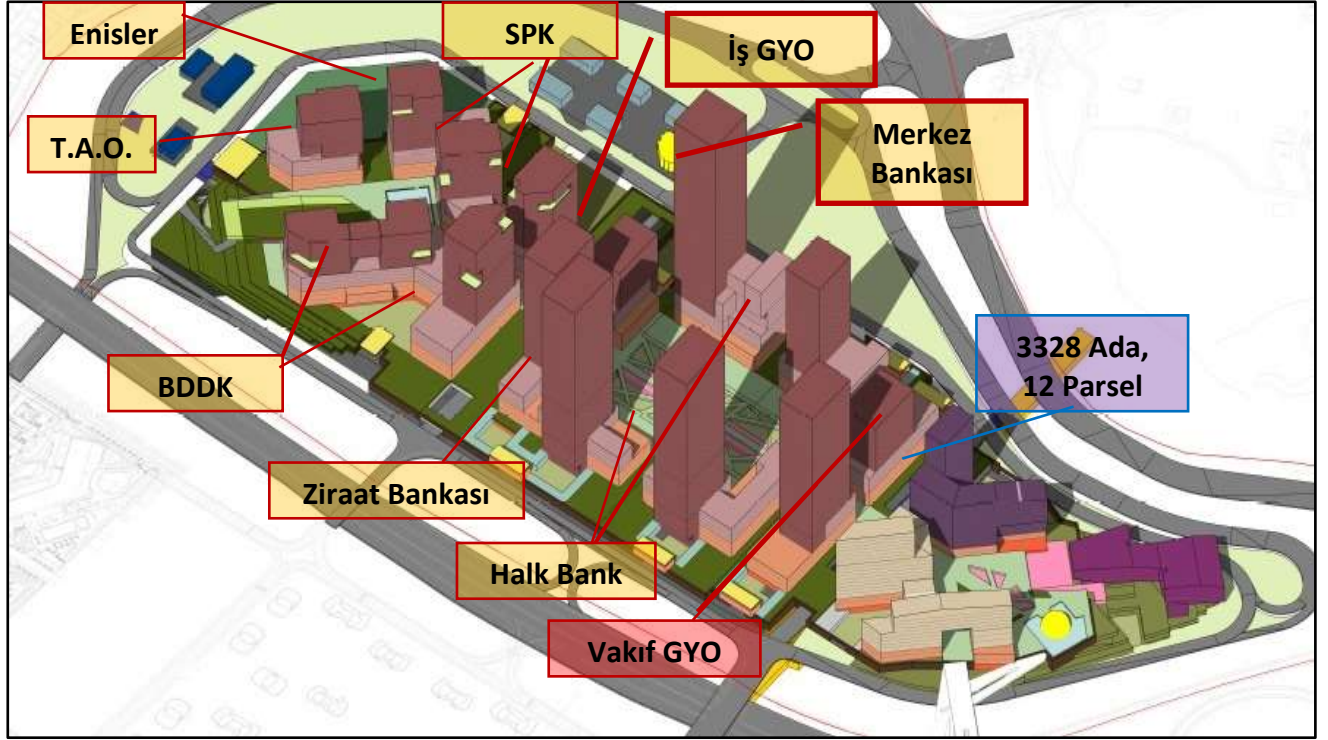
Değerleme konusu gayrimenkulün yer aldığı İstanbul Finans Merkezi projesinde; Sermaye Piyasası Kurulu, Banka Düzenleme ve Denetleme Kurulu, Ziraat Bankası Genel Müdürlüğü, Halkbankası Genel Müdürlüğü, Vakıfbank Genel Müdürlüğü, Sarphan Finans Park, T.A.O., Enisler İnşaat, İş GYO ve Merkez Bankası'na ait yapılar yer alacaktır.

#### Değerleme Konusu Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
TEM Bağlantı Yolu	~0,15 km.
D-100 Bağlantı Yolu	~0,10 km
Sabiha Gökçen Havaalanı	~19,3 km.







✓ Ulaşım Yolları

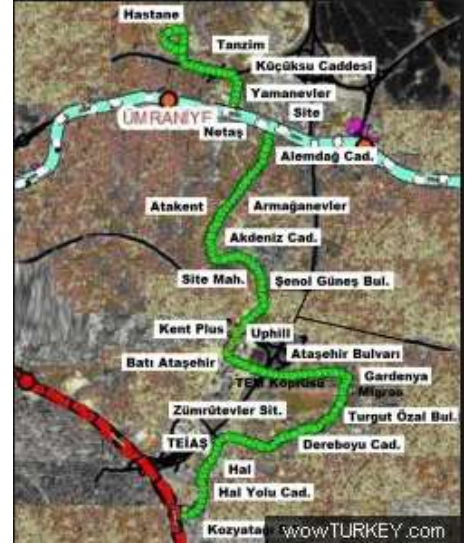


\*Taşınmazın yakın çevresinde yapılması planlanan alternatif ulaşım kanalları.





Değerleme konusu taşınmaza ulaşım kanallarından biri olarak Havaray projesi planlanmaktadır. Proje henüz etüt aşamasındadır. Güzergahı belirtmek için açıklanan Havaray hattının başlangıç noktası Kozyatağı metro istasyonudur. İçerenköy Carrefour AVM'nin doğusundan başlayacak havaray hattı Hal Yolu Caddesi'nden devam ederek Yeni Hal bölgesine gelecektir. TEİAŞ Ambarları'na devam eden hat Zümrütevler Sitesi'nden ilerleyerek Dereboyu Caddesi boyunca devam edecek. Caddenin sonundan Turgut Özal Bulvarı'na yönelip Ataşehir Merkez'e ulaşan havaray hattı burada Gardenya bölgesine gelip Migros'un olduğu kavşağa ulaşacak. Kavşaktan sola yönelen hat Ataşehir Bulvarı'nı boydan boya kat ederek TEM Kozyatağı Bağlantı Yolu üzerindeki köprüden (veya paralelde yapılacak yeni havaray köprüsünden) geçerek Batı Ataşehir'e geçmesi düşünülmektedir.



Batı Ataşehir'deki Kent Plus ve Uphill konutlarının ortasından ilerleyerek Çamlıca TEM Otoyolu'nun üzerinden geçip Site Mahallesi'ndeki Şenol Güneş Bulvarı'na gelecektir. Buradan kavis alarak 2 dönüş ile Akdeniz Caddesi'ne gelen havaray hattı Armağanlılar ve Atakent mahallelerinden devam ederek Alemdağ Caddesi üzerindeki Site durağına kadar gelecek. Alemdağ Caddesi'nden sola dönen hat Ümraniye NETAŞ Tesisleri'ne kadar gelip buradan kuzeye yönelerek Yamanlılar'e giderek ve Küçükbu Caddesi'ne ulaşacaktır. Adem Yavuz Caddesi'ne ulaşım Tanzim ve Nevzat Ayaz Lisesi'nin olduğu yerden Kazım Karabekir Mahallesi'nin girişinde bulunan Ümraniye Eğitim ve Araştırma Hastanesi'ne giderek burada son bulacaktır.

Kozyatağı'nda Kadıköy Kartal ve Bostancı Dudullu metro hattı ile transfer imkânı veren Havaray Ataşehir hattının Ümraniye'de Çekmeköy Üsküdar metro hattı ile buluşması planlanmıştır. Havaray hattı ayrıca yapımı planlanan Kadıköy Ataşehir Sabiha Gökçen Havaalanı metro hattı ile Batı Ataşehir bölgesinde Şenol Güneş Bulvarı civarında entegre olacaktır.

## **BÖLÜM 5**

# **DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ**



## 5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### 5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılıdır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

#### 5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

#### 5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- 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 kullanımınıdır. 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.

- 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. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

#### 5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satış gerçekleştirilememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.



## 5.2. Değerleme Teknikleri

### 5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

### 5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine “kapitalize” edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki “Beklenti İlkesi”dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

### 5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

#### **Sonuç olarak;**

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

## **BÖLÜM 6**

# **DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ**



## 6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

### 6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımudur.

Konu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “mevcut imar durumu ile uyumlu kullanımı” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

### 6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yönteme ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

#### 6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. “Pazar Yaklaşımı” ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmaz araştırılmıştır.

