

# Gayrimenkul Değerleme Raporu

Ümraniye / İSTANBUL



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Rapor Tarihi : 30.12.2021  
Rapor No : 2021\_VAKIF\_GYO\_16



# BÖLÜM 1

## RAPOR BİLGİLERİ

## 1.1.İÇİNDEKİLER

1.1.	İçindekiler .....	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri .....	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi .....	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi .....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	8
2.4.	İşin Kapsamı .....	8
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler .....	10
3.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu .....	10
3.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı.....	11
3.1.3.	Tapu Kayıtları .....	11
3.1.4.	Takyidat Bilgileri.....	12
3.1.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler .....	12
3.1.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	19
3.1.7.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi .....	19
3.1.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	19
3.1.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama .....	19
3.1.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler .....	19
3.1.11.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	19
3.1.12.	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.....	20
3.1.13.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	20
3.1.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	20
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	22
4.1.1.	İstanbul İli .....	22
4.1.2.	Nüfus Ve Demografik Yapı.....	22
4.1.3.	Ümraniye İlçesi.....	22
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	23
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler .....	36
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler .....	36
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	36
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....	36
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	37
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	37
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 Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	37
5.1.	Güncel Değerleme Teknikleri .....	39
5.1.1.	Maliyet Yöntemi .....	39
5.1.2.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi.....	39
5.1.3.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	39
5.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler Ve Nedenleri .....	40
5.2.1.	Maliyet Yöntemi .....	40
5.2.2.	Arsa Emsalleri.....	40
5.2.3.	Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi (Ruhsat Projesine Göre).....	41
5.2.4.	Yakın Bölge Markalı Proje Bilgileri .....	43
5.2.5.	Satılık Dükkan Emsalleri.....	47
5.2.5.1.	Emsal Krokisi .....	48
5.2.5.2.	Şerefiyelendirme Çalışması .....	49
5.2.6.	Proje Geliştirme Yöntemi – Ruhsat Projesine Göre .....	52
5.2.7.	Takdir Edilen Kira Değerleri.....	55
5.2.8.	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .....	55

5.2.9.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri.....	55
5.2.10.	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	55
5.2.11.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	56
5.2.12.	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	56
6.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	58
6.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	58
6.3.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	58
6.4.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	58
6.5.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi.....	58
6.6.	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.....	58
6.7.	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.....	59
7.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	61
7.2.	Nihai Değer Takdiri.....	62
7.3.	Beyan.....	63
Ekler	.....	63

## 1.2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

<b>Değerleme Tarihi</b>	27.12.2021
<b>Rapor Tarihi</b>	30.12.2021
<b>Rapor No</b>	2021_VAKIF_GYO_16
<b>Raporun Türü</b>	İstanbul, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 Ada 5 Parselde kayıtlı 8.774,05 m <sup>2</sup> ve 3328 Ada 12 Parselde kayıtlı 7.225,80 m <sup>2</sup> arsalar üzerinde İnşa Edilen 261.537 m <sup>2</sup> toplam inşaat alanlı Ofis Kulelerinden oluşan Proje (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri)
<b>Raporu Talep Eden</b>	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Şirket</b>	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler</b>	Tarık OCAK Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 409769 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler</b>	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası</b>	Sözleşme Tarihi:05.11.2021 Sözleşme No: GYO_2021_06
<b>Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama</b>	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b>	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

### Taşınmazların 30.12.2021 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
<b>Mevcut Projeye göre %86 tamamlanmış değeri KDV hariç</b>	<b>1.795.902.854</b>
Bir Milyar Yedi Yüz Doksan Beş Milyon Dokuz Yüz İki Bin Sekiz Yüz Elli Dört	
<b>Mevcut Projeye göre %86 tamamlanmış değeri KDV dahil</b>	<b>2.119.165.368</b>
İki Milyar Yüz On Dokuz Milyon Yüz Altmış Beş Bin Üç Yüz Altmış Sekiz	
<b>Mevcut Projeye göre bilgi amaçlı %100 tamamlanmış değeri KDV hariç</b>	<b>1.980.300.432</b>
Bir Milyar Dokuz Yüz Seksen Milyon Üç Yüz Bin Dört Yüz Otuz İki	
<b>Mevcut Projeye göre bilgi amaçlı %100 tamamlanmış değeri KDV dahil</b>	<b>2.336.754.510</b>
İki Milyar Üç Yüz Otuz Altı Milyon Yedi Yüz Elli Dört Bin Beş Yüz On	
<b>Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç</b>	<b>2.513.390.000</b>
İki Milyar Beş Yüz On Üç Milyon Üç Yüz Doksan Bin Sıfır	
<b>Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil</b>	<b>2.965.800.200</b>
İki Milyar Dokuz Yüz Altmış Beş Milyon Sekiz Yüz Bin İki Yüz	
<b>Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç</b>	<b>1.049.225.360</b>
Bir Milyar Kırk Dokuz Milyon İki Yüz Yirmi Beş Bin Üç Yüz Altmış	
<b>Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil</b>	<b>1.238.085.925</b>
Bir Milyar İki Yüz Otuz Sekiz Milyon Seksen Beş Bin Dokuz Yüz Yirmi Beş	

## **BÖLÜM 2**

### **KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

## 2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nun 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

## 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

**Şirket Unvanı** : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Şirket Adresi** : Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İSTANBUL

## 2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

## 2.4. İŞİN KAPSAMI

Bu değerlendirme raporu; İstanbul, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 Ada 5 Parselde kayıtlı 8.774,05 m<sup>2</sup> ve 3328 Ada 12 Parselde kayıtlı 7.225,80 m<sup>2</sup> arsalar üzerinde İnşa Edilen 261.537 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanlı Ofis Kulelerinden oluşan projenin (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri) günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.



## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER**

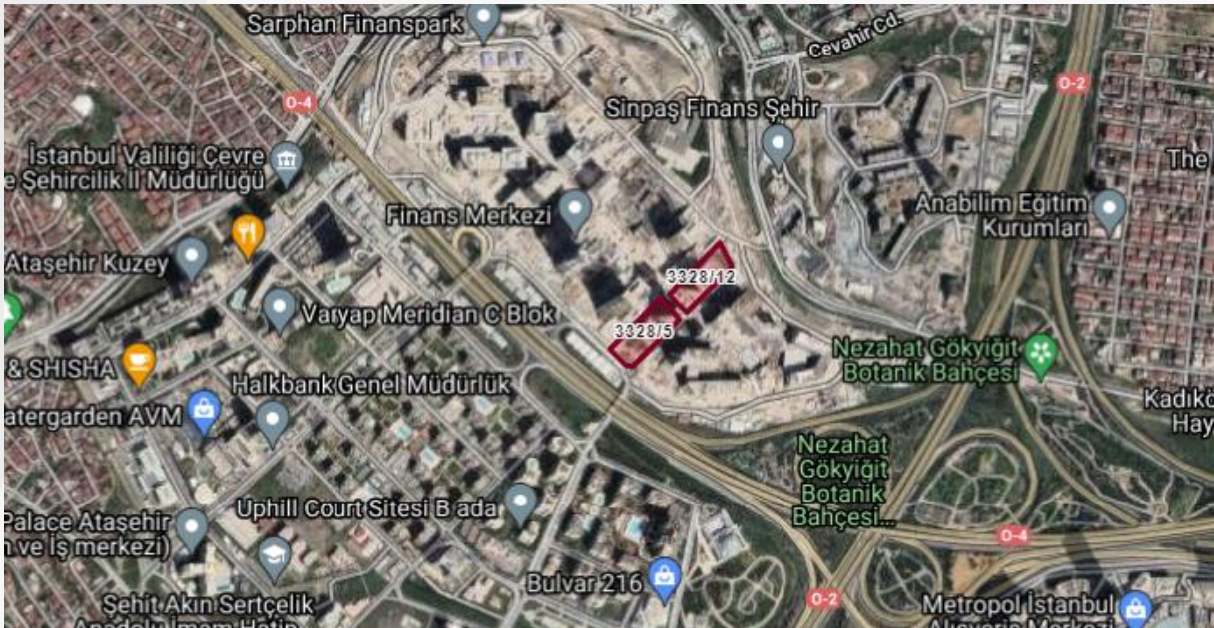
### 3.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

#### 3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, No:30 (3328 ada 12 parsel), No:40 (3328 ada 5 parsel) posta adresinde yer almaktadır.

Taşınmazlar İstanbul Uluslararası Finans Merkezi içerisinde yer almaktadır.

Gayrimenkullerin yakın çevresinde Sarphan Finans Park, Uphill Court, Kent Plus, Watergarden, Mimar Sinan Camii, 216 AVM, Metropol İstanbul, Nidakule, Varyap Meridian, Ülker Sports Arena, Ataşehir Belediyesi ve markalı projeler yer almaktadır.



### 3.1.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 8.774,05 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “arsa” vasıflı F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 5 Parsel ve 7.225,80 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “arsa” vasıflı F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 12 Parsel sayılı tapuda Arsa nitelikli taşınmazlardır.

3328 ada 5 parsel sayılı taşınmaz yapı ruhsatı ve eki mimari projesine göre 10 bodrum kat +zemin kat + 41 normal kat olmak üzere toplam 52 kattan oluşmaktadır. Ruhsat projesine göre parselde 9 adet dükkân ve 48 adet ofis olmak üzere toplam 57 adet bağımsız bölüme bulunmaktadır.

3328 ada 12 parsel sayılı taşınmaz yapı ruhsatı ve eki mimari projesine göre 10 bodrum kat + zemin kat + 25 normal kat olmak üzere toplam 36 kattan oluşmaktadır. Ruhsat projesine göre parselde 9 adet dükkân ve 36 adet ofis olmak üzere toplam 45 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

### 3.1.3. TAPU KAYITLARI

<b>İli</b>	İSTANBUL	<b>Blok No</b>	-
<b>İlçesi</b>	ÜMRANIYE	<b>Bağımsız Bölüm No</b>	-
<b>Mahallesi</b>	FİNANSKENT	<b>Bağımsız Bölümün Katı</b>	-
<b>Köyü</b>	-	<b>Bağımsız Bölümün Niteliği</b>	-
<b>Sokağı</b>	-	<b>Arsa Payı</b>	1/1
<b>Mevki</b>	-	<b>Cilt No</b>	2
<b>Niteliği</b>	ARSA	<b>Sahife No</b>	105
<b>Pafta</b>		<b>Edinme Tarihi</b>	25.12.2012
<b>Ada</b>	3328	<b>Edinme Yevmiye No</b>	34454
<b>Parsel</b>	5	<b>Zemin Tipi</b>	Ana Taşınmaz
<b>Yüzölçümü</b>	8.774,05 m <sup>2</sup>		
<b>Malik</b>	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.	<b>Hisse Pay</b>	1
		<b>Hisse Payda</b>	1

<b>İli</b>	İSTANBUL	<b>Blok No</b>	-
<b>İlçesi</b>	ÜMRANIYE	<b>Bağımsız Bölüm No</b>	-
<b>Mahallesi</b>	FİNANSKENT	<b>Bağımsız Bölümün Katı</b>	-
<b>Köyü</b>	-	<b>Bağımsız Bölümün Niteliği</b>	-
<b>Sokağı</b>	-	<b>Arsa Payı</b>	1/1
<b>Mevki</b>	-	<b>Cilt No</b>	2
<b>Niteliği</b>	ARSA	<b>Sahife No</b>	112
<b>Pafta</b>		<b>Edinme Tarihi</b>	25.12.2012
<b>Ada</b>	3328	<b>Edinme Yevmiye No</b>	34454
<b>Parsel</b>	12	<b>Zemin Tipi</b>	Ana Taşınmaz
<b>Yüzölçümü</b>	7.225,80 m <sup>2</sup>		
<b>Malik</b>	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.	<b>Hisse Pay</b>	1
		<b>Hisse Payda</b>	1

### 3.1.4. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar için alınan güncel tapu kayıt belgesine göre taşınmazalar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir.

### 3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Değerlemeye konusu taşınmaza ait imar durumu yazısı Ümraniye Belediyesi İmar Şehircilik Müdürlüğünden 60269154.754-(2013/100311-11327-3482353 nolu 16.11.2021 tarihli yazı ile temin edilmiştir.

Değerleme konusu;

3328 Ada, 12 Parsel sayılı sayılı taşınmaz 19.06.2012 t.tarihli, İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre; H= Serbest, KAKS=2.85 yapılanma şartlarına sahip T3 lejantlı Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. Ayrıca 12 parsel, 22.04.2016 tasdik tarihli "Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Hafif Metrosuna İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" güzergahında kalmakta iken; 19.06.2012 onaylı İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı sınırında kalan kısımlarına ilişkin 23.01.2019 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır. Parselde, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüş alınarak uygulama yapılacaktır.

3328 Ada, 5 Parsel sayılı sayılı taşınmaz 19.06.2012 t.tarihli, İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre; H= Serbest, KAKS=2.85 yapılanma şartlarına sahip T3 lejantlı Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. Ayrıca 5 parsel, 22.04.2016 tasdik tarihli "Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Hafif Metrosuna İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" güzergahında kalmakta iken; 19.06.2012 onaylı İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı sınırında kalan kısımlarına ilişkin 23.01.2019 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır. Parselde, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüş alınarak uygulama yapılacaktır.



T.C.  
**ÜMRANIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 60269154.754-[2013/10031]-11327-3482353  
Konu : İmar Durumu

16/11/2021

Sayın; **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
(K. Bakkalköy Mah. Uman Sk. No:3  
Ataşehir/ İSTANBUL)

**İlgi:** 10/11/2021 tarih ve 11327 sayılı dilekçe;

Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 12 Parsel sayılı yerle ilgili talebiniz incelenmiştir.

Söz konusu parsel; 19.06.2012 tarihli, İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre; H= Serbest, KAKS=2.85 yapılanma şartlarına sahip T3 lejantlı Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. 19.06.2012 tarihli plana ait Plan notları yazımız ekinde olup, bu plan notlarına göre uygulama yapılacaktır.

Ayrıca 12 parsel, 22.04.2016 tasdik tarihli "Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Hafif Metrosuna İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" güzergahında kalmakta iken; 19.06.2012 onaylı İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı sınırında kalan kısımlarına ilişkin 23.01.2019 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır. Parselde, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüş alınarak uygulama yapılacaktır.

Bilgilerinize rica ederiz.

**Eklere:** 1. Plan Pafta Örneği (Çizim Ölçeği 1/2000)  
2. Plan Notları (3 Sayfa)

**Bülent ÇETİNKAYA**  
İmar ve Şehircilik Müdürü ✓

16-11-2021

Adres: Atatürk Mah. Fatih Sultan Mehmet Cad. No: 63 PK: 34761 Ümraniye / İSTANBUL  
Telefon: 0 (216) 443 56 00 Faks: 0 (216) 335 32 76 www.umraniye.bel.tr  
Kapılı Elektronik Posta (KEP) Adresi: umraniyebelidyesi@hs03.kep.tr

İlgi için: Doğan Mert CELASUN  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
Tel: 0216 443 56 00 / Dahili: 1156  
E-Posta: imarduram@umraniye.bel.tr



T.C.  
ÜMRANİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 60269154.754-[2013/10022]-11326-3482350  
Konu : İmar Durumu

10/11/2021

Sayın; VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.  
(K. Bakkalköy Mah. Uman Sk. No:3  
Ataşehir/ İSTANBUL)

İlgi: 10/11/2021 tarih ve 11326 sayılı dilekçe;

Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 5 Parsel sayılı yerle ilgili talebiniz incelenmiştir.

Söz konusu parsel; 19.06.2012 t.tarihli, İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre; H= Serbest, KAKS=2.85 yapılanma şartlarına sahip T3 lejantlı Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. 19.06.2012 t.tarihli plana ait Plan notları yazımız ekinde olup, bu plan notlarına göre uygulama yapılacaktır.

Ayrıca 5 parsel, 22.04.2016 tasdik tarihli "Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Hafif Metrosuna İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" güzergahında kalmakta iken; 19.06.2012 onaylı İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı sınırında kalan kısımlarına ilişkin 23.01.2019 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır. Parselde, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüş alınarak uygulama yapılacaktır.

Bilgilerinize rica ederiz.

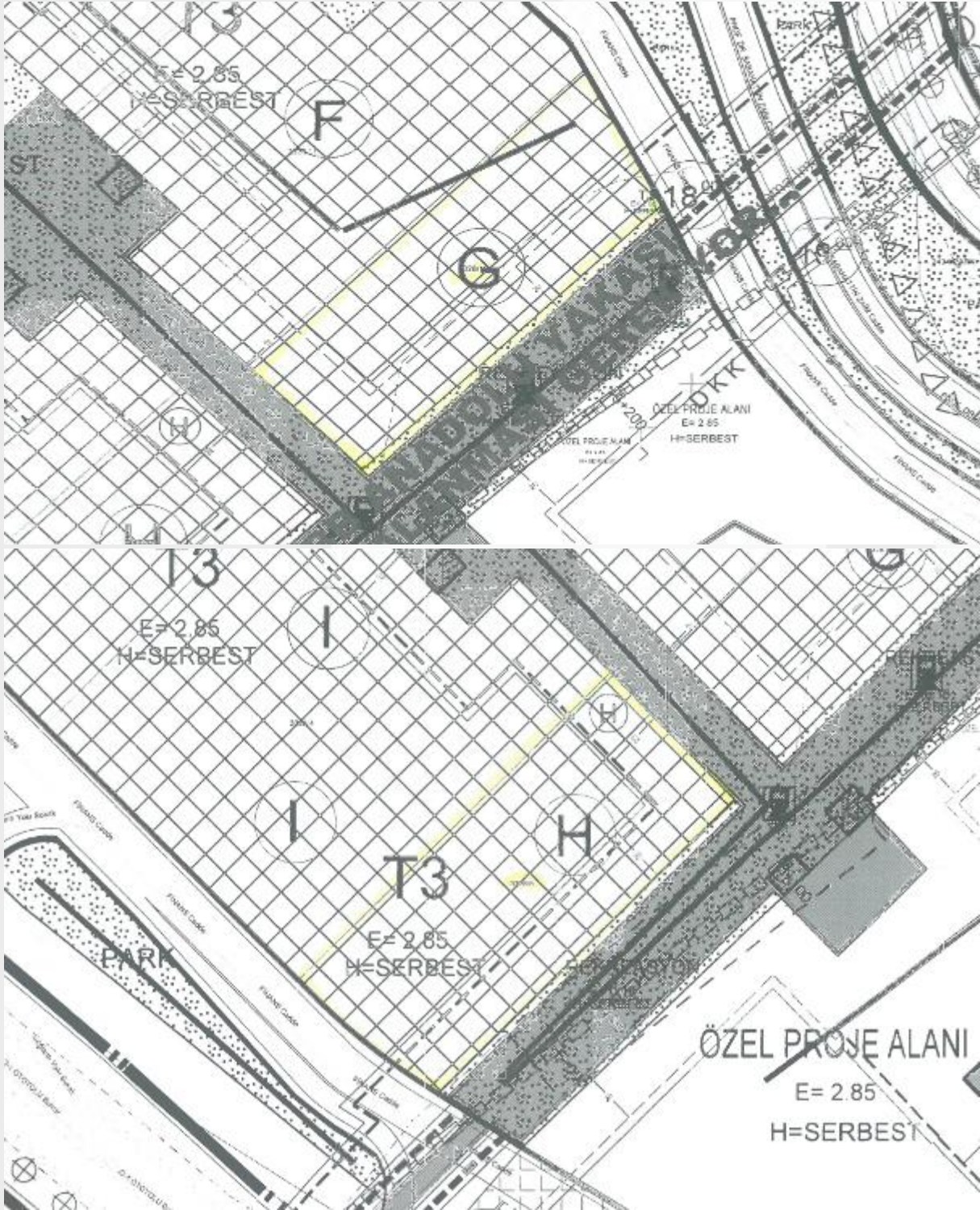
**Eklr: 1. Plan Pafta Örneği (Çizim Ölçeği 1/2000)**  
**2. Plan Notları (3 Sayfa)**

**Bülent ÇELİKÇAYA**  
İmar ve Şehircilik Müdürü ✓

10/11/2021

Adres: Atatürk Mah. Fatih Sultan Mehmet Cad. No: 63 PK: 34765 Ümraniye / İSTANBUL  
Telefon: 0 (216) 443 56 00 Faks: 0 (216) 335 32 76 www.umraniye.bel.tr  
Kayıtlı Elektronik Posta (KEP) Adresi: umraniyebelidYESI@hs02.kep.tr

Bilgi için: Doğan Mert CELASUN  
İmar ve Şehircilik Müdürü  
Tel: 0216 443 56 00 / Dahili: 1156  
E-Posta: imardurum@umraniye.bel.tr



Plan notları;

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

**PLAN NOTLARI**

**GENEL HÜKÜMLER**

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

**ÖZEL HÜKÜMLER**

**TİCARET ALANLARI**

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

**12. T1 TİCARET ALANLARI**

- 12.1. T1 Ticaret alanlarında, E=2.5 ve H=Serbesttir. Bu alanda, alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b.sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 12.2. Bu alanda blok boyut ve şekli, yapı, nizamı ve taban oturumu serbesttir.

Sayfa 1 / 3



- 12.3.** T1 Ticaret Alanında ikiden fazla bodrum kat iskan edilemez. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Bodrumlar siteye veya binaya ait ortak kullanıma açık sosyal ve idari tesis olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsale dahil edilmez.
- 12.4.** Blokların bahçe mesafeleri, yönetmelikte belirlenen bahçe mesafelerine göre yapılır veya İlçesinde onaylanacak vaziyet planı ve mimari projeler ile belirlenir. Yapılar ayrı blok ve sıra blok şeklinde yapılabilir. Birden fazla yapı yapılabilir. Yapı adalarında mimari avan projesinde belirlenecek arazi kotlarına göre uygulama yapılacaktır. Binaların kot alma durumları, blok boyutları ve parsel yapılanma şartları avan proje veya vaziyet planı ile belirlenir.
- 12.5.** İmar Kanunu'nun 23. maddesine tabidir.
- 12.6.** Bina kontürleri dışında, yapı yaklaşma sınırlarına kadar tabii zemin altında minimum ihtiyacın 4 katına kadar emsal harici kapalı otopark yapılabilir. Otopark giriş çıkışı ön bahçe mesafesinden sağlanabilir. Açık otoparklar, bu hesaba dahil edilmez. Arazi eğiminin fazla olduğu yapı adalarında kademelendirme yapılabilir.
- 12.7.** Her ebatta tesisat şartları TAKS'a ve KAKS'a dahil edilmez.
- 12.8.** Mimari çözümlerden dolayı geriye doğru çekilen teraslar emsal hesabına dahil edilmez.
- 12.9.** T1 Ticaret Alanında bahsedilmeyen hususlarda İstanbul Belediyesi İmar Yönetmeliği geçerlidir.

### 13. T2 TİCARET ALANLARI

T2 Ticaret alanlarında, E=2.5 ve H=Serbesttir. Bu alanda, alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir. Emsal hesabı, aşağıda verilen tabloya göre hesaplanacaktır.

Mevcut Ada ve Parsel No	Mevcut Tapu Alanı	Emsal	Toplam Emsal İnşaat Alanı	Emsalin Kullanılacağı Plan Bölgesi
3317/1	12.106,48	2,5	30.266,20	A
3322/1	9.591,43	2,5	23.978,58	D
3324/1	13.483,00	2,5	33.707,50	B

### 14. T3 TİCARET ALANLARI

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

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

### ÖZEL PROJE ALANI

**15.** Özel proje alanında, E=2.85 ve H=Serbesttir. Emsal net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır. Bu

alanda, Konut alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri ile sinema, tiyatro, konferans, toplantı, sergi, fuar salonları 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.

**DONATI ALANLARI:**

16. İlköğretim Tesisleri Alanı, Ortaöğretim Tesis Alanı, Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanları, Resmi Kurum Alanı, Dini Tesis Alanında E=1.50 ve H=Serbesttir.
17. Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanlarında anaokulu yapılabilir.
18. Rekreasyon alanlarında E=0.15 ve H=Serbesttir. Bu alanlarda tamamı emsale dahil edilmek koşulu ile zemin altında veya üstünde ticari fonksiyonlar yer alabilir. Zemin altında iskan edilecek ticari fonksiyonlarda kat yükseklikleri Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesinde belirlenecek olup serbesttir.
19. Meydan düzenleme alanında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
20. Planlama alanının tamamında ilgili yönetmeliğe uyulması ve Kurumların uygun görüşlerinin alınması kaydıyla Heliport ve Yükseltilmiş Heliport ve Yükseltilmiş Heliport pistleri yapılabilir.
21. Park alanlarında ilgili altyapı kuruluşunun talebi ve görüşü doğrultusunda imar planı tadilatı yapılmadan altyapı tesisinin gerektirdiği büyüklükte yer altı ve yer üstü trafoları, tesisat odaları, v.b. altyapı tesisleri yapılabilir.
22. Planlama alanı içerisindeki Donatı alanlarının, büyüklükleri korunarak konum ve sınırlarının değiştirilmesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilidir.

### 3.1.6. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar üzerinde devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

### 3.1.7. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar 25.12.2012 tarihinde İfrazen Taksim işleminden VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne, tescil edilmiştir.

### 3.1.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar 19.06.2012 t.tarihli, İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre; H= Serbest, KAKS=2.85 yapılanma şartlarına sahip T3 lejantlı Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. Ayrıca 12 parsel, 22.04.2016 tasdik tarihli "Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Hafif Metrosuna İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" güzergahında kalmakta iken; 19.06.2012 onaylı İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı sınırında kalan kısımlarına ilişkin 23.01.2019 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır. Parselde, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüş alınarak uygulama yapılacaktır.

### 3.1.9. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

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

### 3.1.11. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Aşağıdaki tabloda proje için alınmış yasal belgelerin listesi yer almaktadır. Taşınmazlar üzerinde henüz kat irtifakı tesis edilmemiştir.

Ada/Parsel	VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	KAPSAMI	ÜNİTE SAYISI
3328/5	YENİ YAPI	22.06.2015	15/10852	OFİS VE İŞYERİ	57
3328/12	YENİ YAPI	22.06.2015	15/10851	OFİS VE İŞYERİ	45
3328/5	YENİLEME	7.06.2017	17/8672	OFİS VE İŞYERİ	57
3328/12	YENİLEME	7.06.2017	17/8674	OFİS VE İŞYERİ	45
3328/12	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	23.11.2018	18/17808	OFİS VE İŞYERİ	45
3328/12	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	29.09.2020	20/7260	OFİS VE İŞYERİ	45
3328/12	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	21.09.2021	21/7906	OFİS VE İŞYERİ	45

**3.1.12. 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**

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetimi Bulgurlu Mahallesi, Alemdağ Caddesi, No:96, İç Kapı No:8 Üsküdar/İSTANBUL adresinde yer alan İstanbul Asya Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

**3.1.13. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların değer tespiti için taşınmazların mevcut tamamlanma oranına göre değerinin tespitinde "Maliyet Yaklaşımı"; bugün tamamlanarak satılması halindeki hasılat değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", projenin net bugünkü değerinin tespitinde ise "Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme Yöntemi) kullanılmıştır. Çalışma yapılan tüm yöntemlerde de taşınmazların yasal izinleri alınmış mimari projelere göre değerlendirilmiştir.

**3.1.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

# BÖLÜM 4

## GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

#### 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

##### 4.1.1. İstanbul İli



Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan şehir ve Türkiye Cumhuriyeti Devletinin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en çok göç alan ve en kalabalık ilidir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve

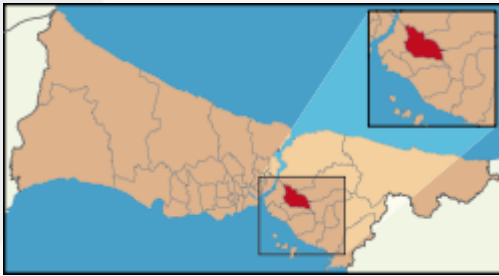
Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediye bulunmaktadır. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi olmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

##### 4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726

##### 4.1.3. Ümraniye İlçesi



Ümraniye, İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık dördüncü, Anadolu Yakası'nın en kalabalık ilçesidir. İlçe 35 mahalleden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Batıdan Üsküdar, güneyden Ataşehir, doğudan Sancaktepe, kuzeydoğudan Çekmeköy ve kuzeybatıdan Beykoz ilçeleriyle çevrilidir. Ümraniye İstanbul'un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir

yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

#### **4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri**

İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etti. 2021 yılı ilk çeyrekte GSYH güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3 olmuştur. Arındırılmamış verilerde ise büyüme %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi ikinci çeyrek sonuçları iç talepteki zayıflamaya rağmen dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklediğine işaret etmektedir. İç talepteki zayıflamada salgın nedeniyle uygulanan kısıtlama tedbirlerine ek olarak 2020 sonlarında yapılan faiz artırımlarının finansal koşullardaki gecikmeli etkileri öne çıkmaktadır. Mart ayında 52,6 olan imalat sanayi PMI Mayıs itibarıyla 49,3 ile daralma bölgesine gerilemiştir. Mevsimsel etkilerden arındırılmış verilere göre, Mart ayında 110,2 değerindeki reel sektör güven endeksi Mayıs ayında 107,1'e inerken, aynı dönemde imalat sanayi kapasite kullanım oranı %75,6'dan %75,2'ye inmiştir. Döviz kuru gelişmeleri ve küresel etkilerle diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. Mart ayında %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e çıktıktan sonra Mayıs itibarıyla %16,6'ya hafif gerilemiştir. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan %17,8'e yükseldikten sonra %17,0 inmiştir. Gıda fiyatlarında yıllık enflasyon ise ikinci çeyrekte bir miktar yavaşlayarak Mayıs itibarıyla %17,4 seviyesinde bulunmaktadır. Öte yandan, küresel eğilimlerin etkisiyle genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu yükselmeye devam etmektedir. Mart'ta %31,2 olan Yi-ÜFE yıllık enflasyonu Mayıs itibarıyla %38,3'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %34,0'dan %41,3'e yükselmiştir. Son dönemde enflasyon dinamiklerinde ılımlı yavaşlama işaretleri görülse de döviz kurlarındaki oynaklık, birikmiş maliyet unsurları ve beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. 2021 yılına aşılama ve ekonomilerdeki toparlanma iyimserliği ile başlayan küresel piyasalardaki risk iştahı Mart ayından bu yana kırılğan bir seyir izlemektedir. Söz konusu kırılğanlıkta ABD başta olmak üzere gelişmiş ekonomilerin enflasyonundaki hızlanma ile merkez bankalarının destekleyici adımlarını erken bir aşamada çekebilecekleri kaygısı rol almaktadır. Son dönemde açıklanan veriler küresel ekonomideki toparlanmanın sürdüğünü teyit ederken, gelişmiş ekonomilerdeki destekleyici para ve maliye politikası ile likidite bolluğu önemli bir faktör olarak önemini korumaktadır. Politika yapıcılar enflasyondaki yükselişin geçici unsurlardan kaynaklandığının altını çizerek tansiyonu düşürmeye çalışırken, risk iştahının verilere duyarlılığı yüksek seyretmektedir.

## Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.054.898	26.624	938.310	12.178	4,90	2,19
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020*	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04

GSYH kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

**Kaynak: TÜİK \*4.Çeyrek sonu verisidir. \*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)**

## Yıllık Enflasyon\*



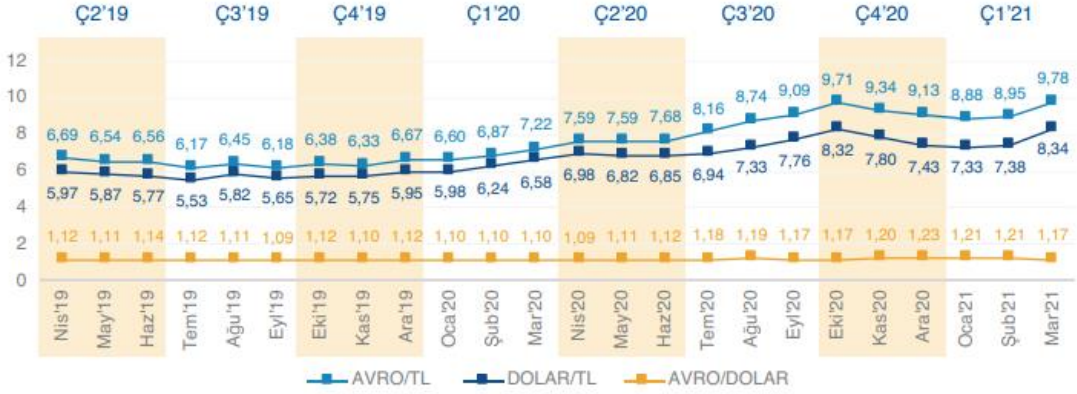
Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,08, bir önceki yılın Mart ayına göre %31,2, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,19 ve on iki aylık ortalamalara göre %13,18 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim



## Döviz Kuru\*



2020 yılının 4. çeyreğini 7,43 ile kapatan dolar 2021 Mart ayında 8,34'e, 9,13 ile kapatan Avro ise 2021 Mart ayında 9,78'e yükseldi.

Kaynak: TCMB  
\*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

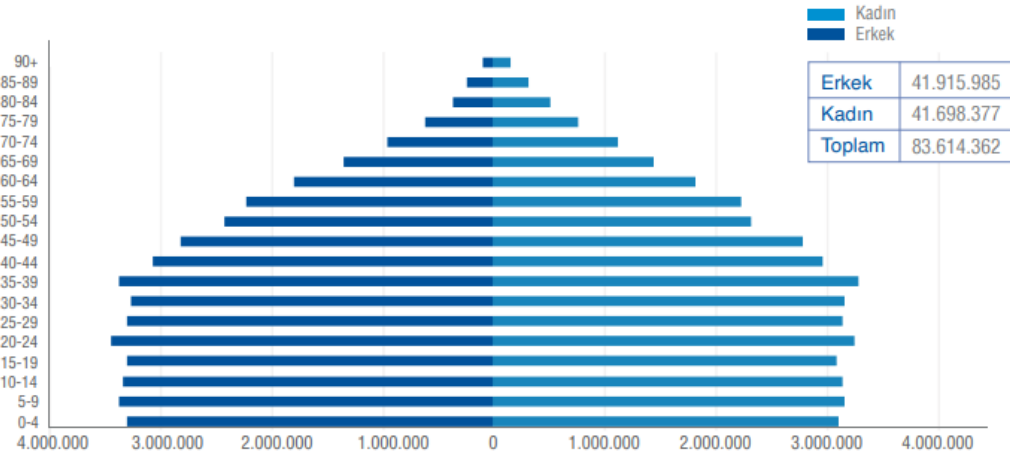
## Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>İstanbul</b>	14.804	15.029	15.068	15.519	15.462
<b>Ankara</b>	5.347	5.445	5.504	5.639	5.663
<b>İzmir</b>	4.224	4.280	4.321	4.367	4.395
<b>Bursa</b>	2.901	2.937	2.995	3.056	3.102
<b>Antalya</b>	2.329	2.364	2.426	2.512	2.548

Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

## Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2020

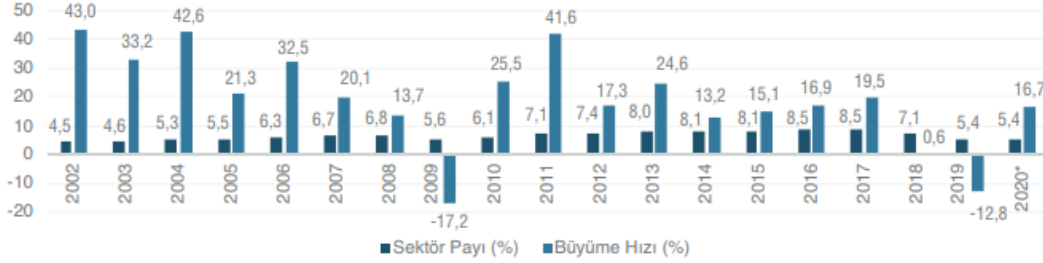


Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Kaynak: TÜİK

## Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

### GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)

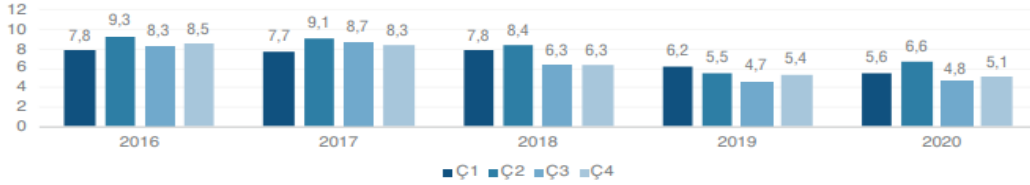


Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 4. Çeyrek dönem itibarıyla %5,1 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %3,5 küçülürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %2,6 oldu. GSYH ise, %26,2 artarak 1 trilyon 524 milyar 788 milyon TL oldu.

Kaynak: TÜİK  
\*2020 yılı 4. çeyrek sonu verisidir.

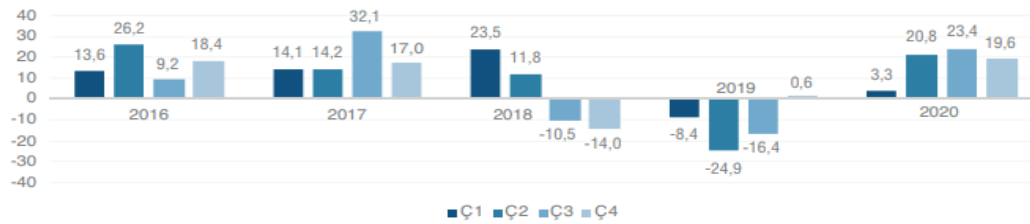
## Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

### Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



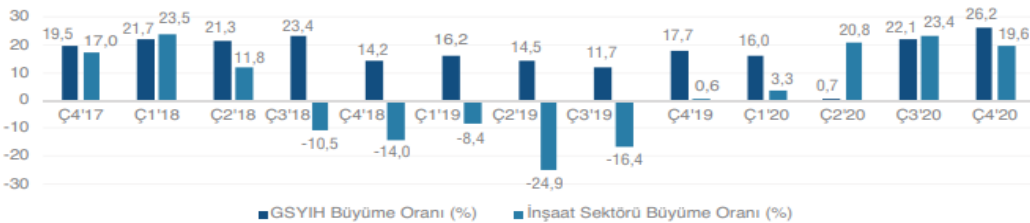
Kaynak: TÜİK

### Çeyrek Bazda Büyüme (%)\*



Kaynak: TÜİK  
\*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.  
\*\*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

### İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)\*



Kaynak: TÜİK  
\*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

2021 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %23 oranında bir azalma göstererek 263.050 adet olmuştur. İlk satışlar ise çeyreklik bazda bugüne kadarki en düşük seviyesine gerilemiş ve 80.370 adet olmuştur. 2021 yılı birinci çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %25,2 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %21,8 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise geçtiğimiz çeyrekteki artışından sonra yeniden düşüş göstererek 30,6'ya gerilemiştir. İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının yıllık bazda %17,50-18,50 aralığında olması nedeniyle gerileme devam etmiştir. İpotekli satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %63,5 oranında bir düşüş kaydederek 47.216 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %1,9 oranında artış göstererek 215.834 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %30,8, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %32,2 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayılarındaki gerilemeye karşın konut fiyatlarındaki artış devam etmektedir. Bununla birlikte, şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %13,1'e, yeni konutlarda ise %14,4'e gerilemiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 4.054 TL/ m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %9,7 oranında gerilemiş ve birinci çeyrekte yabancılara 14.647 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Çeyrek bazdaki gerilemeye karşın mart ayı verisi, veri setinin en yüksek satışı olarak kayıtlara geçmiş; mart ayında yabancılara 4.248 adet konut satışı yapılmıştır. Dördüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %50,8 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,1 pay ile Antalya bulunmaktadır.

## Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

### Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2014	28.252.598	14%
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2021 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %131,8, yüzölçümü %87,5, değeri %144,3, daire sayısı %105,6 arttı.

Kaynak: TÜİK

## Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

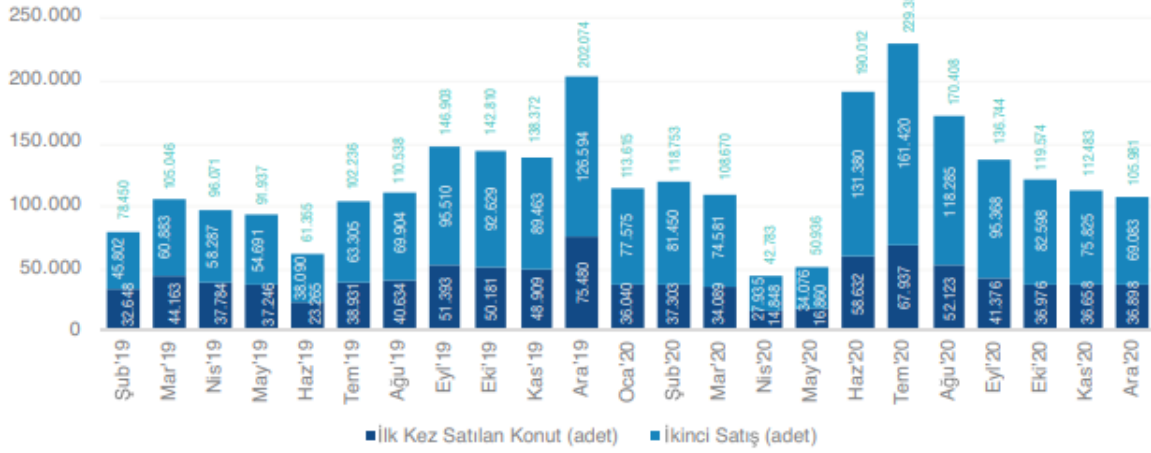
	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861	31,6
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223	32,1
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297	33,5
Ç4'16	196.936	206.706	405.642	146.127	36,0
<b>2016 Toplam</b>	<b>631.686</b>	<b>709.767</b>	<b>1.341.453</b>	<b>449.508</b>	<b>33,5</b>
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
<b>2017 Toplam</b>	<b>659.698</b>	<b>749.616</b>	<b>1.409.314</b>	<b>473.099</b>	<b>33,6</b>
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
<b>2018 Toplam</b>	<b>651.572</b>	<b>723.826</b>	<b>1.375.398</b>	<b>276.820</b>	<b>20,1</b>
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	306.686	483.256	144.600	29,9
<b>2019 Toplam</b>	<b>511.682</b>	<b>837.047</b>	<b>1.348.729</b>	<b>332.508</b>	<b>24,7</b>
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
<b>2020 Toplam</b>	<b>469.740</b>	<b>1.029.576</b>	<b>1.499.316</b>	<b>573.337</b>	<b>38,2</b>

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

## Aylık Bazda Konut Satışları (adet)

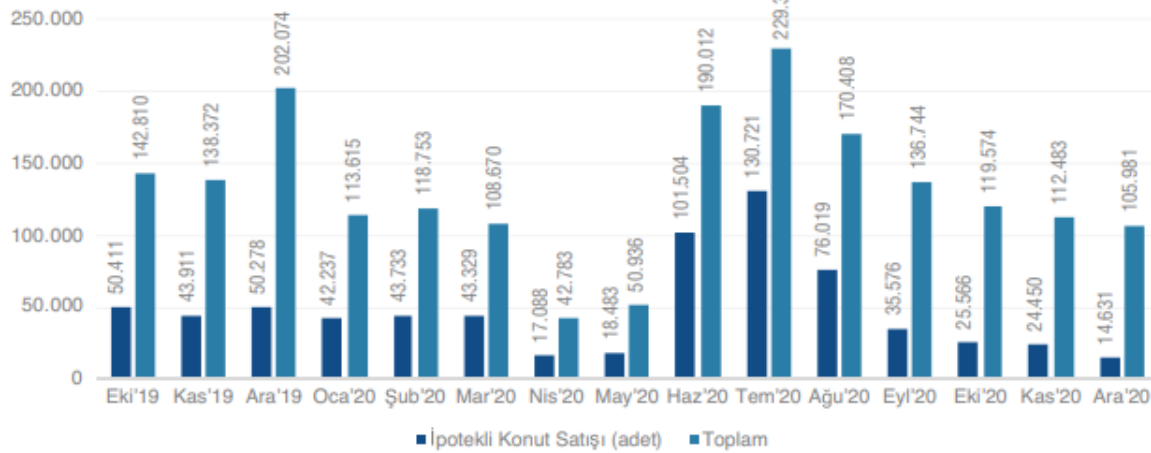


İlk defa satılan konutlar %9 azalarak 469 bin 740 adet oldu. İkinci el konut satışları da %18,6 artarak 1 milyon 29 bin 576 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticilerle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satılan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

## İpotekli Konut Satışları

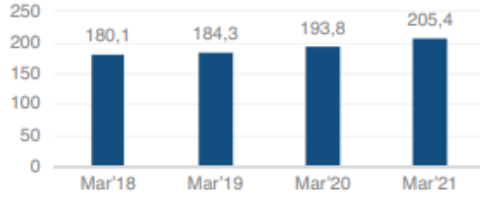


2020 yılında ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337 oldu. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

## Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

### REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)\*



Endeks Değeri:  
2021 Mart

205,4

Aylık Nominal  
Değişim (%)

0,30%

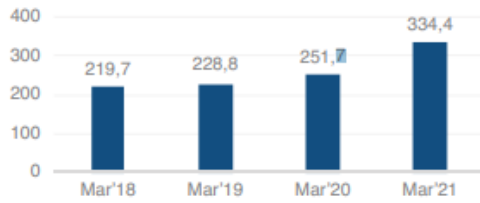
Yıllık Nominal  
Değişim (%)

7,72%

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)

103,80%

### REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)\*\*



Endeks Değeri:  
2021 Mart

334,4

Aylık Nominal  
Değişim (%)

2,96%

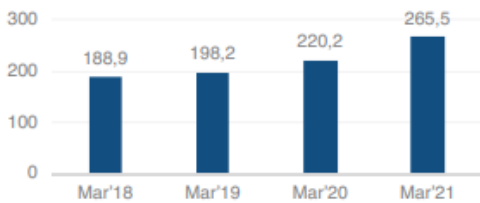
Yıllık Nominal  
Değişim (%)

27,64%

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)

213,10%

### REIDIN Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)\*\*



Endeks Değeri:  
2021 Mart

265,5

Aylık Nominal  
Değişim (%)

1,59%

Yıllık Nominal  
Değişim (%)

19,05%

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)

156,20%

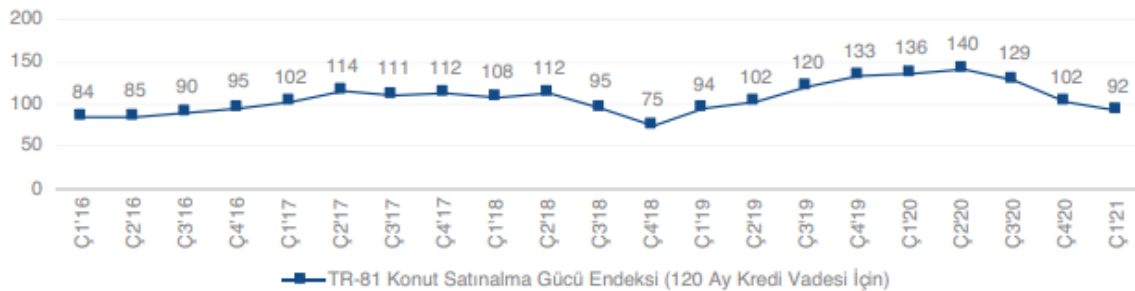
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2021 Nisan ayında, bir önceki aya göre %0,19, geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,03 oranında fiyat artışı gerçekleşti.

Kaynak: REIDIN

\*REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 34 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

\*\*REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)

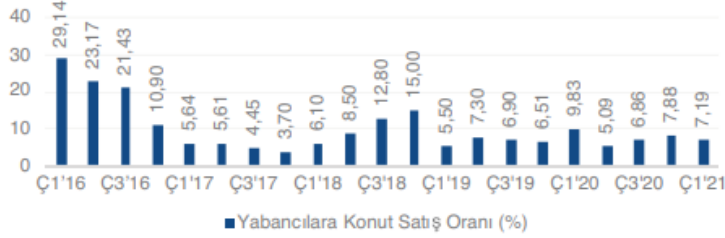
### Konut Satın Alma Gücü Endeksi\* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



TR-81 Konut Satın Alma Gücü Endeksi (120 Ay Kredi Vadesi İçin)

## Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

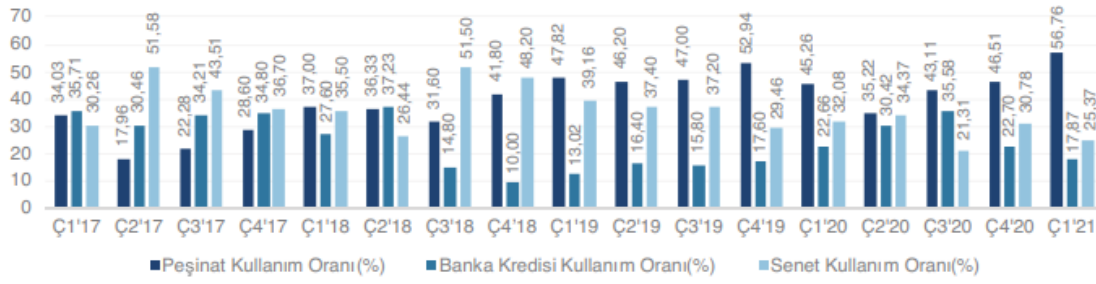
### Yabancılara Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

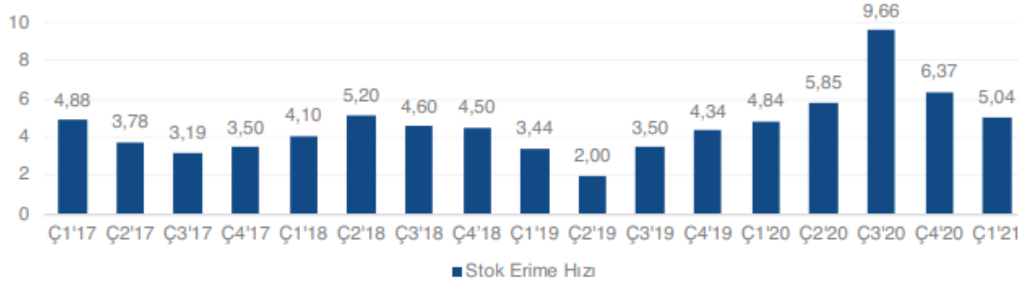
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2021 yılı 1. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2021 yılı 1. çeyrek dönemde stok erime hızı %5,04 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %7,19'ı yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

### Ödeme Yöntemleri



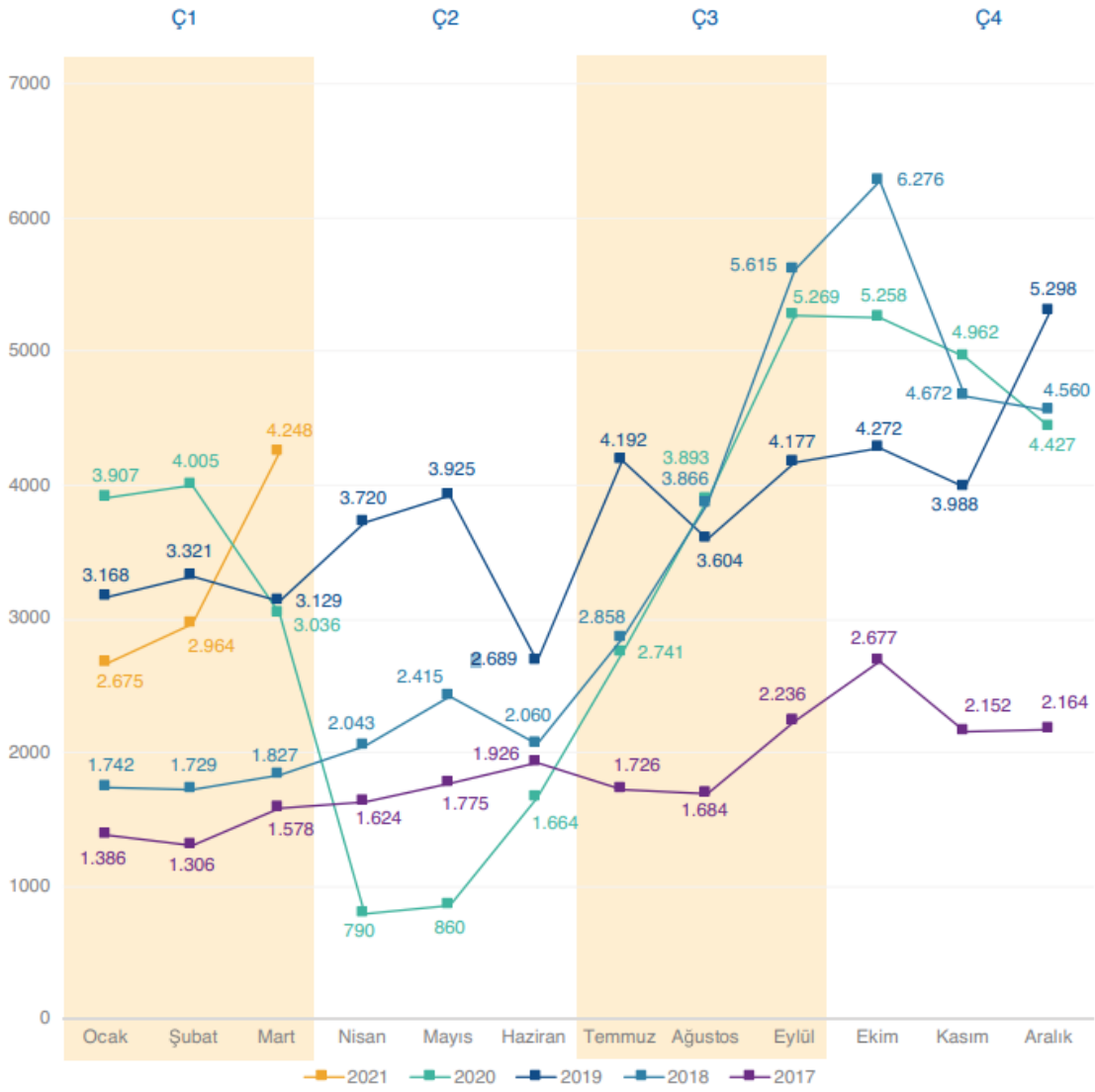
Kaynak: REIDIN

### Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

## Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları; 2021 yılı 1. çeyreği sonu itibarıyla geçen yılın aynı dönemine göre %2,5'lik büyümeye ile 12.192 adet seviyesinde gerçekleşti.

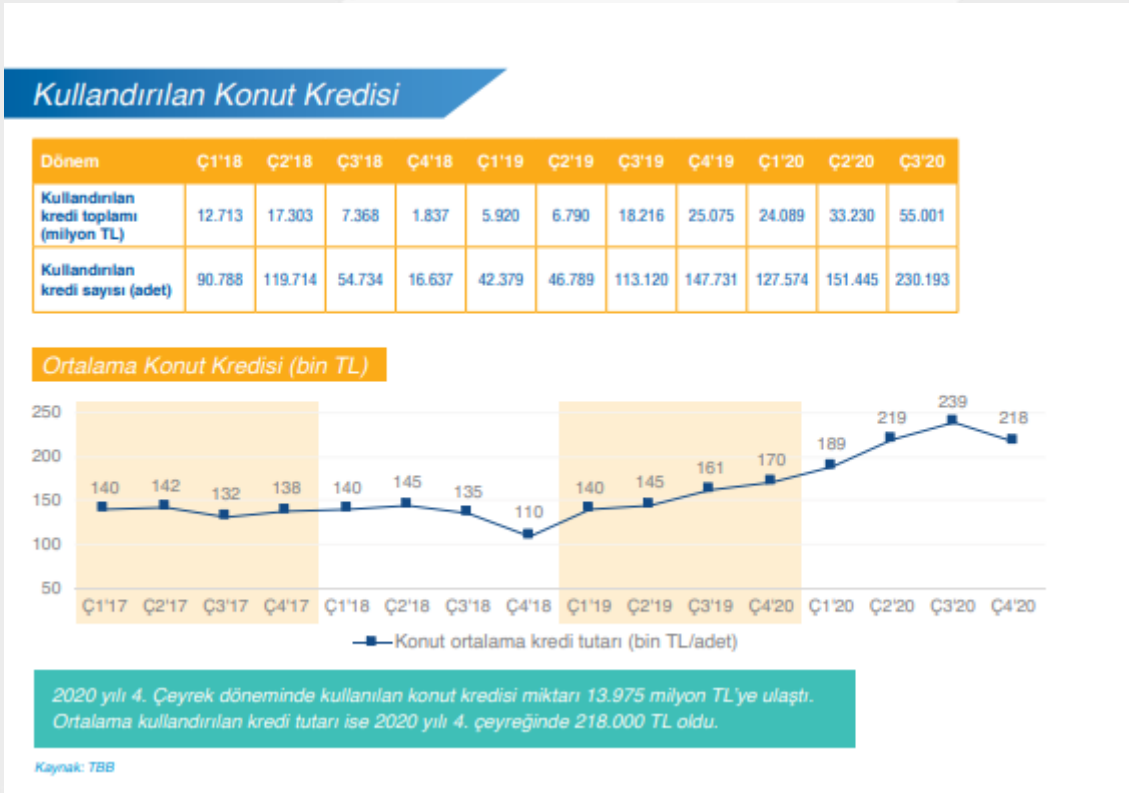
Kaynak: TÜİK



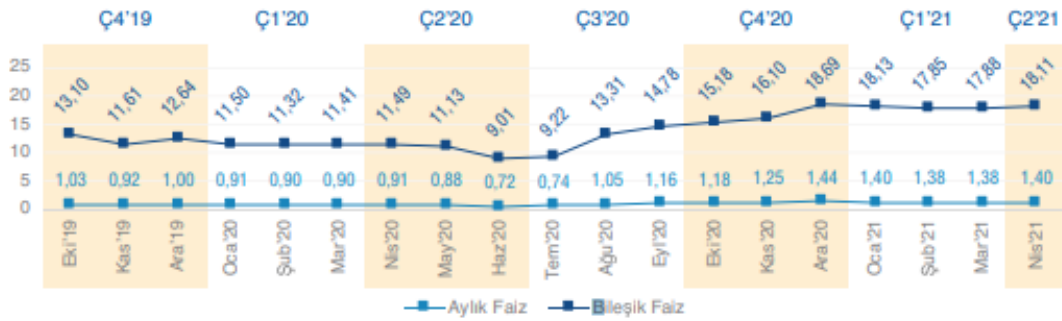
## KONUT ve TİCARİ GAYRİMENKUL

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Nisan ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Nisan ayında %1,40 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Nisan ayı sonunda 4,31 puan artarak %18,11 seviyesine yükselmiştir. 2021 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 276,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mart ayında %56,9 seviyesindeyken, 2021 yılı Mart ayında %61,9'a yükselmiştir. Mart 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %20 ,8'den %17,5'e, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %14,8'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mart ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 692 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Mart ayında %41,4 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2021 itibarıyla 1,4 puan azalarak %40 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,78 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,4 oldu. Bu oran 2020 Mart ayında %21,6 seviyesindeydi.

2020 yılı 4. Çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 13.975 milyon TL'ye ulaştı. Ortalama kullanılan kredi tutarı ise 2020 yılı 4. çeyreğinde 218.000 TL oldu.



## Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2021 Nisan ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,40, yıllık bileşik faiz ise %18,11 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TCMB

## Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
<b>Toplam Bankacılık Sektörü</b>	51	%100,0	276.723
Toplam Mevduat Bankaları	32	%91,1	252.072
Kamu Mevduat Bankaları	3	%61,9	171.250
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%17,5	48.356
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%11,7	32.466
Tas.Mevd.Sig. Fon. Devr. Bankalar	0	0	0
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	0,8
Katılım Bankaları	6	%8,9	24.651

Toplam konut kredisi hacmi 2021 yılı Mart ayı itibarı ile 277 milyar 632 milyon TL civarındadır.

Kaynak: BDDK

\*En son açıklanan veriler Mart 2021 BDDK verileridir.

\*\*27 Şubat 2019'da faaliyet izni alan Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile birlikte katılım bankaları sayısı 6'ya yükselmiştir.

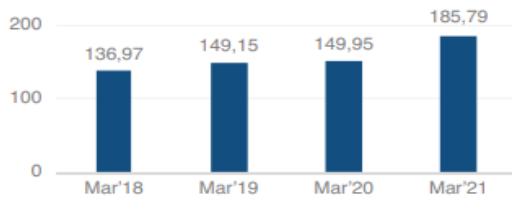
## En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2021 yılı 1. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan ilin %28,9 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %12 ile Ankara, %7,8 oranla ise İzmir takip etmektedir.

Kaynak: BDDK - FinTürk  
\*Ç1'21 sonu verisidir.  
\*\*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

## Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)\*



Endeks Değeri: 2021 Mart	185,79	Aylık Nominal Değişim (%)	1,67%
Yıllık Nominal Değişim (%)	23,91%	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)	85,79%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2021 Mart sonu itibarıyla 185,79 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 35,84 puan artış gösterirken, aylık 3,04 puan artış gösterdi. 2021 yılına 175,21 puan seviyesinde başlayan endekste, 3 aylık dönemde 10,58 puanlık bir artış yaşandı.

#### 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

##### 4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Marka proje içerisinde yer almaları
- Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması
- Finanskent Mahallesi içerisinde yer almaları
- 

##### 4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- İnşai faaliyetlerin tamamlanmamış olması

#### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 8.774,05 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "arsa" vasıflı F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 5 Parsel ve 7.225,80 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "arsa" vasıflı F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 12 Parsel sayılı tapuda Arsa nitelikli taşınmazlardır.

3328 ada 5 parsel sayılı taşınmaz yapı ruhsatı ve eki mimari projesine göre 10 bodrum kat +zemin kat + 41 normal kat olmak üzere toplam 52 kattan oluşmaktadır. Ruhsat projesine göre parselde 9 adet dükkân ve 48 adet ofis olmak üzere toplam 57 adet bağımsız bölüme bulunmaktadır.

3328 ada 12 parsel sayılı taşınmaz yapı ruhsatı ve eki mimari projesine göre 10 bodrum kat + zemin kat + 25 normal kat olmak üzere toplam 36 kattan oluşmaktadır. Ruhsat projesine göre parselde 9 adet dükkân ve 36 adet ofis olmak üzere toplam 45 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

#### Proje bilgileri

PROJE ÖZETİ		
3328 ADA 5 PARSEL		
NİTELİK	ADET	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )
OFİS	48	52.045,00
DÜKKAN	9	3.489,70
ORTAK ALAN		93.398,30
<b>TOPLAM</b>	<b>57</b>	<b>148.933,00</b>

3328 ADA 12 PARSEL		
NİTELİK	ADET	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )
OFİS	36	35.527,20
DÜKKAN	9	2.080,50
ORTAK ALAN		74.996,27
<b>TOPLAM</b>	<b>45</b>	<b>112.603,97</b>

#### **4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler**

Yerinde yapılan incelemelerde konu projenin yaklaşık %86 seviyede olduğu inşai faaliyetlerin devam ettiği tespit edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda ruhsat ve eki mimari projeye aykırı imalat bulunmadığı tespit edilmiştir.

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

Yerinde yapılan incelemelerde konu projenin yaklaşık %86 seviyede olduğu inşai faaliyetlerin devam ettiği tespit edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda ruhsat ve eki mimari projeye aykırı imalat bulunmadığı projenin yeniden ruhsat almasını gerektirir durum bulunmadığı tespit edilmiştir.

#### **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 Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Mevcut durum itibarıyla inşaat yaklaşık %86 seviyelerindedir.

# BÖLÜM 5

## KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

## 5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

### 5.1.1. Maliyet Yöntemi

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

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

### 5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan işyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### 5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

## 5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında konu taşınmazların değerine ulaşmak için; projenin mevcut durumu maliyet yöntemine göre belirlenmiştir. Mevcut kat irtifakına göre bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda oluşacak değerleri Emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiştir. Taşınmazların yer aldığı projenin net bugünkü değeri için Gelirlerin İndirgenmesi yaklaşımı kullanılmıştır.

### 5.2.1. Maliyet Yöntemi

Konu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde proje inşaatının toplam %86 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiştir. Bu nedenle konu projenin %86 tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki değerleri ayrı ayrı hesaplanmıştır.

### 5.2.2. Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Yüzölçümü(m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmazların kuzeybatısında yer alan, Ümraniye İlçesi, Yenişehir Mahallesi sınırı içerisinde konumlu, Konut Alanı TAKS: 0.40 imar hakkına sahip 947 ada 271,94 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 29 parsel 3.000.000.-₺ bedelle satılıktır. Konu taşınmazlar ile konu emsalin kuş uçuşu mesafesi ~1,01 km. olarak tespit edilmiştir. Konu emsalin doğu yönden 3135. Sokağa yaklaşık 12 metre cephesi bulunmaktadır.	MEHMET UĞURAL 0552-229-54-80	271,94	3.000.000	11.032
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmazların kuzeyinde yer alan, Ümraniye İlçesi Çakmak Mahallesi sınırı içerisinde konumlu, Ayrık Nizam, 4 Kat KONUT+TİCARET imar durum hakkına sahip, 631 ada 594,38 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 21 parsel 15.000.000 ₺ bedelle satılıktır. Konu taşınmazlar ile konu emsalin kuş uçuşu mesafesi ~2,05 km. olarak tespit edilmiştir. Konu emsalin doğu yönden Başak Sokağa yaklaşık 18 metre cephesi bulunmaktadır.	YILMAZ TURAN 0532-744-83-61	594,38	15.000.000	25.236
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmazların kuzeyinde yer alan, Ümraniye İlçesi, Çakmak İlçesi sınırları içerisinde konumlu, Ayrık Nizam, 4 Kat KONUT imar hakkına sahip 290 m <sup>2</sup> yüzölçüm olarak beyan edilen boş parsel 3.750.000 ₺ bedelle satılıktır.	MEHMET ULAŞ 0534-749-85-27	290,00	3.750.000	12.931
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmazların batısında yer alan, Ümraniye İlçesi, Yenişehir Mahallesi sınırı içerisinde konumlu, Konut Alanı TAKS: 0.40 imar hakkına sahip 935 ada brüt 243,12 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 23 parsel ile, 935 ada brüt 264,30 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 22 parsel 3.950.000 ₺ bedelle satılıktır. Konu taşınmazlar ile konu emsalin kuş uçuşu mesafesi ~1,10 km. olarak tespit edilmiştir. Konu emsallerin kuzey yönden toplamda 25 metre 3010. Caddeye cephesi bulunmaktadır. Konu emsallerin yola terkleri bulunmakta olup 2 parselin terkten sonraki kalan alanı toplamda yaklaşık 423 m <sup>2</sup> olduğu bilgisi alınmıştır.	CAN ÇELİK 0532-283-93-33	423,00	3.950.000	9.338
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmazların doğusunda yer alan, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi sınırları içerisinde konumlu, Ayrık Nizam, Ticaret imar hakkına sahip 900 m <sup>2</sup> yüzölçüm olarak beyan edilen boş parsel 29.000.000 ₺ bedelle satılıktır.	ALPER ALKAN 0535-244-72-47	900,00	29.000.000	32.222
Emsal 6	Değerleme konusu taşınmazların doğusunda yer alan, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu İlçesi sınırları içerisinde konumlu, Ayrık Nizam, 1.80 Emsal imar hakkına sahip 458 m <sup>2</sup> yüzölçüm olarak beyan edilen boş parsel 8.000.000 ₺ bedelle satılıktır.	KAYA EMLAK 0532-614-54-68	458,00	8.000.000	17.467
Görüş 1	Bölge emlakçısı yapılan görüşmede konu taşınmazların arsa birim değerinin 25.000 TL/m <sup>2</sup> - 40.000 TL/m <sup>2</sup> bandında olabileceği belirtilmiştir.	BORA ÖZFİNDİKOĞLU 0533-208-58-51			
Görüş 2	Bölge emlakçısı yapılan görüşmede konu taşınmazların arsa birim değerinin 35.000 TL/m <sup>2</sup> - 50.000 TL/m <sup>2</sup> bandında olabileceği belirtilmiştir.	MEHMET ULAŞ 0534-749-85-27			

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık arsa nitelikli taşınmaz bulunamamıştır. Bu nedenle emsallerin, konumu, yapılaşma hakları, imar durumu vb. özellikleri yönünden uyumlaştırma yapılarak taşınmazların nihai arsa birim değerleri belirlenmiştir.



ARSA EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5	Örnek 6
YÜZÖLÇÜM (m <sup>2</sup> )	272	594	290	423	900	458
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)	3.000.000	15.000.000	3.750.000	3.950.000	29.000.000	8.000.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )	11.032	25.236	12.931	9.338	32.222	17.467
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI	-10%	-15%	-10%	-10%	10%	-10%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI	15%	15%	15%	15%	15%	15%
İMAR DURUMU DÜZELTME KATSAYISI	20%	20%	20%	20%	20%	20%
YAPILAŞMA HAKKI DÜZELTME KATSAYISI	50%	50%	50%	50%	50%	50%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	50%	50%	50%	50%	50%	50%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )	24.822	55.520	29.095	21.011	78.944	39.301
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )				41.449		

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların arsa birim m<sup>2</sup> değeri 41.449 TL/m<sup>2</sup> olarak alınması uygun bulunmuştur.

Ada-Parsel	Arsa Alanı, m <sup>2</sup>	Arsa Birim m <sup>2</sup> Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL
3328/5	8.774,05	41.449	363.674.004
3328/12	7.225,80	41.449	299.500.871
TOPLAM			663.174.876

### 5.2.3. Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi (Ruhsat Projesine Göre)

Değerlemeye konu olan taşınmazların yerinde yapılan incelemelerine göre ve müşteriden alınan bilgiye göre inşaatın tamamlanma oranı yaklaşık %86 olduğu tespit edilmiştir.

Projede;

- Dükkan alanları için birim maliyeti 5.000 TL/m<sup>2</sup>
- Ofis alanları için birim maliyeti 4.750 TL/m<sup>2</sup>
- Ortak alanlar için birim maliyeti 3.500 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

Üst Yapı Maliyeti				
Unsur	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Üst Yapı Birim Maliyeti(TL/m <sup>2</sup> )
Ofis	5.000	87.572,20	437.861.000	4.028,88
Dükkan	4.750	5.570,20	26.458.450	
Ortak Alanlar	3.500	168.394,57	589.380.995	
<b>Toplamlar</b>		<b>261.536,97</b>	<b>1.053.700.445</b>	

Yapılan hesaplamalara göre **261.536,97 m<sup>2</sup>** yapı alanı toplam yapı inşaat maliyeti **1.053.700.445 TL** olarak hesaplanmıştır.


Üst Yapı Maliyetine ek olarak alt yapı maliyetlerine ait tablo aşağıda verilmiş olup üst yapı maliyetleri toplam maliyetin %80'ini, alt yapı maliyetleri ise %20'sini oluşturacağı öngörülmüştür.


Alt Yapı Maliyetleri			
Unsur	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)
<b>Üst Yapı Maliyetleri Toplamı</b>	80%	261.536,97	1.053.700.445
PROJE	5%	261.536,97	65.856.278
KAZI VE HAFRİYAT	6%	261.536,97	79.027.533
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	261.536,97	92.198.789
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	261.536,97	26.342.511
<b>PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>	<b>100%</b>	<b>261.536,97</b>	<b>1.317.125.556</b>


<b>Maliyet Yönetimine Göre Projenin Tamamlanması Halindeki Toplam Değer (TL)</b>	<b>1.980.300.432</b>
<b>Maliyet Yönetimine Göre Projenin %86 Tamamlanma Oranı Toplam Değer (TL)</b>	<b>1.795.902.854</b>


MALİYET ÖZETİ				
ADA/PARSEL	ARSA DEĞERİ	YAPI DEĞERİ	TOPLAM DEĞER	%86 İNŞ. SEVİYESİNE GÖRE DEĞER
3328/5	363.674.004	754.618.906	1.118.292.911	1.012.646.264
3328/12	299.500.871	562.506.650	862.007.521	783.256.590
<b>TOPLAM</b>	<b>663.174.876</b>	<b>1.317.125.556</b>	<b>1.980.300.432</b>	<b>1.795.902.854</b>

#### 5.2.4. Yakın Bölge Markalı Proje Bilgileri

PROJENİN ADI: SİNPAŞ FİNANS ŞEHİR			
Projenin Konumu	ÜMRANIYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ		
Projenin Sahibi	SİNPAŞ GYO		
Proje Hakkında Bilgi			
Proje Yer Alan Nitelikler	Konut, Dükkan		
Proje Başlangıç-Bitiş	2016-Yaşam Başladı		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m <sup>2</sup> )	27503,53, 29.870,76,...		
Toplam İnşaat Alanı(m <sup>2</sup> )	-		
Konut-Rezidans	2550		
Dükkan-İş Yeri	B.A.		
Ofis-Büro	0		
Mağaza	0		
Sosyal Tesis İmkanı	açık-kapalı otopark, restaurant, mağaza, ofis, sosyal tesis, spor salonu, fitness salonu, basketbol sahası,		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL)
1+1	62	78	1.590.000
2+1	64	103	1.800.000
3+1	132	165	3.800.000
4+1	136	197	4.800.000
*2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	21.314,03		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Sinpaş Yapı imzası taşıyan Sinpaş Finans Şehir projesi toplam 2 bin 550 konuttan meydana geliyor. Yaklaşık 141 bin metrekarelik alana kurulan projenin ilk etabında 450 konut yer alıyor. Projede 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler yer alıyor. Sinpaş Finans Şehir projesinin 1+1 ve 3+1 tipindeki örnek daireleri hazır durumda.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	-		
			

PROJENİN ADI: METROPOL İSTANBUL			
Projenin Konumu	ATAŞEHİR İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ		
Projenin Sahibi	GAP		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut, Dükkan, Ofis		
Proje Başlangıç-Bitiş	2016-YAŞAM BAŞLADI		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m <sup>2</sup> )	99.108		
Toplam İnşaat Alanı(m <sup>2</sup> )	-		
Konu-Rezidans	1381		
Dükkan-İş Yeri	B.A.		
Ofis-Büro	B.A.		
Mağaza	0		
Sosyal Tesis İmkanı	Yürüyüş parkuru, Süs havuzu, Çocuk oyun alanları, Kapalı yüzme havuzu, Sauna, Fitness merkezi, Kafe,		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 3+2, 4+1		
Satılık Ofisler			
Ofis Tipi	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL)
1+0	65	97	2.175.000
1+1	65	90	2.250.000
2+1	120	167	3.650.000
2+1	80	110	1.700.000
3+2	470	579	18.085.000
4+1	245	330	8.150.000
*2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	21.097,76		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	RMJM tarafından tasarlanan Metropol İstanbul projesinin C bloğunda home ofisler, A bloğunda ise ofis ve rezidanslara yer veriliyor. LEED Gold kriterlerine uygun olarak yapılan Metropol İstanbul projesi 1,5 milyar TL yatırım değerine sahip. Projede rezidans daireler 140 metre ve 27 katlı olan B blokta yer alıyor.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	Dekorasyonlu/shell and core		
			

<b>PROJENİN ADI: SARPHAN FİNANSPARK</b>			
Projenin Konumu	ÜMRANIYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ		
Projenin Sahibi	SARP GROUP		
<b>Proje Hakkında Bilgi</b>			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut		
Proje Başlangıç-Bitiş	2014-Yaşam Başladı		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m <sup>2</sup> )	288.000		
Toplam İnşaat Alanı(m <sup>2</sup> )	808.587		
Konu-Rezidans	348		
Dükkan-İş Yeri	451		
Ofis-Büro	76		
Mağaza	94		
Sosyal Tesis İmkanı	Kapalı Yüzme Havuzu, Fitness, Hamam, Sauna, Yürüyüş Parkurları, Çocuk oyun alanları		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
<b>REZİDANS BİLGİLERİ</b>			
Ofis Tipleri	1+0		
<b>Satılık Konutlar</b>			
Konut Tipi	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL)
1+0	42	65	1.900.000
1+0	70	100	1.900.000
1+0	80	115	1.650.000
1+0	150	190	4.900.000
<i>*2. el satışları olup, fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.</i>			
<b>ORTALAMA BİRİM DEĞER</b>			
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	19.882,82		
<b>DİĞER BİLGİLER</b>			
Özellikler	Sarphan Finans Park, rezidans, ofis, otel ve dükkan olarak tasarlanan bir iş ve yaşam merkezidir. Projede 348 rezidans, 76 ofis, 451 adet iş yeri ve 94 adet mağaza olmak üzere toplamda 969 bağımsız bölüm bulunmaktadır.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	Dekorasyonlu/shell and core		
			

PROJENİN ADI: VARYAP MERİDİAN			
Projenin Konumu	ATAŞEHİR İLÇESİ, BARBAROS MAHALLESİ		
Projenin Sahibi	VARYAP		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut, Dükkan, Ofis		
Proje Başlangıç-Bitiş	2014 - YAŞAM BAŞLADI		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m <sup>2</sup> )	B.A.		
Toplam İnşaat Alanı(m <sup>2</sup> )	410.000		
Konu-Rezidans	1500		
Dükkan-İş Yeri	B.A.		
Ofis-Büro	B.A.		
Mağaza	B.A.		
Sosyal Tesis İmkanı	Yürüyüş Alanı, Çocuk Oyun Park Alanı, Bisiklet Yolu, Hamam, Sauna, Güvenlik		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL)
1+0	55	70	1.200.000
2+1	170	210	4.250.000
4+1	220	265	7.390.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	19.580,32		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	VARYAP MERİDİAN, ABD'deki Çevre Dostu Binalar Konseyi (USGBC) tarafından geliştirilen LEED (The Leadership in Energy and Environmental Design - Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik) kriterlerine uygun olarak gerçekleştirilen, Türkiye'nin ilk büyük ekolojik		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
			

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan satılık ofis nitelikli taşınmaz m<sup>2</sup> birim değerlerinin 19.580 TL/m<sup>2</sup>– 21.314 TL/m olduğu bilgisi edinilmiştir.

### 5.2.5. Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ							
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kiş/Kurum- Telefon	Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlıklı Satış Değeri (TL)	Pazarlıklı Birim Değeri, (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Varyap Meridian projesinde konumlu, 90 m2 bodrum kat, 90 m2 zemin kat olarak beyan edilen ancak her bir katının 70' er m2 olduğu belirtilen ve düşünülen dükkan 10.250.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır. Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiştir. Zemin kata indirgeme ile birlikte emsalin alanı 88 m2 olarak hesaplanmıştır.	İLKER YETGİN 0532 431 43 20	88,00	10.250.000	116.477	9.225.000	104.830
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Sarphan Finans Park projesinde konumlu, 152 m2 giriş kat, 87 m2 bodrum kat olduğu beyan edilen ancak giriş katın 145 m2, bodrum katın ise 80 m2 olduğu tahmin edilen dükkan 8.500.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır. Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiştir. Zemin kata indirgeme ile birlikte emsalin alanı 165 m2 olarak hesaplanmıştır.	HAKAN KOCAASLAN 0535 705 51 65	165,00	8.500.000	51.515	7.820.000	47.394
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Sarphan Finans Park projesinde konumlu, 120 m2 giriş kat, 60 m2 bodrum kat olduğu beyan edilen ancak giriş katın 110 m2, bodrum katın ise 50 m2 olduğu tahmin edilen dükkan 7.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır. Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiştir. Zemin kata indirgeme ile birlikte emsalin alanı 123 m2 olarak hesaplanmıştır.	İZEL ŞARHON 0532 241 02 16	123,00	7.000.000	56.911	6.440.000	52.358
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Sarphan Finans Park projesinde konumlu, 84 m2 giriş kat, 61 m2 bodrum kat, 194 eklenti alanı olarak beyan edilen ve doğru olduğu düşünülen dükkan 12.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır. Bodrum kat 1/4, eklenti 1/7 oranında zemin kata indirgenmiştir. Zemin kata indirgeme ile birlikte emsalin alanı 165 m2 olarak hesaplanmıştır.	HAKAN KOCAASLAN 0535 705 51 65	165,00	12.000.000	72.727	11.040.000	66.909
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Sinpaş Finans Şehir projesinde konumlu, 127 m2 beyan edilen ancak 115 m2 olduğu tahmin edilen dükkan 8.250.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır.	AYDAN ALKİM 0533 524 66 58	115,00	8.250.000	71.739	7.590.000	66.000
Emsal 6	Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Teknik Yapı Deluxia Palace projesinde konumlu, 354 m2 bodrum kat, 286 m2 zemin kat ve 80 m2 asma kat olarak beyan edilen ancak 320 m2 bodrum kat, 265 m2 zemin kat ve 70 m2 asma kat olduğu tahmin edilen dükkan 12.250.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır. Bodrum kat 1/4 oranında, asma kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiştir. Zeminine indirgenmiş alan ile birlikte konu emsalin alanı 380 m2 hesaplanmıştır.	ERCAN BAYSAL 0505 353 34 43	380,00	12.250.000	32.237	11.270.000	29.658
Emsal 7	Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Ataşehir Trendist projesinde konumlu, 395 m2 beyan edilen ancak 300 m2 olduğu tahmin edilen dükkan 15.900.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır.	HANİFE TOPSAKAL 0530 048 83 00	300,00	15.900.000	53.000	14.630.000	48.767

Bölgede yer alan satışa konu emsal dükkanlar incelenmiş olup, konu taşınmazdaki ticari alanlarla bire bir örtüşmemesi nedeni ile emsallerin konumuna, reklam kabiliyetine, büyüklüğüne, kullanım durumuna ve karma projede bulunma şerefinessine göre uyumlaştırılarak m2 satış bedeli belirlenmiştir.

### 5.2.5.1. Emsal Krokisi



- SA: Satılık Arsa
- SD: Satılık Dükkan
- SK: Satılık Konut



Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konumlu nitelikli karma projelerinde, lüks segmentte konutlar ve de ticari birimler tasarlanmıştır. Taşınmaz tipleri metrekare bazında ve müşteri ihtiyaçlarına göre farklılık göstermektedir.



### 5.2.5.2. Şerefiyelendirme Çalışması

Aynı proje çatısı altında inşa edilen gayrimenkullerin değerleri, değer üzerinde etkili olan faktörler ve bu faktörlerin değer üzerindeki etkileme oranları nedeniyle farklılık göstermektedir. Bir proje çatısı altında bulunan gayrimenkullerin talep değer farklılığı şerefiye olarak tanımlanır. Gayrimenkul değerlemede aynı değer üzerinde etkili olan faktörler çeşitlilik göstermekte olup, kesin bir modelleme yapılamamaktadır. Şerefiye hesabı gayrimenkul değerlemede matematiksel modellemeye imkân tanınması nedeniyle önemlidir.

Bu çalışmada, aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkulün değerlemesinde değer farklılıklarını yaratan şerefiye kriterleri ve bu kriterlerin değeri etkileme oranları incelenmiştir.

Şerefiyelendirmenin gayrimenkul değerine ulaşmak için temel oluşturması ve değere ulaşmakta kullanılan bir yöntem olması nedeniyle çalışmada değerlendirme yöntemleri kavramsal olarak irdelenmiştir.

Ayrıca değeri etkileyen kriterlerin ve bu kriterlerin değer üzerindeki etkilerinin değerlendirilecek gayrimenkulün niteliğine ve gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye göre çeşitlilik gösterebileceği vurgulanmış ve buna göre konutların ve ticari gayrimenkullerin değerini etkileyen faktörler ayrı ayrı incelemiştir.

Şerefiyelendirme çalışmalarında saha çalışmaları yapılarak şerefiye kriterlerinin seçiminde ve ağırlıklarının tespitinde gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki arz ve talep dengesinin şerefiyelendirme çalışmasının temelini oluşturduğu ve en önemli süreçlerinden biri olduğu vurgulanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkul için yapılan değerlendirme çalışmalarında şerefiyelendirme kriterlerinin ve bu kriterlerin değer üzerinde birbirlerine göre ağırlıklarının gayrimenkullerin fonksiyonlarına ve gayrimenkullerin içinde yer aldığı pazardaki arz ve talep dengesine göre farklılık göstermesi nedeniyle söz konusu şerefiyelendirme çalışmalarının bölgesel analiz çalışmalarının sonuçları kullanılarak hazırlanması gerekmektedir.

### Ofis Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında konutlar için 6 adet faktör kullanılmıştır.

- 1- **Bulunduğu Kat**
- 2- **Alan Aralığı**
- 3- **Cephe Sayısı**
- 4- **Yönü**
- 5- **Manzara Durumu**

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **ofis** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **19.840TL/m<sup>2</sup>** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

Alan Aralığı	Puan	Bulunduğu Kat	Puan	Yönü	Puan	Manzara Durumu	Puan	Cephe Sayısı	Puan
1500'den m <sup>2</sup> den Büyük	0,0%	Zemin	0,0%	KB	1,5%	Şehir	0,0%	1	0,0%
1400-1499 m <sup>2</sup> arası	3,0%	1 ve 5	2,0%	KD	2,0%	Deniz	6,0%	2	2,0%
1300-1399 m <sup>2</sup> arası	3,0%	6 ve 10	4,0%	KB-KD	3,5%			3	3,0%
1200-1299 m <sup>2</sup> arası	5,0%	11 ve 15	7,0%	GB	3,0%			4	4,0%
1100-1199 m <sup>2</sup> arası	5,0%	16 ve 20	10,0%	GD	3,5%			Tüm Cephe	5,0%
1000-1099 m <sup>2</sup> arası	7,0%	21 ve 25	10,0%	GB-KB	4,5%				
900-999 m <sup>2</sup> arası	7,0%	26 ve 30	11,0%	KD-GD	5,5%				
600-699 m <sup>2</sup> arası	8,0%	31 ve 35	11,0%	GB-KB-KD	6,5%				
500-599 m <sup>2</sup> arası	8,0%	36 ve Üzeri	12,0%	GD-GB	6,5%				
400-499 m <sup>2</sup> arası	8,0%			GD-GB-KB	8,0%				
300-399 m <sup>2</sup> arası	9,0%			KD-GD-GB	8,5%				
200-299 m <sup>2</sup> arası	9,0%			KD-GD-GB-KB	10,0%				
101-199 m <sup>2</sup> arası	9,0%			Katın Tamamı	11,0%				
50-100 m <sup>2</sup> arası	10,0%			Avlu	0,0%				

Ofis nitelikli taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer	Yuvarlanmış Satış Değeri	Birim Fiyat Değeri
<b>TOPLAMLAR</b>	<b>1.737.432.448</b>	<b>2.240.133.319</b>	<b>2.240.125.000</b>	<b>25.371</b>

### Dükkan Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında dükkanlar için 4 adet faktör kullanılmıştır.

- 1- Alan Aralığı
- 2- Yönü
- 3- Kat
- 4- Cephe Sayısı

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **Dükkan** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **50.000 TL/m<sup>2</sup>** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU							
Kat	Puan	Cephe Sayısı	Puan	Alan Aralığı	Puan	Yönü	Puan
Zemin	5,0%	1	0,0%	100 m <sup>2</sup> den Küçük	10,0%	KB	1,5%
1	2,5%	2	5,0%	100-200 m <sup>2</sup> arası	6,0%	KD	2,0%
2	0,0%			200-300 m <sup>2</sup> arası	3,0%	KB-KD	3,5%
3	0,0%			300 m <sup>2</sup> den büyük	0,0%	GB	3,0%
						GD	3,5%
						GB-KB	4,5%
						KD-GD	5,5%
						GB-KB-KD	6,5%
						GD-GB	6,5%
						GD-GB-KB	8,0%
						KD-GD-GB	8,5%
						KD-GD-GB-KB	10,0%
						Katın Tamamı	11,0%
						Avlu	0,0%

Mevcut ruhsat projesine göre her iki parsel üzerindeki Dükkan nitelikli taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değer Değeri	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer	Yuvarlanmış Satış Değeri	Birim Fiyat Değeri
<b>TOPLAMLAR</b>	<b>247.122.500</b>	<b>273.256.988</b>	<b>273.265.000</b>	<b>55.909</b>

Mevcut Projeye göre 102 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurularak tamamlanması durumundaki toplam satış hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı değerlendirme tabloları rapor ekindedir.

HASILAT ÖZETİ		
Ada/Parsel	Nitelik	Toplam Hasılat Değeri
3328/5	Ofis	1.345.750.000
	Dükkan	157.655.000
3328/12	Ofis	894.375.000
	Dükkan	115.610.000
<b>TOPLAM</b>		<b>2.513.390.000</b>

Mevcut Projeye göre 102 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumunda oluşacak toplam hasılat değeri **2.513.390.000,- TL** olarak belirlenmiştir.

#### 5.2.6. Proje Geliştirme Yöntemi – Ruhsat Projesine Göre

Proje Geliştirme yönteminde değerlendirme konusu taşınmazların inşa edilmesi için gereken inşaat maliyeti ve bağımsız bölümlerin fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

PROJE BİLGİLERİ	
Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	15.999,85
OFİS ALANI (m <sup>2</sup> )	87.572,20
DÜKKAN ALANI (m <sup>2</sup> )	5.570,20
ORTAK ALAN (m <sup>2</sup> )	168.394,57
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	<b>261.536,97</b>

Projede;

- Ofis alanları için m<sup>2</sup> birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 5.000,-TL/ m<sup>2</sup>
- Dükkan alanları için m<sup>2</sup> birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 4.750,-TL/ m<sup>2</sup>
- Ortak alanlar için m<sup>2</sup> birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 3.500,-TL/m<sup>2</sup> olarak baz alınmıştır.

Üst Yapı Maliyeti				
Unsur	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Üst Yapı Birim Maliyeti(TL/m <sup>2</sup> )
Ofis	5.000	87.572,20	437.861.000	<b>4.028,88</b>
Dükkan	4.750	5.570,20	26.458.450	
Ortak Alanlar	3.500	168.394,57	589.380.995	
<b>Toplamlar</b>		<b>261.536,97</b>	<b>1.053.700.445</b>	

Hesaplamalar sonucunda güncel mimari projeye göre **261.536.97 m<sup>2</sup>** inşaat alanı için; ortalama m<sup>2</sup> birim inşaat maliyeti **4.028,88,-TL/m<sup>2</sup>**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **1.053.700.445,-TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür.

Alt Yapı Maliyetleri			
Unsur	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)
<b>Üst Yapı Maliyetleri Toplamı</b>	80%	261.536,97	1.053.700.445
PROJE	5%	261.536,97	65.856.278
KAZI VE HAFRİYAT	6%	261.536,97	79.027.533
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	261.536,97	92.198.789
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	261.536,97	26.342.511
<b>PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>	<b>100%</b>	<b>261.536,97</b>	<b>1.317.125.556</b>

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **1.317.125.556,-TL** olarak hesaplanmıştır. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %86 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, %86 tamamlanma oranına göre inşaat maliyeti **1.132.727.978,-TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET DAĞILIMLARI					
Unsur	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Unsur Maliyet Oranı(%)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Maliyeti(TL)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )
Ofis	87.572,20	437.861.000	41,55%	547.326.250	6.250
Dükkan	5.570,20	26.458.450	2,51%	33.073.063	5.938
Ortak Alanlar	168.394,57	589.380.995	55,93%	736.726.244	4.375
<b>TOPLAM MALİYET</b>	<b>261.536,97</b>	<b>1.053.700.445,00</b>	<b>100%</b>	<b>1.317.125.556,25</b>	<b>5.036,10</b>

Projenin inşaatının 2022 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %86 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, 31.12.2021 tarihli maliyet değeri bu orana göre esas alınmıştır. İlerleyen yılda ise sırası ile %14 olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ					
YILLAR	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	TOPLAM
Tamamlanma Oranları	86,00%	14,00%	0,00%	0,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti (TL)	<b>1.317.125.556</b>	<b>1.514.694.390</b>	<b>0</b>		
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti (TL)	<b>1.132.727.978</b>	<b>212.057.215</b>	<b>0</b>		<b>1.344.785.193</b>

Mevcut mimar projede belirtilen ofis ve dükkân nitelikli bağımsız birimlerin brüt alanları üzerinden satılabilir/kiralanabilir alanlar tespit edilmiştir. Konu bağımsız bölümlerin blok ve fonksiyon bazlı satış alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PROJE ÖZETİ		
3328 ADA 5 PARSEL		
NİTELİK	ADET	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )
OFİS	48	52.045,00
DÜKKAN	9	3.489,70
ORTAK ALAN		93.398,30
<b>TOPLAM</b>	<b>57</b>	<b>148.933,00</b>

3328 ADA 12 PARSEL		
NİTELİK	ADET	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )
OFİS	36	35.527,20
DÜKKAN	9	2.080,50
ORTAK ALAN		74.996,27
<b>TOPLAM</b>	<b>45</b>	<b>112.603,97</b>

KABULLER	
Satılabilir Ofis Alanı (m <sup>2</sup> )	<b>87.572,20</b>
Ofis Birim m <sup>2</sup> Değeri	25.371
Satılabilir Dükkan Alanı m <sup>2</sup>	<b>5.570,20</b>
Dükkan Birim m <sup>2</sup> Değeri	55.909
İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)	15,00%
Satış Fiyatı Artış Oranı, %	15,00%

Proje maliyetlerinin her yıl %15, satış gelirlerinin ise %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Konu projede konumlandırılacak olan ofisler ve dükkân için yıllar itibari ile m2 satış bedelleri, satış oranı ve satış geliri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLAR	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	TOPLAM
Ofis Satışları (TL/m <sup>2</sup> )	25.371	29.177	33.554	38.587	
Yıllara Göre Ofis Satış Oranları	10,00%	80,00%	10,00%	0,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Ofis Alanı	8.757	70.058	8.757	0	87.572,20
Yıllara Göre Ofis Satış Gelirleri	222.182.741	2.044.081.215	293.836.675	0	2.560.100.631
Dükkan Satışları (TL/m <sup>2</sup> )	55.909	64.295	73.940	85.031	
Yıllara Göre Dükkan Satış Oranları	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Dükkan Alanı	0,00	0,00	0,00	5570,20	5.570,20
Yıllara Göre Dükkan Satış Gelirleri	0,00	0,00	0,00	473.638.220	473.638.220,35
<b>TOPLAMLAR</b>	<b>222.182.740,81</b>	<b>2.044.081.215</b>	<b>293.836.675</b>	<b>473.638.220</b>	<b>3.033.738.851</b>

Proje bünyesinde yer alması planlanan;

Ofislerin ve dükkanların satışlarına proje inşa halindeyken 2021 yılında başlanacak olup, inşaatın tamamlanmasının ardından 2023 yılında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Tüm satışların 3 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

### Finansal Veriler

<b>İndirgeme Oranı</b>	<b>22,0%</b>
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı,	18,05%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	18,41%
<b>Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %</b>	<b>18,23%</b>
<b>Risk Prim Oranı, %</b>	<b>3,77%</b>
Kupon Dönemi	6 Ay

17.11.2021 tarihinde 2 ve 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.

<b>NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>YILLAR</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>
PROJE OFİS SATIŞ GELİRLERİ (TL)	222.182.741	2.044.081.215	293.836.675	0
PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	0	473.638.220
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	-1.132.727.978	-212.057.215	0	0
<b>NET NAKİT AKŞLARI (EBITDA)</b>	<b>-910.545.238</b>	<b>1.832.024.001</b>	<b>293.836.675</b>	<b>473.638.220</b>
İndirgeme Oranı	<b>22,00%</b>			
<b>NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)</b>	<b>1.049.225.360</b>			

Değerleme konu projenin mevcut ruhsat ve eki mimari projelere göre yapılan çalışma ve varsayımlar sonucunda net bugünkü değeri **1.049.225.360-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 5.2.7. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin henüz inşa aşamasında olması nedeni ile "Kira Değeri Tespiti" yapılmamıştır.

### 5.2.8. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Mevcutta hazırlanan rapor; hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeline göre proje geliştirme niteliğinde olmayıp "Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümlerinin kat irtifakının kurulması ve tamamlanması durumundaki değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazların konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

### 5.2.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, mevcut projede bulunan bağımsız bölümlerin değerlendirme çalışmasıdır. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

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

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, mevcut projede bulunan bağımsız bölümlerin değerlendirilmesidir.

### 5.2.11. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştırılan kullanımdır.

Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumları göz önünde bulundurularak taşınmazın "Ticari" kullanım amaçlı geliştirilmesinin "En Etkin ve Verimli Kullanım"ı temsil edeceği düşünülmektedir.

### 5.2.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller için kat irtifakı kurulmamış olup, henüz inşaatları tamamlanmamıştır. Bu nedenle konu taşınmazların tamamlanması halindeki bağımsız bölüm değerleri rapor ekinde detaylı olarak sunulmuştur.



# BÖLÜM 6

ANALİZ  
SONUÇLARININ  
DEĞERLENDİRİLMESİ  
VE GÖRÜŞ

### **6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması**

Bu değerlendirme çalışmasında Maliyet Yöntemi, Pazar(emsal karşılaştırma) yaklaşımı ve Proje Geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Tüm yöntemlerden elde edilen değerler rapor içerisinde detaylı olarak verilmiştir.

### **6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Taşınmazların mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı alınmış ancak kat irtifakı henüz tesis edilmemiştir.

### **6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde değerini veya devrini olumsuz olarak etkileyecek herhangi bir takyidat mevcut değildir.

### **6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar için kat irtifakı kurulmamış tapu niteliği mevcutta "Arsa" olarak tescil edilmiştir. Ancak parseller üzerinde ruhsat alınmak ve yasal belgeler doğrultusunda proje geliştirildiği görülmüştür. Bu nedenle taşınmazların Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire incelemeye gerek olmamıştır.

### **6.6. 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 taşınmazlar için herhangi bir üst hakkı, devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

### **6.7. 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 taşınmazlar III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup;

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” belirtilmiş olup değerlendirme konusu 3328 ada 5 ve 12 parsel üzerinde inşa edilmekte olan mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na ait olan ofis ve dükkan niteliklerinin GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı,

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

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

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

# BÖLÜM 7

## SONUÇ

### 7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi 3328 Ada 5 ve 12 parsel üzerinde konumlu toplam 102 adet “ofis ve dükkan” olarak projelendirilmiş ve değerlendirme bu projeye istinaden yapılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m2 satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerine ulaşılmıştır. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut inşa durumu ve niteliği göz önünde bulundurularak piyasa verileri ile tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri belirlenmiştir. Belirlenen arsa değerine tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri ilave edilerek taşınmazın %86 tamamlanma oranına göre değeri ve tamamlanması halindeki toplam değeri belirlenmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan projede konumlu bağımsız bölümlerin tamamlanarak bugün itibari ile satılması halindeki değerleri (proje hasılat değeri) hesaplanmıştır. Projede konumlu olan ofis ve dükkan özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkulün değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Proje Geliştirme Yaklaşımı doğrultusunda ise konu parseller üzerinde belediyede yer alan ve henüz kat irtifakı tesis edilmemiş onaylı mimari projesi esas alınarak projenin geliştirileceği varsayılmış olup, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

## 7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; mülkiyeti VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan ve Tapu kütüğünde İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi 3328 Ada 5 ve 12 parseller üzerinde bulunan taşınmazların mevcut projesine göre oluşacak pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır. Rapor içerisinde bilgileri verilen taşınmazların mevcut projesine göre oluşan değerleri aşağıda verilmiştir.

### Değerleme konusu taşınmazların:

Değer Açıklaması	Değer (TL)
<b>Mevcut Projeye göre %86 tamamlanmış değeri KDV hariç</b>	<b>1.795.902.854</b>
Bir Milyar Yedi Yüz Doksan Beş Milyon Dokuz Yüz İki Bin Sekiz Yüz Elli Dört	
<b>Mevcut Projeye göre %86 tamamlanmış değeri KDV dahil</b>	<b>2.119.165.368</b>
İki Milyar Yüz On Dokuz Milyon Yüz Altmış Beş Bin Üç Yüz Altmış Sekiz	
<b>Mevcut Projeye göre bilgi amaçlı %100 tamamlanmış değeri KDV hariç</b>	<b>1.980.300.432</b>
Bir Milyar Dokuz Yüz Seksen Milyon Üç Yüz Bin Dört Yüz Otuz İki	
<b>Mevcut Projeye göre bilgi amaçlı %100 tamamlanmış değeri KDV dahil</b>	<b>2.336.754.510</b>
İki Milyar Üç Yüz Otuz Altı Milyon Yedi Yüz Elli Dört Bin Beş Yüz On	
<b>Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç</b>	<b>2.513.390.000</b>
İki Milyar Beş Yüz On Üç Milyon Üç Yüz Doksan Bin Sıfır	
<b>Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil</b>	<b>2.965.800.200</b>
İki Milyar Dokuz Yüz Altmış Beş Milyon Sekiz Yüz Bin İki Yüz	
<b>Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç</b>	<b>1.049.225.360</b>
Bir Milyar Kırk Dokuz Milyon İki Yüz Yirmi Beş Bin Üç Yüz Altmış	
<b>Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil</b>	<b>1.238.085.925</b>
Bir Milyar İki Yüz Otuz Sekiz Milyon Seksen Beş Bin Dokuz Yüz Yirmi Beş	

**Tarık OCAK**

**Harita Mühendisi**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:409769

**Ahmet MERMERKAYA**

**İnşaat Mühendisi**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:403892

**Yılmaz KÜRKÇÜ**

**Harita Mühendisi**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:400572

### 7.3. Beyan

- Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Raporunda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
- Değerleme Hizmetinin ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dâhilinde gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
- Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülk kişisel olarak denetlediği; hususunu beyan ederiz.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### EKLER

- Değerleme Tabloları
- Taşınmaza ait resimler ve diğer ekler (Proje, ruhsat, iskan vb.)
- Takyidat Belgeleri
- Tapu Belgeleri
- Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri