



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 – 1244

Aralık, 2020

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sını. Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256096
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,-TL
Mersis No: 0631054978900019

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı.....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler.....	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	8
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi.....	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	11
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	11

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	15
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	16
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	16
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	16
5.1	Pazar Yaklaşımı	19
5.2	Maliyet Yaklaşımı	22
5.3	Gelir Yaklaşımı	25
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	26
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	27
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	28
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	28
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	28
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	28
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
7.	SONUÇ	28
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
7.2	Nihai Değer Takdiri	29
8.	UYGUNLUK BEYANI	30
9.	RAPOR EKLERİ	30

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Net Özel 2020-1244 / 28.12.2020
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Finanskent Mah. Finans Caddesi No: 42 (A Blok) ve No: 28 (B Blok) Halkbank Ümraniye Şubesi Ümraniye / İstanbul
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi ve Finanskent Mahallesi, 3328 Ada 4 ve 11 numaralı parselde bulunan "ARSA" nitelikli vasıflı taşınmazlar
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Taşınmazlar halihazırda natamam durumda olup tamamlanması durumunda kulelerden biri Halkbankası tarafından kullanılacak olup diğer kule ise ticari amaçlı kullanılacaktır.
İmar Durumu	Söz konusu taşınmaz ile ilgili Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 3328 Ada 4 ve 11 numaralı parsellerin "19.06.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planında T3 Rumuzlu "Ticaret" alanı içerisinde, Emsal: 2,85 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Konu taşınmazın tapu kayıtlarında tasarrufunu kısıtlayacak herhangi bir şerh, beyan ve ipotek kaydı bulunmamaktadır.
Hali Hazır Piyasa Değeri (Maliyet Yöntemine Göre)	1.780.000.000,00-TL (Bir Milyar Yedi Yüz Seksen Milyon Türk Lirası)
Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Piyasa Değeri (Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre)	3.320.000.000,00 TL (Üç Milyar Üç Yüz Yirmi Milyon Türk Lirası)
Açıklama	Taşınmazlar, yerinde görülmüş, kullanım durumları, yapı kalitesiyle birlikte her kat incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Buğra Uğur YAP - SPK Lisans No: 408393 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 04.11.2020 itibariyle başlanmış 25.12.2020 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 28.12.2020 tarihinde Özel 2020-1244 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi ve Finanskent Mahallesi, 3328 Ada 4 ve 11 numaralı parsellerde bulunan "ARSA" nitelikli vasıflı taşınmazlar üzerindeki projeye ait piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, portföyde bulunan ve bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın yılsonu değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 30.01.2020 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 2019 – 1103 Talep Numaralı Rapor ile Pazar değerine istinaden rapor hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Tatlısu Mahallesi, Ertuğrul Gazi Sokak, No:1 Dudullu OSB, Ümraniye/İSTANBUL
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi : 970.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 28
Telefon : 0 216 600 10 00
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Ümraniye İlçesi ve Finanskent Mahallesi, 3328 Ada 4 ve 11 numaralı parseller ve üzerinde inşa edilen iş merkezleri projesinin piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 Ada 4 ve 11 numaralı parselde üzerinde inşa edilmekte olan Halk Ofis Kuleleridir. Ana gayrimenkul, Ümraniye ilçesinin merkezinde, bu semtin içerisinde inşa edilmekte olan İstanbul Finans Merkezi içerisinde yer almaktadır. Finans Merkezi; bir çok bankanın genel merkezinin yer alacağı ve aynı zamanda ülkenin önde gelen inşaat firmalarının iş merkezi projelerinin yer alacağı karma bir komplekstir. Tamamlanması sonrasında İstanbul'un ve dolayısıyla Türkiye'nin en önemli, Avrupa'nın da önde gelen finans merkezi olacağı aşikardır. Taşınmaz konum olarak; Ataşehir ve Ümraniye İlçelerinin kesişiminde yer almakta olup D-100 Karayolu, Tem Otoyolu, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü, Avrasya Tüneli gibi şehrin ana ulaşım arterlerine yakın mesafede konumdadır. Yakın çevresinde; Ataşehir Belediyesi, Watergarden AVM, konu ve ticari içerikli siteler ve çeşitli sosyal donatı alanları mevcuttur.



Koordinatlar

Enlem: 40.999976, Boylam: 29.110038

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul - Ümraniye
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Finanskent
CİLT - SAYFA NO	: 2 / 104
ADA - PARSEL	: 3328 / 4
YÜZÖLÇÜM	: 16.337,10 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 79689694
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 25.12.2012 / 34454 (İfrazen Taksim)

İL – İLÇE	: İstanbul - Ümraniye
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Finanskent
CİLT - SAYFA NO	: 2 / 111
ADA - PARSEL	: 3328 / 11
YÜZÖLÇÜM	: 12.394,57 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 79689701
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 25.12.2012 / 34454 (İfrazen Taksim)

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 30.11.2020 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazın tapu kaydı rapor ekinde bilgilerinize sunulmuştur.

Beyan:

Kayıt bulunmamaktadır.

İrtifak:

Kayıt bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki ana gayrimenkul için son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi olmamıştır. Tapu kaydı mülkiyet bilgileri son olarak İfrazen Taksim tescilli Yev: 34454 Tarih: 25.12.2012 tarih ve malik 'HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ' olarak tesis edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz ile ilgili Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 3328 Ada 4 ve 11 numaralı parsellerin "19.06.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planında T3 Rumuzlu "Ticaret" alanı içerisinde, Emsal: 2,85 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca parselin metro hattı güzergahında yer aldığı ve uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığından görüş alınması gerekmektedir.

3.6 Gayrimenkul için Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Ümraniye Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Söz konusu parsel üzerinde inşa edilen yapılar ile ilgili olarak YDA İNŞAAT SAN. ve TİC.A.Ş. ile HALK GYO A.Ş. arasında inşaat sözleşmesi imzalandığı 08.12.2016 tarihli KAP açıklamasında görülmüştür. Açıklama dahilinde "Şirketimizin İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında yer alan 46 ve 34 katlı iki ofis kulesi, 8'er katlı podyum binaları ve ilave otopark inşası için ana yüklenici ihale süreci tamamlanmıştır. Yönetim Kurulumuzun almış olduğu karar doğrultusunda; "Anahtar Teslimi Götürü Bedel" usulüne göre 751,5 milyon TL (KDV Hariç) ile en uygun (düşük) teklifi veren YDA İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş. ile ana yüklenici hizmet sözleşmesi imzalanmıştır. " ifadesi ile bildirim yapıldığı görülmüştür.

Ayrıca Taşıma işlemlerine ilişkin olarak 01.03.2018 tarihinde HALK GYO tarafından yapılan Kap bildirisi şu şekildedir.

"Şirketimizin, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleleri 'nin düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanmış ve söz konusu hizmet alımının finansmanı için Halk Finansal Kiralama A.Ş.' ile de finansal kiralama sözleşmesi imzalanmıştır."

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

Rapora konu taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

3328 Ada 4 Numaralı Parsel (A Blok);

Yeni Yapı Ruhsatı: 08.06.2015/14-28903 sayılı

Yenileme Ruhsatı: 24.02.2017/16-27905 sayılı

3328 Ada 11 Numaralı Parsel (B Blok);

Yeni Yapı Ruhsatı: 08.06.2015/14-28902 sayılı

Yenileme Ruhsatı: 10.06.2015/14-28903 sayılı

Yenileme Ruhsatı: 24.02.2017/16-27096 sayılı

Yenileme Ruhsatı: 18.01.2018/17-27642 sayılı

Yenileme Ruhsatı: 23.11.2018/18-18164 sayılı

Taşınmazlar natamam durumda olmaları sebebiyle iskan ve iş bitirme tutanağı mevcut değildir. Mahallen yapılan tetkiklerde taşınmazların %50 inşaat seviyeli olduğu tespit edilmiştir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki yapının denetim işleri İstanbul Yıldız Teknik Yapı Denetim tarafından yürütülmektedir.

Adres: Bulgurlu Mah. Detay Sok. Ekşioğlu Mehmet Sitesi, 2H-G Blok, D:5, Üsküdar/İstanbul

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu değerlendirme işlemi İstanbul- Ümraniye- Finanskent Mahallesi 3328 ada 4 ve 11 parseller üzerinde inşası devam eden İstanbul Uluslararası Finans Merkezi içerisindeki HALK ofis kuleleri A ve B blok için yapılmaktadır. Söz konusu proje mahallen yapılan tetkiklerde yaklaşık %50 seviyeli olup kaba inşaatı devam etmektedir. Değerleme yapımı devam projeye istinaden yapılmakta olup herhangi bir farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde mahallinde inşa halinde yapılar bulunmakta olup herhangi bir verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4. **GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

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

Ümraniye İstanbul'un 58 km² yüzölçümüne sahip oldukça büyük ilçelerinden biridir. İlçe İstanbul'da son yıllarda oldukça hızlı gelişim gösteren ancak buna rağmen modernleşmeye karşı duran bir şehir örneğidir. İlçe köy gelenekleri ve örf-adetlerini korumaktadır. Nüfus bakımından da oldukça kalabalık olan ilçe muhafazakar yapısını sürdürmektedir. 1987 yılında kendi başına ilçe olabilmeyi başaran Ümraniye, 35 mahalleden oluşan yerleşkeye ve ekonomik açıdan oldukça çok çeşitliliğe sahiptir. Özellikle küçük sanayi ve küçük esnaflığın geliştiği Ümraniye' de bunun dışında hemen her çeşit geçim kaynağına rastlanabilir. Mutluluk anlamına gelen ve bu yüzden ilçeye verilen isim oldukça başarılı olmamış olacak ki yapılan araştırmalarda insanların en mutlu olduğu ilçeler arasına girememiştir.

Kasım 2019 seçimlerinden beri AK Parti ve İsmet Yıldırım tarafından yönetilen ilçe yapılanmanın oldukça hızlandırıldığı ve büyük konut projelerinin yer aldığı bir imar alanına sahiptir. Ulaşım ağı açısından da kendisini fazlaca geliştirmeye çalışan ancak Anadolu'nun diğer yerlerine göre geride kalmış olan Ümraniye yapılan yeni yol ve ulaşım araçları projeleriyle canlandırılmaya çalışılmaktadır. İstanbul'un en kalabalık üçüncü İstanbul'un Anadolu Yakasının ise en kalabalık ilçesi olan Ümraniye nüfusu incelendiğinde 1990 yılında yapılan sayıma göre 301.257 olan nüfus 242.091 şehir ve 59.166 kır olarak paylaştırılmıştır. Ancak sadece 10 yıl sonra 2 katına çıkan nüfus 2000 yılında 605.855 olmuştur. Yapılan son nüfus sayımı 2015 yılında olmuş ve nüfus 687.348 çıkmıştır.

Ümraniye Nüfusu - İstanbul

ÜMRANIYE
Nüfus: 710.280

Ümraniye nüfusu 2019 yılına göre 710.280.

Bu nüfus, 356.533 erkek ve 353.747 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %50,20 erkek, %49,80 kadındır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,39 arttı. (TÜİK.)

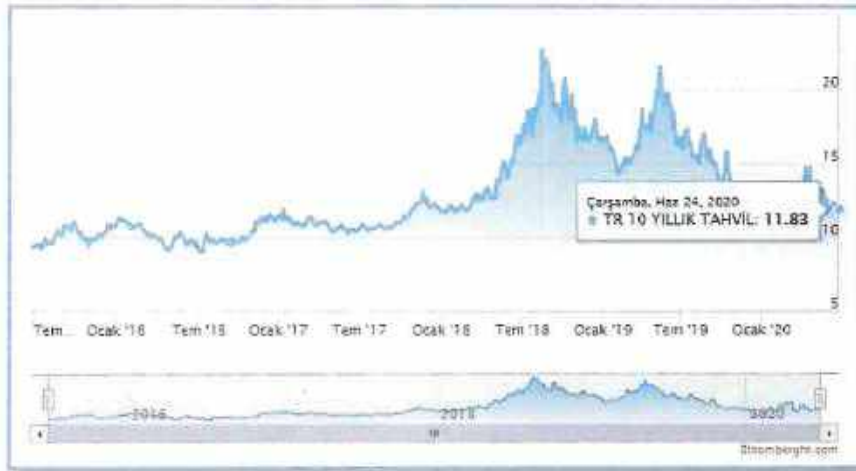
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

GSYH 2020 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 3, sanayi sektörü yüzde 6,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. Harcama yönünden bakıldığında ise söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,4 oranında gerilerken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 5,1 ve yüzde 6,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TÜİK)

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2020 itibarıyla ortalama %12,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberg)

A Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ilinin Anadolu yakasında, Ataşehir ile Ümraniye ilçelerini ayıran Tem Otoyolu bitişiğinde, Ümraniye ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Konumlu olduğu ada üzerinde İstanbul Finans Merkezi; banka genel merkezleri, SPK, BDDK gibi kurumların yanı sıra, çok uluslu firmaların faaliyet göstereceği iş merkezlerinin yer aldığı bir kompleks olup henüz inşaat halindedir.

İstanbul'un uluslararası bir finans merkezi olması hedefi ilk olarak 9. kalkınma planında yer almıştır. Türkiye Bankalar Birliği öncülüğünde yapılan çalışmalar ve çalışma gruplarının çabalarıyla 29 Eylül 2009 tarihli ve 2009/31 sayılı Yüksek Planlama Kurulu Kararıyla İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Strateji ve Eylem Planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

İstanbul Finans Merkezi projesinin vizyonu, on sene içerisinde bölgeye hakim bir konuma ulaşmak, otuz sene içinde ise en önde gelen beş ya da altı uluslararası finans merkezinden biri olmaktır.

İstanbul Jeopolitik avantajı sayesinde küresel öneme sahip dünya şehirlerine ulaşım konusunda yatırımcılara önemli fırsatlar sunmaktadır. Uzakdoğu, Avrupa ve Ortadoğu arasında önemli bir köprü görevi gören İstanbul'a yaklaşık 2 saatlik uçuş mesafesinde 2 milyar nüfus yaşamaktadır. Kahire'ye 2, Moskova'ya 3, Londra'ya 4, Barselona, Madrid ve Paris'e ise 3,5 saat uçuş mesafesinde olan İstanbul Balkanlar, Kafkaslar ve Ortadoğu'yu içine alan bölgede ekonomik merkez görevini üstlenmektedir.

3328 Adada konumlu 1 ila 14 numaralı parseller, İstanbul Finans Merkezini oluşturmaktadır. Ekspertize konu 4 parsel, komplekse kuş uçuşu bakıldığında güneydoğu ve 11 numaralı parsel ise kuzeydoğu aksında yer almaktadır.

Ayrıca proje alanının içerisinde yer alan Park 5 parseli (arsa alanı: 1886 m²), 08.04.2015 tarih 5556 sayılı bakanlık makamı oluru yazısı ile 29 seneliğine yapımı karşılığında otopark fonksiyonunda kullanılmak üzere, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığında Halk GYO A.Ş.'ye tahsis edilmiştir.

3328 Ada 4 Numaralı Parsel; 16.337,10m² arsa alanına sahip ve geometrik olarak yamuk formundadır. Parsel çevresinde 1, 3, ve 5 numaralı parseller konumlu olup arka cephesinden Finans Caddesi geçmektedir. Üzerinde, Halk Ofis Kuleleri A Blok olarak adlandırılan bina inşa edilmektedir. Taşınmaz üzerinde henüz kat irtifakı tesis edilmemiş olup 21.06.2015 tarihli mimari proje, Ümraniye Belediye Başkanlığında incelenmiştir. Taşınmaz projesine göre; 7 bodrum + zemin + 7 podyum kat + 38 kule kat olmak üzere toplam 53 kattan ve 242.387,23 m² toplam alandan ibarettir. 7 Bodrum katta, kapalı otopark, mekanik alanlar, sığınak alanları ve bina ortak alanları mevcuttur. Zemin, 7 podyum ve 38 kule katı olmak üzere yol üstünde kalan 46 katta toplam 261 bağımsız bölüm mevcuttur. Binanın zemin katında, 7.658 m² alanlı 22 adet dükkan, 2 adet ofis, 1.podyum katta 1865 m² alanlı 6 adet dükkan ve 2.podyum kat ila 45 normal katta 231 adet olmak üzere 66.605 m² alanlı ofis olmak üzere toplam 76.128m² satılabilir alan inşa edilmektedir. Değerleme günü itibarıyla taşınmazın

kaba yapı inşaatları tamamlanmıştır. Bodrum katlardan itibaren gazbeton duvar işleri başlamış olup normal katlarda henüz döşeme işlemleri yeni başlamıştır. Taşınmazda iç tesisat kablo ve boru işlemleri yapılmaktadır. Rapor tarihi itibarıyla taşınmaz %50 inşaat seviyesindedir.

3328 Ada 11 Numaralı Parsel; 12.394,57m² arsa alanına sahip ve geometrik olarak yamuk formundadır. Parsel çevresinde 1, 11, ve 12 numaralı parseller konumlu olup arka cephesinden Finans Caddesi geçmektedir. Üzerinde, Halk Ofis Kuleleri B Blok olarak adlandırılan bina inşa edilmektedir. Taşınmaz üzerinde henüz kat irtifakı tesis edilmemiş olup 20.06.2015 tarihli mimari proje, Ümraniye Belediye Başkanlığında incelenmiştir. Taşınmaz projesine göre; 7 bodrum + zemin + 7 podyum kat + 26 kule kat olmak üzere toplam 41 kattan ve 180.566,70 m² toplam alandan ibarettir. 7 Bodrum katta, kapalı otopark, mekanik alanlar, sığınak alanları ve bina ortak alanları mevcuttur. Zemin, 7 podyum ve 26 kule katı olmak üzere yol üstünde kalan 34 katta toplam 172 bağımsız bölüm mevcuttur. Binanın zemin katında, 5.750m² toplam alanlı 6 adet dükkan, 2 adet ofis, birinci podyum katta 2.148 m² alanlı 6 adet dükkan ve 1 adet ofis ve 2.podyum kat ile 33 normal katta 157 adet 47.275 m² ofis olmak üzere toplam 55.173m² satılabilir alan inşa edilmektedir. Değerleme günü itibarıyla taşınmazın kaba yapı inşaatları tamamlanmıştır. Bodrum katlardan itibaren gazbeton duvar işleri başlamış olup normal katlarda henüz döşeme işlemleri yeni başlamıştır. Taşınmazda iç tesisat kablo ve boru işlemleri yapılmaktadır. Rapor tarihi itibarıyla taşınmaz %50 inşaat seviyesindedir.

Taşınmazların zemin katlarında ring yoluna bakan cephelerinde ve birinci podyum katlarında IUFM genelinde alışveriş merkezi olarak tasarlanan iç avluya bakan girişleri vardır. Tamamlanması sonrasında batı aksında meydan inşa edilecek olup çevre düzenlemesi henüz tamamlanmamıştır. Binaların her birinin 2 adet ara katında, bağımsız bölüm içermeyen mekanik alan katları mevcuttur.

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

Arsa üzerinde inşa edilmekte olan yapılar, projelerine uygun inşa edilmektedir.

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

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan ana gayrimenkul tamamlandıktan sonra Halk Ofis Kuleleri olarak kullanılacaktır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

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

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

(h) "Tarafların bilgilendirilmesi ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konularını açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer

işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Arsa]: Konu taşınmaza benzer konumda, Konut ve Ticaret lejantlı ve Hmax: 45,5m yapılaşma şartlarına sahip, 774m² alanlı arsa, 29.000.000-TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Alanının küçük olması sebebiyle avantajlıdır.

$$29.000.000\text{-TL} \times 0,9 \text{ Pazarlık Payı} / 774\text{m}^2 \times 0,85 \text{ alan} = 28.662\text{-TL/m}^2$$

Sahibinden Satılık: 0541 781 49 44

Emsal 2 [Satılık Arsa]: Konu taşınmaza nazaran daha kötü konumlu, Konut ve Ticaret lejantlı ve Emsal: 2, Hmax: 30,5 yapılaşma şartlarına sahip, 330m² alanlı arsa, 9.750.000-TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Alanının küçük olması sebebiyle avantajlıdır. Emsal kötü konum sebebiyle şerefiye yansıtılmıştır.

$$9.750.000\text{-TL} \times 0,85 \text{ Pazarlık Payı} / 330\text{m}^2 \times 1,3 \text{ Şerefiye Farkı} \times 0,85 \text{ alan} = 27.750\text{-TL/m}^2$$

Canstone Gayrimenkul : 0532 215 74 38

Emsal 3 [Satılık Arsa]: Konu taşınmaza nazaran daha kötü konumlu, Konut ve Ticaret lejantlı ve Emsal: 1,5, Hmax: 24,5 yapılaşma şartlarına sahip, 894m² alanlı arsa, 18.000.000-TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Alanının küçük olması sebebiyle avantajlıdır. Emsal kötü konum sebebiyle şerefiye yansıtılmıştır.

18.000.000-TL x 0,95 Pazarlık Payı / 894m² x 1,4 Şerefiye Farkı x 0,85 alan = **22.761-TL/m²**

Reha Medin Ataşehir Gayrimenkul : 0541 745 45 45

Emsal 4 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın konumda, Sarphan Finans Park Projesi içerisinde, meydan cepheli, 114m² zemin, 66m² bodrum kat olmak üzere toplam 180m² alanlı dükkan, 6.500.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık mümkündür. Depo alanı, zemin kata ¼ (17m²) oranında indirgenmiştir.

6.500.000-TL x 0,85 Pazarlık Payı / 131m² = 42.175 -TL/m²

Colwell Banker Alfa Gayrimenkul: 0532 241 02 16

Emsal 5 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın konumda, Sarphan Finans Park Projesi içerisinde, meydan cepheli, 339m² alanlı dükkan, 12.000.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık mümkündür. Büyük alanlı olması sebebiyle şerefiye yansıtılmıştır..

12.000.000-TL x 0,95 Pazarlık Payı / 339m² = 33.628-TL/m²

Asedas Gayrimenkul: 0535 705 51 65

Emsal 6 [Satılık Ofis]: Konu taşınmaza yakın konumda, Sarphan Finans Park Projesi içerisinde, 14. katta konumlu, 70m² olarak beyan edilen ancak 50m² olduğu düşünülen 1+1 ofis, 1.200.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık mümkündür.

1.200.000-TL x 0,95 Pazarlık Payı / 50m² = 22.800-TL/m²

Nova Gayrimenkul: 0535 343 56 50

Emsal 7 [Satılık Ofis]: Konu taşınmaza yakın konumda, Sarphan Finans Park Projesi içerisinde, 17. katta konumlu, 75m² olarak beyan edilen ancak 55m² olduğu düşünülen 1+1 ofis, 1.350.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık mümkündür.

1.350.000-TL x 0,95 Pazarlık Payı / 55m² = 23.318-TL/m²

Demand Gayrimenkul: 0533 341 34 34

Emsal 8 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binanın 7. katında yer alan, 100m² alanlı olarak beyan edilen ancak 85m² olduğu tahmin edilen ofis, aylık 6.500-TL bedel ile kiralıktır. Kira amorti süresinin 19 yıl olacağı düşünülmektedir.

Birim Kira Değeri: 6.500-TL / 85m² = 76,47-TL/m²

Coldwell Banker Alfa Gayrimenkul: 0532 241 02 16

Emsal 9 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın konumda, Sarphan Finans Park Projesi içerisinde, meydan cepheli, 170m² alanlı dükkan, aylık 30.000-TL bedel ile kiralıktır. Kira amorti süresinin 16 yıl olacağı düşünülmektedir.

Birim Kira Değeri: 30.000-TL / 170m² = 176-TL/m²

Hüryap Gayrimenkul: 0533 343 65 65

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



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

Rapora konu taşınmazın bulunduğu cadde ve yakın çevresinde, konu taşınmaza benzer konum, alan ve özellikle arsa mevcut değildir. Taşınmaza kısmen daha kötü konumda yer alan arsa emsalleri ele alınarak pozitif şerefiye uygulanmış ve 3328 ada 4 ve 11 numaralı parsellerin birim fiyatlarına ulaşılmıştır. Taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların henüz %50 seviyesinde inşaat halinde olması ve kat irtifakı kurulu olmaması sebebiyle dükkan ve ofis hacimleri ayrı ayrı belirtilmiş ve tamamlanması durumunda taşınmazların toplam bilgi amaçlı değeri belirlenmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parseller üzerinde bulunan yapılar üzerinde kat irtifakı tesis edilmemiş olup her biri %50 inşaat seviyeli durumdadır. Pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmazların arsa değerine ulaşılmış olup ilave olarak taşınmazların dükkan ve ofis hacimlerinin toplam alanları üzerinden bitmiş durum değeri hesaplanmıştır. Bölgede arsa birim değerleri dikkate alınarak belli oranda indirgeme ve yükseltme yapılmış ve arsa birim değeri belirlenmiştir.

Ada/ Parsel	Alan		Arsa Birim Değeri		Arsa Değeri
3328 / 4	16.337,10 m ²	X	29.380 TL/m ²	=	~480.000.000-TL
3328 / 11	12.394,57 m ²	X	29.448 TL/m ²	=	~ 365.000.000-TL
TOPLAM					845.000.000-TL

Bölgede yapılan dükkan ve ofis emsali araştırması sonucunda birim değerler elde edilmiştir. Taşınmazlar içerisinde yer alan dükkan ve ofis nitelikli gayrimenkullerin toplam alanları üzerinden, elde edilen birim değerler kullanılarak taşınmazlara bitmesi durumundaki Pazar değerleri belirlenmiştir. Söz konusu birim değerler hali hazırda etrafta bulunan emsallerden alınmış olup, finans merkezinin aktif olarak kullanılmaya başlaması durumunda kullanım ver tercih edilebilirlik açısından değerinde artış olması muhtemeldir. Bölge ofis olarak gelişecek bir bölge olarak öngörülmekte olup bu sebeple ofis birim değerleri yüksektir.

3328 ADA 4 PARSEL (A BLOK)					
Tip	Alan		Birim Değer	=	Değer
Dükkan	7.658m ²	X	41.786 TL/m ²	=	320.000.000-TL
Ofis	68.470m ²	X	23.367 TL/m ²	=	1.600.000.000-TL
TOPLAM	76.128m²		TOPLAM		1.920.000.000-TL

3328 ADA 11 PARSEL (B BLOK)					
Tip	Alan		Birim Değer	=	Değer
Dükkan	5.750m ²	X	41.739-TL/m ²	=	240.000.000-TL
Ofis	49.423m ²	X	23.470-TL/m ²	=	1.160.000.000-TL
TOPLAM	55.173m²		TOPLAM		1.400.000.000-TL

Ekspertize konu taşınmazlar üzerinde inşa edilmekte olan taşınmazların Pazar yöntemine göre "tamamlanması durumunda" oluşacak ekspertiz değeri **3.320.000.000-TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Belirtilen değer taşınmazın tamamlanması durumunda oluşacak talebe göre değişiklik gösterebilecektir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

Söz konusu parselin imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu cadde ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer veya eş nitelikte emsal olabilecek arsalar bulunmamaktadır. Mevcut imar durumu, yapılaşma şartları ve yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurularak bir arsa birim değeri takdir edilmiştir. Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yaklaşık **29.000 TL/m² -29.500-TL/m²** aralığında birim değer takdir edilmiştir. Buna göre;

Ada/ Parsel	Alan		Arsa Birim Değeri		Arsa Değeri
3328 / 4	16.337,10 m ²	X	29.380 TL/m ²	=	480.000.000-TL
3328 / 11	12.394,57 m ²	X	29.448 TL/m ²	=	365.000.000-TL
TOPLAM					845.000.000-TL

Değer düzeltmesi yapılarak taşınmazların toplam mevcut durum arsa değeri **845.000.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazlar üzerinde 3328 ada 4 parsel üzerinde yer alan A Blok 242.387,23m², 3328 ada 11 parsel üzerinde yer alan B Blok ise 180.567,7m² kapalı alana sahiptir. Taşınmazların ruhsat belgelerinde yapı birim maliyeti sınıfı 5/A olup , söz konusu yapılar uluslararası kullanımda olacak bir proje içerisinde yer alacak olması sebebiyle ultra lüks ve donanımlı olarak inşa edilecektir. Bu sebeple yapı birim maliyet kalemi üzerine bodrum katlarda kullanılan forekazıklar, yapılacak çevre düzeni gibi etkenler şerefiye olarak eklenerek birim değer 4.420 TL/m² olarak alınmıştır. Buna göre;

3328 ADA 4 NUMARALI PARSEL;

Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		İnşaat Seviyesi		Yapı Değeri
242.387,23 m ²	x	4.420,00 TL/m ²	x	%50	=	~ 535.000.000-TL
242.387,23 m ²	x	4.420,00 TL/m ²	x	%100	=	~ 1.070.000.000-TL

3328 ada 4 parsel üzerinde yer alan A blok yapısının hali hazırda yapı değeri yaklaşık **535.000.000,00 TL** olup projenin bitmesi durumunda yapı bitmiş değeri **1.070.000.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

3328 ADA 11 NUMARALI PARSEL;

Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		İnşaat Seviyesi		Yapı Değeri
180.567,7m ²	x	4.420,00 TL/m ²	x	%50	=	~ 400.000.000-TL
180.567,7m ²	x	4.420,00 TL/m ²	x	%100	=	~ 800.000.000-TL

3328 ada 11 parsel üzerinde yer alan B blok yapısının hali hazırda yapı değeri **400.000.000,00 TL** olup projenin bitmesi durumunda yapı bitmiş değeri **800.000.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Maliyet yaklaşımı yöntemine göre de yapı toplamı için raporun ilgili maddelerinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilmiştir.

3328 ADA 4 NUMARALI PARSEL A BLOK;

Arsa Değeri		Yapı Değeri (%50)		Arsa + Yapı Değeri Toplamı
480.000.000 TL	+	535.000.000 TL	=	1.015.000.000,00 TL
Arsa Değeri		Yapı Değeri (%100)		Arsa + Yapı Değeri Toplamı
480.000.000 TL	+	1.070.000.000 TL	=	1.550.000.000,00 TL

Sonuç olarak maliyet yöntemi ile 3328 ada 4 numaralı parsel ve üzerinde yer alan yapının hali hazır %50 inşaat seviyeli değeri **1.015.000.000,00 TL**, bitmiş durum değeri **1.550.000.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

3328 ADA 11 NUMARALI PARSEL B BLOK;

Arsa Değeri		Yapı Değeri (%50)		Arsa + Yapı Değeri Toplamı
365.000.000 TL	+	400.000.000 TL	=	765.000.000,00 TL
Arsa Değeri		Yapı Değeri (%100)		Arsa + Yapı Değeri Toplamı
365.000.000 TL	+	800.000.000 TL	=	1.165.000.000,00 TL

Sonuç olarak maliyet yöntemi ile 3328 ada 11 numaralı parsel ve üzerinde yer alan yapının hali hazır %50 inşaat seviyeli değeri **765.000.000,00 TL**, bitmiş durum değeri **1.165.000.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

Maliyet yöntemine göre 3328 ada 4 ve 11 parseller ve üzerinde yer alan projeler hali hazır toplam değeri **1.780.000.000,00 TL**, bitmiş durum toplam değeri ise **2.715.000.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu parseller üzerinde bulunan binalar henüz natamam durumda olup kiralanabilir nitelikte değildir. Bu sebeple kira değer tespiti yapılmamıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu parseller üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Söz konusu parseller üzerinde bulunan binalar henüz natamam durumda olup kiralanabilir nitelikte değildir. Bu sebeple kira değer tespiti yapılmamıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parseller üzerinde bulunan binalar henüz natamam durumda olup kiralanabilir nitelikte değildir. Bu sebeple kira değer tespiti yapılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu parseller ve üzerinde yer alan projeler hali hazırda inşa aşamasında olup taşınmazlar için kira değer tespiti yapılmamıştır.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %50-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %40-%45 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu parseller üzerinde değerlendirme gününde Uluslararası Finans Merkezi içerisinde yer alan Halk Ofis Kuleleri projesi inşaatı yer almaktadır. Söz konusu proje hali hazırda yaklaşık %50 inşaat seviyesine sahip olup parsellerin değerleri ve projenin hali hazır ve bitmiş değerleri raporun ilgili maddelerinde belirtilmiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında yapının bitmesi durumunda alt katların dükkan, üst katlarının ise ofis olabilecek şekilde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parseller üzerinde yer alan inşa halindeki projeler değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Raporun 3.2 maddesinde taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar detaylı olarak açıklanmıştır. Taşınmaz üzerinde tasarrufunu kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen inşaat halindeki taşınmaz bulunmaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi ve Finansent Mahallesi, 3328 Ada 4 ve 11 numaralı parsel ve üzerinde inşa edilmekte olan projeye ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlarına olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar

gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseletici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle maliyet yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Taşınmazların tamamlanması durumundaki değerleri ise Emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiştir.

Böylelikle;

>>>Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla %50 inşaat seviyesine göre maliyet yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri 1.780.000.000,00-TL 'dir.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri:2.100.400.000,00 TL

>>>Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla %100 inşaat seviyesine göre maliyet yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri 2.715.000.000,00-TL 'dir.

Taşınmazların Tamamlanması Durumunda KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 3.203.700.000,00 TL

>>>Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanması durumunda Pazar yaklaşımı yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri 3.320.000,00-TL 'dir.

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Haric değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$:7,6000 TL ve 1€: 9,2000 dir.

Buğra Uğur Yap Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408393	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri, Proje, Ruhsat ve İskan Belgeleri

Δ İnşaat Sözleşme Örneği ve Diğer Belgeler

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