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Finanskent Mahallesi sınırları içerisinde konumlu, Eğitim imar hakkına sahip E:1,50, H: Serbest, 2.507 m <sup>2</sup> yüzölçümlü olarak beyan edilen taşınmaz 65.000.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.	Eğitim	2.507	65.000.000	25.927	61.750.000	24.631
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Armağanevler Mahallesi sınırları içerisinde konumlu, Ayrık Nizam, Konut imar hakkına sahip 200 m <sup>2</sup> yüzölçümlü olarak beyan edilen taşınmaz 5.900.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.	Konut	200	5.900.000	29.500	5.800.000	29.000
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Yenişehir Mahallesi sınırı içerisinde konumlu, Ayrık Nizam, 4 Kat Konut + Ticaret imar durum hakkına sahip, 260 m <sup>2</sup> yüzölçümlü olarak beyan edilen taşınmaz 9.750.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.	Konut + Ticaret	260	9.750.000	37.500	9.265.000	35.635
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Mustafa Kemal Mahallesi sınırları içerisinde konumlu, Ayrık Nizam, Konut + Ticaret imar hakkına sahip 210 m <sup>2</sup> yüzölçümlü olarak beyan edilen taşınmaz 8.000.000 TL bedelle satılıktır.	Konut + Ticaret	210	8.000.000	38.095	7.500.000	35.714
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Yenişehir Mahallesi sınırları içerisinde konumlu, Ayrık Nizam, Konut imar hakkına sahip 290 m <sup>2</sup> yüzölçümlü olarak beyan edilen taşınmaz 9.250.000 TL bedelle satılıktır.	Konut	290	9.250.000	31.897	8.790.000	30.310

\*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

#### KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	24.631	29.000	35.635	35.714	30.310
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-5%	-10%	-10%	-10%	-10%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	50%	30%	10%	10%	20%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	15%	15%	15%	10%	15%
Konum Şerefiyesi (%)	15%	20%	10%	20%	20%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	46.419	46.823	44.627	46.671	45.175
<b>Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>45.943</b>				

**Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita**

**Sonuç;** Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri için bölgede gayrimenkul alım/satım işi ile ilgilenen emlak komisyoncuları ile görüşülmüştür. Bölgede yapılan araştırmalarda emsal gayrimenkuller için talep edilen m<sup>2</sup> birim satış değerlerinin yaklaşık **24.600 – 35.700 -TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olmama durumuna göre m<sup>2</sup> değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Satışa konu taşınmazlar arsa alanı olarak değerlendirilmiştir. Satışa konu taşınmazlar arsa alanı olarak değerlendirilmiştir. Ancak değerlendirme tarihi itibarıyla benzer büyüklüğe sahip taşınmaz bulunmamaktadır. Satışa konu taşınmazlardan 2 ve 5 no.lu taşınmazlar konut imarına sahiptir. 1, 3, 4 ve 5 no.lu taşınmazlarının konum şerefiyesi diğer satışa konu taşınmaza oranla yüksek olup finans merkezinde yer alan taşınmaz açısından değerlendirildiğinde tüm taşınmazların konum şerefiyeleri düşüktür. 1 no.lu taşınmaz ise “Eğitim Alanı” imarlı olmasından dolayı şerefiyesi düşüktür. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Arsa Değeri	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	7.225,80
Yaklaşık m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	45.943
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	331.975.072
<b>Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)</b>	<b>331.975.000</b>

Değerleme konusu 12 no.lu parselin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile hesaplanan toplam arsa değeri; **331.975.000 TL**’dir.



Bölgede değerlendirme konusu taşınmaza benzer özellikler gösteren kiralık durumdaki ofis ve dükkânlar için de pazar araştırması gerçekleştirilmiştir. Aşağıdaki tablolarda detaylar açıklanmıştır.

### Kiralık Ofisler

No	Açıklama	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Sarphan Finans Park binasında, giriş katta bulunan ve 200 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 50.000 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır.	200	50.000	250	48.000	240
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Sarphan Finans Park binasında, 4. normal katta bulunan ve 55 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 9.000 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır.	55	9.000	164	8.500	155
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Sarphan Finans Park C Blok binasında, 3. normal katta bulunan ve 55 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 15.000 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır.	55	15.000	273	14.000	255
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Sarphan Finans Park binasında, 5. normal katta bulunan ve 56 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 8.000 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır.	56	8.000	143	7.500	134
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Sarphan Finans Park binasında, 8. normal katta bulunan ve 75 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 25.000 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır.	75	25.000	333	22.500	300

### PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL					
	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	240	155	255	134	300
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	-5%	-5%	-10%	-5%	-10%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	228	147	229	127	270
<b>Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>200</b>				

### Kiraya Konu Ofislere İlişkin Harita



**Sonuç;** Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri için bölgede gayrimenkul alım/satım işi ile ilgilenen emlak komisyoncuları ile görüşülmüştür. Bölgede yapılan araştırmalarda emsal ofisler için talep edilen m<sup>2</sup> birim kira değerlerinin yaklaşık **150 – 250 -TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Parsellerin konumu, alanı, bulunduğu kat durumuna göre m<sup>2</sup> birim değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için şerefiye uygulanmıştır. Değerlendirmeler sonucu ofisler için kira birim değeri **200 TL/m<sup>2</sup>** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Zemin ve 1. Normal katlarda konumlu olması planlanan dükkânlar adına bölgede aktif olarak faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile gerçekleştirilen pazar araştırmasının detayları aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

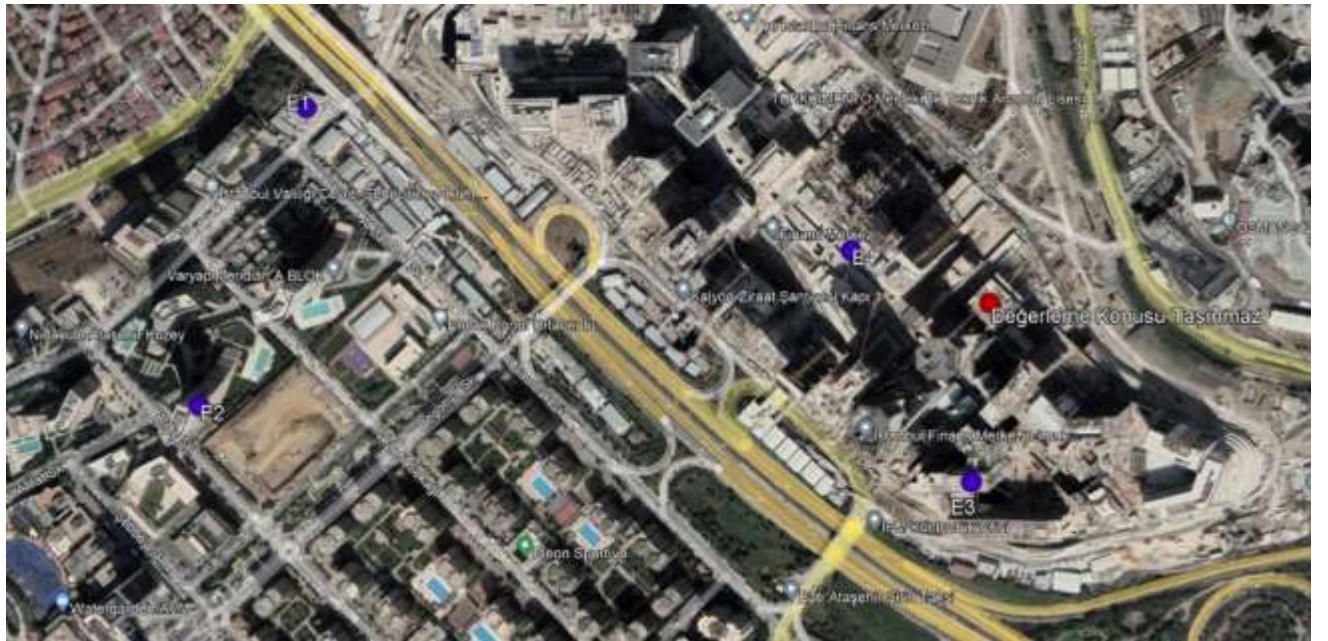
#### Kiralık Dükkânlar

No	Açıklama	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Sarphan Finans Park binasında, giriş katta bulunan ve 75 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen depo ve asma katlı dükkân 16.750 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır.	75	16.750	223	16.000	213
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Varyap Meridian Batı Ataşehir binasında, giriş katta bulunan ve 110 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen depolu dükkân 44.000 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır.	110	44.000	400	42.000	382
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Sarphan Finans Park binasında, giriş katta bulunan ve 200 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkân 50.000 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır.	200	50.000	250	50.000	250
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Sarphan Finans Park A Blok binasında, giriş katta bulunan ve 75 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen depolu dükkân 26.500 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır.	75	26.500	353	25.000	333

**PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL				
	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	213	382	250	333
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	203	363	238	317
<b>Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>280</b>			

#### Kiraya Konu Dükkânlarla İlişkin Harita



**Sonuç;** Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri için bölgede gayrimenkul alım/satım işi ile ilgilenen emlak komisyoncuları ile görüşülmüştür. Bölgede yapılan araştırmalarda emsal gayrimenkul için talep edilen m<sup>2</sup> birim kira değerlerinin yaklaşık **200 – 350 -TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Parsellerin konumu, alanı, bulunduğu kat durumuna göre m<sup>2</sup> değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değerlendirmeler sonucu ofisler için kira birim değeri **280 TL/m<sup>2</sup>** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

### 6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

Yapı Adı	Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Toplam Yapım Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
OFİS	35.527,20	10.600	376.588.320			
TİCARET	2.080,50	9.200	19.140.600	793.209.151	95,00%	753.548.693
ORTAK ALAN	74.996,27	5.300	397.480.231			
<b>Toplam Bina Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>112.603,97</b>					

\*Projedeki ofislerin anahtar teslim, dükkânların ise teslim şeklinin sheel&core şeklinde olacağı varsayılmıştır.

\*\*Yapının Çevre Şehircilik Bakanlığının yayınladığı yapı sınıfında 5A'ya karşılık gelmekte olup bu maliyete alt yapı projendirme çevresel düzenlemeler zemin iyileştirme vb. maliyet kalemleri eklenmiştir.

\*Tamamlanma oranı bilgisi müşteriden temin edilmiş olup fiziki tespitlerle uyumluluğu kontrol edilmiştir.

### TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (3328-12)

Gayrimenkul Değer Tablosu	
Arsa Değeri (TL)	331.975.000
Bina Değeri (TL)	753.548.693
<b>Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>1.085.523.693</b>
<b>Yaklaşık Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>1.085.525.000</b>

Değerleme konusu taşınmazın "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi ile yaklaşık toplam değeri **1.085.525.000 TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

### 6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

#### ➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki santrallerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada taşınmaza benzer nitelikte kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

#### ➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi santralin değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadaki güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

#### ➤ Sektör Analizi

### Dünyadaki Bazı Finans Merkezi Örnekleri

Dünyadaki belli başlı finans merkezi ve finans merkezi projelerinden örnekler sunulmuştur. Bu projelere ilişkin bilgiler finans merkezlerinin web sitelerinden elde edilmiştir.



### **1-New York - Finans Merkezi:**

Manhattan, Amerika Birleşik Devletleri'nin New York şehrinde ticari, kültürel ve finansal bir merkezdir. Bu bölgede pek çok ünlü simge yapılar, müzeler, üniversiteler ve turistik mekanlar bulunmaktadır. Amerika Birleşik Devletleri'ndeki en çok iş merkezini barındıran bölgedir. Finans dünyasının kalbinin attığı Wall Street caddesi, New York şehrinin "Manhattan" bölgesinde yer alır. Manhattan Downtown, Midtown ve Uptown olmak üzere 3 bölümden oluşmaktadır. Kentin Finans Merkezi Downtown' da konumlandır.

New York'un ilk kurulduğu Manhattan adasının güney ucundan 14'üncü sokağa kadar olan Downtown bölgesinde şu mahalleler yer almaktadır. Adanın en güney ucu Finans Merkezi (Financial District) adıyla anılmakta olup pek çok işyerine ev sahipliği yapmaktadır. Büyük bankaların ve finans kuruluşlarının (Goldman, Sachs, JP Morgan, Solomon, Smith Barney) yanı sıra çeşitli avukatlık büroları, mimarlık büroları, dükkânlar, oteller ve New York borsası bu bölgede yer almaktadır. Z/Yen Grup tarafından hazırlanan Global Financial Centres Index 2013 verilerine göre New York şehri Dünya Finans Merkezleri sıralamasında 2. Sırada yer almaktayken, Eylül ayı 2015 yılı verilerine göre dünya sıralamasında zirvede yer almaktadır. Bölgenin batısında Canal caddesine kadar uzanan Tribeca (Canal Caddesinin altındaki üçgen) semti bulunmaktadır. Doğuda Finans Merkezi'nin üzerinde Belediye binası ve mahkemelerin bittiği noktada Çin Mahallesi başlamaktadır. Ayrıca finans merkezinde özellikle kıyı aksında yeşil alanlar (Battery Park, Rector Park, West Thames Park) müzeler (Kızılderili Müzesi, Gökdelen Müzesi, Museum of American Finance, Museum of Jewis Herigate) ve Trinity Kilisesi yer almaktadır.

Bölgede "Birleşmiş Milletler Merkez Binası" ve New York Borsası (New York Stock Exchange) burada bulunmaktadır. Bu bölge ülkedeki en çok tüzel kuruluş bulunan yerdir.



### **2-Londra - The City (The Square Mile)**

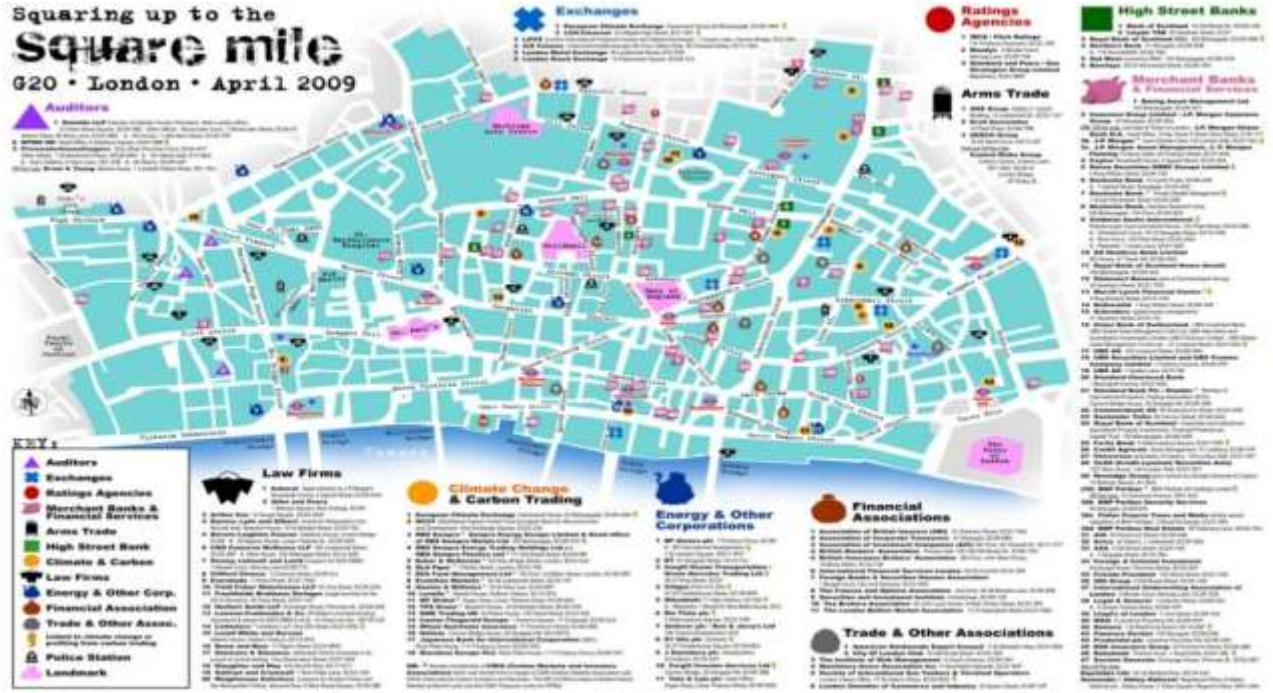
İngiltere'nin Londra şehri küresel bir finans merkezi olmanın yanı sıra dünyanın önde gelen iş merkezlerinden birisidir. Avrupa'nın en büyük 500 şirketinden 100'ünün merkezi Londra'dadır. Dünyadaki en büyük finans şirketlerinin dörtte birinin Avrupa genel merkezleri de Londra'da yer almaktadır. 550'den fazla uluslararası bankanın ve 170 global menkul kıymetler kuruluşunun Londra'da ofisleri bulunmaktadır. Ofis sayılarının karşılaştırması yapıldığında sayı Frankfurt'ta 280, Paris'te 270 ve New York'ta 250'dir. 2004 yılı Nisan ayı itibari ile 753 Milyar Amerikan Doları olan Londra döviz ticaret hacmi, 2008 Nisan ayında 1.819 Milyar Amerikan Doları



olmuştur. Global döviz ticaretinin üçte biri Londra'da gerçekleşmektedir. Bölge "The Square Mile" ismini yüzölçümü nedeniyle elde etmekte olup 2.90 km<sup>2</sup>lik bir alana yayılmıştır.

Z/Yen Grup tarafından hazırlanan Global Financial Centres Index Eylül ayı 2014 yılı verilerine göre dünya sıralamasında 2. olarak yer almaktadır. Londra'da iş merkezlerinin bulunduğu bölge olarak The City ön plana çıkmaktadır.

Londra'da bulunan başlıca iş merkezleri aşağıdaki harita üzerinde gösterilmiştir.



### 3-Paris - La Défens

Fransa'nın Paris şehrinde konumlanan La Défense ülkenin başlıca finansal merkezlerinden biridir. La Défense, Neulily köprüsünün uzantısında yer almakta olup, eski banliyö merkezlerinden Courbevoie ile Puteaux ortasında 130 hektarlık bir alanda kurulmuş ve bu gün bir üniversite kenti olan Nanterre bölgesine kadar uzanmaktadır.

La Défense Kentsel Dönüşüm projesi çerçevesinde, bahse konu olan alanda; Fiat, Manhattan, Gian, Agf, Orion, Axa, Elf-Aquitaine gibi büyük şirketlerin gökdelenleri bulunmaktadır. Danimarkalı mimar Johann Otto von Spreckelsen tarafından tasarlanmış olup 1989 yılında hizmete açılan La Grande Arche anıtında finans merkezi içerisinde yer almaktadır. Finans Merkezinin en önemi binalardan birisi de Centrel Of New Industries and Technologies (CNIT) binasıdır. Sırt üstü yatmış, üç noktası yere değen bir deniz kabuğunu andıran bu yapıda her yıl çeşitli fuarlar düzenlenmekte olup ve bu sayede kamu ile iletişim kurulmaktadır.

CNIT projesi; %70'i kamu ve %30'ü özel sektör ortaklığı ile gerçekleştirilmiştir. Projenin başlangıcında, kamu sektörü rol oynamış, ekonomik açıdan projenin kendi kendini finanse etmesi konusu önemsenmemiştir. Proje alanı içerisinde yer alan tarihi kentsel alan üzerinde, ekonomik aktivitelerin baskısını azaltarak yeni bir mekân yaratılmaya çalışılmıştır. Uzun soluklu bir sürece sahip olan proje ile Paris'in mevcut tarihi kent merkezi yitirilmeden yeni bir merkez oluşturulmaya ve bu yeni merkezin, eski merkez ile bağlantısının kurulmasına önem verilmiştir.

Z/Yen Grup tarafından hazırlanan Global Financial Centres Index 2012 verilerine göre Paris şehri Dünya Finans Merkezleri sıralamasında 29. sırada yer almaktayken 2013 yılında 26. Sırada ve Eylül ayı 2014 verilerine göre ise 31. sıraya kadar gerilemiştir.





La Défense Finans Merkezi Bölgesi Paris'in en yüksek binalarına ev sahipliği yapmaktadır. 400.000 m<sup>2</sup> arsa yüzölçümüne sahip olan Finans Merkezi, 14 adedi 150 metreden yüksek olmak üzere toplam 72 adet ofis binası ve gökdeleni, günlük 180.000 çalışanı, 3,5 milyon m<sup>2</sup> lik ofis alanıyla ve toplamda 5,6 milyon m<sup>2</sup>lik alanıyla Avrupa'nın en büyük amaca yönelik inşa edilen Finans Merkezidir.

Finans Merkezi içerisinde; Sofitel Paris La Defense, Renaissance Paris Hotel La Defense, Novotel La Defense, Pullman Paris La Defense, Hilton Paris La Defense, Adagio La Defense Esplanade, Ibis Paris La Defense Centre gibi oteller yer almaktadır.



#### **4-Dubai- Dubai International Financial Center (DIFC)**

Birleşik Arap Emirlikleri içerisinde yer alan Dubai şehrinde öncelikle Dubai International Financial Centre (DIFC) adıyla kurulmuş ve finansal serbest bölge olarak ilan edilmiştir. Dubai International Financial Centre (DIFC) 20



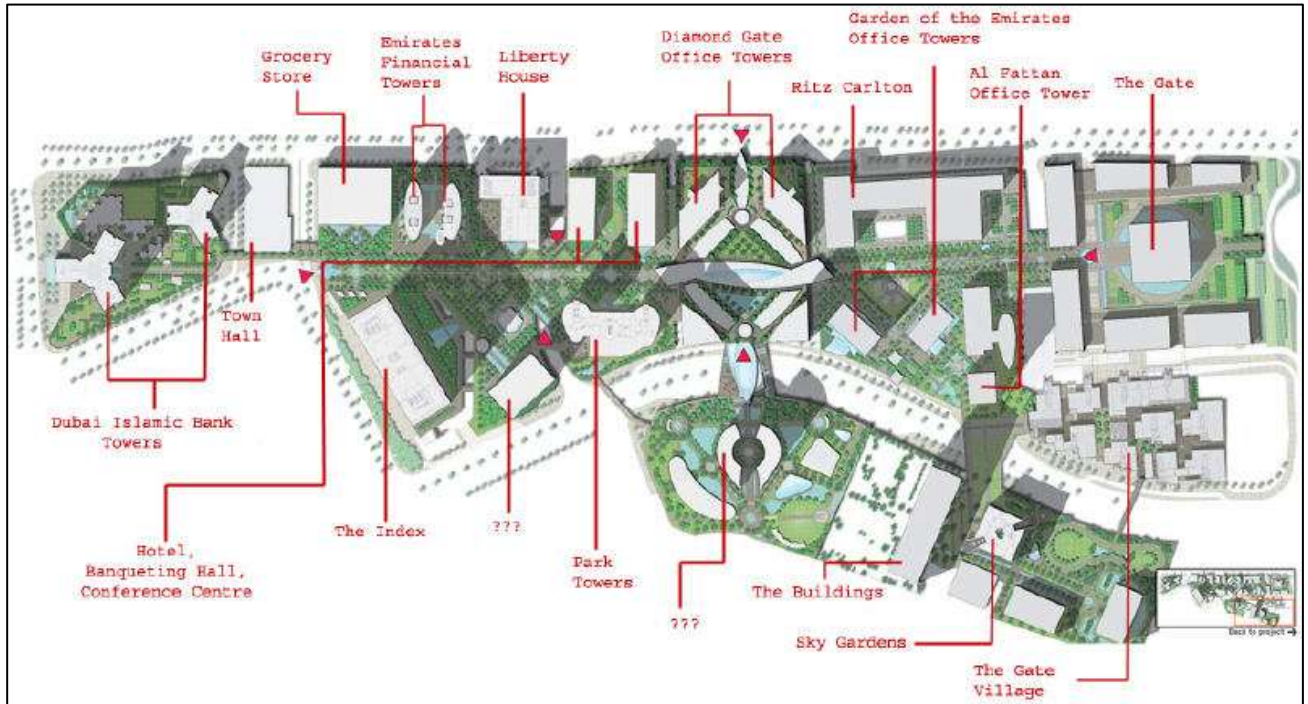
Eylül 2004 yılında faaliyete geçmiştir. Finans Merkezi altı ana sektörü çekmeyi hedeflemektedir. Bu sektörler aşağıda yer almaktadır.

1. Bankacılık (yatırım bankacılığı, kurumsal ve özel bankacılık)
2. Sermaye Piyasası (hisse senedi, borçlanma senetleri, türev ürünler, emtia)
3. Varlık Yönetimi (yatırım fonlarının kuruluşu, yönetimi)
4. Sigorta ve Reasürans
5. İslami Finans
6. Operasyonel Destek Faaliyetleri

Dubai International Financial Centre (DIFC)'da faaliyet gösteren şirketlere sunulan avantajları sıralamak gerekirse;

- Her tür kazanç üzerinden sıfır vergi,
- %100 yabancı ortaklığına izin,
- Döviz işlemleri ve sermaye hareketlerinde tam serbesti,
- Operasyonel destek (bürokratik kolaylık ve altyapı desteği).

Öncelikle, bu serbest bölgede geçerli olacak yeni bir yasal altyapı oluşturulmuştur. Bunun için uluslararası uzman ve danışmanlardan oluşan bir ekip kurulmuş, ABD, İngiltere, Hong Kong vb. ülkelerin finans mevzuatı incelenmiştir. İncelemenin ardından, ortak iyi noktaları birleştiren bir yasal çerçeve oluşturulmuştur. Yasal çerçevenin belirlenmesinin ardından yeni düzenleyici kurumlar oluşturulmuştur. Kurumlardan biri, kurulan serbest bölgenin genelindeki işlemlerden sorumlu iken (DIFCA), bir diğeri bölgedeki finansal faaliyetlerden sorumlu olmuştur (DFSA). Serbest bölgede kurulan borsanın (DIFX) başkanlığına İsveç merkezli OMX borsa grubunun eski başkanı getirilmiştir. Bu atama, uluslararası bir finans merkezi olma yolunda önemli bir göstere olmuştur. Bölgedeki işlemler tamamen vergiden muaf tutulmuştur. Aktif bir tanıtım ve pazarlama stratejisi ile Londra, New York, Zürih gibi şehirlerde yer alan Finans Merkezindeki kurumların DIFC' de de şube açmaları sağlanmıştır. Bölgede faaliyet gösteren finansal kurum sayısı hızla artmış olsa da, borsanın işlem hacmi ile kote olan şirket ve menkul kıymet sayısı henüz arzu edilen seviyeye gelememiştir.



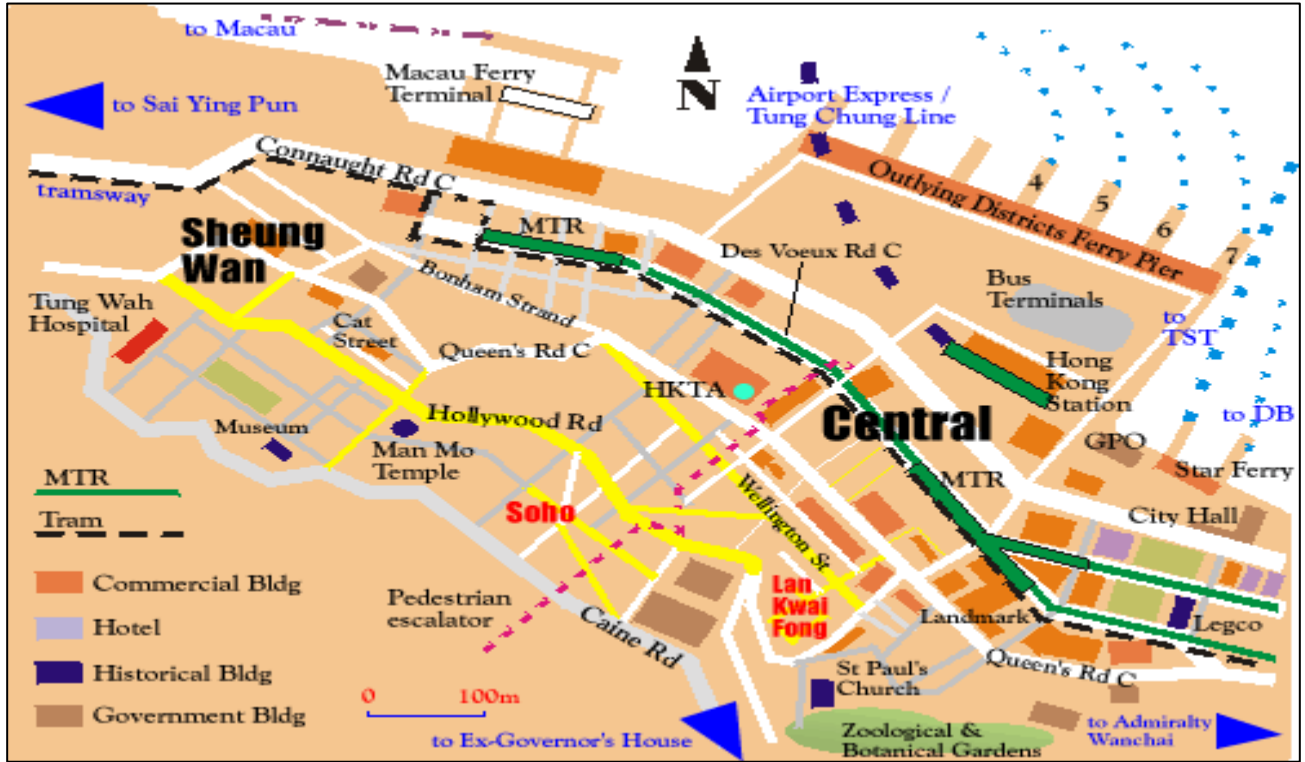
Dubai International Financial Centre (DIFC) içerisinde otel olarak Ritz Carlton DIFC bulunmaktadır. Otel 14 kattan oluşmakta olup; 341 odası, 124 rezidans, 3 restoran, 2 lounge ve 1400 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip bir balo salonlu bulunmaktadır.

İş merkezi içerisinde ultra-modern ofis alanları, perakende satış yerleri, restoranlar, sanat galerileri, konutlar ve oteller için altyapı sağlanmıştır.

### **5-Hong Kong- International Finance Center**

Z/Yen Grup tarafından hazırlanan Global Financial Centres Index 2014 Eylül verilerine göre 3. sırada yer alan Hong Kong önemli bir uluslararası finans merkezi olarak dikkat çekmektedir. Bölgede finansal merkez olan "Central" bölgesi deniz kenarında konumlanmış olup Victoria Limanına yakınlığıyla geçmişten günümüze kadar ticari bir çekim merkezi olarak birçok uluslararası şirkete hizmet vermektedir.

Bölgede Hong Kong'un merkezinde deniz kenarında konumlanan Hong Kong - International Finance Centre (IFC) bünyesinde, 2 adet gökdelen, IFC Alışveriş Merkezi ve 55 katlı Four Seasons Hotel Hong Kong yer almaktadır. 2IFC isimli gökdelen bölgenin en yüksek ikinci gökdelenidir. Bunun yanı sıra, bölgede bir kısmı banka merkezleri olmak üzere, birçok gökdelen ve kamu binaları yer almaktadır.



**Ofis Sektörü****Proje alanına Yakın Çevrede Yer Alan Emsal Teşkil Edebilecek Ofis Projeleri:**

<b>Kozyatağı- Ataşehir Bölgesi</b>						
Proje Adı	İlçe	Bölge	Satış Fiyatı Aralığı (TL/m <sup>2</sup> )		Kira Fiyatı Aralığı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	
			Min	Max	Min	Max
Mira Tower (Sima Yapı)	Ataşehir	Tatlısu	25.000	40.000	-	-
Büyükhanlı Plaza	Ataşehir	İçerenköy	-	-	186	186
My Prestige	Ataşehir	Yenisahra	41.847	50.415	107	107
Metropol İstanbul	Ataşehir	Atatürk	32.500	55.937	88	150
Varyap Meridian Business	Ataşehir	Barbaros	49.500	59.583	87	140
My NewWork	Ataşehir	Barbaros	38.551	71.082	106	160
Partaş Plaza	Ataşehir	İçerenköy	-	-	77	100
Sarphan Finans Merkezi	Ataşehir	Site	27.923	49.699		
Palladium Tower	Ataşehir	N/A	24.175	24.175	197	425
Palladium Tower	Ataşehir	Kozyatağı	24.175	24.175	165	260
Brandium Ataşehir	Ataşehir	Gümrük	30.977	49.359	100	100
Akasya Acıbadem	Kadıköy	Acıbadem	53.674	114.680	160	380
Businist	Kadıköy	Fikirtepe				
<b>Ortalama</b>			<b>33.459</b>	<b>53.911</b>	<b>127</b>	<b>200</b>

<b>Ümraniye Bölgesi</b>						
Proje Adı	İlçe	Bölge	Satış Fiyatı Aralığı (TL/m <sup>2</sup> )		Kira Fiyatı Aralığı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	
			Min	Max	Min	Max
Buyaka Office Block	Ümraniye	Yamanevler	33.000	49.545	93	154
<b>Ortalama</b>			<b>33.000</b>	<b>49.545</b>	<b>93</b>	<b>154</b>

<b>Maltepe Bölgesi</b>						
Proje Adı	İlçe	Bölge	Satış Fiyatı Aralığı (TL/m <sup>2</sup> )		Kira Fiyatı Aralığı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	
			Min	Max	Min	Max
DAP Adam Kule	Maltepe	Maltepe	-	-	110	110
DAP Vazo Kule	Maltepe	Maltepe	20.960	35.834	87	180
DAP Dalga Kule	Maltepe	Maltepe	27.000	33.451	-	-
DAP Royal Center	Maltepe	Maltepe	26.916	42.250	85	85
<b>Ortalama</b>			<b>24.958</b>	<b>37.178</b>	<b>94</b>	<b>125</b>

\*Tabloda yer alan bilgiler satışa konu Taşınmaz için talep edilen değerler baz alınarak oluşturulmuştur. İskonto uygulanmamıştır.

Yukarıda tabloda detayları verilen ofisler incelendiğinde ortalama 32.000 – 47.000 TL seviyelerinde talep edilen fiyatların olduğu görülmektedir. Bölgede yapılan incelemelerde ofis büyüklüğüne ve konumuna bağlı olarak %10-20 oranlarında iskonto uygulandığı bilgisi edinilmiştir. İskontolu fiyatların ortalama 30.000-45.000 bandında olabileceği tespit edilmiş olup bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncularından da bu fiyat aralığının gerçekçi satış değerleri olabileceği konusunda görüş alınmıştır.

Projede yer alan ofisler için aylık baz kira değerinin KDV Hariç ortalama 200 TL/m<sup>2</sup> seviyelerinde olacağı kanaatine varılmıştır.

## Ofis Projeler İçerisinde Yer Alan Dükkânlara İlişkin Bilgiler

Proje Adı	Satış Fiyatı Aralığı (TL/m <sup>2</sup> )		Kira Fiyatı Aralığı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	
	Min	Max	Min	Max
Palladium	32.501	56.605	-	-
Nida Park Küçükyalı	92.400	133.927	-	-
Sarphan Finans Merkezi	55.162	75.462	-	-
Sinpaş Finans Şehir	107.500	176.000	-	-
Varyap Meridyen	65.716	75.716	253	253
Nida Park Ataşehir	42.501	56.605	-	-

Yukarıda tabloda detayları verilen dükkânlar incelendiğinde ortalama 66.000 – 96.000 TL seviyelerinde talep edilen fiyatların olduğu görülmektedir. Bölgede yapılan incelemelerde dükkân büyüklüğüne ve konumuna bağlı olarak %10-20 oranlarında iskonto uygulandığı bilgisi edinilmiştir. İskontolu fiyatların ortalama 40.000-80.000 bandında olabileceği tespit edilmiş olup bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncularından da bu fiyat aralığının gerçekçi satış değerleri olabileceği konusunda görüş alınmıştır.

Projede yer alan dükkânlar için baz aylık kira değerlerinin KDV Hariç ortalama 280 TL/m<sup>2</sup> seviyelerinde olacağı kanaatine varılmıştır.

### Proje Alanı Çevresi Pazar Araştırması

İstanbul'da kurulması 26 Ağustos 2011 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Bakanlar Kurulu kararı ile kesinleşmiş olan İstanbul Finans Merkezi projesi, Türkiye'nin son yıllarda gerçekleştirdiği dünyaya daha açık ekonomi politikaları ile paralel görülebilecek çok önemli bir projedir. Bu proje ile İstanbul'un bölgesel bir finans merkezi yapılarak, Türkiye'nin coğrafi konumunun avantajlarını kullanması ve öncelikle Orta Doğu, Kuzey Afrika, Kafkaslar ve Doğu Avrupa'yı etkisi altına alması planlanmaktadır. Bu tarz bir planın gerçekleşebilmesi için Ataşehir bölgesi inşaat bölgesi olarak seçilmiştir.

Strateji ve Eylem Planında, uluslararası standartlarda işleyen bir hukuk altyapısının oluşturulmasına, finansal ürün ve hizmet çeşitliliğinin artırılmasına, vergi sisteminin basitleştirilmesine ve etkinleştirilmesine, düzenleyici ve denetleyici çerçevenin geliştirilmesine, fiziksel ve teknolojik altyapının güçlendirilmesine, nitelikli insan kaynağı ihtiyacını karşılayacak bir eğitim altyapısının sağlanmasına ve dünya ölçeğinde tanıtım ve izleme yapacak bir organizasyon yapısının oluşturulmasına yönelik öncelik ve eylemler belirlenmiştir.

Strateji ve Eylem Planı da dikkate alınarak İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM) çalışmalarını koordine etmek, desteklemek ve yürütmek üzere; İFM Yüksek Konseyi (Yüksek Konsey), İFM Ulusal Danışma Kurulu (Ulusal Danışma Kurulu), İFM Koordinatörlüğü (Koordinatörlük), Çalışma Komiteleri ve Yüksek Konseye tavsiyede bulunmak üzere İFM Uluslararası Danışma Konseyi (Uluslararası Danışma Konseyi) kurulmuştur.

İstanbul Finans Merkezi'nin, diğer ülke finans merkezi örneklerinden esinlenerek İstanbul ili, Ümraniye ilçesinde TEM ve E-5 bağlantı yollarının kesişiminde stratejik önem taşıyan bir bölgede yapılmasına karar verilmiştir. Yapılmasının amacı ülke içerisinde dağınık şekilde bulunan finansal kuruluşların bir araya toplanması ve bölgede yaratılacak istihdam ile iş gücüne katkıda bulunulmasıdır.

Finans merkezi içerisinde kamu kuruluşları ve belirli ihale şartları ile hasılat paylaşımı modeline göre özel kuruluşlara verilmiş arsalar yer almaktadır. Finans Merkezi içerisinde yer alması planlanan başlıca kamu kuruluşları; SPK, BDDK, Vakıfbank, Ziraat Bankası ve Merkez Bankası Genel Merkez binasıdır. Hasılat paylaşımı modeline göre T.A.O., İş GYO, Sarp Grup ve Akdeniz İnşaat tarafından yapılması planlanan projelerde, merkezin ve bölgenin ihtiyacını karşılayacak çeşitli fonksiyonlarda ticari ünitelerin yer alması planlanmaktadır.

İstanbul Finans Merkezi projesi 800.000 metrekare alanda toplam inşaat alanı 2,5 milyon metrekare olacak şekilde planlanmıştır. Proje inşaat maliyeti toplamının 3 milyar doları bulması beklenmektedir. Proje tamamlandığında 24 saat yaşayan bir şehir görünümünde olması amaçlanmaktadır. Yapılan plana göre, proje alanında 18.457 metrekare alanda Vakıfbank Genel Müdürlüğü, 57.561 metrekare üzerinde Halk Bankası Genel

Müdürlüğü, 54.390 metrekare üzerinde Ziraat Bankası Genel Müdürlüğü, 43.434 metrekare üzerinde Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, 25.000 metrekare üzerinde ise Sermaye Piyasası Kurulu binaları inşa edilecektir. İnşaat alanında yapılacak her türlü iş ve işlemlerde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilendirilmiştir. Bu merkezin 4 bölgeden oluşması planlanmıştır.<sup>3</sup>

Proje kapsamında planlanan, toplam 560.000 m<sup>2</sup> ofis alanı, 90.000 m<sup>2</sup> alışveriş, 70.000 m<sup>2</sup> otel, 60.000 m<sup>2</sup> rezidans ve 2.000 kişilik bir konferans merkezi olmak üzere 810.000 m<sup>2</sup> inşaat alanı bulunmaktadır. Ulaşım açısından bölgeye iki metro hattı entegre edilmesi planlanmaktadır.

Proje alanı üzerinde geliştirilecek projede bulunacak fonksiyonların tespiti için proje alanının bulunduğu bölgeye yakın konumlu olan, gayrimenkul sektörünün gelişme gösterdiği bölgelerde yer alan mevcut ve proje aşamasındaki ofis ve ticari ünite piyasasına ilişkin detaylı analizler yapılmıştır.

#### ➤ **Projenin Amacı**

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 7.225,80 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" vasıflı F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 12 Parsel sayılı tapuda Arsa nitelikli taşınmazdır. 3328 ada 12 parsel sayılı taşınmaz yapı ruhsatı ve eki mimari projesine göre 10 bodrum kat + zemin kat + 25 normal kat olmak üzere toplam 36 kattan oluşmaktadır. Ruhsat projesine göre parselde 9 adet dükkân ve 36 adet ofis olmak üzere toplam 45 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje için değerlendirme tarihi itibarıyla kat irtifakı tesis edilmediği tespit edilmiştir.

Yerinde yapılan incelemelerde konu projenin yaklaşık % 95 seviyede olduğu inşai faaliyetlerin devam ettiği tespit edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda ruhsat ve eki mimari projeye aykırı imalat bulunmadığı tespit edilmiştir.

#### **Geliştirme Yaklaşımı**

##### **İndirgeme Oranı (%)**

İndirgeme oranı, projeye bağlanan kaynakların zaman içindeki reel değerini gösteren orandır.

Kestirilmesi şöyledir:

Özkaynak dâhil olmak üzere tüm kullanılan dış kaynakların (kredilerin) fiili faiz oranları ile beklenen fiyat artış oranı arasında bağlantı kurulur ve bir anlamda, paranın zamana karşı, ortalama yıpranma oranı hesaplanır.

Fayda maliyet analizi çerçevesinde herhangi bir yatırım projesinin ekonomiye olan katkısı, projenin ekonomik fayda ve maliyetlerinin ekonomik indirgeme oranı ile indirgenmesi suretiyle ölçülebilmektedir.

Ticari analizlerde kullanılan indirgeme oranının, sermayenin yatırımcıya maliyetinin hesaplanabilmesi için aşağıdaki oranlardan yararlanır.

- Borç Alınan Finansman Kaynakları İçin Ödenen Faiz
- Sermaye Piyasasındaki Geçerli Faiz Oranı (Mevduat Faiz Oranları vb.)
- Devlet iç borçlanma senetlerindeki ortalama faiz oranları (DİBS)

Ülkemizin ve dünyanın içinde bulunduğu ekonomik dalgalanmalar ve değişken dinamikler değerlendirilmede indirgeme oranı belirlenmesinde belirsizliklere neden olmaktadır. Teknik olarak indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi oranının toplanmasından oluşmaktadır.

Türkiye'deki 10 Yıllık Devlet tahvil faiz oranları incelendiğinde (2021-2022 Haziran Aralığındaki) 12 ayın ortalama değeri % 20 – 21 seviyelerinde (% 16 - % 33 Aralığında)<sup>4</sup> olduğu görülmektedir.

<sup>3</sup> Kaynak: <http://www.isarder.org/> İstanbul Finans Merkezi Projesi ve Bölgesindeki Emlak Fiyatlarına Etkisi

<sup>4</sup> Kaynakça: <https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-10-year-bond-yield-historical-data>



Yukarıda bahsedilen ekonomik göstergeler baz alındığında risksiz getiri oranının % 20,50 seviyesinde ve risk priminin ise % 4,5 seviyelerinde olacağı varsayılarak "İndirgeme Oranı" % 25,00 olarak kabul edilmiştir.

Yapılan çalışmada parsel üzerinde müşteriden temin edinilen alansal dağılımlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

İNŞAAT MALİYETİ FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )
OFİS	35.527,20
TİCARET	2.080,50
ORTAK ALAN	74.996,27
<b>TOPLAM</b>	<b>112.603,97</b>

- Proje içerisinde ofislerin anahtar teslim şekilde satılacağı, ticari ünitelerin ise ileri kaba inşaat halinde satılacağı öngörülmüştür.

İnşaat maliyetlerinde kullanılan değerler aşağıdaki tabloda gösterildiği şekilde varsayılmıştır.

İNŞAAT MALİYETİ FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet Değerleri (TL/m <sup>2</sup> )	Maliyet (TL)	Maliyet Oranı (%)	Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (TL)	Giydirilmiş Paçal Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Dağılım (%)
OFİS	35.527,20	10.600	376.588.320	47%	78.142.076	454.730.396	12.800	31,55%
TİCARET	2.080,50	9.200	19.140.600	2%	3.971.675	23.112.275	11.109	1,85%
ORTAK ALAN	74.996,27	5.300	397.480.231	50%	82.477.148	479.957.379	6.400	66,60%
<b>TOPLAM</b>	<b>112.603,97</b>	<b>7.044</b>	<b>793.209.151</b>	<b>100%</b>	<b>164.590.899</b>	<b>957.800.050</b>	<b>8.506</b>	<b>100,00%</b>

ALTYAPI MALİYETİ			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)		Oran	Maliyet (TL)
	793.209.151	3,0%	<b>23.796.275</b>

ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETLERİ			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)		Oran	Maliyet (TL)
	793.209.151	2,00%	<b>15.864.183</b>

ARA TOPLAM MALİYET (TL)	
İnşaat Maliyeti (TL)	793.209.151
Altyapı Maliyeti (TL)	23.796.275
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (TL)	15.864.183
<b>TOPLAM (TL)</b>	<b>832.869.609</b>

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet	Oran	Maliyet (TL)
832.869.609	15%	<b>124.930.441</b>

TOPLAM MALİYET (TL)	
İnşaat Maliyeti (TL)	793.209.151
Altyapı Maliyeti (TL)	23.796.275
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (TL)	15.864.183
Proje Genel Giderler (TL)	124.930.441
<b>TOPLAM (TL)</b>	<b>957.800.050</b>

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	2022	2023	TOPLAM
ORAN (%)	95,00%	5,00%	100%
OFİS MALİYET (TL)	431.993.877	22.736.520	454.730.396
TİCARİ ÜNİTE MALİYET (TL)	21.956.661	1.155.614	23.112.275
ORTAK ALAN MALİYET (TL)	455.959.510	23.997.869	479.957.379
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>909.910.047</b>	<b>47.890.002</b>	<b>957.800.050</b>



➤ **Ofis**

- Ofis üniteleri için otopark ihtiyacının kapalı alanda çözüleceği düşünülmüştür.
- 2022 yılı için birim satış değeri ortalama 40.511 TL olarak hesaplanmıştır.
- Satış değerlerinin yıllar itibariyle %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

SATIŞ PROJEKSİYONU	2022	2023	2024	2025	2026	TOPLAM
Ofis (satış)	15%	30%	40%	15%	0%	100%
Satılan Ofis Alanı (m <sup>2</sup> )	5.329	10.658	14.211	5.329	0	35.527
<b>SATIŞ FİYATI (TL/m<sup>2</sup>)</b>	40.511	48.614	58.336	70.004	84.004	
<b>SATIŞ GELİRLERİ (TL)</b>	<b>215.887.951</b>	<b>518.131.082</b>	<b>829.009.731</b>	<b>373.054.379</b>	<b>0</b>	<b>1.936.083.142</b>

	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
<b>SATIŞ GELİRİ</b>	0	215.887.951	518.131.082	829.009.731	373.054.379
<b>İNŞAAT MALİYETLERİ (-)</b>	0	431.993.877	22.736.520	0	0
<b>NET NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>0</b>	<b>-216.105.926</b>	<b>495.394.562</b>	<b>829.009.731</b>	<b>373.054.379</b>
<b>KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI</b>		-216.105.926	279.288.636	1.108.298.367	1.481.352.745

**Değerleme Tablosu**

Risksiz Getiri Oranı	20,50%
Risk Primi	4,50%
İndirgeme Oranı	25,00%
<b>Net Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>805.442.973</b>

➤ **Ticari Ünite**

- 2022 yılı için birim satış değeri 71.964 TL olarak hesaplanmıştır.
- Satış değerlerinin yıllar itibariyle %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

SATIŞ PROJEKSİYONU	2022	2023	2024	2025	2026	TOPLAM
TİCARİ ÜNİTE (satış)	0%	50%	50%	0%	0%	100%
Satılan Ticari Ünite Alanı (m <sup>2</sup> )	0	1.040	1.040	0	0	2.081
<b>SATIŞ FİYATI (TL/m<sup>2</sup>)</b>	71.964	86.357	103.629	124.355	149.225	
<b>SATIŞ GELİRLERİ (TL)</b>	<b>0</b>	<b>89.833.216</b>	<b>107.799.859</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>197.633.075</b>

	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
<b>SATIŞ GELİRİ</b>	0	0	89.833.216	107.799.859	0
<b>İNŞAAT MALİYETLERİ (-)</b>	0	21.956.661	1.155.614	0	0
<b>NET NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>0</b>	<b>-21.956.661</b>	<b>88.677.602</b>	<b>107.799.859</b>	<b>0</b>
<b>KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI</b>		-21.956.661	66.720.942	174.520.801	174.520.801

**Değerleme Tablosu**

Risksiz Getiri Oranı	20,50%
Risk Primi	4,50%
İndirgeme Oranı	25,00%
<b>Net Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>105.387.731</b>

**ÖZET TABLO**

PROJE NET NAKİT AKIŞLARI	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
<b>TİCARİ ALAN</b>					
SATIŞ GELİRLERİ	0	0	89.833.216	107.799.859	0
İNŞAAT MALİYETLERİ	0	21.956.661	1.155.614	0	0
Net Nakit Akışı	0	-21.956.661	88.677.602	107.799.859	0
<b>HOME OFİS</b>					
SATIŞ GELİRLERİ	0	215.887.951	518.131.082	829.009.731	373.054.379
İNŞAAT MALİYETLERİ	0	431.993.877	22.736.520	0	0
Net Nakit Akışı	0	-216.105.926	495.394.562	829.009.731	373.054.379
<b>Değerleme Tablosu</b>	<b>0</b>	<b>-238.062.587</b>	<b>584.072.164</b>	<b>936.809.590</b>	<b>373.054.379</b>
<b>KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI</b>		-238.062.587	346.009.577	1.282.819.167	1.655.873.546
Risksiz Getiri Oranı	20,50%				
Risk Primi	4,50%				
İndirgeme Oranı	25,00%				
<b>Net Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>910.830.704</b>				
<b>Yaklaşık Net Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>910.830.000</b>				

➤ **Şerefiyelendirme Çalışması**

Değerleme günü itibarıyla uygulama projesiyle uyumlu olarak inşa edilmesi varsayımına göre şerefiyelendirilmiş mevcut piyasa değeri tespiti çalışması yapılmıştır. Bu kapsamda ünitelerinin değer takdiri yapılırken, belirlenen kriterler doğrultusunda şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır.

Proje alanı yakın çevresinde yapılan piyasa araştırmasında şerefiye kriterlerinin projenin konumlanması ve konsepti dahilinde farklılık gösterdiği görülmektedir. Bölgede genel olarak deniz manzarası şerefiye kriterlerine önemli bir etki yaparken, bazı projelerde kriterlerin proje bazında değerlendirilmesi daha sağlıklı olacağı düşünülmektedir.

Değerleme konusu ofis olarak kullanılacak olan bağımsız bölümlerin; kat faktörü, cephe faktörü, yön faktörü, büyüklük faktörü ve manzara faktörlerine göre şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır.

**Şerefiye Kriterleri – Ofis İçin****Manzara Faktörü**

Ofis birimlerinin yerleşimine göre manzaralarının değiştiği görülmektedir. Projedeki bağımsız birimlerin mimarisine göre manzara faktörü şerefiye oranını etkilemektedir.

Pazar araştırması yapılırken aynı kotta kalan yakın çevredeki projeler incelenmiş olup bağımsız bölümlerin, çevresindeki mevcut ve gelecek yapılaşmalar da dikkate alınarak, şerefiyelendirme çalışması yapılmış olup, manzara kriterinde hakim olduğu cephe dikkate alınmıştır.

Manzara Durumu	Puan
Şehir	0,0%
Deniz	10,0%

**Yön Faktörü**

Yön faktöründe belirleyici faktör, bağımsız bölümün hangi yönde cephe aldığıdır. Güneşin konumu, dairelerin ısı ve ışık alma durumunu belirlemektedir. Bu sebeple genellikle güney cepheli daireler tercih edilmektedir. Ancak ofislerin aynı düzende olmaları göz önünde bulundurularak cephe sayıları baz alınarak aşağıdaki tabloda belirtilen cephelere göre şerefiyelendirme yapılmıştır.

Yönü	Puan
K	0,00%
G	0,50%
D	0,25%
B	0,25%
KB	0,25%
KD	0,25%

KB-KD	0,50%
GB	0,75%
GD	0,75%
GB-KB	1,00%
KD-GD	1,00%
GB-KB-KD	1,25%
GD-GB	1,50%
GD-GB-KB	1,75%
KD-GD-GB	1,75%
KD-GD-GB-KB	2,00%
Katın Tamamı	5,00%
Avlu	0,00%

### **Kat Faktörü**

Kat faktörü; genellikle alıcıların kişisel tercihleri doğrultusunda belirlenmektedir. Yapılan pazar araştırması sonuçlarına göre yapılarda ara katta yer alan ofisler/konutlar daha fazla oranda talep edilmektedir. Bu tercihlerin sebebi genel olarak, ışık ve manzara hâkimiyetine göre değişmektedir. Binada yukarı katlara doğru çıkıldıkça kat şerefiyesi aşağıdaki tabloda görüldüğü gibi ham birim m<sup>2</sup> değerlerine yansıtılmıştır.

Bulunduğu Kat	Puan
Zemin	0,0%
1 ve 5	1,0%
6 ve 10	2,0%
11 ve 15	3,0%
16 ve 20	5,0%
21 ve 25	10,0%
26 ve 30	11,0%
31 ve 35	11,0%
36 ve Üzeri	14,0%

### **Büyüklik Faktörü**

Büyüklik faktörü katta yer alan ofislere göre belirlenmekte olup birim satış fiyatına etkisi bulunmaktadır. Küçük alana sahip ofisleri birim satış değeri daha yüksek iken büyük alana sahip ya da tam katta yer alan ofislerin birim satış değeri daha düşük olmaktadır.

Alan Aralığı	Puan
1500'den m <sup>2</sup> den Büyük	0,0%
1400-1499 m <sup>2</sup> arası	1,0%
1300-1399 m <sup>2</sup> arası	1,0%
1200-1299 m <sup>2</sup> arası	2,0%
1100-1199 m <sup>2</sup> arası	2,0%
1000-1099 m <sup>2</sup> arası	3,0%
900-999 m <sup>2</sup> arası	3,0%
600-699 m <sup>2</sup> arası	4,0%
500-599 m <sup>2</sup> arası	4,0%
400-499 m <sup>2</sup> arası	4,0%
300-399 m <sup>2</sup> arası	5,0%
200-299 m <sup>2</sup> arası	5,0%
101-199 m <sup>2</sup> arası	5,0%
50-100 m <sup>2</sup> arası	8,0%

### **Sonuç**

Yukarıda detayları belirtilen kriterlere göre bağımsız bölümlerin şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Her bir bağımsız bölümün toplam şerefiye oranı belirlenmiş ve ham birim satış değerine yansıtılmıştır. Bağımsız bölümlerin uygulama projesinde yer alması planlanan brüt daire kullanım alanları üzerinden şerefiyeli piyasa değerlerine ulaşılmıştır.

TABAN BAZ BİRİM DEĞER	
OFİS	35.000

Ham birim fiyat belirlenirken bölgede yer alan benzer projeler ile aynı projede satışa konu olan taşınmaz irdelenmiş olup şerefiyeli değerlerde göz önünde bulundurulmuştur.

### **Şerefiye Kriterleri – Dükân İçin**

#### **Kat Faktörü**

Kat faktörü; genellikle alıcıların kişisel tercihleri doğrultusunda belirlenmektedir. Yapılan pazar araştırması sonuçlarına göre yapılarda zemin katta yer alan dükânlar reklam ve görünürlük kabiliyetinin yüksek olmasından dolayı daha fazla talep edilmektedir. Bu sebeple kat şerefiyesi aşağıdaki tabloda görüldüğü gibi ham birim m<sup>2</sup> değerlerine yansıtılmıştır.

<b>Kat Faktörü</b>	<b>Kat Şerefiyesi (%)</b>
Zemin	10,0%
1	3,0%

#### **Büyükölçü Faktörü**

Büyükölçü faktörü katta yer alan dükkanlara göre belirlenmekte olup birim satış fiyatına etkisi bulunmaktadır. Küçük alana sahip dükkanların birim satış değeri daha yüksek iken büyük alana sahip ya da tam katta yer alan ofislerin birim satış değeri daha düşük olmaktadır.

<b>Büyükölçü</b>	<b>Büyükölçü Şerefiyesi (%)</b>
100 m <sup>2</sup> den Küçük	10,0%
100-200 m <sup>2</sup> arası	5,0%
200-300 m <sup>2</sup> arası	3,0%
300 m <sup>2</sup> 'den büyük	0,0%

#### **Cephe Sayısı**

Cephe faktöründe belirleyici faktör bağımsız bölümün kaç cepheye sahip olduğu ve cephe uzunluğu ile ilgilidir. Ancak dükkanların aynı düzende olmaları ve cephe uzunluklarının benzer oldukları göz önünde bulundurularak cephe sayıları baz alınarak aşağıdaki tabloda belirtilen cephe sayılarına göre şerefiyelendirme yapılmıştır.

<b>Cephe Sayısı</b>	<b>Cephe Şerefiyesi (%)</b>
1	0,0%
2	10,0%

#### **Sonuç**

Yukarıda detayları belirtilen kriterlere göre bağımsız bölümlerin şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Her bir bağımsız bölümün toplam şerefiye oranı belirlenmiş ve ham birim satış değerine yansıtılmıştır. Bağımsız bölümlerin uygulama projesinde yer alması planlanan brüt daire kullanım alanları üzerinden şerefiyeli piyasa değerlerine ulaşılmıştır.

<b>TABAN BAZ BİRİM DEĞER</b>	
<b>DÜKKAN</b>	<b>64.000</b>

Ham birim fiyat belirlenirken bölgede yer alan benzer projeler ile aynı projede satışa konu olan taşınmaz irdelenmiş olup şerefiyeli değerlerde göz önünde bulundurulmuştur.

Yapılan piyasa araştırmasında ofislerin satış ve kira değerleri incelenmiş olup satışa ve kiraya ilişkin şerefiyelendirme çalışmasına ait nihai değer tablosu eklerde yer almaktadır.

### 6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

#### Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Mevcut Durum Değeri (TL)

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
<b>Gayrimenkul Değer Tablosu</b>	
Arsa Değeri (TL)	331.975.000
Bina Değeri (TL)	753.548.693
<b>Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>1.085.523.693</b>
<b>Yaklaşık Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>1.085.525.000</b>

\*Projedeki ofislerin anahtar teslim, dükkanların ise teslim şeklinin sheel&core şeklinde olacağı varsayılmıştır.

#### Proje Maliyet Değeri;

Yapı Adı	Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Toplam Yapım Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
OFİS	35.527,20	10.600	376.588.320			
TİCARET	2.080,50	9.200	19.140.600	793.209.151	95,00%	753.548.693
ORTAK ALAN	74.996,27	5.300	397.480.231			
<b>Toplam Bina Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>112.603,97</b>					

\*Projedeki ofislerin anahtar teslim, dükkanların ise teslim şeklinin sheel&core şeklinde olacağı varsayılmıştır.

\*\*Yapının Çevre Şehircilik Bakanlığının yayınladığı yapı sınıfında 5A'ya karşılık gelmekte olup bu maliyete alt yapı projelendirme çevresel düzenlemeler zemin iyileştirme vb. maliyet kalemleri eklenmiştir.

\*Tamamlanma oranı bilgisi müşteriden temin edilmiş olup fiziki tespitlerle uyumluluğu kontrol edilmiştir.

#### Şerefiye Çalışması Yöntemine Göre;

	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	ŞEREFİYELENDİRİLMİŞ DEĞER – HASILAT DEĞERİ	BİRİM m <sup>2</sup> DEĞERİ (Brüt)
Ofis	35.527,20	1.450.245.000	35.000,00
Dükkan	2080,50	148.645.000	64.000
<b>TOPLAM</b>	<b>37.607,70</b>	<b>1.598.890.000</b>	

#### 6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none"><li>+ Taşınmazın İstanbul Uluslararası Finans Merkezi proje kapsamında yer alması,</li><li>+ Finans Merkezi'ndeki günlük insan sirkülasyonunun yüksek olacağından ticaretin canlı olacağına beklenmesi,</li><li>+ Parselin TEM ve D-100 bağlantı yolunun keşişiminde yer alması nedeniyle görünürlüğünün yüksek olması,</li><li>+ İmar durumu ve parsel büyüklükleri dikkate alındığında Gayrimenkul üzerinde farklı fonksiyonların bir arada geliştirilebilecek nitelikte olması,</li><li>+ Taşınmazın yakın çevresinde prestijli ofis, rezidans ve otel projelerinin bulunması ve planlanması,</li><li>+ Taşınmaza emsal teşkil edebilecek benzer büyüklük, nitelik ve imar özelliklerine sahip arsaların az olması,</li><li>+ Yapılması planlanan alternatif ulaşım yolları ve metro ile Gayrimenkule ulaşım çeşitliliğinin bulunması,</li><li>+ Yapıların tamamının yeşil bina niteliğinde olacağından dolayı birçok enerji kaynağından tasarruf edilecek olması,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Günlük insan sirkülasyonunun yüksek olması nedeniyle araç trafik yoğunluğunun fazla olacak olması,</li><li>- Kat irtifakının henüz kurulmamış olması,</li><li>- İFM projesi genelinde inşai faaliyetlerin devam ediyor olması,</li></ul>
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"><li>- Yakın çevrede Kongre Merkezi bulunmadığından proje alanı üzerinde yapılabilecek Kongre Merkezinin bölgenin çekimini arttıracığı ve yapılacak doğru alansal dağılım ile diğer ticari fonksiyonların Kongre Merkezine gelecek olan insanlardan yararlanabilecek olması,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmalar.</li></ul>



# BÖLÜM 7

## SONUÇ



## 7. SONUÇ

### 7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazın kullanım alanları, konumları, şehir merkezine uzaklıkları, arazi yapısı ve eğimleri, kadastral yola cephelerinin olup olmaması gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

### 7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

### 7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

### 7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

#### Taşınmazın Toplam Değeri

Değerleme Tarihi: 30.06.2022

ÖZET TABLO	KDV Hariç (TL)	KDV Dâhil (TL)
Mevcut Durum Değeri (TL)	1.085.525.000	1.280.919.500
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (TL)	1.125.185.000	1.327.718.300
Geliştirme Yaklaşımına Göre Projenin Net Bugünkü Değeri (TL)	910.830.000	1.074.779.400
Projenin Kat İrtifakı Kurularak Tamamlanması Durumunda Bugünkü Toplam Hasılatın Değeri	1.598.890.000	1.886.690.200

#### KDV Uygulaması ile İlgili Karar

“2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mustafa L. MAZMANCI

Harita Mühendisi

Lisans No: 401823

Erhan SARAÇ

Makine Mühendisi

Lisans No: 402184

Ahmet KARABIYIK

Harita Mühendisi

Lisans No: 400577

# **BÖLÜM 8**

## **RAPOR EKLERİ**



## **8. RAPOR EKLERİ**

- 8.1. DEĞER TABLOSU**
- 8.2. FOTOĞRAFLAR**
- 8.3. İMAR DURUMU**
- 8.4. RESMİ BELGELER**
- 8.5. BDDK YETKİLENDİRME**
- 8.6. SPK LİSTEYE ALINMA**
- 8.7. RICS (ROYALINSTITUTION OF CHARTEREDSURVEYORS)**
- 8.8. LİSANS BELGELERİ**
- 8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ**