

# ZİRAAT

## GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

**Finanskent Mah., 3328 Ada, 3 Parsel Üzerindeki İnşaat  
Durumundaki 2 Adet İş Kulesi ve Arsası  
Değerleme Raporu, İstanbul**

**27.12.2021**

Finanskent Mah. Finans Caddesi, No: 44A – 44B Ümraniye / İSTANBUL



**Takdim** \_\_\_\_\_ :

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Sahrayı Cedit Mahallesi, Atatürk Caddesi No: 48, Kat: 8-9, 34734

Kozyatağı-Kadıköy/İstanbul

**Hazırlayan** \_\_\_\_\_ :

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

Tugay Yolu Cad. No:20B Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33

Maltepe / İSTANBUL

27.12.2021

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**

**Konu:** İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi konumlu "Arsa" nitelikli taşınmazın değerlendirme çalışması

Sayın Yetkili,

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi konumlu 3328 Ada 3 Parselde yer alan "Arsa" nitelikli ana taşınmaz için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerlendirme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

  
Ahmet ARSLAN

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Talep Eden Müşteri</b>	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>Hazırlayan Şirket</b>	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.
<b>Raporun Tarih ve Rapor Numarası</b>	27.12.2021 / 0022
<b>Rapor Türü</b>	Adil Piyasa Değer tespiti
<b>İncelemenin Yapıldığı Tarih</b>	26.10.2021
<b>Değerlemesi Yapılan Mülk</b>	Finanskent Mahallesi 3328 ada 3 parsel üzerindeki inşaat durumundaki 2 adet iş kulesi
<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	Finanskent Mah., Finans Caddesi, No:44A-44B Ümraniye / İSTANBUL
<b>Hukuki Tanımı</b>	Arsa
<b>Mal Sahibi</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>Mevcut Kullanımı</b>	İnşaat Durumundaki 2 Adet İş Kulesi
<b>Mevcut Kullanıcı</b>	İnşaat Durumundadır.
<b>İmar Durumu</b>	T-3 Ticaret Alanı
<b>Değerlemesi Yapılan Mülkün Alanı</b>	<b>Arsa</b> 27.195,50 m <sup>2</sup>
<b>Değerlemesi Yapılan Mülkün Alanı</b>	<b>Yapı</b> 430.985,17 m <sup>2</sup>
<b>Kullanılan Değerleme Yaklaşımları</b>	Maliyet Yaklaşımı, Proje Geliştirme Yaklaşımı+ Emsal Karşılaştırma (Arsa)
<b>Adil Piyasa Değeri</b>	3.450.057.000 TL +KDV
<i>* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru</i>	301.905.650 USD +KDV
<i>27.12.2021 : 1 USD = 11.4276 TL</i>	
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Gürkan KURTOĞLU Değerleme Uzmanı Akın Fırat MÜRSEL Değerleme Uzmanı Ahmet ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname**

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

## DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

### Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir ekspertizin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı Şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geğersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

***Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ő.'nin yazılı onayı gerekmektedir.***

***Bu değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III -62.3 Nolu Tebliğ dikkate alınarak hazırlanmıştır.***



## İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....	8
1.1 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu değerlendirme Uzmanı Adı ve Soyadı .....	8
1.2 Raporun, Tebliğin 1. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama.....	9
1.3 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerdeki değerlendirilmesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler: .....	9
1.4 Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar .....	9
2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR .....	10
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı .....	10
2.2. Değerin Tanımı.....	10
2.2.1. Piyasa Değeri .....	10
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları .....	10
2.4. İşin Kapsamı .....	10
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI .....	11
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri.....	11
3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER .....	16
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	16
3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....	16
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç .....	17
3.4. Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb) ilişkin bilgiler: .....	19
3.5. Taşınmazın Tanıtılması .....	19
3.5.1. Ulaşım Özellikleri .....	19
3.5.2. Fiziksel Özellikler .....	21
3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı: .....	23
3.5.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi: .....	23
4. PİYASA ARAŞTIRMASI .....	24
4.1. Satılık Arsa Emsal Araştırması .....	24
4.2. Satılık Ofis Emsal Araştırması .....	26
5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR .....	27
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	27
5.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkule etkileri; .....	27
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler .....	27
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler .....	27
5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı .....	27
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	27
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı .....	27
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi.....	28
5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi .....	28
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	28
5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı: .....	28

5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi .....	30
5.3.2.5. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri: .....	30
5.3.2.7. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	31
5.3.2.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme Analizi .....	32
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi .....	32
5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması.....	32
5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	32
5.4.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	32
5.4.4. Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipotekler ile ilgili görüş .....	32
5.4.5. Değerleme konusu gayrimenkulün üzerindeki ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi: .....	32
5.4.7. Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devremülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğrudan sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi: .....	33
5.4.8. Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye alınma niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasından herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş .....	33
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması).....	34
7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR .....	35
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER .....	90



**1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 06.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 27.12.2021 tarihli, 0022 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

**Şirket Bilgileri**

**Ünvanı** : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
**Adres** : Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33  
Maltepe / İSTANBUL

**İrtibat Bilgileri**

**Telefon** : 0216 369 96 69 pbx  
**Fax** : 0216 369 97 71  
**Web** : [www.dengedegerleme.com](http://www.dengedegerleme.com)

**Müşteri Bilgileri**

**Ünvanı** : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
**Adres** : Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi Ziraat Bankası Blok No: 4,  
Kadıköy/İstanbul

**Ortaklık Yapısı;**

T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A Grubu - Tutar: 714.219.129 TL.	Oranı: %15,22
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B Grubu - Tutar: 3.090.371.040 TL.	Oranı: %65,84
Fiili Dolaşımdaki Pay	B Grubu - Tutar: 889.029.831 TL.	Oranı: %18,94

**İrtibat Bilgileri**

**Telefon** : (0216) 369 77 72-73  
**Web** : <https://www.ziraatgyo.com.tr>

**1.1 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu değerlendirme Uzmanı Adı ve Soyadı**

Bu rapor şirketimizin değerlendirme uzmanları Gürkan KURTOĞLU ve Akın Fırat MÜRSEL tarafından 13.10.2021 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 22.12.2021 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 27.12.2021 tarihine kadar rapor bitirilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet ARSLAN tarafından kontrol edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

**1.2 Raporun, Tebliğin 1. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama**

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 28.05.2013 tarih 28660 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

**1.3 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerdeki de değerlemesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler:**

DENGE DEĞERLEME TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON 3 RAPOR BİLGİLERİ	
RAPOR NO	008-REV 1
RAPOR TARİHİ	5.04.2021
GAYRİMENKUL DEĞERİ	1.752.640.000 TL

**1.4 Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli Ümraniye İlçesi Finanskent Mahallesi 3328 ada 3 parseldeki taşınmazın değerlendirilmesi olup, değerlendirilmesi sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Bu rapor Sermaye Piyasası resmî gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

## 2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

### 2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi'nde konumlu gayrimenkullerin 27.12.2021 tarihi itibarıyla adil piyasa belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

### 2.2. Değerin Tanımı

#### 2.2.1. Piyasa Değeri

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### 2.3. Değerlendirilen Mülk Hakkı

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

### 2.4. İşin Kapsamı

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi'nde konumlu gayrimenkulün 27.12.2021 tarihi itibarıyla adil piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanması kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı birtakım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgede araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

## 3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

## 3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

## 3.1.1. İstanbul İli Genel Veriler



İstanbul, Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü niteliği taşımaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda

Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dâhildir. İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehridir.

İstanbul, Türkiye'nin Marmara Bölgesinde 5.196 km<sup>2</sup> izdüşüm alana (5.461 km<sup>2</sup> gerçek alan) sahiptir. Doğuda Kocaeli, Batıda Tekirdağ ve Kırklareli'ne komşu olan İstanbul'un Kuzeyi Karadeniz, Güneyi Marmara Denizi ve Haliç ile çevrilidir. Bugünkü İstanbul'un büyük kesimi Avrupa yakasında, diğer kesimi ise Asya yakasındadır. İstanbul, kara ve denizler arasında önemli bir geçit yerindedir. Şehrin bugün itibari ile 39 ilçesi vardır.

## 3.1.1.1. Demografik Veriler

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2020 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Esenyurt, en az nüfuslu ilçesi de Adalar olmuştur.

## 2020 yılı sonunda İstanbul ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri

İlçe	Nüfus 2019	Nüfus 2020	Fark	N.Artışı %	Mah.Say.	Alanı km <sup>2</sup>
Adalar	15.238	16.033	795	5,22	5	11
Arnavutköy	282.488	296.709	14.221	5,03	38	453
Ataşehir	425.094	422.594	-2.500	-0,59	17	25
Avcılar	448.882	436.897	-11.985	-2,67	10	50
Bağcılar	745.125	737.206	-7.919	-1,06	22	23
Bahçelievler	611.059	592.371	-18.688	-3,06	11	17
Bakırköy	229.239	226.229	-3.010	-1,31	15	29
Başakşehir	460.259	469.924	9.665	2,1	11	107
Bayrampaşa	274.735	269.950	-4.785	-1,74	11	9
Beşiktaş	182.649	176.513	-6.136	-3,36	23	18
Beykoz	248.260	246.110	-2.150	-0,87	45	310
Beylikdüzü	352.412	365.572	13.160	3,73	10	39
Beyoğlu	233.323	226.396	-6.927	-2,97	45	9
Büyükçekmece	254.103	257.362	3.259	1,28	24	173
Çatalca	73.718	74.975	1.257	1,71	39	1142
Çekmeköy	264.508	273.658	9.150	3,46	21	152

2020 yılı sonunda İstanbul ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri						
İlçe	Nüfus 2019	Nüfus 2020	Fark	N.Artışı %	Mah.Say.	Alanı km <sup>2</sup>
Esenler	450.344	446.276	-4.068	-0,9	17	19
Esenyurt	954.579	957.398	2.819	0,3	43	43
Eyüpsultan	400.513	405.845	5.332	1,33	28	228
Fatih	443.090	396.594	-46.496	-10,49	56	15
Gaziosmanpaşa	491.962	487.778	-4.184	-0,85	16	12
Güngören	289.441	280.299	-9.142	-3,16	11	7
Kadıköy	482.713	481.983	-730	-0,15	21	25
Kağıthane	448.025	442.415	-5.610	-1,25	19	15
Kartal	470.676	474.514	3.838	0,82	20	38
Küçükçekmece	792.821	789.633	-3.188	-0,4	21	44
Maltepe	513.316	515.021	1.705	0,33	18	53
Pendik	711.894	726.481	14.587	2,05	36	190
Sancaktepe	436.733	456.861	20.128	4,61	19	63
Sarıyer	347.214	335.298	-11.916	-3,43	38	177
Şile	37.692	37.904	212	0,56	35	858
Silivri	193.680	200.215	6.535	3,37	15	29
Şişli	279.817	266.793	-13.024	-4,65	15	37
Sultanbeyli	336.021	343.318	7.297	2,17	62	800
Sultangazi	534.565	537.488	2.923	0,55	25	10
Tuzla	267.400	273.608	6.208	2,32	17	138
Ümraniye	710.280	713.803	3.523	0,5	38	46
Üsküdar	531.825	520.771	-11.054	-2,08	33	35
Zeytinburnu	293.574	283.657	-9.917	-3,38	13	12
<b>İSTANBUL</b>	<b>15.519.267</b>	<b>15.462.452</b>	<b>-56.815</b>	<b>-0,37</b>	<b>963</b>	<b>5461</b>

Tablo 1: İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2020)



### 3.1.1.2. Ekonomik Veriler

Türkiye ekonomisi, 2000'li yılların başında yakaladığı büyüme ivmesini artırarak devam etmektedir. Cumhuriyetin 100. yılında dünyanın en büyük 10 ekonomisi arasına girmeyi hedefleyen Türkiye ekonomisinde en büyük payı İstanbul almaktadır. Ülkemizin sanayi ve üretim merkezi olan İstanbul, tarihsel zenginliği sayesinde turizm için de önemli bir şehir konumundadır. İstanbul, geçmişten günümüze Türkiye ekonomisinin geçirdiği tüm dönüşümlerde merkezi rol oynamıştır. Bunda, İstanbul'un yurtdışından gelen akımların ülkemize giriş kapısı olması kadar, yurt içinde yaratıcılık ve yeniliğin odaklandığı, girişimciliğin yoğunlaştığı bir merkez olmasının etkisi büyüktür. İstanbul, Türk ekonomisinde önemli bir role sahiptir ve hem ticaret hem de sanayi sektöründe büyük bir rol oynar. İstanbul, çağlar boyunca bir ticaret ve üretim şehri olagelmıştır. Turizm sektörü, endüstri ve ticaret potansiyelleriyle İstanbul'un değeri her geçen gün artmaktadır. Türkiye'de kendine has sosyo-ekonomik yapıya sahip olan İstanbul, ülkenin ticaret, iş, yatırım, finans ve turizm başkentidir.

Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri,

kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2' lik kısmını oluşturur.

### 3.1.1.3. Sektörel Veriler

İstanbul, kurulduğu dönemden başlayarak bulunduğu bölgenin ve ait olduğu devletin ekonomik merkezi olma niteliğini korumuştur. Cumhuriyet döneminde de İstanbul ülkenin ekonomik anlamda en ileri merkezi olma merkezi özelliğini korumaktadır. İlin ülke gayrisafi millî hasılası içindeki payı %27, devlet bütçesine katkısıysa %40 düzeyindedir. Yıllık döviz girdisi 3.820.386.391 TL'ye ulaşmıştır. İstanbul ili genelinde ekonomik etkinlikler çok büyük çeşitlilik göstermektedir.

#### Ticaret ve Sanayi

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsattım konusunda da İstanbul ili Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ili ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.



**Tarım ve Hayvancılık**

İstanbul ili, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul ili üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.

Günümüzde İstanbul ili topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasülye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır. İstanbul ilinde hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentün günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle ilin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır.

Ancak İstanbul ili bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

**Ormancılık ve Madencilik**

İstanbul genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlide metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri şehrin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. Şehrin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul'un pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayii gelişmiştir. İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da, son yıllarda kentün dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

**Turizm**

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. İstanbul, hem tarihi, hem de modern bir şehirdir. Yenikapı Theodosius Limanı kazılarıyla gün ışığına çıkarılan Neolitik Çağ yerleşimiyle, kent tarihinin, 8500 yıl geriye uzandığı anlaşılmıştır. Böylelikle, İstanbul'un geçirdiği kültürel, sanatsal, jeolojik değişim ve kent arkeolojisi hakkında yeni bir dönem açılmıştır. Yunanlılar, bugün İstanbul'un üzerinde yer aldığı coğrafya üzerinde, M.Ö. 700'de Bizantium şehrini kurmuştur. Bu şehir, Konstantinopolis adıyla Roma ve Doğu Roma İmparatorluklarının başkenti olmuştur. Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en

önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapımcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

### İSTANBUL'A GELEN YABANCI ZİYARETÇİ SAYILARI

AYLAR	TÜRKİYE				DÜNYA			
	YILLAR		DEĞİŞİM ORANI		YILLAR		DEĞİŞİM ORANI	
	2018	2019	2020	2020/2019 (%)	2018	2019	2020	2020/2019 (%)
OCAK	1.461.570	1.519.496	1.787.435	16,11	831.307	918.949	1.017.034	10,67
ŞUBAT	1.527.070	1.670.238	1.733.112	3,76	848.510	984.689	962.151	-2,29
MART	2.119.766	2.232.358	710.097	-67,83	1.073.002	1.165.591	374.101	-67,90
NİSAN	2.655.561	3.291.176	24.238	-99,26	1.144.041	1.329.868	960	-99,93
MAYIS	3.678.440	4.022.254	29.829	-99,26	984.028	1.016.809	847	-99,92
HAZİRAN	4.505.594	5.318.984	214.768	-95,96	1.100.389	1.361.302	66.725	-95,10
TEMMUZ	5.671.801	6.617.380	932.927	-85,90	1.502.397	1.666.319	301.930	-81,88
AĞUSTOS	5.383.332	6.307.508			1.391.036	1.540.120		
EYLÜL	4.792.818	5.426.818			1.235.301	1.359.175		
EKİM	3.755.467	4.291.574			1.230.070	1.347.554		
KASIM	1.966.277	2.190.622			1.014.984	1.088.372		
ARALIK	1.950.705	2.147.878			1.077.925	1.127.915		
<b>TOPLAM</b>	<b>39.488.401</b>	<b>45.058.286</b>	<b>5.440.406</b>	<b>-87,93</b>	<b>13.411.386</b>	<b>17.986.207</b>	<b>2.753.388</b>	<b>-84,71</b>

Kaynak: TC. Kültür ve Turizm Bakanlığı

### 3.1.2. Ümraniye İlçesi Genel Veriler



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

Bölge 17. yüzyıl başlarında Osmanlı padişahı I. Ahmet tarafından Şeyh Aziz Mahmut Hüdai'ye vakfedilmiştir.

Cumhuriyet döneminden önce Bulgurlu'ya kadar olan bölge bu vakfın malı olarak Üsküdar'a bağlı kasaba olarak kalmıştır. Ümraniye'ye ilk ad olarak Yalnız Selvi demelerinin sebebi birkaç mezar ve birkaç selvi ağacının ve orman arasında birkaç evin bulunmasıdır. Ümraniye'de ilk yerleşenler Balkan Savaşları'ndan sonra, önce Batum'dan ardından da Yugoslavya ve Bulgaristan'dan gelen göçmenlerdir. Bundan dolayı bir süre de "Muhacir Köy" olarak adlandırılmıştır. 1960 yılına kadar köy olarak kalan Ümraniye, Organize Sanayi Bölgesi olarak ilan edilmesinden sonra yoğun göçlere maruz kalmıştır. Belediye ilk defa 1963 yılında kurulmuştur.

12 Eylül Darbesi sonrasında Ümraniye Belediyesi feshedilerek Üsküdar'a bağlı şube müdürlüğüne dönüştürüldü. 1987 yılında ilçe olan Ümraniye' de ilk yerel seçim 1989 yılında yapılmıştır.

## 3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

### 3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

TAPU KAYITLARI					
İL	:	İSTANBUL	ADA	:	3328
İLÇE	:	ÜMRANIYE	PARSEL	:	3
MAHALLE / KÖY ADI	:	FINANSKENT	YÜZÖLÇÜM	:	27.195,50 m <sup>2</sup>
MEVKİİ	:	-	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	:	ARSA
MALİK	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)			

Tablo 2: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

### 3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

07.10.2021 tarihinde WEBTAPU'dan temin edilen ve müşteri tarafından tarafımıza iletilen tapu kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada değerlemeye konu parsel üzerinde;

#### Şerhler Bölümü:

- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE 177,62M2 TRAFİKO MERKEZİ VE KABLO GEÇİŞ YERİ İÇİN 99 YILLIĞINA 0,01TL BEDELLE KİRA ŞERHİ.) (29.07.2021 tarih ve 28539 yevmiye)

### 3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

07.10.2021 tarihinde WEBTAPU kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlemeye konu taşınmazın son 3 yıl içerisinde mülkiyet değişikliği olmadığı bilgisi alınmıştır.

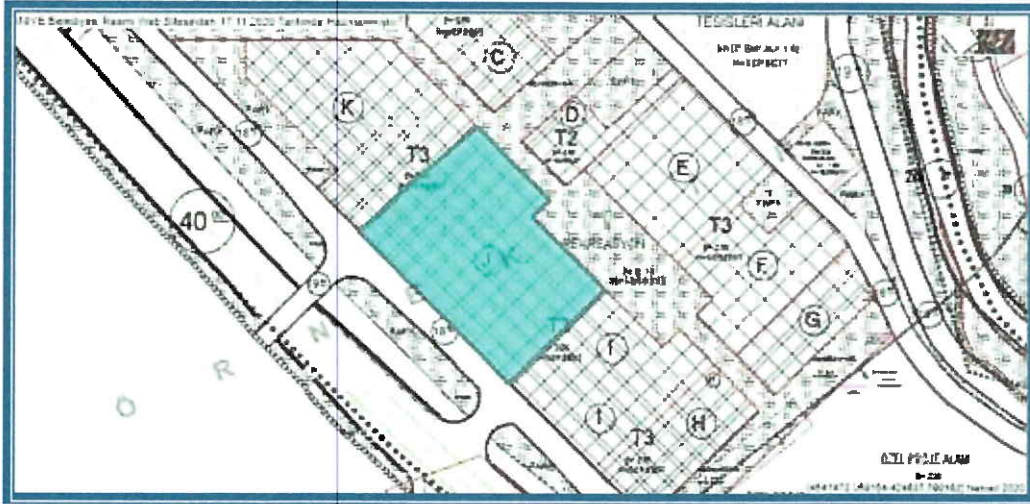
### 3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

#### ✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu taşınmaz, 19.10.2021 tarihinde Ümraniye Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan yazılı imar durumu belgesine göre 19.06.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planına göre; "T3 Lejantlı Ticaret" alanında kalmakta olup Hmax: Serbest(\*), E: 2.85 yapılaşma koşullarına sahiptir. T3 Ticaret Lejantına sahip alanlarda plan notlarına göre, "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." 3328ada 3 no'lu parsel, imar planında J bölgesinde kalmakta olup, plan notlarında 54.390,55 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Emsal inşaat alanı 155.013,10 m<sup>2</sup> olan 3320 ada 3 no'lu parselin ifrazı sonucunda oluşan parseldir.

Son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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	H+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



Görsel 1: Gayrimenkulün İmar Planı

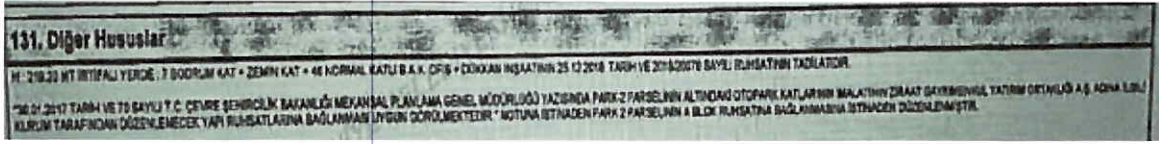
#### ✓ Yapı Ruhsatı, Proje ve Yapı Kullanma İzin Bilgileri ile Birlikte Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından, Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde mevcut kat irtifakına esas 16.04.2015 tarih ve 2015/472 sayılı mimari projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmaz mahalde inşaat durumunda olması nedeni ile kısmen ölçüm yapılamamıştır.



Belediyesinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerinde 2 adet blok bulunduğu Kule 1 (A Blok), kule 2 (B Blok) tespit edilmiştir.

A blok için düzenlenmiş 16.04.2015 tarih ve 15/472 sayılı "Yeni yapı ruhsatı", 07.06.2018 tarih ve 18/10006 sayılı "Yeniden yapı ruhsatı", 25.09.2018 tarih ve 18/13134 sayılı "İsim Değişikliği yapı ruhsatı", 20.11.2018 tarih ve 18/18085 sayılı "Yenileme yapı ruhsatı", 25.12.2018 tarih ve 18/20070 sayılı "Yenileme yapı ruhsatı" ile 02.03.2021 tarih ve 20/9862 sayılı "Tadilat yapı ruhsatı" mevcuttur. (02.03.2021 tarihli tadilat ruhsatında belirtilen 42.316,49 m<sup>2</sup> alan farklı parselde konumlu olup (Park-2 Parsel olarak belirtilmiştir.) "Park-2 parselin altındaki otopark katlarının imalatının Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına ilgili kurum tarafından düzenlenecek yapı ruhsatlarına bağlanması uygun görülmektedir." Notuna istinaden Park 2 parselinin A blok ruhsatına bağlanmasına istinaden düzenlenmiştir. Ruhsata konu olan park -2 parselinin altındaki otopark katlarının imalatının Ziraat GYO A.Ş tarafından üstlenilmesi ve ilgili kurum tarafından talep sahibi kurum adına ruhsatlara bağlanması ile bu alanların 29 yıl süreyle Ziraat GYO A.Ş adına yönetim planında tahsisinin yapılmasına istinaden ruhsata dahil edilmiştir.)



B blok için düzenlenmiş 16.04.2015 tarih ve 15/472 sayılı "Yeni yapı ruhsatı", 07.06.2018 tarih ve 18/10006 sayılı "Tadilat yapı ruhsatı", 25.09.2018 tarih ve 18/13134 sayılı "İsim Değişikliği yapı ruhsatı", 20.11.2018 tarih ve 18/18085 sayılı "Yenileme yapı ruhsatı", 25.12.2018 tarih ve 18/20070 sayılı "Yenileme yapı ruhsatı" ile 02.03.2021 tarih ve 20/9862 sayılı "Tadilat yapı ruhsatı" mevcuttur. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı imar kanununun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir duruma rastlanılmamıştır.

Blok	Tarih	Sayı	Veriliş Nedeni	Nitelik	B.B. Sayısı	Toplam İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
A	16.04.2015	15/472	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	Toplam 388.668,6	54	V/A
B	16.04.2015	15/472	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	29		48	
A	07.06.2018	18/10006	Yeniden	Ofis ve İşyeri	1		54	
B	07.06.2018	18/10006	1-29 no'lu B.B. İçin Tad.	Ofis ve İşyeri	29		48	
A	11.09.2018	18/13134	Yenileme	Ofis ve İşyeri	1		54	
B	11.09.2018	18/13134	Yenileme	Ofis ve İşyeri	29		48	
B	25.09.2018	18/13134	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	29		48	
A	20.11.2018	18/18085	Yenileme	Ofis ve İşyeri	1		54	
A	25.12.2018	18/20070	Yenileme	Ofis ve İşyeri	1		54	
B	25.12.2018	18/20070	Yenileme	Ofis ve İşyeri	29		48	
A	02.03.2021	20/9862	Tadilat	Ofis ve İşyeri	1		54	
B	02.03.2021	20/9862	Tadilat	Ofis ve İşyeri	29		48	

Tablo 3: Yapı Ruhsatları

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu inşaat durumundaki taşınmazların kamu kurumuna ait olması nedeni ile yapı denetiminden muaf olup yapı denetim işleri Ziraat GYO teknik personelince üstlenilmiştir.

✓ **Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi:**

Taşınmaz proje halinde olup henüz herhangi bir enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 3

## GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.4. Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb) ilişkin bilgiler:

Bu madde kapsamında herhangi bir sözleşmeye rastlanılmamıştır.

### 3.5. Taşınmazın Tanıtılması

#### 3.5.1. Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkul ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. İstanbul ölçeğinde bakıldığında merkezi ve prestijli bir konumda olduğu görülmektedir. 1. ve 2. köprü bağlantı yolları ve kavşaklara olan yakınlığı ulaşım açısından çok avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Konu gayrimenkul F22d23d4d pafta, 3328 ada, 3 parsel ile erişim O4 Çamlıca Bağlantı Yolu üzerinden Finans Merkezine doğru sağa dönülerek sağlanmaktadır.



Harita 1: Mülkün İstanbul ölçeğindeki konumu

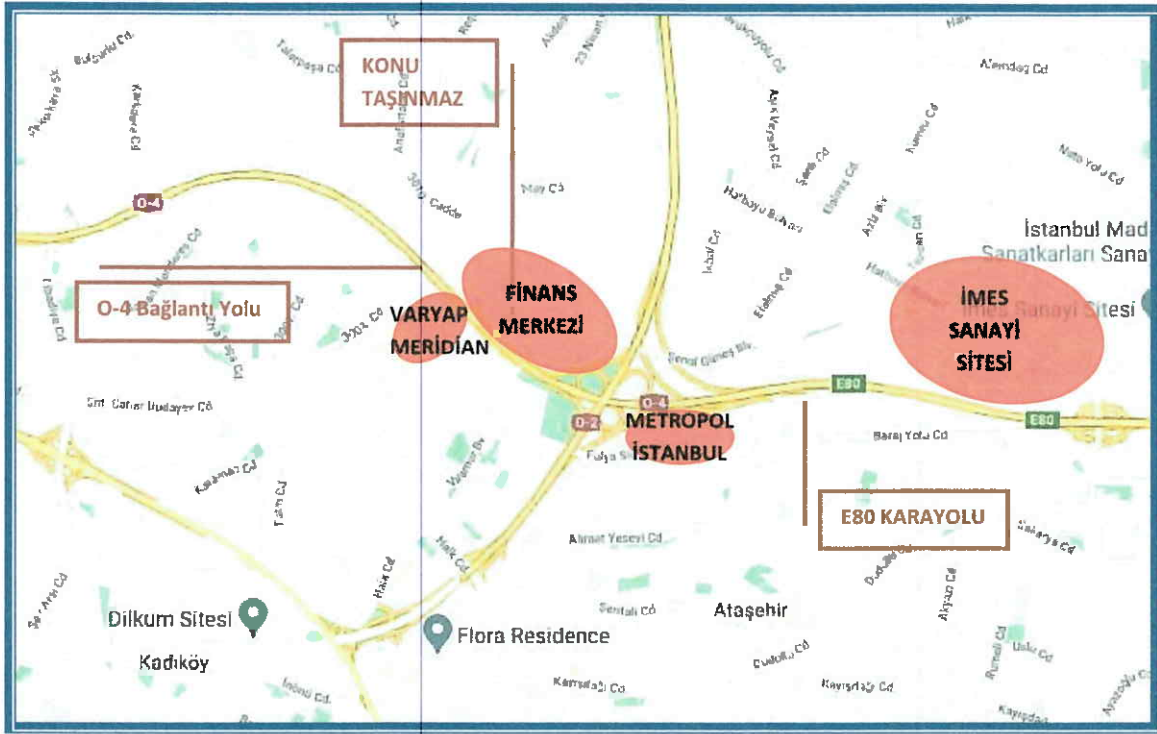
Konu gayrimenkulden Boğaziçi Köprüsü'ne erişim O-4 Çamlıca bağlantı yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Bağlantı Yolu'na olan mesafe yaklaşık 100 metredir.

Güney batısında O1-O2 Çamlıca Bağlantısı (Otoyol 4 -O4) aksı ile doğu yönündeki O2 Otoyolu E80 İstanbul Çevre Yolu'nun kesişiminde konumlu olan parseller mevcut durumda Finans Caddesine (Begonya Sokak) cephelidir.

Yapılaşmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı/hastane, okul, market, banka vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir.

Taşınmazın konumlu olduğu bölge iş merkezlerinin ve finans merkezlerinin yoğun olduğu bölgede konumlu olup, etrafındaki parseller ile finans merkezi projesini oluşturmaktadır.





Harita 2: Mülkün konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, Finans Caddesi'nde konumlu olup, yakın çevresinde Metropol İstanbul, Nidakule, Varyap Meridian, Bulvar216, Watergarden, Uphill Court, Kent Plus, Ağaoğlu My World gibi projeler ile Ataşehir Belediyesi, Ülker Sports Arena gibi önemli yapılar bulunmaktadır.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
İstanbul Çevreyolu	: 3,50
15 Temmuz Şehitleri Köprüsü	: 4,50
Taksim Meydanı	: 0,20
Avrasya Tüneli	: 4,00

Tablo 4: Önemli Merkezlere Yaya Yolu Mesafe



Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

### 3.5.2. Fiziksel Özellikler

Değerlemeye konu ana taşınmaz 27.195,50 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, blok nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, kule 1 (A Blok) ile kule 2 (B Blok) olmak üzere 2 adet bloktan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın projesine göre kule-1 (A Blok) ile kule -2 (B Blok) 7. Bodrum kattan, 9. Normal kata kadar birleşiktir. Zemin kattan 9. normal kata kadar olan kısım podyum katlar olarak isimlendirilmiştir. 9. Normal kattan itibaren 2 ayrı kule bloğu şeklinde inşa edilmektedir.

A blok 7 bodrum + zemin + 46 normal kat olmak üzere toplam 54 katlıdır. A blok dahilinde yapı ruhsatında 1 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz 108.319,09 m<sup>2</sup> satılabilir alanlı olup, toplam 328.940,44 m<sup>2</sup> inşaat alanı bulunmaktadır.

B Blok 7 bodrum + zemin + 40 normal kat olmak üzere toplam 48 katlıdır. B blok dahilinde yapı ruhsatında 29 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz 45.622,50 m<sup>2</sup> satılabilir alanlı olup, toplam 59.728,19 m<sup>2</sup> inşaat alanı bulunmaktadır.

Park-2 olarak tanımlanan alanın kullanım alanı 42.316,49 m<sup>2</sup> dir.

Taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde kaba inşaatlarının tamamlanmış olduğu dış cephe kaplamalarının devam etmekte olduğu, kazan dairesi ve chiller tesisatlarının devam etmekte olduğu, tavan kapamalarının, yükseltilmiş döşemelerin devam etmekte olduğu, mekanik ve elektrik tesisatlarının devam ettiği, yangın kapılarının montajının başlandığı, asansörlerin kısmen monte edildiği, yürüyen bantların sahada olduğu ancak montajının henüz yapılmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazın inşaat seviyesi %65,77 olarak hesaplanmıştır.

## BÖLÜM 3

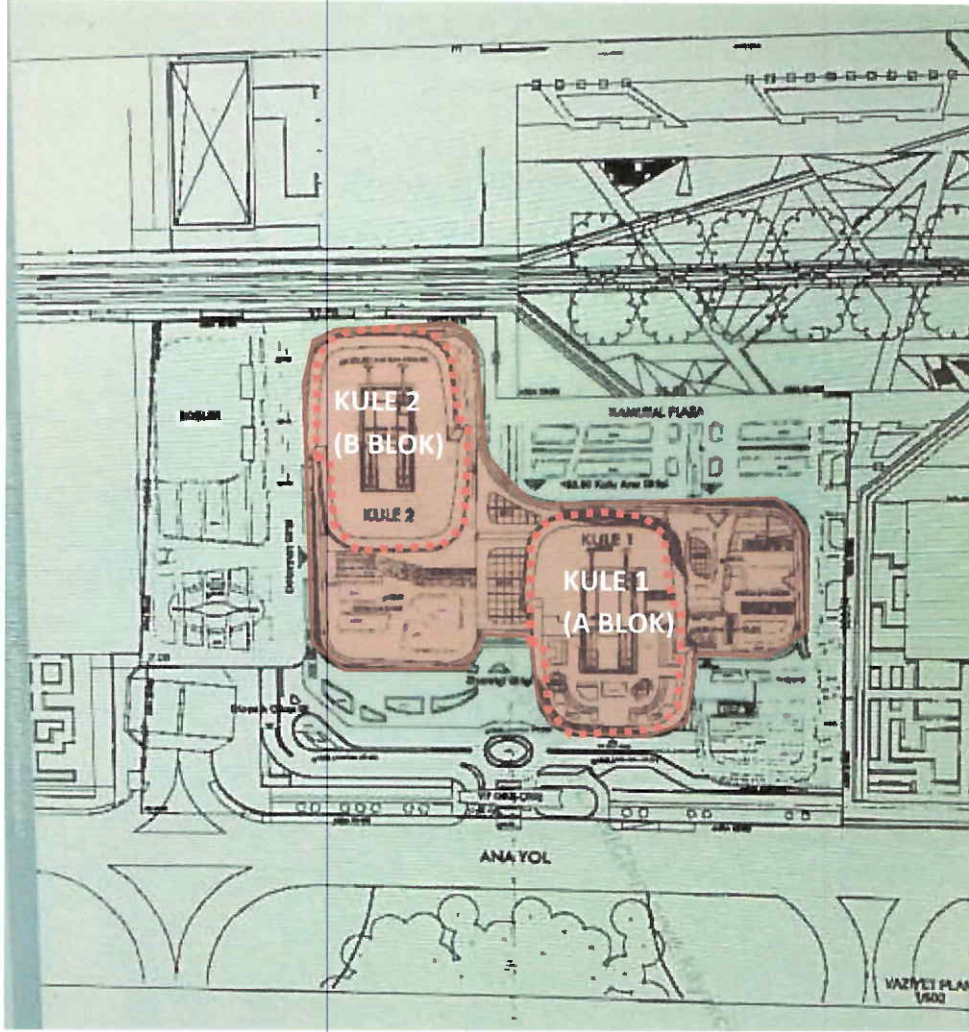
## GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

	SATILABİLİR ALAN, M <sup>2</sup>			TOPLAM İNŞAAT ALANI, M <sup>2</sup>			
	KAT	A BLOK	B BLOK	GENEL TOPLAM	A BLOK	B BLOK	GENEL TOPLAM
BODRUM KATLARI	7. BODRUM	46,26		46,26	27.160,35		27.160,35
	6. BODRUM	46,26		46,26	22.922,28		22.922,28
	5. BODRUM	1.175,40		1.175,40	27.049,40		27.049,40
	4. BODRUM	34,01		34,01	24.854,78		24.854,78
	3. BODRUM	629,64		629,64	24.115,86		24.115,86
	2. BODRUM	34,03		34,03	24.183,33		24.183,33
	1. BODRUM	1.127,89		1.127,89	19.116,90		19.116,90
	ZEMİN KAT	10.117,65		10.117,65	22.423,54		22.423,54
	1. KAT	5.469,13		5.469,13	16.992,15		16.992,15
PODYUM KATLARI	1. ASMA KAT	802,51		802,51	1.369,43		1.369,43
	2. KAT	2.430,91		2.430,91	3.593,62		3.593,62
	3. KAT	4.812,99		4.812,99	6.013,64		6.013,64
	4. KAT	3.443,16		3.443,16	4.489,56		4.489,56
	5. KAT	6.458,22		6.458,22	8.066,60		8.066,60
	6. KAT	7.152,45		7.152,45	8.042,53		8.042,53
	7. KAT	3.927,82		3.927,82	6.478,33		6.478,33
	8. KAT	2.334,99		2.334,99	8.166,51		8.166,51
	9. KAT	952,24	1.351,01	2.303,25	1.780,01	1.741,20	3.521,21
	10. KAT	1.447,21	1.367,21	2.814,42	1.771,76	1.735,74	3.507,50
	11. KAT	1.440,68	1.373,95	2.814,63	1.746,01	1.712,77	3.458,78
	12. KAT	1.434,60	1.371,66	2.806,26	1.759,82	1.729,36	3.489,18
	13. KAT	1.430,99	1.370,83	2.801,82	1.737,33	1.709,65	3.446,98
	14. KAT	1.429,84	1.371,45	2.801,29	1.753,93	1.729,03	3.482,96
	15. KAT	1.429,12	1.374,52	2.803,64	1.734,45	1.712,34	3.446,79
	16. KAT	1.425,48	1.376,40	2.801,88	1.754,06	1.734,73	3.488,79
	17. KAT	1.432,57	1.382,02	2.814,59	1.737,38	1.720,84	3.458,22
	18. KAT	1.431,79	1.388,10	2.819,89	1.760,24	1.746,48	3.506,72
19. KAT	1.440,82	1.396,19	2.837,01	1.746,15	1.735,17	3.481,32	
20. KAT	1.446,84	1.405,78	2.852,62	1.772,51	1.764,30	3.536,81	
21. KAT	1.457,14	1.418,99	2.876,13	1.760,80	1.755,38	3.516,18	
22. KAT	1.466,44	1.431,48	2.897,92	1.790,92	1.788,28	3.579,20	
23. KAT	1.477,87	1.445,62	2.923,49	1.781,43	1.781,57	3.563,00	
24. KAT	1.500,44	343,15	1.843,59	1.815,58	1.818,51	3.634,09	
25. KAT	1.513,24	325,01	1.838,25	1.817,13	1.138,75	2.955,88	
26. KAT	1.528,91	1.462,15	2.991,06	1.846,61	1.855,10	3.701,71	
27. KAT	1.548,54	1.483,45	3.031,99	1.850,04	1.861,31	3.711,35	
28. KAT	428,87	1.511,34	1.940,21	1.880,86	1.898,21	3.779,07	
29. KAT	416,76	1.575,05	1.991,81	1.163,14	1.906,17	3.069,31	
30. KAT	1.562,36	1.643,83	3.206,19	1.928,39	1.948,01	3.876,40	
31. KAT	1.587,00	1.670,45	3.257,45	1.935,18	1.957,36	3.892,54	
32. KAT	1.607,60	1.698,50	3.306,10	1.979,53	2.004,71	3.984,24	
33. KAT	1.701,05	1.728,64	3.429,69	1.987,81	2.015,77	4.003,58	
34. KAT	1.777,35	1.769,37	3.546,72	2.037,78	2.068,53	4.106,31	
35. KAT	1.808,07	1.801,54	3.609,61	2.056,46	2.089,99	4.146,45	
36. KAT	1.840,61	1.838,18	3.678,79	2.103,42	2.139,74	4.243,16	
37. KAT	1.875,02	1.875,37	3.750,39	2.123,41	2.162,51	4.285,92	
38. KAT	1.911,32	1.914,45	3.825,77	2.176,73	2.218,61	4.395,34	
39. KAT	1.949,56	1.956,98	3.906,54	2.197,95	2.242,61	4.440,56	
40. KAT	1.998,78	1.998,83	3.997,61	2.258,02	2.305,46	4.563,48	
41. KAT	2.041,03		2.041,03	2.289,42		2.289,42	
42. KAT	2.085,34		2.085,34	2.347,63		2.347,63	
43. KAT	2.129,63		2.129,63	2.380,15		2.380,15	
44. KAT	2.182,66		2.182,66	2.445,92		2.445,92	
45. KAT	2.135,13		2.135,13	2.479,47		2.479,47	
46. KAT	2,87		2,87	2.414,20		2.414,20	
<b>TOPLAM</b>	<b>108.319,09</b>	<b>45.622,50</b>	<b>153.941,59</b>	<b>328.940,44</b>	<b>59.728,19</b>	<b>388.668,63</b>	

Park-2 olarak tanımlanan parsel altı otopark alanı 42.316,49 m<sup>2</sup> dir.

Tablo 5: Ana Taşınmazın Brüt Alan ve Özellikleri





Görsel 2. Vaziyet Planı

**3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı:**

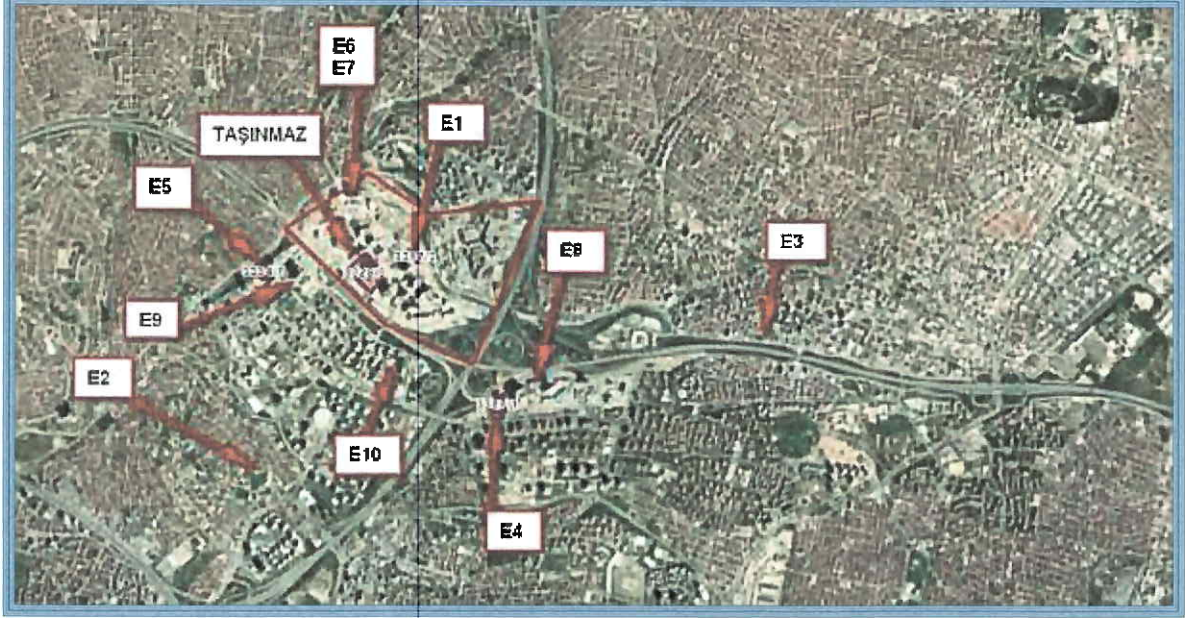
Yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir duruma rastlanılmamıştır

**3.5.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi:**

Değerleme konusu taşınmaz arsa vasfında olup halihazırda üzerinde ruhsat süresi dolmamış, inşai faaliyetleri devam eden yapılar bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapıların inşai faaliyetleri tamamlanmamış olup, yapı ruhsatında ofis ve işyeri olarak kullanılacağı görülmüştür.

#### 4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Arz ve talep dengesi genel itibariyle dengeli olan bölgede yapılan araştırmaya göre imar şartları, büyüklüğü, şekli ve topografik yapısı dikkate alınarak arsa emsalleri tespit edilmiş ve değerlendirme konusu taşınmaza göre şerefiyelendirilmiştir.



Görsel 3: Emsal Haritası

##### 4.1. Satılık Arsa Emsal Araştırması

###### **Emsal 1: Remax DEHA 0553 660 27 31**

Konu taşınmaza yakın konumda, Finans Kent mahallesi, brüt 2.507,57 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, eğitim alanı imarlı, E=1.50 ve H=Serbest yapılaşma koşullu, 2.285 m<sup>2</sup> net imar alanlı 3317 ada 3 parsel için pazarlıklı 32.000.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları, konu parselde göre daha düşük şerefiyelidir.

###### **Emsal 2: LT Gayrimenkul 0533 252 96 97**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Ataşehir Barbaros Mahallesi Ticaret Alanı lejantına ve Emsal: 1,75 yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen 9.000 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsa için pazarlıklı 200.000.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları, konu parselde göre daha düşük şerefiyelidir.

###### **Emsal 3: Dream Home Kadoğlu Gayrimenkul 0533 456 38 78**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, TEM Otoyolu yanyolunda Şerifali civarında Konut Alanı lejantına ve Emsal: 1,80 yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen 1.600 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsa için pazarlıklı 32.000.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın konumu, ve imar koşulları itibariyle konu parselde göre daha düşük şerefiyelidir.

###### **Emsal 4: Coldwell Banker Garage 0533 638 51 42**

Konu taşınmaza yakın konumda, 3387 ada 1 parseldeki 7.735 m<sup>2</sup> arsa alanına sahip 56.620 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip satılık plaza için 990.000.000 TL talep edilmektedir.



**Emsal 5: Atilla Solgun Gayrimenkul 0532 660 73 93**

Konu taşınmazın yakın konumunda, 3334 ada 7 parseldeki 4.367 m<sup>2</sup> arsa alanına sahip 40.000 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip satılık plaza için 560.000.000 TL talep edilmektedir. Plaza içi natamam olup bu sebeple yapı birim değeri düşük alınmıştır.

Emsal 4 ve 5 için bina çıkartarak arsa değerine ulaşılmış altta tablo olarak sunulmuştur.

EMSAL NO	4	5	O R T A L A M A	
DURUM	SATILIK	SATILIK		
NİTELİK	PLAZA	PLAZA		
TALEP EDİLEN FİYAT	990.000.000,00 TL	560.000.000,00 TL		
TALEP EDİLEN FİYAT TL	990.000.000,00 TL	560.000.000,00 TL		
PAZARLIK PAYI	25%	20%		
GERÇEKÇİ FİYAT	742.500.000 TL	448.000.000 TL		
ARSA ALANI	7735 m <sup>2</sup>	4367 m <sup>2</sup>		
BİNA ALANI	56620 m <sup>2</sup>	40000 m <sup>2</sup>		
BİNA BİRİM FİYATI	3.000 TL	2.250 TL		
BİNA DEĞERİ	169.860.000 TL	90.000.000 TL		
ŞEREFİYE ( Müteahhit Karı ) ORANI	25%	25%		
ŞEREFİYE ( Müteahhit Karı )	185.625.000 TL	112.000.000 TL		
ARSAYA DÜŞEN	387.015.000 TL	246.000.000 TL		
ŞEREFİYESİZ ARSA BİRİM FİYATI	50.034TL/m <sup>2</sup>	56.332TL/m <sup>2</sup>		
KAKS ( MEVCUT BİNAYA GÖRE )	7,32	9,16		
1 M2 YAPI İÇİN GEREKLİ ARSANIN BİRİM FİYATI	6.835TL/m <sup>2</sup>	6.150TL/m <sup>2</sup>		6.493 TL/m <sup>2</sup>
KONU TAŞINMAZLA AYNI YAPILAŞMA DURUMUNDAKİ ARSANIN BİRİM FİYATI	43.939TL/m <sup>2</sup>	39.534TL/m <sup>2</sup>		41.736 TL/m <sup>2</sup>
KONUM/ŞEREFİYE İNDİRGEMESİ	1,00	1,00		
ARSA BİRİM FİYATI	43.939TL/m <sup>2</sup>	39.534TL/m <sup>2</sup>	41.736 TL/m <sup>2</sup>	

Tablo 6:Bina Çıkarma Yöntemi ile Arsa Değer Hesap Tablosu

NİTELİK	NET ALAN	İMAR DURUMU	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKANTO	ARSA EMSALLERİ		KONUM ŞEREFİYESİ	ALAN ŞEREFİYESİ	İMAR DURUMU ŞEREFİYESİ	FONKSİYON VE KULLANILABİLİRLİK	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT
					TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT					
ARSA	2285 m <sup>2</sup>	EĞİTİM	32.000.000,00 TL	9%	29.120.000,00 TL	12.743,98 TL	-50%	25%	-75%	-25%	31.362,14 TL
ARSA	9000 m <sup>2</sup>	T+K, E:1,75	200.000.000,00 TL	10%	180.000.000,00 TL	20.000,00 TL	-50%	15%	-40%	0%	35.700,00 TL
ARSA	1600 m <sup>2</sup>	KONUT E:1,80	32.000.000,00 TL	8,5%	29.280.000,00 TL	18.300,00 TL	-50%	35%	-60%	-20%	34.257,60 TL
ARSA	7735 m <sup>2</sup>	TİCARİ H:SERBEST	387.015.000,00 TL	0%	387.015.000,00 TL	50.034,26 TL	0%	12%	0%	0%	43.950,09 TL
ARSA	4367 m <sup>2</sup>	TİCARİ H:SERBEST	246.000.000,00 TL	0%	246.000.000,00 TL	56.331,58 TL	0%	30%	0%	0%	39.544,77 TL
ORTALAMA											36.962,92 TL

Tablo 7:Arsa Emsal Denkleştirme Tablosu



## 4.2. Satılık Ofis Emsal Araştırması

**Emsal 6: GBM Danışmanlık 0533 966 45 00**

Konu taşınmazın yakın konumunda, Finans Merkezi içerisindeki Sarphan Finanspark rezidans projesinde normal katta, 166 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ancak 140 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen 1+0 384 bağımsız bölüm no.lu ofis için pazarlıklı 6.000.000 TL talep edilmektedir. Talep edilen fiyatın yüksek olduğu kanaati ile pazarlık yüksek tutulmuştur. Konum itibarıyla düşük şerefiyelidir.

**Emsal 7: Coldwell Banker 0533 207 87 11**

Konu taşınmazın yakın konumunda, Finans Merkezi içerisindeki Sarphan Finanspark rezidans projesinde 1. katta, 102 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ancak 70 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen 1+0 ofis için pazarlıklı 1.650.000 TL talep edilmektedir. 1. katta olması sebebiyle yüksek şerefiye uygulanmıştır. Konum itibarıyla düşük şerefiyelidir. Emsal taşınmaz acil satılık olup pazarlık payı bulunmamaktadır.

**Emsal 8: Hüryap Ataşehir 0533 343 65 65**

Konu taşınmazın yakın konumunda, Metropol İstanbul rezidans projesinde 2. katta, 430 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ancak 380 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen 5+ odalı ofis için pazarlıklı 10.350.000 TL talep edilmektedir. Konum itibarıyla düşük şerefiyelidir.

**Emsal 9: Ataşehir Vizyon Gayrimenkul 0532 236 95 15**

Konu taşınmazın yakın konumunda, Varyap Meridian rezidans projesinde kule bloğunda 25. katta, 205 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ancak 170 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen 3+1 ofis için pazarlıklı 4.600.000 TL talep edilmektedir. Konum itibarıyla düşük şerefiyelidir.

**Emsal 10: Ataşehir Vizyon Gayrimenkul 0532 236 95 15**

Konu taşınmazın yakın konumunda, Uphill Towers projesinde 19. katta, 136 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ancak 110 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen 3+1 ofis için pazarlıklı 2.900.000 TL talep edilmektedir. Konum itibarıyla düşük şerefiyelidir.

OFİS EMSALLERİ								
EMSAL NO	NİTELİK	İndirgenmiş		İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ			DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT
		BRÜT ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT		FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	
6	OFİS	140 m <sup>2</sup>	6.000.000,00 TL	20%	4.800.000,00 TL	34.285,71 TL	-10%	37.714 TL
7	OFİS	70 m <sup>2</sup>	1.650.000,00 TL	0%	1.650.000,00 TL	23.571,43 TL	-30%	30.643 TL
8	OFİS	380 m <sup>2</sup>	10.350.000,00 TL	10%	9.315.000,00 TL	24.513,16 TL	-25%	30.641 TL
9	OFİS	170 m <sup>2</sup>	4.600.000,00 TL	10%	4.140.000,00 TL	24.352,94 TL	-20%	29.224 TL
10	OFİS	110 m <sup>2</sup>	2.900.000,00 TL	10%	2.610.000,00 TL	23.727,27 TL	-20%	28.473 TL
ORTALAMA								31.339 TL

Tablo 8: Ofis Emsal Denkleştirme Tablosu

## 5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR

### 5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

#### Olumlu Özellikler:

- Ulaşım Kolaylığı
- Merkezi konumda olması
- Finans Merkezi gibi prestijli ve ayrıcalıklı projede yer alması
- Prestijli iş merkezlerinin yoğun olduğu bölgede konumlu olması
- Onaylı mimari projesinin ve ruhsatının olması

#### Olumsuz Özellikler

- İnşaat halinde olması

### 5.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkule etkileri;

Değerlemeye konu taşınmaz ticari hareketliliği yüksek, ulaşımı açısından kolay erişimli Finans Merkezi'nde konumlu olup, ofis olarak kullanıma uygundur. Son dönemde pandemi etkisiyle uzaktan çalışma yaygınlaşmış, ofis kullanımlarında azalma yaşanmış olup pandemi etkisinin kalkması müteakibinde ofislerin tekrar yaygın kullanıma erişeceği öngörülmektedir.

### 5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

#### 5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında üç farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" dir.

##### 5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

##### 5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

##### 5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

### 5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün inşa seviyeli olması nedeniyle değer tespitinde maliyet yaklaşımı esas alınmıştır. Arsa değer tespitinde Pazar (emsal karşılaştırma) Yaklaşımı ve proje geliştirme yöntemi uygulanarak Pazar (emsal karşılaştırma) Yaklaşımı esas alınmıştır.

#### 5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, emsallerin benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmıştır.

Yapılan emsal araştırmasında, konu taşınmazın benzer özelliklerine sahip arsa emsallerinin ortalama birim değerinin 36.962,92 TL/m<sup>2</sup> olduğu tespit edilmiştir.

Ada No	Parsel No	Toplam Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	Yuv. Nihai Değer, TL
3328	3	27.195,50	36.962,92	1.005.225.091
<b>TOPLAM</b>				<b>1.005.225.091</b>

Tablo 9: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Arsa Değer Takdir Tablosu

#### 5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan satılık arsa araştırmasında, arsaların imar durumu, yapılaşma şartları, büyüklüğü, konumu, cephesi gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller alınmaya dikkat edilmiş olmasına karşın, taşınmazın özel imar durumu olması nedeni ile benzer imar ve yapılaşma koşullarına sahip arsa emsalleri bulunamamış olup, yakın emsallerde uyumlaştırma yapılarak birim değere ulaşılmıştır.

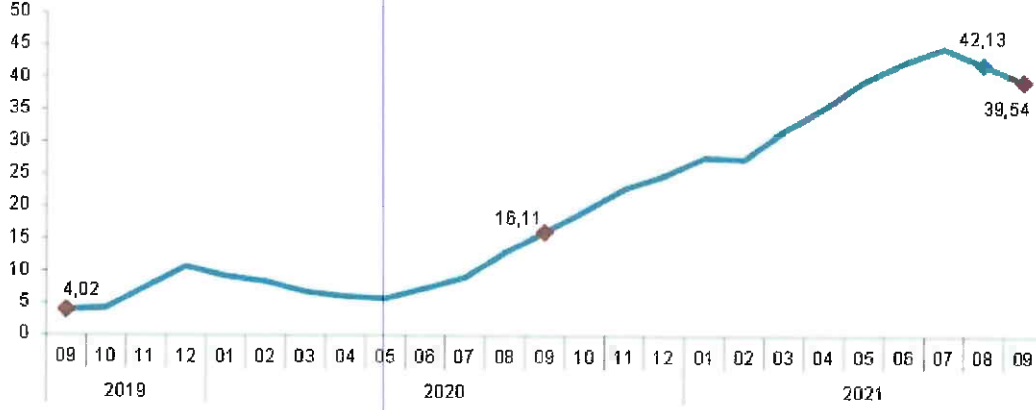
#### 5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı:

Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) göre; 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.

Değerleme çalışmasında konu taşınmazın nitelikli yapı olması nedeniyle dikkate alınarak 24.03.2021 tarihinde 31433 sayılı resmi gazetede yayımlanan yapı maliyet birim tablosuna göre 5-A sınıfında yer alan yapının maliyeti, tabloda 2.970 TL/m<sup>2</sup> gözükmesine karşın, yapının şekli, projenin büyüklüğü yapımı, mevcutta inşai alanlı ve şekli dikkate alınarak 4000 TL/m<sup>2</sup> birim maliyet değeri dikkate alınmıştır. Bununla birlikte yıl bazında açıklanan %21,31 enflasyon dikkate alındığında min maliyetin birim başına 4.000 TL/m<sup>2</sup> X 1,2131 = 4852,4 TL olacağı düşünülmektedir.

Geçen yılın hesaplanan inşaa maliyetindeki artış TÜİK verilerine göre %39,54 artış olduğu görülmüştür. Açıklanan verilere göre 3.705 TL x 1,3954 = 5.167 TL hesaplanmaktadır. Veriler eylül ayını kapsadığından son zamanlarda kurdaki artışın yansımaları henüz açıklanmadığından maliyetin yukarı yönlü artacağı düşünülmektedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2021



Kaynak TÜİK: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=İnşaat-Maliyet-Endeksi-Eylul-2021-37291&dil=1>

Piyasada yapmış olduğumuz araştırmalar neticesinde, inşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde Mart ayında açıklanan rakamlara göre % 60 lik bir artış olduğu görülmüştür. Buna istinaden

$$4000 \text{ TL/m}^2 \times 1,60 = 6.400 \text{ TL / m}^2$$

Maliyet araştırmasında üç farklı yöntem ile araştırma yapılmış ve piyasa koşullarındaki maliyet hesaplamasında birim fiyat 6.400 TL alınmıştır.

Bununla birlikte mevcutta bina maliyetine ek olarak proje, olağan dışı giderler ve yatırımcı karı fonksiyonları dikkate alınarak %25 artı maliyet olacağı ön görülmüştür.

$$(1.742.888.264 \text{ TL} \times \%25) = 435.722.066 \text{ TL değer alınmıştır}$$

AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
Bina Maliyeti	388.668,63 m <sup>2</sup>	6.400,00TL/m <sup>2</sup>	65,77%	1.636.015.091 TL
Park 2 Altı Otopark Maliyeti	42.316,49 m <sup>2</sup>	3.840,00TL/m <sup>2</sup>	65,77%	106.873.173 TL
Diğer Giderler Yaklaşık				435.722.066 TL
<b>TOPLAM BINA MALİYETİ</b>	<b>430.985,12 m<sup>2</sup></b>			<b>2.178.610.330 TL</b>

Aşağıdaki bilgiler güncel halde şirket muhasebe kayıtlarından alınmıştır. İşbu kayıtlar uhdemizde saklıdır. Mevcutta firma tarafından belgeler dahilinde tarafımıza sunulan ve ödemesi yapıldığı bildirilen masraflar altta gösterilmiştir. Değer hesaplamasında muhasebe kayıtları ile güncel inşa maliyetleri karşılaştırılması yapılmış ve muhasebe, kayıtlarının piyasa şartlarındaki farkın %20 den az olması nedeni ile muhasebe verileri dikkate alınmıştır.

GÜNCEL TABLO	
<b>İUFM Ziraat Kuleleri Yapım İşi Ödemeleri</b>	
Proje Genelinde Harcanmış Maliyet	₺ 1.474.152,21
Proje Müellifliği Giderleri	₺ 17.689.204,38
Proje Yönetimi Hakediş Bedelleri	₺ 53.367.554,41
IUFM Sahası Ortak Alan Giderleri	₺ 181.109.925,23
Leed Sertifikası Başvuru Bedeli	₺ 157.460,00
Yüklenici Hakedişleri (Sözleşme)	₺ 756.135.627,24
Yüklenici Hakedişleri (Ek Protokoller)	₺ 947.217.431,84
Yüklenici Hakedişleri Fiyat Farkı	₺ 344.324.656,85
Peyzaj ve Cephe Proje Bedelleri	₺ 5.108.188,55
İlave İşler	₺ 3.846.347,56
<b>TOPLAM</b>	₺ 2.310.430.548,27

MALİYET TABLOSU				
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE	TOPLAM DEĞER
3328 Ada 3 Parsel Arsa Değeri	27.195,50 m <sup>2</sup>	41.904,96 TL/m <sup>2</sup>	1 / 1	1.139.626.340 TL
<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>	<b>27.195,50 m<sup>2</sup></b>			<b>1.139.626.340 TL</b>

AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
İnşaat Durumundaki Bina Maliyeti				2.310.430.548,3 TL
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>			<b>2.310.430.548 TL</b>

<b>TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ</b>	<b>3.450.056.888 TL</b>
<b>TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER</b>	<b>3.450.057.000 TL</b>

Değerleme konusu taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile maliyet yaklaşımı yöntemi ile değeri **3.450.057.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

#### 5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Taşınmaz inşaat seviyeli olması sebebiyle değerlemede bu yaklaşım kullanılmamıştır.

#### 5.3.2.5. Üzerinde geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri:

Değerleme konusu taşınmazın inşaat halinde olması, arsa üzerinde geliştirilen projenin onaylı ve ruhsatlı olması nedeni ile onaylı mimari projesindeki alanlar dikkate alınarak, taşınmazın arsa değerine ulaşılmıştır.

Değerlemeye konu arsa üzerinde geliştirilen projeye ve bölgede yapılan araştırmalara göre;

- Değerleme konusu taşınmazın toplam brüt inşaat alanı 388.668,63 m<sup>2</sup>, satılabilir inşaat alanı 153.941,59 m<sup>2</sup>'dir.
- Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda yeni inşa edilmiş, donatı alanları konu taşınmaza benzer iş merkezlerinde konumlu ofisler için m<sup>2</sup> birim değerlerinin 31.339 TL/m<sup>2</sup> olduğu tespit edilmiştir.



- İndirgeme oranının yıllık %22,00 olacağı ve inşaatın 42 ayda tamamlanacağı ve satılacağı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın ortak alanlar ile birlikte ortalama 6.400 TL/m<sup>2</sup> yapı maliyeti dikkate alınmıştır.
- Yatırımcı kar oranı ile hesaplama yapılmış olup bölgede yapılan araştırma doğrultusunda kar oranının ortalama %25 olabileceği bilgisi ile hesaplamalar yapılmıştır.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ				
	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )			
Net Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	27.195,50 m <sup>2</sup>			
İmar planına göre Arsanın Lejantı	TİCARET ALANI			
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	<b>388.668,63 m<sup>2</sup></b>			
TOPLAM SATILABİLİR İNŞAAT ALANI	153.941,59 m <sup>2</sup>			
Ortak alan (KAKS x %)	234.727,04 m <sup>2</sup>			
	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Maliyet	
Toplam İnşaat alan maliyeti	388.668,63 m <sup>2</sup>	6.400,00 TL	2.487.479.232 TL	
Proje Maliyeti (Proje, belediye, harç vb. masraflar)			125.000.000 TL	
<b>TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>	<b>388.669</b>	<b>6.722 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>2.612.479.232 TL</b>	
Proje satış geliri				
	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Değer artış katkısı	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Ciro
İnşa edilebilecek ofis alanı	153.942 m <sup>2</sup>	25%	31.339 TL/m <sup>2</sup>	6.742.269.714 TL
<b>PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ</b>				<b>6.742.269.714 TL</b>
Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri				
Yapı Maliyeti	2.612.479.232 TL			
Yatırımcı Kar, Şerefiye Oranı	25%			
Yatırımcı Karı	1.685.567.429 TL			
Yıllık indirgeme oranı	22,00%			
Aylık indirgeme oranı	1,833%			
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	42,0 Ay			
İnşaatın 42 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer	<b>1.139.626.454 TL</b>			
<b>Arsa m<sup>2</sup> birim fiyatının Net Bugünkü Değeri</b>	<b>41.904,96 TL</b>			
<b>Yuvarlatılmış arsa değeri</b>	<b>1.139.626.340 TL</b>			

Değerleme konusu taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile proje geliştirme yöntemi ile arsa birim değeri 41.905 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

### 5.3.2.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Taşınmaz arsa vasfında olup halihazırda üzerinde devam etmekte olan bir proje mevcuttur.

### 5.3.2.7. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.



Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının “Ticaret Alanı” olduğu düşünülmektedir.

#### 5.3.2.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme Analizi

Değerleme müstakil parsel için gerçekleştirilmiştir.

### 5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

#### 5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için raporda yer alan farklı yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda arsa değeri için iki farklı değer elde edilmiştir. Bölgede benzer yapıda finans merkezi bölgesinde satılık çok fazla emsal teşkil edecek arsa bulunmaması nedeniyle arsa birim fiyatında proje geliştirme yönteminde bulunan değer takdir edilmiştir.

#### 5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan araştırmalarda temin edilen bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup, raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemede herhangi bir olumsuz duruma rastlanılmamış olup, tüm yasal izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

#### 5.4.4. Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipotekler ile ilgili görüş

Takyidat ve ipotekler ile ilgili tüm bilgiler raporun içerisinde verilmiş ve müşteri tarafından WEB Tapu Sisteminden temin edilerek tarafımıza iletilen TAKBİS belgesi eklere eklenmiştir. Takyidatlarda herhangi bir ipotek bilgisine rastlanılmamıştır.

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

Herhangi bir olumsuz duruma rastlanılmamıştır.

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

Taşınmaz arsa vasfında olup halihazırda üzerinde devam etmekte olan bir proje mevcuttur.

5.4.7. Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devremülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğrudan sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi:

Değerleme bu madde kapsamında değildir.

5.4.8. Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye alınma niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasından herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkul halen Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş portföyünde bulunmakta olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.1.d maddesi doğrultusunda, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

## 6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi konumlu gayrimenkulün 27.12.2021 tarihi itibarıyla piyasa değerlerinin belirleme amacıyla değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Konu gayrimenkulün değerlemesinde Pazar (emsal karşılaştırma) ve Maliyet Yaklaşımları ile arsa değer tespitinde ek olarak bina çıkarma ve proje geliştirme yöntemleri kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın nihai değer takdirinde, maliyet yaklaşımı ile bulunan değer dikkate alınmıştır.

Arsa değerlemesinde Pazar (emsal karşılaştırma) Yaklaşımından arsa birim değeri 36.962,92 TL/m<sup>2</sup>, proje geliştirme yöntemine göre arsa birim değeri 41.905 TL/m<sup>2</sup> hesaplanmıştır. Bölgede benzer yapıda finans merkezi bölgesinde satılık emsal teşkil edecek yeterli arsa bulunmaması nedeniyle arsa birim fiyatında proje geliştirme yönteminde bulunan değer takdir edilmiştir.

Konu gayrimenkul inşa seviyeli olması nedeniyle değer tespitinde maliyet yaklaşımı esas alınmıştır. Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, imar durumu, inşaat seviyesi gibi etkenler dikkate alınarak;

Rapor tarihindeki Toplam Adil Piyasa Değerinin;

KDV hariç	<b>3.450.057,000 TL ( Üç Milyar Dört Yüz Elli Milyon Elli Yedi Bin Türk Lirası)</b>
KDV dahil	<b>4.071.067,260 TL (Dört Milyar Yetmiş Bir Milyon Altmış Yedi Bin İki Yüz Altmış Türk Lirası)</b>
USD (KDV Hariç)	<b>301.905.650 USD (Üç Yüz Bir Milyon Dokuz Yüz Beş Bin Altı Yüz Elli Amerikan Doları)</b>

\* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 27.12.2021 : 1 USD = 11,4276 TL

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir. Gayrimenkulün % 18 KDV ye tabi olması nedeniyle KDV oranı %18 olarak alınmıştır.

Proje geliştirme yönteminden İnşaatın tamamlanması durumundaki değerinin 6.742.679.000 TL olacağı tahmin ve takdir edilmektedir.



Gürkan KURTOĞLU

Lisanslı Değerleme Uzmanı

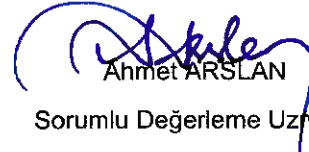
SPK Lisans No: 407523



Akın Fırat MÜRSEL

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 406285



Ahmet ARSLAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400376