

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



## İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ DEĞERLEME RAPORU

ARALIK 2020

2020\_GalataProje\_106



## İçindekiler

<b>1</b>	<b>RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER</b>	<b>7</b>
4.1	GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE TANIMI.....	7
4.2	GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ .....	8
4.3	GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	9
4.4	GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUM BİLGİLERİ .....	9
4.5	GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER .....	14
4.6	GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR .....	14
4.7	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	14
4.8	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ .....	14
4.9	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	15
4.10	GAYRİMENKULLERİN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI BİLGİSİ .....	15
<b>5</b>	<b>EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER</b>	<b>16</b>
5.1	DEMOGRAFİK VERİLER .....	16
5.1.1	Küresel Ekonomik Durum	16
5.2	ULUSAL EKONOMİK VERİLER.....	18
5.2.1	Türkiye’de Genel Ekonomik Durum	18
5.2.2	Faiz Oranları ve Krediler	21
5.3	İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ .....	23
5.4	BÖLGE VERİLERİ .....	25
5.4.1	İstanbul İli	25
5.4.2	Ümraniye İlçesi	26
<b>6</b>	<b>GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ</b>	<b>27</b>
6.1	GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	27
6.2	GAYRİMENKULLERİN TANIMI, FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	29
6.3	GAYRİMENKULLER VE/VEYA PROJE İLE İLGİLİ RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	31
6.4	GAYRİMENKULLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21’İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	31
6.5	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	31
<b>7</b>	<b>DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>32</b>
7.1	FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	32
7.2	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....	32
7.2.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	32
7.2.2	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	33
7.2.3	Maliyet Yaklaşımı	33
7.3	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	33
7.3.1	Maliyet Yaklaşımı	33
7.3.2	Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme) Yaklaşımı	39
7.3.3	Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı	50
7.4	GAYRİMENKULLERİN EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ .....	50

7.5	GAYRİMENKULLERİN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ .....	50
7.6	GAYRİMENKULLERİN MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARININ DEĞERLEME ANALİZİ .....	50
<b>8</b>	<b><u>GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</u></b> .....	<b>51</b>
8.1	ANALİZ SONUÇLARININ KARŞILAŞTIRILMASI.....	51
8.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	52
8.3	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	53
8.4	GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLERİN GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER .....	53
8.5	GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	53
8.6	GAYRİMENKULLERİN ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	54
8.7	GAYRİMENKULLER ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	54
<b>9</b>	<b><u>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</u></b> .....	<b>55</b>
9.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	55
9.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	56
<b>10</b>	<b><u>RAPOR EKLERİ</u></b> .....	<b>58</b>

## 1 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.	
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	:	30.10.2020 / 2020S0077	
Değerleme Çalışmaları Başlangıç Tarihi	:	25.12.2020	
Değerleme Çalışmaları Bitiş Tarihi	:	28.12.2020	
Rapor Tarihi	:	29.12.2020	
Rapor Numarası	:	2020_GalataProje_106	
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgileri	:	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce 22.02.2019 tarihinde 2019_GalataProje_12 ve 05.10.2020 tarihinde 2020_GalataProje_089 numaralı raporlar hazırlanmıştır.	
Taşınmazın %46,50 Tamamlanma Oranına Göre Toplam Değeri (KDV Hariç)	:	882.617.000,-TL (Sekizyüzseksenikimilyonaltıyüzyedibin-Türk Lirası)	
Taşınmazın %46,50 Tamamlanma Oranına Göre Toplam Değeri (KDV Dahil)	:	1.041.488.060,-TL (Birmilyarkırkbirmilyondörtüyükseksekizbinaltmış-Türk Lirası)	
Taşınmazın Tamamlanması Halinde Toplam Değeri (KDV Hariç)	:	1.456.299.000,-TL (Birmilyardörtüyüzellialtmilyonikiyüzdoksandokuzbin-Türk Lirası)	
Taşınmazın Tamamlanması Halinde Toplam Değeri (KDV Dahil)	:	1.718.432.820,-TL (Birmilyaryediyüzonsekizmilyondörtüyüzotuzikibinsekizyüzyirmi-Türk Lirası)	
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	:	<b>Betül ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU</b> Şehir Plancısı SPK Lisans No: 407238 Lisanslı Değerleme Uzmanı	<b>Fatma KOÇ KESEN</b> Ekonomist SPK Lisans No: 402238 Lisanslı Değerleme Uzmanı
	:	<b>Volkan YEDİKARDAŞLAR</b> Harita Mühendisi SPK Lisans No: 402076 Sorumlu Değerleme Uzmanı	

## 2 ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>Şirketin Unvanı</b>	:	<b>Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.</b>
<b>Şirketin Adresi</b>	:	Kozyatağı Mahallesi, Bayar Cad. No:97, Demirkaya İş Merkezi, Daire:11, Kadıköy/İSTANBUL.
<b>Şirketi Tanıtıcı Bilgiler</b>	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 10.07.2013 tarihinde kurulmuş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 13.12.2013 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 05.06.2014 tarihli kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirketin internet adresi www.galatadegerleme.com olup, şirkete ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir
<b>Müşteri Unvanı</b>	:	<b>VAKIF GYO A.Ş.</b>
<b>Müşteri Adresi</b>	:	Şerifali Mahallesi, Bayraktar Bulvarı, Nutuk Sokak, No:4 ÜMRANİYE/İSTANBUL
<b>Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler</b>	:	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; yatırım aracından faydalanabilmek amacıyla finansal araçların çeşitlendirilmesi ve gayrimenkullerin piyasa içinde daha likit olarak kullanılabilmesi amacıyla 12 Ocak 1996 tarihinde kurulmuştur. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ortak olduğu Vakıf GYO, 24 Aralık 1996 tarihinde paylarını halka arz etmiş olup %42,58 halka açıklık oranına sahiptir.
<b>Müşteri Talebinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar</b>	:	Müşterinin talebi; İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 ada, 5 ve 12 numaralı parseller üzerinde yer alan "İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi'nin Sermaye Piyasası Mevzuatı doğrultusunda yasal durumunun irdelenmesi, mevcut durum değerinin, <u>tamamlanması halinde</u> hasılat değerinin ve <b>Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı</b> portföyünde alınmasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik 25.12.2020 tarihi itibarıyla taşınmazların değerinin tespitidir.
<b>Raporun Kapsamı</b>	:	İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 ada, 5 ve 12 numaralı parseller üzerinde yer alan "İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi'nin yasal durumunun irdelenmesi, mevcut durum değerinin, <u>tamamlanması halinde</u> hasılat değerinin ve <b>Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı</b> portföyünde alınmasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik olarak hazırlanmış <b>gayrimenkul değerlendirme raporudur.</b>

### 3 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

---

#### RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR

---

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	<b>Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi</b>
Malik	<b>VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ</b>
Galata	<b>Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.</b>
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H <sub>max</sub>	Maksimum Yapı Yüksekliği
m <sup>2</sup>	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
R <sub>f</sub>	Risksiz Getiri Oranı
R <sub>p</sub>	Risk Primi
B	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD\$/TL	25.12.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 7.5767 TL esas alınmıştır.
€/TL	25.12.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 9.2342 TL esas alınmıştır.
İskonto Oranı	25.12.2020 tarihli 5 ve 10 yıllık tahvil getirileri baz alınmış olup, yaklaşık %50 risk primi de ilave edilerek ıskonto oranı %17 olarak kabul edilmiştir.

---

## 4 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 4.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

**Taşınmazların açık adresi;** Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, No: 30 (B Blok) 40 (A Blok) Ümraniye/İSTANBUL

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 5 ve 12 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazlar üzerinde geliştirilen ofis ve dükkan kullanım fonksiyonlu projedir.

Değerlemeye konu olan taşınmazlar Ümraniye'de inşa edilen İstanbul Finans Merkezi içerisinde yer almaktadır. Finans Merkezi birçok bankanın genel merkezlerinin, SPK, BDDK gibi kuruluşların yanı sıra çok uluslu firmaların ve tanınırlığı yüksek olan inşaat firmalarının ofis projelerinin bulunduğu kompleks bir projedir. Projenin tamamlanması sonrasında İstanbul'un dolayısıyla Türkiye'nin en önemli finans merkezi konumunda olması beklenmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge konut ağırlıklı bir yerleşim alanı olup, bölgede konut olarak kullanılan site nizamı meskûn yapılar ve yapımı devam eden inşaatlar bulunmaktadır. Finans Merkezi konumu itibarıyla Ümraniye'nin ve Ataşehir'in kesişiminde yer alıp lokasyon olarak önemli bir konumda yer almaktadır.

Ayrıca D-100 Karayolu, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü, TEM Otoyolu gibi şehrin ana ulaşım arterlerinin yakın konumlu olmasıyla erişilebilirliği üst seviyededir.

Değerlemeye konu taşınmazların 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, nitelikli konut projeleri ve çeşitli sosyal alanlar bulunmaktadır.



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



## 4.2 Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar için Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nde 15.12.2020 tarihinde temin edilen takyidat belgeleri üzerinden alınan tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

ANA TAŞINMAZ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ÜMRANIYE
MAHALLESİ/KÖYÜ	: FİNANSKENT MAH.
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: F22D23D4D
ADA NO	: 3328
PARSEL NO	: 5
YÜZÖLÇÜMÜ	: 8.774,05 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	: ARSA
CİLT/SAHİFE	: 2/105
TAPU TARİHİ / YEVMİYE	: 25.12.2012/34454
MALİK-HİSSE BİLGİSİ	: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - 1000/1000



ANA TAŞINMAZ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ÜMRANIYE
MAHALLESİ/KÖYÜ	: FİNANSKENT MAH.
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: F22D23D4D
ADA NO	: 3328
PARSEL NO	: 12
YÜZÖLÇÜMÜ	: 7.225,80 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	: ARSA
CİLT/SAHİFE	: 2/112
TAPU TARİHİ / YEVMİYE	: 25.12.2012/34454
MALİK-HİSSE BİLGİSİ	: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – 1000/1000

### 4.3 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar için Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nde 15.12.2020 tarihinde temin edilen takyidat belgelerine göre 3328 ada 5 ve 12 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. TAKBİS belgesi raporun Ek'ler bölümünde sunulmuştur.

### 4.4 Gayrimenkullerin İmar Durum Bilgileri

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 16.12.2020 tarihinde temin edilen 60269154-754-[2013/10031]-9690-3421119 ve – 9693-3421122 sayılı imar durum yazılarına göre; değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 3328 ada, 5 ve 12 sayılı parsellerin, 19.06.2012 tasdik tarihli, İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; H<sub>maks</sub> (Yükseklik): serbest; KAKS<sub>maks</sub>: 2,85 yapılaşma şartları ile "T3 lejantlı Ticaret Alanı" nda kalmakta olduğu öğrenilmiştir.

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

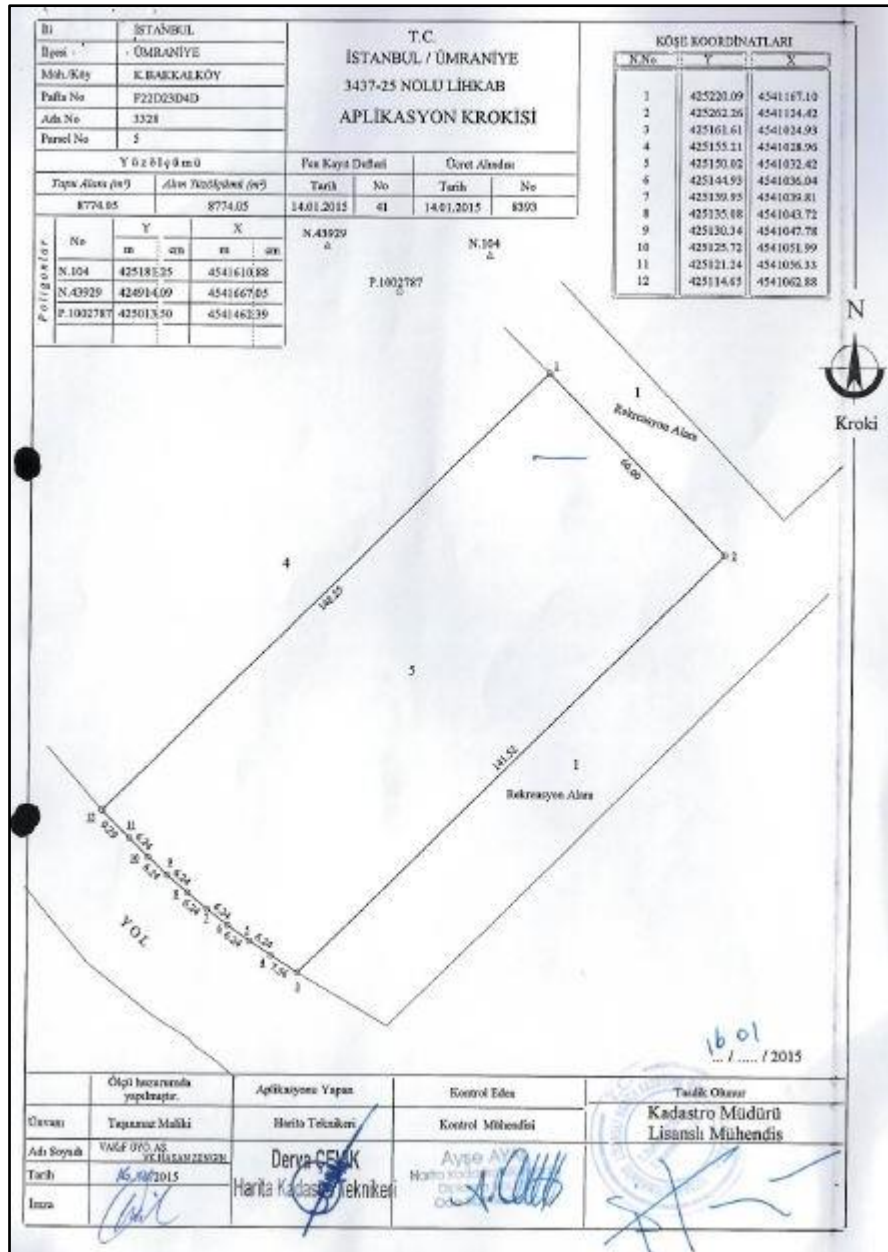
#### Plan Notları aşağıdaki gibidir:

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

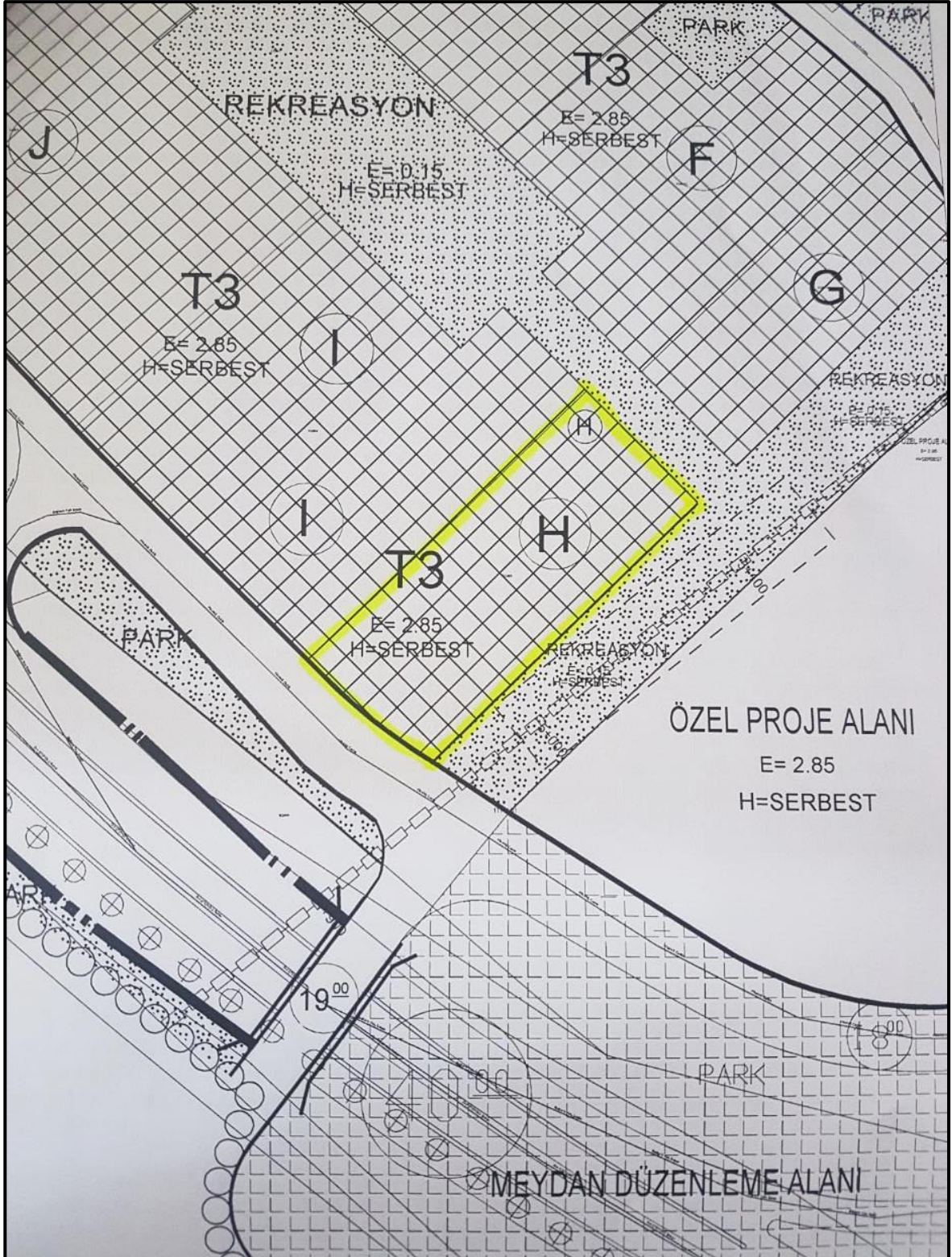
Mevcut Ada ve Parsel No	Mevcut Tapu Alanı	Emsal	Toplam Emsal İnşaat Alanı	Emsalin Kullanılacağı Plan Bölgesi
3323/1	57.461,73	2,85	163.765,93	I+F
3320/3	54.390,55	2,85	155.013,10	J
3323/6	32.004,94	2,85	91.214,08	H+G
3319/1	43.434,38	2,85	123.787,98	K
3321/1	25.059,91	2,85	71.420,74	C
3318/1	40.503,00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

3323 Ada 6 Parsel alanı 32.004,94 m<sup>2</sup> iken 25.12.2012 tarihinde gerçekleşen ifraz işlemi sonrası 3328 ada 5 ve 12 parsel olarak tescil edilmiştir.

### Taşınmazlara Ait Aplikasyon Krokileri ve Uygulama İmar Planları



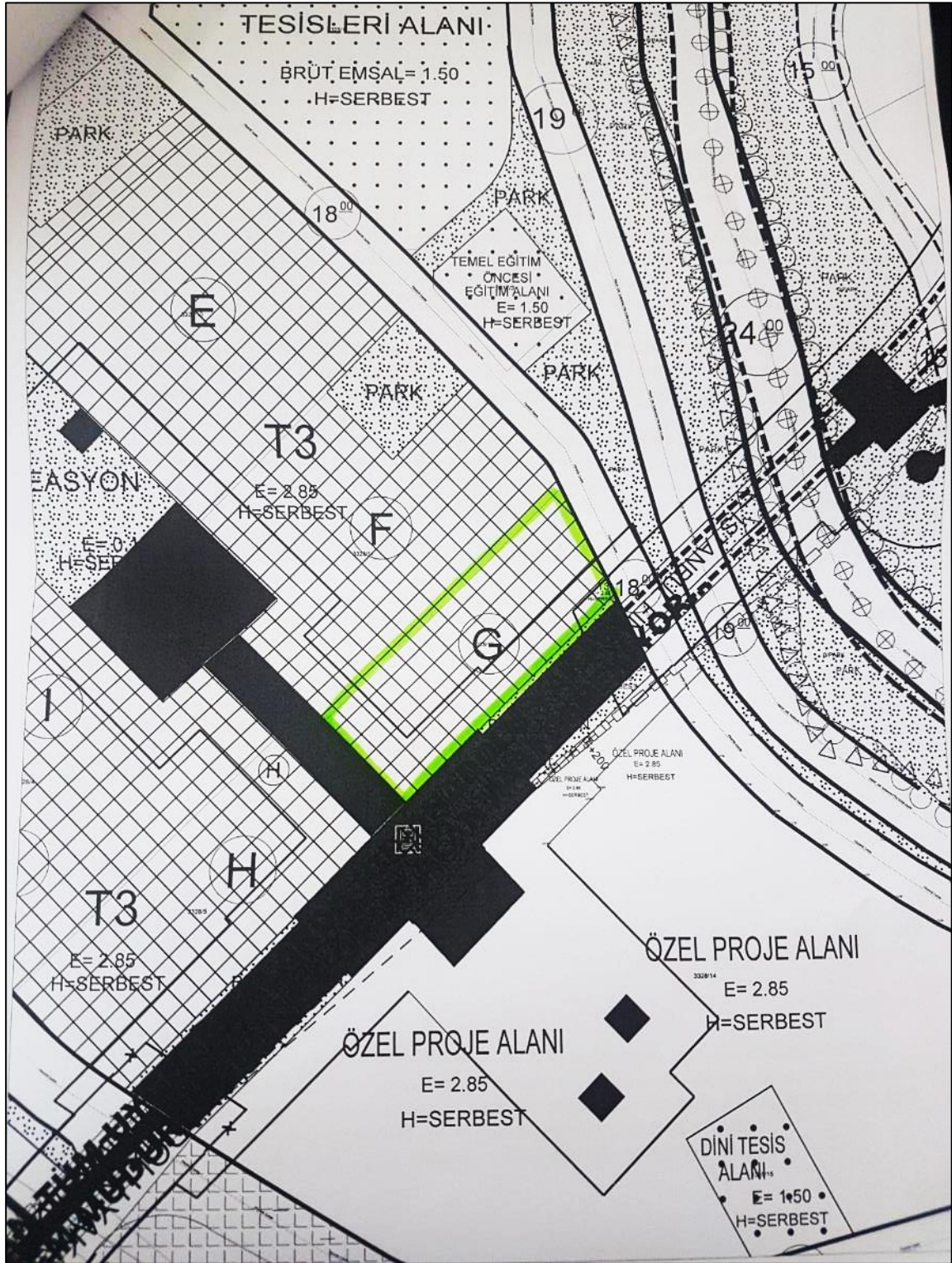
3328 Ada 5 Sayılı Parsel-Aplikasyon Krokisi



3328 Ada 5 Sayılı Parsel-İmar Planı

İl	İSTANBUL		T.C. İSTANBUL / ÜMRANIYE 3437-25 NOLU LİHKAB APLİKASYON KROKİSİ				KÖŞE KOORDİNATLARI					
İlçe	ÜMRANIYE						K No			Y		
Mah./Köy	K. BAKKALKÖY						1			425046.89		
Pafta No	F22D03D4D						2			425071.68		
Ada No	3328						3			425076.77		
Parsel No	12		4			425240.81						
Y o z ö l ç ü m ü			Fon Kayıt Detayı		Ücret Akademi							
Toplu Alan (m <sup>2</sup> )		Alan Fikriyetine (m <sup>2</sup> )	Tarih	No	Tarih	No						
7225.80		7225.82	14.01.2015	42	14.01.2015	8394						
Poligonlar	No	Y		X								
		m	cm	m	cm							
	N.104	425181.25		4541610.88								
	N.41929	42491409		4541667305								
P.1082787	425013.50		454146239									
Ölçü Alanında Yapılmıştır.		Aplikasyonu Yapan		Kontrol Eden		Tasdik Öneren						
Tapanmaz Mülki		Harita Teknikeri		Kontrol Mühendisi		Kadastro Müdürü						
Adı Soyadı: VAKİFOĞLU AYHAN ÇELİK		Derya ÇELİK		Ayşe AYHAN		Lisanslı Mühendis						
Tarih: 14/06/2015		Harita Kalitesi Teknikeri		Harita Kalitesi Mühendisi								
İmza: [Signature]		[Signature]		[Signature]		[Signature]						

3328 Ada 12 Sayılı Parsel- Aplikasyon Krokisi



3328 Ada 12 Sayılı Parsel – İmar Planı

#### 4.5 Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Alınmış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

3328 ada, 5 ve 12 numaralı parsellere ilişkin işlem dosyası incelenmiş olup aşağıdaki tabloda detayları verilen yasal belgelerin bulunduğu görülmüştür.

**Tablo. 1 Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi**

ADA	PARSEL	EVRAK TÜRÜ	TARİHİ	SAYISI	B.B SAYISI	TOPLAM ALAN (M <sup>2</sup> )	YAPI GRUBU
3328	5	YENİ YAPI RUHSATI	22.06.2015	15/10852	57	148.933	V/A
3328	5	YENİLEME RUHSATI	7.06.2017	17/8672	57	148.933	V/A
ADA	PARSEL	EVRAK TÜRÜ	TARİHİ	SAYISI	B.B SAYISI	TOPLAM ALAN (M <sup>2</sup> )	YAPI GRUBU
3328	12	YENİ YAPI RUHSATI	22.6.2015	15/10851	45	112.603,97	V/A
3328	12	YENİLEME RUHSATI	7.6.2017	17/8674	45	112.603,97	V/A
3328	12	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	23.11.2018	18/17808	45	112.603,97	V/A
3328	12	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	29.9.2020	20/7260	45	112.603,97	V/A

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

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

#### 4.6 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazlara ait Belediye arşiv dosyasında İsim Değişikliği Ruhsatı belgelerinin tarihinden sonra düzenlenmiş herhangi bir Yapı Tatil Tutanağı ya da Encümen Kararına rastlanmamıştır.

#### 4.7 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ait herhangi bir satış vaadi ya da kat karşılığı inşaat sözleşmesine rastlanmamıştır.

#### 4.8 Gayrimenkuller ile 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

Değerleme konusu; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 5 ve 12 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazlara ilişkin son 3 yıllık dönemde herhangi bir malik değişikliği gerçekleşmemiştir. Konu taşınmazlar için tapu kaydı (aktif ve pasif) görseli Ek'ler kısmında sunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazların bağlı bulunduğu ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde konu taşınmazların kullanımına ilişkin son 3 yıl içinde yapılan değişiklikler araştırılmıştır. Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durumu yazısına göre; son 3 yıl içerisinde konu

taşınmazın imar durumunda bulunan yapılaşma şartlarında ve imar fonksiyonunda herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür. Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durumu yazısı raporun Ek'ler kısmında sunulmuştur.

#### 4.9 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki proje için, yapı denetim işlemleri Bulgurlu Mahallesi Alemdağ Cad. No: 96 İç Kapı No: 3 Üsküdar/İSTANBUL adresinde konumlu **İstanbul Asya Yapı Denetim Ltd. Şti.** tarafından yürütülmektedir.

#### 4.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

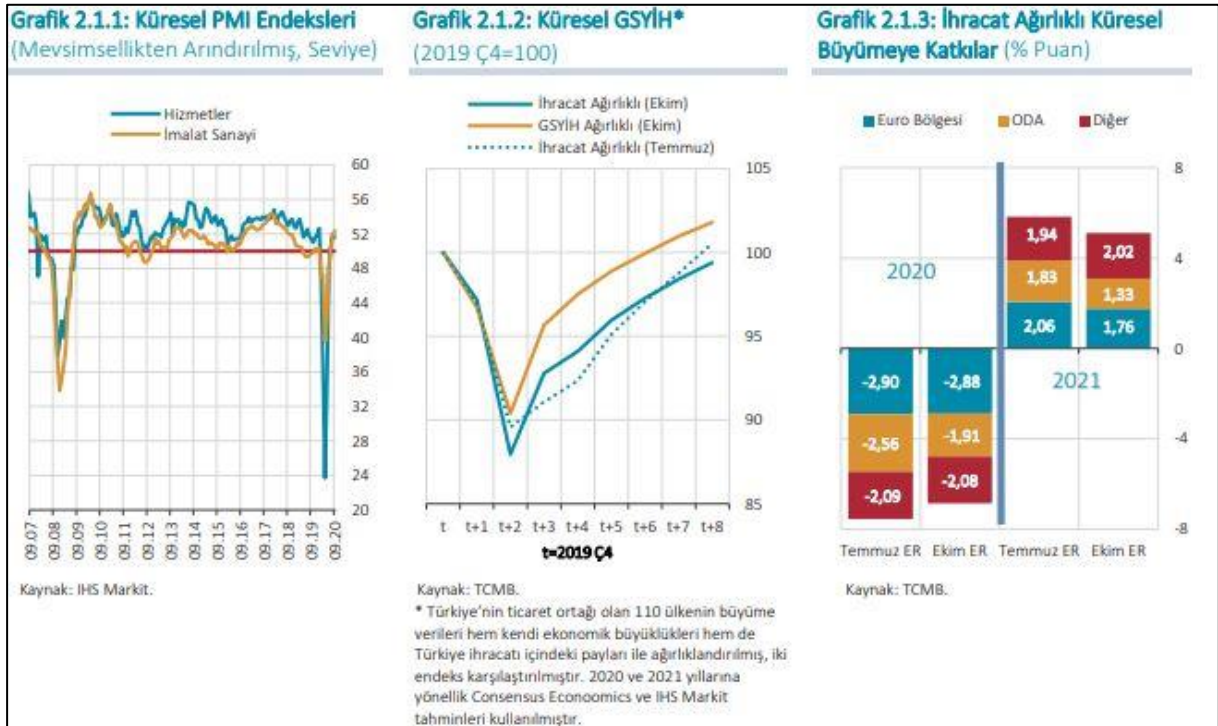
Değerleme konusu taşınmazlar inşaat halinde olup enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

## 5 EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

### 5.1 Demografik Veriler

#### 5.1.1 Küresel Ekonomik Durum

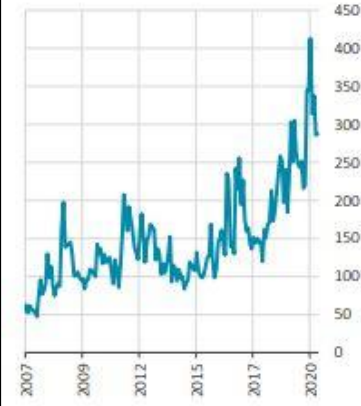
Büyümeye dair öncü gösterge niteliğindeki PMI endeksleri toparlanmayı sürdürürken, 2020 yılına ilişkin büyüme öngörülerini de geçtiğimiz rapor görünümüne göre bir miktar iyileştirmiştir. Türkiye'nin dış talebi için gösterge niteliği taşıyan ihracat ağırlıklı büyüme endeksi, Avrupa ülkelerindeki görece zayıf seyre bağlı olarak, küresel büyümeyi yansıtan GSYİH ağırlıklı endekse göre daha olumsuz bir görünüm sunmaktadır. İhracat ağırlıklı endekste ikinci çeyrekteki daralma daha derin olurken, sonrasındaki toparlanmanın da görece yavaş olması beklenmektedir. Bu gelişmede, Çin ve ABD gibi büyüme tahminleri son dönemde iyileşen bazı ülkelerin Türkiye'nin ihracatındaki paylarının küresel üretimdeki paylarından daha düşük olması belirleyici olmuştur. Buna karşın, 2020 yılı dış talep görünümü, Temmuz raporuna göre sınırlı bir iyileşme göstermiştir. Bu iyileşme genel olarak Euro bölgesi dışında kalan ticaret ortaklarından ve özellikle Orta Doğu ve Afrika grubundaki büyüme görünümünün iyileşmesinden kaynaklanmaktadır.



Küresel iktisadi faaliyetteki toparlanmaya ilişkin belirsizlikler yüksek seyrederken, riskler ağırlıklı olarak aşağı yönlüdür. Açıklanan sağlık istatistikleri salgının henüz tam olarak kontrol altına alınamadığına işaret etmektedir. Ancak, küresel ölçekte yılın ikinci çeyreğindeki kadar sıkı kısıtlamalara dönülme olasılığının düşük olduğu görülmektedir. Bu durum, tahminlerin iyileşmesine neden olmakla birlikte salgının seyrine, ekonomi politikalarına ve bu politikaların etkilerine yönelik belirsizlikler yüksek düzeyini korumaktadır. Consensus Forecasts bültenine tahmin sağlayan katılımcıların büyük ekonomilere ilişkin tahminleri de belirsizliğin yüksekliğine işaret etmektedir. Veriler, tahmin aralığı genişliğinin ve tahminlerin ortalamadan sapmalarının geçmiş yıllara ve 2008 krizine kıyasla daha yüksek olduğunu gösterirken, katılımcıların büyüme tahminlerinin önemli oranda farklılaşabildiği dikkat çekmektedir.



**Grafik 2.1.4: Küresel Ekonomi Politikaları Belirsizlik Endeksi**



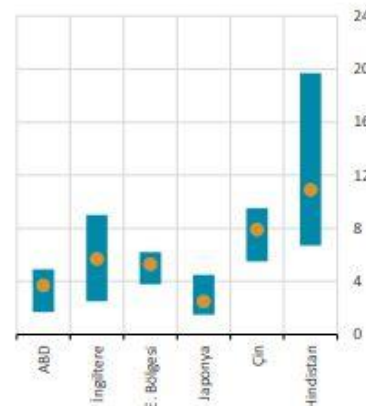
Kaynak: Davis, S., J., (2016). "An Index of Global Economic Policy Uncertainty", w22740, National Bureau of Economic Research. ([www.policyuncertainty.com](http://www.policyuncertainty.com))

**Grafik 2.1.5: 2020 Yılı Büyüme Tahminleri ve Tahmin Aralığı\* (%)**



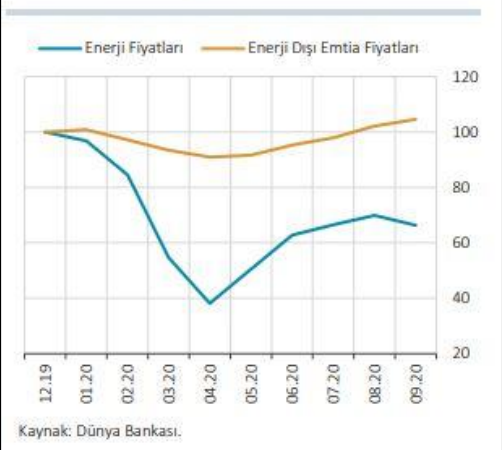
Kaynak: Consensus Economics.  
\* Yuvarlaklar tahmin ortalamasını, boyalı alan en yüksek ve en düşük tahminler arasındaki farkı göstermektedir.

**Grafik 2.1.6: 2021 Yılı Büyüme Tahminleri ve Tahmin Aralığı\* (%)**



Kaynak: Consensus Economics.  
\* Yuvarlaklar tahmin ortalamasını, boyalı alan en yüksek ve en düşük tahminler arasındaki farkı göstermektedir.

**Grafik 2.1.7: Emtia Fiyatları (2019 Aralık =100)**



Kaynak: Dünya Bankası.

Enerji fiyatları düşük seviyesini korurken, diğer emtia fiyatları salgın öncesi düzeylerini aşmıştır. Enerji fiyatları, Nisan ayında dip yaptıktan sonra bir miktar artmış, ancak Eylül ayı itibarıyla salgın öncesi seviyelerinin yüzde 35 altında kalmıştır. Fiyatlar, bir önceki rapor döneminden bu yana yataya yakın seyretmiştir. Diğer taraftan, enerji dışı emtia fiyatları endeksi Eylül ayında salgın öncesi düzeyinin üzerine çıkmıştır (Grafik 2.1.7). Emtia fiyatlarının talep kaynaklı olarak düşmesi beklenen bir durum olmakla birlikte, enerji ve diğer emtia fiyatlarındaki ayrışma, özellikle petrol fiyatlarına ilişkin aşağı yönlü baskının daha kuvvetli olduğunu göstermektedir. Salgın nedeniyle özellikle seyahat harcamalarının diğer birçok sektöre göre daha fazla etkilenmiş olması, petrol talebini düşürerek enerji fiyatlarındaki görece zayıf seyrinde önemli rol oynamaktadır.

## 5.2 Ulusal Ekonomik Veriler

### 5.2.1 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Salgının iç ve dış talep üzerindeki etkilerine bağlı olarak yılın ikinci çeyreğinde sert bir şekilde daralan iktisadi faaliyet, normalleşme süreci ve güçlü kredi ivmesinin desteğiyle üçüncü çeyrekte V-tipi belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Salgının ilk aşamalarında üretim potansiyelinin korunması önceliklendirilerek reel sektör ile finansal sektör arasındaki etkileşimin sağlıklı bir şekilde devamını sağlayacak adımlar atılmıştır. TCMB tarafından alınan parasal tedbirlere ek olarak, politika yapıcı diğer kurumlar tarafından da piyasa oynaklığını sınırlayıcı ve ekonomiyi destekleyici önlemler alınmıştır.<sup>1</sup> Kamu bankaları öncülüğünde ivme kazanan kredi arzı, reel sektöre kredi akışının kesintisiz devamına ve ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlamıştır. Ertelenmiş yurt içi talepte gözlenen hızlı artışın yanında ihracatın öngörülenden daha güçlü bir seyir izlemesiyle yılın üçüncü çeyreğinde iktisadi faaliyet salgın öncesi düzeyini aşmıştır. Yüksek frekanslı veriler ekonomideki toparlanmanın son çeyrekte devam ettiğine işaret etmekte, böylelikle 2020 yılında pozitif büyüme ihtimalinin oldukça güçlendiği değerlendirilmektedir.

Güçlü kredi ivmesiyle ekonomide sağlanan hızlı toparlanmanın dış denge ve enflasyon görünümü üzerinde belirgin yansımaları görülmektedir. Hızlı kredi genişlemesi ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlarken, talep koşullarının dezenflasyonist etkisini sınırlamış ve Türk lirasındaki değer kaybıyla birlikte enflasyonun öngörülenden daha yüksek bir seyir izlemesinde etkili olmuştur. Buna ilaveten, normalleşmenin kademeli gerçekleşmesi nedeniyle kapasite kısıtlamalarının birim maliyetler üzerindeki etkileri azalarak da olsa hissedilmeye devam etmiştir. Enflasyon eğiliminin yıl sonu ve orta vadeli hedeflerin üzerinde seyretmesi neticesinde enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü güncellemeler son dönemde belirginleşmiştir. Bu görünüm, fiyatlama davranışları ve orta vadeli enflasyon görünümüne yönelik risk oluşturmaktadır.<sup>1</sup>

Ekonomik güven endeksi Eylül ayında 88,5 iken, Ekim ayında %4,8 oranında artarak 92,8 değerine yükseldi. Ekonomik güven endeksindeki artış, reel kesim (imalat sanayi), hizmet, perakende ticaret ve inşaat sektörü güven endekslerindeki artışlardan kaynaklandı.

Reel kesim güven endeksi bir önceki aya göre Ekim ayında %3,8 oranında artarak 109,7 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %6,4 oranında artarak 79,7 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %1,7 oranında artarak 95,0 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. Tüketici güven endeksi Ekim ayında %0,1 oranında azalarak 81,9 değerini aldı.<sup>2</sup>

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Eylül	Ekim	Eylül	Ekim
Ekonomik güven endeksi	88,5	92,8	3,1	4,8
Tüketici güven endeksi	82,0	81,9	3,2	-0,1
Reel kesim güven endeksi	105,7	109,7	0,5	3,8
Hizmet sektörü güven endeksi	74,9	79,7	6,4	6,4
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	93,5	95,0	-1,5	1,7
İnşaat sektörü güven endeksi	83,3	83,8	-2,0	0,6

Endeks değerleri mevsim etkilerinden arındırılmış değerlerdir.

<sup>1</sup> [https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020\\_iv\\_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR](https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR)

<sup>2</sup> <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Ekonomik-Guven-Endeksi-Ekim-2020-33934>

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,74 artış gerçekleşti.<sup>3</sup>

**TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2020**

	Ekim 2020	Ekim 2019	Ekim 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,13	2,00	2,67
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	10,64	10,59	22,56
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	11,89	8,55	25,24
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	11,74	16,81	14,90

TÜİK tarafından yayınlanan “Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2020” verilerine göre GSYH 2020 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,9 azaldı.

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2020					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2018	Yıllık	3 758 316	797 124	174,5	3,0
	I <sup>00</sup>	796 554	208 954	158,5	7,5
	II <sup>00</sup>	898 229	207 698	173,5	5,8
	III <sup>00</sup>	1 036 561	191 877	185,0	2,5
	IV <sup>00</sup>	1 026 971	188 594	181,0	-2,7
2019	Yıllık	4 320 191	760 778	176,1	0,9
	I <sup>00</sup>	925 360	172 414	154,4	-2,6
	II <sup>00</sup>	1 028 470	175 231	170,5	-1,7
	III <sup>00</sup>	1 158 060	204 169	187,0	1,0
	IV <sup>00</sup>	1 208 300	208 965	192,5	6,4
2020	I <sup>00</sup>	1 073 600	176 591	161,3	4,4
	II <sup>00</sup>	1 041 643	153 180	153,6	-9,9

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım %4,0, bilgi ve iletişim faaliyetleri %11,0, finans ve sigorta faaliyetleri %27,8, gayrimenkul faaliyetleri %1,7 arttı. Sanayi %16,5, inşaat sektörü %2,7, hizmetler %25,0, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %16,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ve diğer hizmet faaliyetleri %18,0 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %11,0 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,0 azaldı.

Devletin nihai tüketim harcamaları, 2020 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 azaldı. Yerleşik hane halklarının tüketim harcamaları %8,6, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %6,1 azaldı.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> [https://www.tuik.gov.tr/Kurumsal/PDF\\_Detay?id=86](https://www.tuik.gov.tr/Kurumsal/PDF_Detay?id=86)

<sup>4</sup> <https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?sessionId=QvC2fpJfhykMNC7jGBgt9GrTjgGfcqCKcVkwSyMjTW6nTTHM8wn1!578252304?id=33605>

COVID-19'un küresel salgına dönüşmesiyle birlikte birçok ülkede olduğu gibi Türkiye'de de çeşitli istihdam tedbirleri ile sosyal yardım mekanizmaları hayata geçirilmiştir. Salgın kaynaklı istihdam kayıplarını en aza indirmek ve gelir kaybına uğrayan kesimleri desteklemek amacıyla çeşitli önlemler alınmıştır. Bu kapsamda, istihdamda olanların işlerini korumalarına yönelik uygulamalara ağırlık verilmiştir. Öncelikle Kısa Çalışma Ödeneği'nden (KÇÖ) yararlanma koşulları gevşetilmiş ve uygulamadaki bürokratik işlemler hızlandırılmıştır. Daha sonra işverenler tarafından iş sözleşmelerinin feshedilmesi kısıtlanmış, bunun yerine çalışanların ücretsiz izne çıkarılmasına imkân verilmiştir. Ücretsiz izne ayrılan çalışanlara ise İşsizlik Sigortası Fonu'ndan (İSF) Nakdi Ücret Desteği uygulanmaya başlanmıştır.

Salgın döneminde İSF kaynaklı en yüksek harcama kalemi yaklaşık 20,4 milyar TL ile KÇÖ olmuştur. Yaklaşık 5,1 milyar TL olan Nakdi Ücret Desteği ödemeleri de dâhil edildiğinde 25 milyar TL üzerinde bir kaynak istihdam kayıplarını önlemek üzere kullanılmıştır. Bu nedenle, işsiz kalan hak sahiplerine ödenen işsizlik sigortası bu dönemde çok yaygın olarak kullanılmamış, 2020 yılı Ocak-Eylül döneminde toplam ödeme 5,3 milyar TL olmuştur. Söz konusu ödemelerin önemli bir kısmı salgın öncesinde işini kaybedenlere yönelik olarak yapılmıştır. İSF haricinde, salgın nedeniyle iş kaybı yaşayan kayıt dışı çalışanlar dâhil olmak üzere ihtiyaç sahibi kesimlere Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı (AÇSHB) tarafından sosyal yardımlar yapılmıştır. Ayrıca, "Biz Bize Yeteriz Türkiyem" yardım kampanyası kapsamında toplanan kaynaklar ihtiyaç sahiplerine dağıtılmıştır. 12 Ekim 2020 tarihi itibarıyla AÇSHB tarafından sağlanan sosyal yardımlar 6,3 milyar TL'ye, "Biz Bize Yeteriz Türkiyem" programı kapsamında toplanan sosyal yardımlar 2 milyar TL'ye ulaşmıştır.<sup>5</sup>

	Kısa Çalışma Ödemeleri*		İşsizlik Sigortası Ödemeleri*		Nakdi Ücret Desteği**		Toplam Ödemeler
	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Miktar (Bin TL)
Ocak	24.847	23.210	610.287	712.457			
Şubat	17.862	12.096	592.810	698.441			
Mart	96.636	32.232	594.577	683.678			
Nisan	3.243.126	5.100.339	592.130	730.895			
Mayıs	3.282.817	5.560.422	530.102	656.460	1.358.375	1.701.582	
Haziran	2.486.854	3.375.844	464.930	563.042	1.705.147	2.801.754	
Temmuz	1.774.865	2.640.433	401.645	494.637	1.901.212	3.611.536	
Ağustos	1.302.755	2.042.091	356.858	438.039	1.976.532	4.398.944	
Eylül	1.024.377	1.575.192	307.812	370.135	2.045.139	5.116.119	
2020 (Ocak-Eylül)		20.361.860		5.347.785		5.116.119	<b>30.825.764</b>
2019		181.809		7.985.061			
2018		3.701		4.824.136			

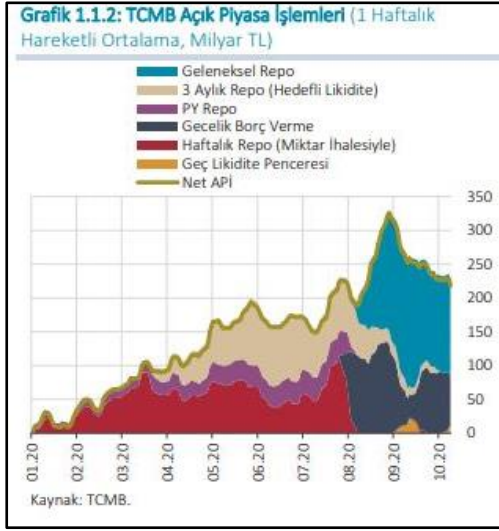
Kaynak: İŞKUR, İşsizlik Sigortası Fonu Bülteni.  
\* Kişi sayısı ödeme adedini ifade etmektedir.  
\*\* Nakdi Ücret Desteği ödemeleri Nisan ayında başlamış olup, Mayıs ayı ödemeleri, Nisan ayını da içermektedir. Nakdi Ücret Desteği'ndeki her aya denk gelen veri o aya kadar faydalanan bireylerin ve yapılan ödemenin toplamını göstermektedir.

Aylar itibarıyla bakıldığında, Nisan ve Mayıs aylarında sırasıyla 3,2 ve 3,3 milyon olan KÇÖ' den yararlanan çalışan sayısının, normalleşme adımları ile birlikte kademeli bir şekilde azalarak Eylül ayında 1 milyona düştüğü görülmektedir. İşsizlik sigortasından yararlanan kişi sayısı, fesih kısıtlarının istihdam kayıplarını sınırlaması sebebiyle gerileme eğilimindedir.

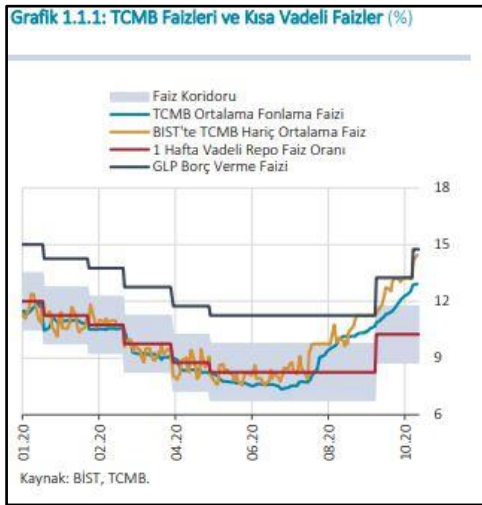
<sup>5</sup> [https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020\\_iv\\_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR](https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR)

## 5.2.2 Faiz Oranları ve Krediler

TCMB, Ağustos ayında likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmaya başlamıştır. TCMB, iktisadi faaliyetteki toparlanma ve bu toparlanmanın makroekonomik dengelere yansımalarını da



ağırlıklı ortalama fonlama faizi kademeli olarak yükselerek TCMB gecelik borç verme faiz oranının üzerinde oluşmaya başlamıştır.



gözeterek, salgın dönemine özgü destekleyici politika adımlarının kademeli olarak geri alınmasına yönelik uygun bir zemin oluşturduğunu değerlendirmiş ve likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmıştır. Bu doğrultuda, hedefli ilave likidite imkânları kademeli olarak azaltılmaya başlanmıştır. Bununla birlikte, 7 Ağustos 2020 tarihinden itibaren haftalık repo ihalelerine ara verilmiş; piyasa yapıcı bankalara tanınan likidite imkân limitleri önce yarıya indirilmiş, sonrasında ise sıfırlanmış; TCMB bünyesinde faaliyette bulunan Bankalar arası Para Piyasası'nda bankaların borç alabilme limitleri gecelik vadede yapılan işlemler için yarıya düşürülmüştür. 2 Likidite yönetimi kapsamında atılan sıkılaştırma adımları çerçevesinde 13 Ağustos 2020 tarihinden itibaren geleneksel repo ihalelerine başlanmıştır. Söz konusu adımlar neticesinde, TCMB

Ağustos ayında, parasal sıkılaşma adımlarıyla uyumlu olacak şekilde reel kredi büyümesi koşullarını sağlayan bankalar için Türk lirası ve yabancı para zorunlu karşılık oranları arttırılmıştır. Zorunlu karşılıklara yönelik bu kararlar sistemin fonlama ihtiyacının yükselmesinde etkili olmuştur. Fonlama ihtiyacının önemli bir kısmı TCMB ve BİST bünyesinde gerçekleştirilen döviz karşılığı TL swap işlemleriyle karşılanmıştır. Bununla birlikte, Ağustos ayından itibaren açık piyasa işlemleri (APİ) aracılığıyla sağlanan fonlamanın kompozisyonunda salgın sonrası devreye alınan imkânların kademeli olarak azaltılmasıyla belirgin değişiklikler gözlenmiştir. Bu dönemde haftalık ve üç aylık repo ihalelerinin payı azalırken gecelik ile geleneksel ihale fonlama tutarlarında artış olmuştur.

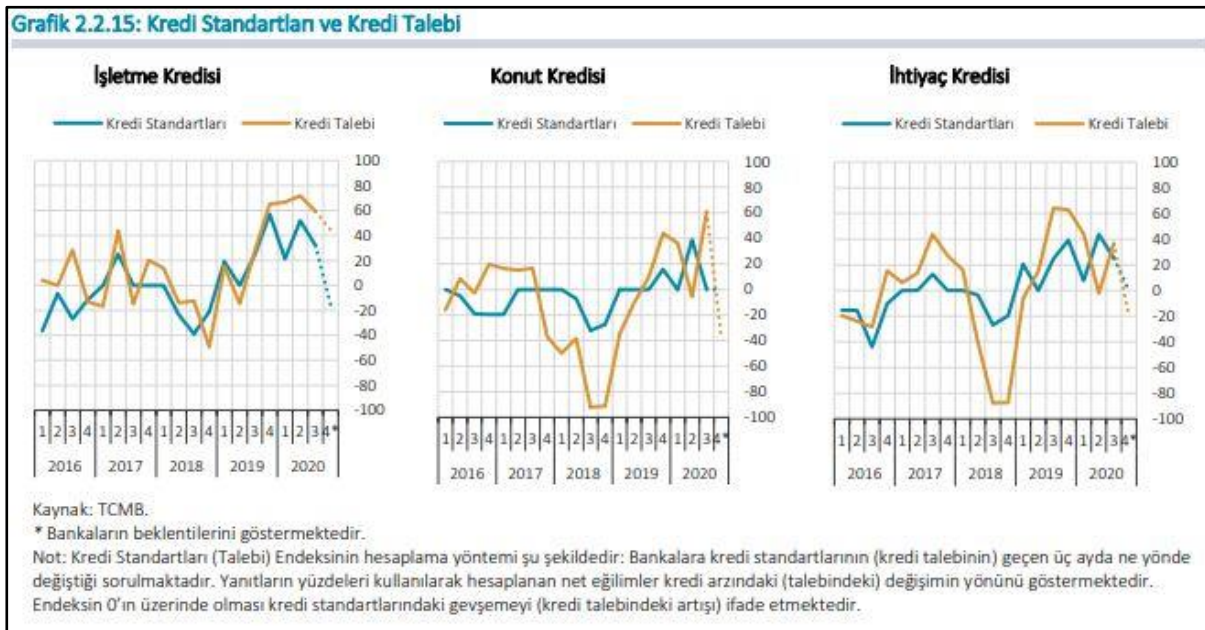
TCMB, salgına yönelik olarak Mart-Mayıs döneminde yaptığı faiz indirimlerinin ardından, enflasyon görünümünü dikkate alarak Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur. Mayıs ayına kadar olan dönemde, uluslararası emtia fiyatları enflasyon görünümünü olumlu etkilemiş, Mayıs ayından itibaren ise salgına bağlı birim maliyet artışlarının yansımalarıyla çekirdek enflasyon göstergelerinin eğilimlerinde artış gözlenmiştir. Ancak, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurların kademeli olarak ortadan kalkacağı ve yılın ikinci yarısında dezenflasyonist etkilerin daha belirgin hale geleceğini değerlendiren TCMB, Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur.

Kredi büyümesine dayalı zorunlu karşılık düzenlemeleri ve 2020 yılının ikinci çeyreğinde salgın hastalığın etkileriyle mücadele kapsamında alınan likidite önlemlerinin fonlama koşullarını

destekleyici etkisi sınırlanmıştır. Parasal sıkılaşıma ve kamu bankalarının destekleyici duruşundaki dengelenme kredi faizlerine hızlı ve güçlü bir şekilde yansımıştır. Kredi faizlerindeki artış, yeni kredi talebini sınırlamış ve önce ticari krediler, sonrasında ise bireysel kredi kullanımı belirgin şekilde yavaşlamıştır.

TCMB, Ekim ayında politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para ve likidite politikalarındaki sıkı duruşun sürdürülmesine karar vermiştir. Para politikası operasyonel çerçevesinde değişikliğe gidilerek, likidite yönetiminde sıkılaşıma yönünde esneklik artırılmış ve GLP işlemlerinde uygulanacak Merkez Bankası borç verme faiz oranı ile gecelik borç verme faiz oranı arasındaki fark 300 baz puan olarak belirlenmiştir. Böylelikle, küresel belirsizliklerin yüksek seyrettiği bir konjonktürde, risk iştahındaki dalgalanmalara bağlı piyasa oynaklıklarına karşı hızlı tepki verilebilmesini sağlayacak esnek bir çerçeve oluşturulmuştur. Bununla birlikte, mevcut koşullar altında, dezenflasyon sürecini en kısa sürede yeniden başlatabilmek amacıyla, sıkı parasal duruşun sürdürüleceği bir çerçeveye geçilmiştir.

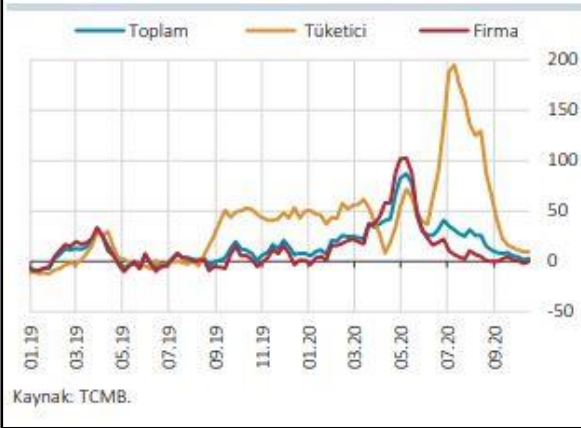
Salgın dönemindeki destekleyici önlemlerin etkisiyle güçlü bir ivme sergileyen kredi büyümesi, normalleşme adımlarıyla birlikte üçüncü çeyrek sonunda önemli ölçüde yavaşlamıştır. Salgının hanehalkı ve firmalar üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmek amacıyla sağlanan destek paketlerinin etkisiyle krediler ikinci çeyrekte yüksek oranda artış kaydetmiştir (Grafik 2.2.13). Firma kredi büyümesi iktisadi faaliyetlerdeki toparlanmanın başlaması ve nakit akışı sorunlarının hafiflemesiyle birlikte hız keserken, tüketici kredisi kullanımı Haziran ayında kamu bankaları tarafından uygulamaya konulan düşük faizli konut ve taşıt kredisi imkânları ile birlikte ivme kazanmıştır.



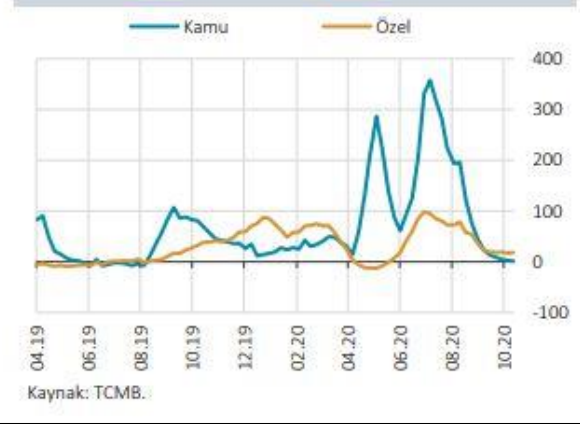
Ağustos ayında kredi faizlerindeki artışla birlikte, firma kredilerini takiben bireysel kredilerin de normalleşme sürecine girdiği görülmektedir. Gelineen noktada, ticari ve bireysel kredilerdeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. BKEA sonuçlarına göre bankalar son çeyrekte, firma kredisi talebindeki artışın devam etmesini, konut ve ihtiyaç kredisi talebinin ise gerilemesini beklemektedir.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> [https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020\\_iv\\_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR](https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR)

**Grafik 2.2.13: Kredi Büyümesi (4 Haftalık Yıllıklandırılmış Hareketli Ortalama, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)**



**Grafik 2.2.14: Kamu Bankası ve Özel Banka Ayrımında Tüketici Kredilerinin Büyüme Hızları (4 Haftalık Yıllıklandırılmış Hareketli Ortalama, %)**

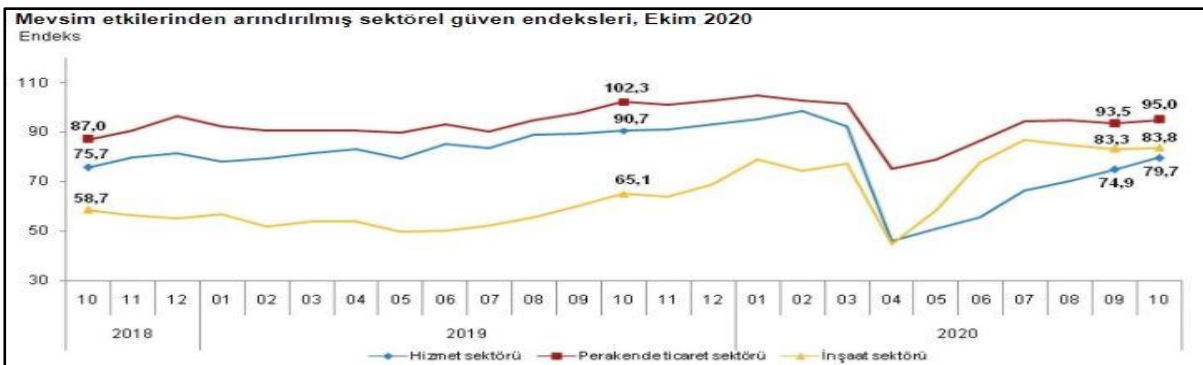


### 5.3 İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisinin büyüme trendi geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası üzerine oturmaktadır. Etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda lokomotif role sahiptir. Söz konusu tutarların büyüklüğü nedeniyle finans ile de yakından ilişkilidir. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir.

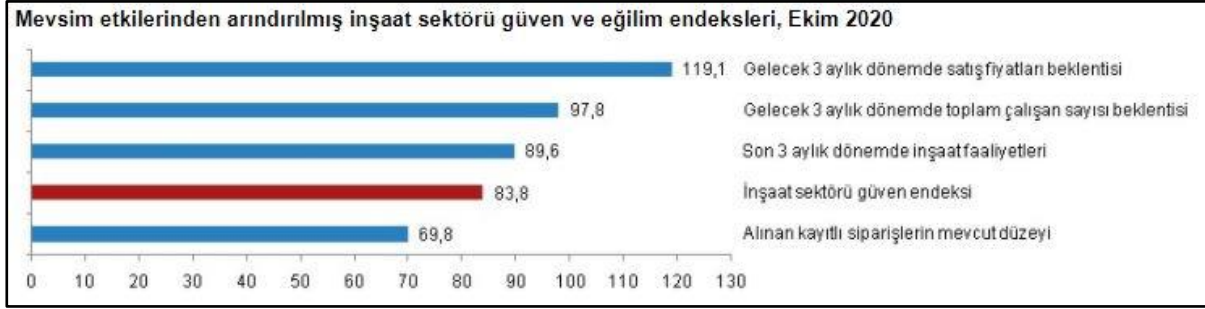
Sektör, 2018 yılının ikinci yarısından bu yana büyümeye önemli oranda negatif katkı vermektedir. Sektör, 2019 yılının ikinci yarısı sonu itibarıyla da bir önceki döneme kıyasla çok sert bir daralma yaşayarak (-%12,7) büyümeyi sınırlamıştır. Diğer yandan, yapısı gereği ekonomik gelişmelere diğer sektörlerden daha duyarlıdır. Ekonomik büyümenin en tempolu yaşandığı 2003-2007 döneminde genel ekonomiden çok daha hızlı büyüyen sektör, 2008-2009 döneminde tam ters tepki vermiştir. Sektör 2010-2014 döneminde de genel ekonomik büyümenin oldukça üzerinde bir performans sergiledikten sonra, 2015 ile birlikte genel ekonomik performansa uygun hareket etmiştir.

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %6,4, perakende ticaret sektöründe %1,7 ve inşaat sektöründe %0,6 arttı.



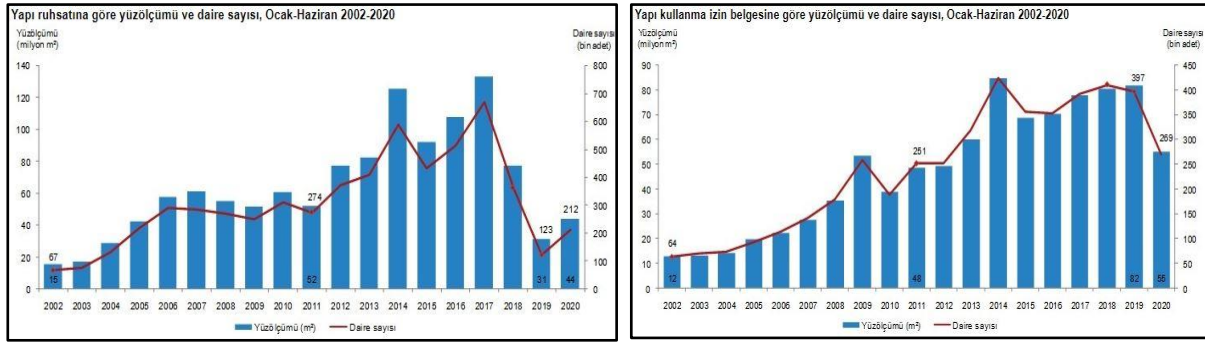
Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 83,3 iken, Ekim ayında %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %0,2 azalarak 69,8 oldu. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi ise %1,2 artarak 97,8 değerini aldı.

İnşaat sektöründe Ekim ayında girişimlerin %35,2'si faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %64,8'inin ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtti. İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden; "finansman sorunları" Eylül ayında %39,3 iken Ekim ayında %42,4, "talep yetersizliği" Eylül ayında %32,8 iken Ekim ayında %30,2 ve "diğer faktörler" Eylül ayında %17,0 iken Ekim ayında %16,2 oldu.<sup>7</sup>



TÜİK Yapı İzin İstatistikleri raporuna göre;

- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %45,5, yüzölçümü %40,8, değeri %54,8, daire sayısı %72,9 arttı. Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 43,9 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 23,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 11,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 8,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.
- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %35,6, yüzölçümü %32,5, değeri %27,2, daire sayısı %32,1 azaldı. Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 55,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 31,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 11,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 12,0 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.<sup>8</sup>



Türkiye genelinde konut satışları 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 azalarak 136 bin 744 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 25 bin 399 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 677 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 8 bin 153 konut satışı ve %6,0 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 17 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 63 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde 2020 Eylül ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 azalış göstererek 35 bin 576 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %26,0 olarak

<sup>7</sup> <https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=33923>

<sup>8</sup> <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-İzin-Istatistikleri-Ocak-Haziran,-2020-33781>





bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa kıtaları arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. İstanbul'da bulunan büyük limanlar da deniz ticareti açısından önemli bir yere sahiptir.

#### 5.4.2 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.

Ümraniye Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Anadolu yakasında yer almakta olup, sağlam bir zemin üzerine kurulmuştur. Nüfus açısından İstanbul'un 39 ilçesi arasında 3. sırada yer almaktadır. Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Yüzölçümü 45 km<sup>2</sup> dir. İlçe sınırları içinde büyük dağ, göl ve akarsu yoktur. Geçmişte ormanlar ile kaplı iken tahribat nedeniyle küçük topluluklar halinde bulunan birkaç yer dışında orman kalmamıştır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) açıkladığı rakamlara göre Ümraniye'nin nüfusu 710 bin 280 oldu. Ümraniye nüfusunun 356.533'ünü erkekler, 353.747'sini ise kadınlar oluşturmaktadır.

#### İlçelere Göre İl/İlçe Merkezi Nüfusu- 2010 ve 2019 arası, Ümraniye

	TOPLAM
2010	603.431
2011	631.603
2012	645.238
2013	660.125
2014	674.131
2015	688.347
2016	694.158
2017	699.901
2018	690.193
2019	710.280

(Kaynak TÜİK)

1980 ihtilali ile Ümraniye Belediyesi feshedilerek Üsküdar' a bağlı şube müdürlüğüne dönüştürüldü. 1987 yılında ilçe olan Ümraniye' de ilk yerel seçim 1989 yılında yapıldı. Bugün ilçemiz 35 mahalle ve 650.000 Nüfusuyla Anadolu şehirlerinin pek çoğundan büyük bir yerleşim alanıdır. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir.

## 6 GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 6.1 Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

**Taşınmazların açık adresi;** Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, No: 30 (B Blok) 40 (A Blok) Ümraniye/İSTANBUL

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 5 ve 12 Parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazlar üzerinde geliştirilen ofis ve dükkân kullanım fonksiyonlu projedir.

Proje kapsamında 3328 ada 5 parsel üzerinde yer alan yapı A Blok; 3328 ada 12 parsel üzerinde yer alan yapı B Blok olarak isimlendirilmiştir.

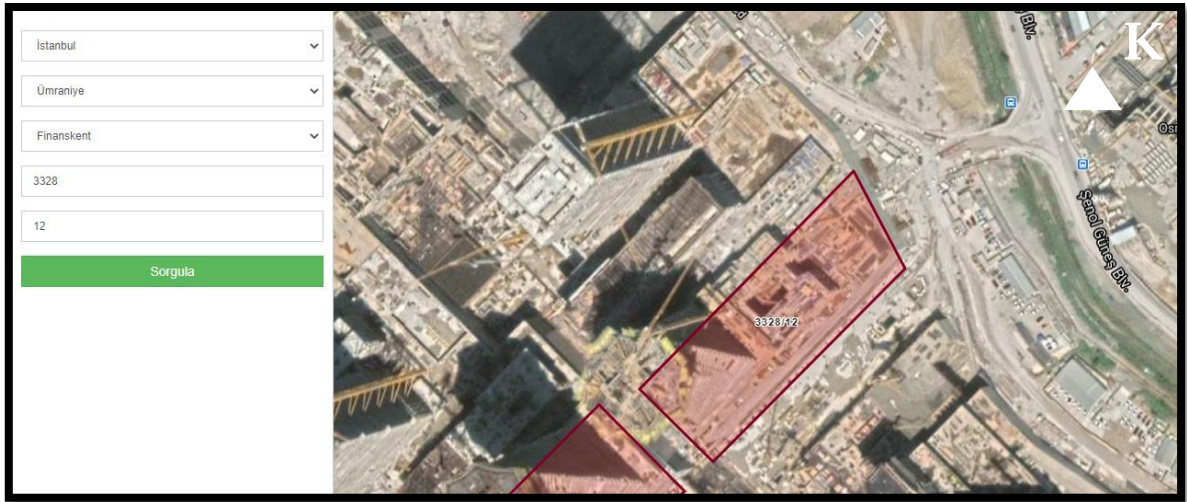
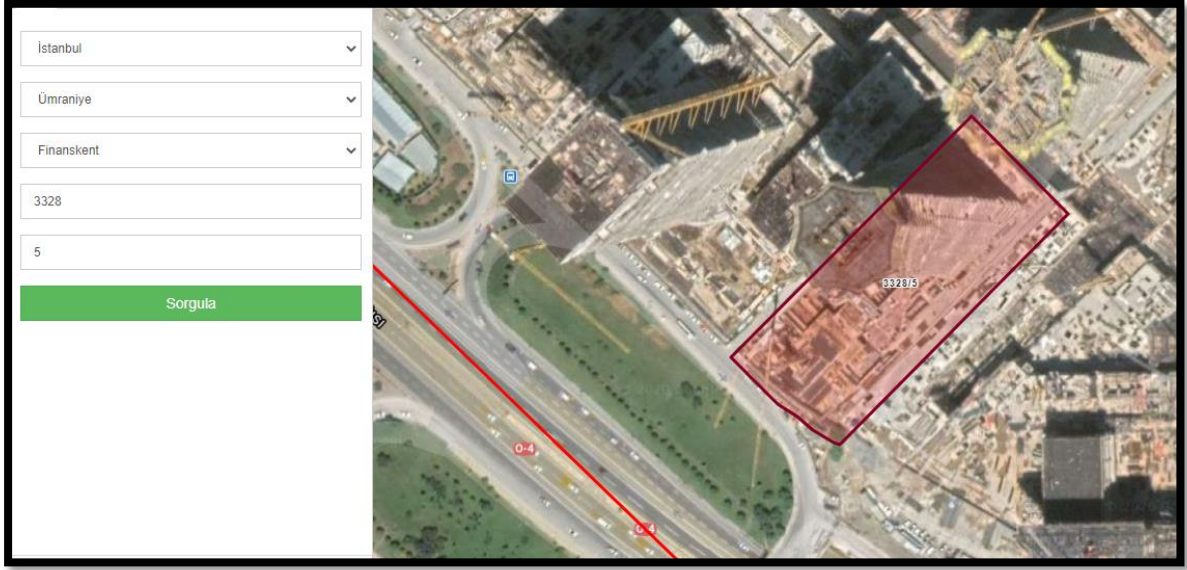
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parseller, konum itibari ile Avrupa Otoyolu'na yakın parsel olmakla beraber Avrupa Otoyolu'na cephesi olmamasına rağmen hem bağlantı yollarından hem de Avrupa Otoyolu'ndan görülebilir konumdadır.

Ayrıca, İstanbul Finans Merkezi'ne ulaşımı kolaylaştırmak için 9 km'lik Ümraniye-Ataşehir-Göztepe metrosu proje içerisinde de geçirilecek olup Finans merkezi metro hattı, Marmaray ve Kartal-Kadıköy metro hattına da bağlantılı bir şekilde yapılandırılıyor. Üsküdar-Ümraniye-Çekmeköy-Sancaktepe raylı sistem hattıyla da bağlantılı olması planlanan finans merkezi metro hattı dokuz istasyondan oluşuyor.

Söz konusu Finans Merkezi'nin bulunduğu bölge, özellikle AVM bakımından zengin bir bölge olmakla beraber, markalı konut projeleri ile özel hastane yoğunluğu da kayda değer seviyelerdedir. Taşınmaz konum olarak E-5 karayolunun diğer cephesinde kalan Ataşehir Belediyesi, Ataşehir Radisson Blu Ataşehir Otel, Ülker Sports Arena, Bulvar216 AVM, Sheraton Grand Hotel, İstanbul Marriott Hotel Asia ve Watergarden gibi bölgenin önemli çekim merkezlerine yakın mesafede yer almaktadır.

*Konum Krokisi*





Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, Watergarden AVM, Bulvar216 AVM, Ataşehir Belediyesi ve markalı site nitelikli modern yapılar (Sarphan Finans Park, Uphill Court, Kent Plus, Ağaoğlu My World, Metropol İstanbul, Nidakule, Varyap Meridian vb.) yer alırken, ticari alanlar ve diğer konut alanları bölgedeki eski yapıları oluşturmaktadır. Taşınmazın daha uzak çevresinde ise, güney yönde yaklaşık 2 km mesafede E-5 Karayolu, kuzey yönde yaklaşık 2 km mesafede Alemdağ Caddesi yer almaktadır.

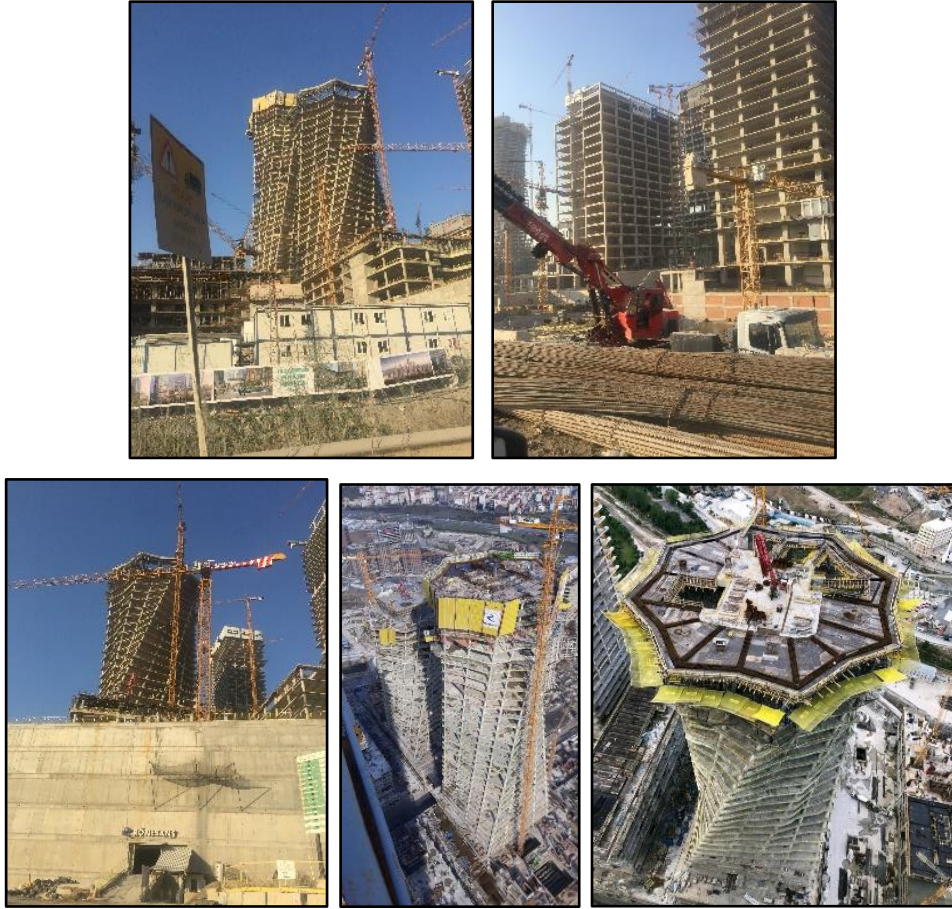


3328 ada 12 parsel üzerinde yer alan B blok; 10 bodrum kat + zemin kat + 25 normal kat olmak üzere toplam 36 kattan oluşmaktadır. B blok 9 adet dükkân ve 36 adet ofis olmak üzere toplam 45 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Proje genelinde her iki blokta toplam 18 adet dükkân ve 84 adet ofis yer almaktadır.

3328 ada 5 parsel üzerinde yer alan A blok yapı ruhsatı ve mimari projesine göre ofis, iş yeri ve ortak alanlar dahil olmak üzere toplam 148.933 m<sup>2</sup> inşaat alanına, 3328 ada 12 parsel üzerinde yer alan B blok yapı ruhsatı ve mimari projesine göre ofis, iş yeri ve ortak alanlar dahil olmak üzere toplam 112.603,97 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Konu taşınmazlar **A ve B blok olarak toplam 261.536,97 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir.**

**Resim 1. Ana Taşınmaz Görünümü**



A ve B bloktan oluşan projenin inşaatı devam etmekte olup henüz kat irtifakı tesis edilmemiştir.

Değerleme tarihi itibari ile yerinde yapılan incelemeler ve Müşteriden temin edilen bilgiler doğrultusunda projenin ortalama inşaat seviyesi tamamlanma oranının %46,50 olduğu öğrenilmiştir. Tamamlanma oranını gösterir Müşteriden temin edilen belge ektedir.

Değerleme çalışmasında taşınmazlar olan 3328 Ada, 5 ve 12 parsel üzerindeki yapıların, birbirini destekleyecek fonksiyondaki birimlerin mimari açıdan bir arada kullanılmak üzere tasarlandığı görülmüş ve değerlendirme konusu taşınmazların bir arada kullanılması ile ortaya çıkacak katma değer göz önünde bulundurularak nihai değer takdirinde bulunulmuştur.

### 6.3 Gayrimenkuller ve/veya Proje ile İlgili Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcut olduğu belirlenmiştir.

### 6.4 Gayrimenkullerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi; değerlemeye konu olan taşınmazlar için ruhsatlar alınmış olup inşaat devam etmektedir.

Yapılan incelemeler doğrultusunda proje alanında inşaat seviyesi ve iç mekân bölümlendirmelerin tatbik edilmediği ve mevcut koşullarda mimari proje ile yerindeki fiziki durumun karşılaştırılabilir olmadığı görülmüş olup, 3328 ada 5 ve 12 parseller için yeniden ruhsat alınmasını gerektiren değişiklikler tespit edilmemiştir.

### 6.5 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

#### ❖ GÜÇLÜ YANLAR

- + Değerlemeye konu olan taşınmazların
  - o Ümraniye ilçesinin yeni cazibe merkezi olan Finanskent Mahallesi'nde,
  - o İstanbul Finans Merkezi projesinde yer alması,
  - o Konum olarak ilçe ve şehir ana arterlerine ve sosyal donatı alanlarına yakın konumda olması,
  - o Taşınmazların imar lejantının T3: Ticaret Alanı olması
  - o Ulaşım akslarına yakın konumlu olması,
  - o İmar durumunun karma fonksiyonlara izin vermesi,
  - o Taşınmazların, alışveriş merkezlerine ve bölgenin çekim merkezlerine yakın konumlu olması,
- + Ulaşım akslarından ana arter olan O1 ve O2 otoyollarına yakın olması,
- + Proje Alanı'nda geliştirilen proje için Emsal katsayısı değerinin ve yapılaşma haklarının yüksek olması,
- + Ticari açıdan hareketli sayılabilecek bir bölgede konumlu olması,

Sahip olduğu güçlü yanlardır.

#### ❖ ZAYIF YANLAR

- Geliştirilen projenin ölçek olarak büyük olması,
- Projenin inşaatının devam ediyor olması,

Proje Alanı'nın zayıf yanlarıdır.

#### ❖ FIRSATLAR

- Karma kullanımlı proje ile birbiriyle sinerji yaratacak fonksiyonların bir arada geliştirilmesi,
- Bölgede nitelikli karma projelerin gelişmeye başlaması,

Proje Alanı'nın Pazar koşullarına göre sahip olduğu fırsatlardır.

#### ❖ TEHDİTLER

- ! Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri,
- ! Kredi faizlerinde yaşanan dalgalanmalar,
- ! Ülke geneline gayrimenkul sektörüne olan ilginin düşmesi,

Proje Alanı'nda geliştirilen projeyi tehdit eden dış çevreye ait özelliklerdir.

## 7 DEĞERLEME TEKNİKLERİ

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

### 7.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkilirken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

### 7.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- **Pazar Değeri**'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

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

#### 7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.



## 7.2.2 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasılat veya İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

## 7.2.3 Maliyet Yaklaşımı

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

### Sonuç olarak;

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

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

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

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

## 7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme konusu projede kat irtifakı kurulmamış olması ve inşaatın devam ediyor olması nedeni ile taşınmazların değer takdirinde “Maliyet Yaklaşımı (Arsa + İnşaat Maliyeti)” ve “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı” kullanılmıştır. Taşınmazların arsasının ve kullanım amacına yönelik projesinde tasarlanan ofis ünitelerinin birim satış değerlerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımından faydalanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

### 7.3.1 Maliyet Yaklaşımı

**Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda** değerlendirme konusu gayrimenkullerin **Arsa Değeri** ve **Yapı Değeri** ayrı ayrı hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkullerin toplam değeri tespit edilmiştir. Konu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde inşaatının her iki blok içinde toplam %46,50 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiştir. Bu nedenle konu taşınmazların %46,50 tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki değerleri ayrı ayrı hesaplanmıştır.

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Sırası	Özellikler	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat, TL	Pazarlıklı Fiyat, TL	Pazarlıklı m <sup>2</sup> Birim Fiyat, TL
Örnek 1	Konu taşınmazlara yakın mesafede konumlu, Barbaros mahallesinde, Paladyum AVM'nin karşı tarafında arka yola cepmeli, Ticaret + Konut imarlı, E:1,75 olan 2696 ada 19 parsel 1.111 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 15.400.000 TL'ye satışa sunulmuştur. İlgiliden alınan bilgiye göre fiyatta pazarlık olmayacağını, bölgede fiyatların arttığını bu yüzden de yakın bir zamanda m <sup>2</sup> sinin 15.000 TL satışta olacağı bilgisi alınmıştır.	1.111	15.400.000	15.400.000	13.861
Örnek 2	Konu taşınmazlara yakın mesafede konumlu, Site mahallesinde, Konut imarlı, Emsal 1,75, 456 ada 2 parsel 317 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 2.500.000 TL'ye satışa sunulmuştur. Pazarlık payı %5 alınmıştır.	317	2.500.000	2.375.000	7.492
Örnek 3	Konu taşınmazlara yakın mesafede konumlu, Mustafa Kemal mahallesinde, 999 ada 8 parsel, 3006. Cadde üzerinde köşe bir arsa üzerinde 2 katlı ve 1 katlı 2 adet bina bulunmaktadır. Belediyesinde imar çalışmaları devam etmekte olan 208 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 2.500.000 TL'ye satışa sunulmuştur. Pazarlık payı %5 alınmıştır. (Yapılar yıkılacağı için göz ardı edilmiştir. )	208	2.500.000	2.375.000	11.418
Örnek 4	Konu taşınmazlara yakın mesafede konumlu, Atatürk mahallesinde, Konut imarlı, 3 kat, blok nizam yapılaşma hakkı olan, 2917 ada 15 parsel 320 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 5.000.000 TL'ye satışa sunulmuştur. Pazarlık payı bulunmadığı belirtilmiştir.	320	5.000.000	5.000.000	15.625
Örnek 5	Konu taşınmazlara yakın mesafede konumlu, Küçükbakkalköy Mahallesinde, Konut imarlı, Emsal 0,30, 9 katlı, 1900 ada 28 ve 29 parsel 565 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 8.250.000 TL'ye satışa sunulmuştur. Pazarlık payı %5 alınmıştır.	553	8.250.000	7.837.500	14.173

Örnek 6	Konu taşınmazlara yakın mesafede konumlu, Yukarıdudullu Mahallesi'nde, Ticari ve Konut imarlı, 2.20 emsal, 5336 parsel 400 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 9.750.000 TL'ye satışa sunulmuştur. Pazarlık payı bulunmamaktadır.	400	9.750.000	9.750.000	24.375
---------	---	-----	-----------	-----------	--------

\*Emsaller ile ilgili bilgiler emlak komisyoncularının beyanlarına dayandırılmıştır.

Yukarıda yer alan satışa konu arsa örneklerinin incelenmesi doğrultusunda;

- ✓ Bölgede satışa konu arsa arzının çok kısıtlı olduğu,
- ✓ Bölgede yer alan arsaların m<sup>2</sup> satış bedellerinin 7.492,-TL/m<sup>2</sup> ile 24.375,-TL aralığında olduğu,
- ✓ Satışa konu arsaların yüzölçümü, imar durumu ve konumlarının konu taşınmazlara kıyasla farklılar gösterdiği,
- ✓ 1 numaralı örneğin Paladium AVM'nin karşı adasının da arka sokağa cepheleli konumda olduğu ve satış fiyatında yeni yılla birlikte artış olacağı,
- ✓ 2 numaralı örneğin Ümraniye İlçesi sınırları içerisinde olduğu,
- ✓ 3 numaralı örneğin bulunduğu bölgede imar çalışmalarının devam ettiği,
- ✓ 6 numaralı örneğin imar durumu ve yapılaşma hakkının konu taşınmazlar ile yakın özelliklere sahip olduğu ancak konum farklılığının bulunduğu

tespitleri yapılmıştır.



Bölgede yer alan satışa konu örnekler incelenmiş olup, konu taşınmaz ile bire bir örtüşmemesi nedeni ile alan, imar durumu, yapılaşma hakkı ve konumuna göre uyumlaştırılarak m<sup>2</sup> satış bedeli belirlenmiştir.

3382 ADA 5 VE 12 PARSEL							
KRİTERLER	Alanı, M2	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5	Örnek 6
YÜZÖLÇÜM (m <sup>2</sup> )	8.000	1.111	317	208	320	553	400
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)		15.400.000	2.500.000	2.500.000	5.000.000	8.250.000	9.750.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )		13.861	7.886	12.019	15.625	14.919	24.375
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		0%	-5%	-5%	0%	-5%	0%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		15%	20%	20%	20%	20%	20%
İMAR DURUMU DÜZELTME KATSAYISI		0%	20%	20%	20%	20%	0%
YAPILAŞMA HAKKI DÜZELTME KATSAYISI		15%	15%	20%	15%	25%	5%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		26%	20%	20%	16%	20%	16%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )		21.624	13.407	21.034	26.719	26.854	34.369
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>24.001</b>					

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda 3382 ada, 5 ve 12 numaralı parsellerin m<sup>2</sup> satış bedeli ~24.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Ada/Parsel No	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	Arsa Birim Değeri, TL/m <sup>2</sup>	Arsa Değeri, TL
3328/5	8.774,05	24.000	210.577.200
3328/12	7.225,80	24.000	173.419.200
<b>TOPLAM</b>			<b>383.996.400</b>

Sonuç olarak Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda;

- ✓ 3328 Ada, 5 numaralı parselin toplam arsa değeri 210.577.200,-TL
- ✓ 3328 ada, 12 numaralı parselin toplam arsa değeri 173.419.200,-TL

Olarak hesaplanmıştır.

Konu parseller üzerinde geliştirilmekte olan projenin maliyet kalemleri hesaplanırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve yapıların niteliği göz önünde bulundurularak piyasa verileri bir arada düşünülmüştür. Projede konumlandırılacak Ofis ve Dükkan alanları için m<sup>2</sup> birim maliyeti 3.280,-TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Değerlemeye konu olan taşınmazın yerinde yapılan incelemelerine göre inşaatın tamamlanma oranı yaklaşık %46,50 olduğu tespit edilmiştir.

A BLOK			
İNŞAAT MALİYETİ			
ÜNİTE	YAPI BİRİM MALİYET (TL/m <sup>2</sup> )	YAPI ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI İNŞAAT MALİYET (TL)
Ofis- Ticari m <sup>2</sup>	3.280	148.933,00	488.500.240
<b>Toplam Maliyet</b>	<b>3.280</b>	<b>148.933,00</b>	<b>488.500.240</b>

B BLOK			
İNŞAAT MALİYETİ			
ÜNİTE	YAPI BİRİM MALİYET (TL/m <sup>2</sup> )	YAPI ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI İNŞAAT MALİYET (TL)
Ofis- Ticari m <sup>2</sup>	3.280	112.603,97	369.341.022
<b>Toplam Maliyet</b>	<b>3.280</b>	<b>112.603,97</b>	<b>369.341.022</b>

Hesaplamalar sonucunda projenin toplam inşaat alanı olan 261.536,97m<sup>2</sup> yapı alanı için m<sup>2</sup> birim inşaat maliyeti **3.280,-TL/m<sup>2</sup>** alınarak

- ✓ A Blok toplam yapı maliyeti **488.500.240,-TL**
- ✓ B Blok toplam yapı maliyeti **369.341.022,-TL**
- ✓ Proje toplam yapı inşaat maliyeti ise **857.841.262,-TL**

olarak hesaplanmıştır.

Projenin üstyapı inşaat maliyetinin yanı sıra, projelendirme, hafriyat, çevre düzenleme, satış ve pazarlama gibi diğer maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise diğer maliyetleri kapsayacağı düşünülmüştür.

A BLOK			
DİĞER MALİYETLER			
MALİYET KALEMİ	YAPI MALİYET ORANLARI (%)	YAPI ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI TOPLAM MALİYET (TL)
ÜST YAPI MALİYETİ	80%		488.500.240
PROJELENDİRME MALİYETİ	4%	148.933,00	24.425.012
HAFRİYAT VE ALT YAPI MALİYETİ	5%	148.933,00	30.531.265
ÇEVRESEL DÜZENLEMELER	6%	148.933,00	36.637.518
ZEMİN İYİLEŞTİRME MALİYETİ	3%	148.933,00	18.318.759
SATIŞ VE PAZARLAMA MALİYETİ	2%	148.933,00	12.212.506
<b>PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYET</b>	<b>100%</b>	<b>148.933,00</b>	<b>610.625.300</b>
TAMAMLANMA ORANI, %			46,50%
TAMAMLANMA ORANINA GÖRE İNŞAAT MALİYETİ, TL			<b>283.940.765</b>

B BLOK			
DİĞER MALİYETLER			
MALİYET KALEMİ	YAPI MALİYET ORANLARI (%)	YAPI ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI TOPLAM MALİYET (TL)
ÜST YAPI MALİYETİ	80%		369.341.022
PROJELENDİRME MALİYETİ	4%	112.603,97	18.467.051
HAFRİYAT VE ALT YAPI MALİYETİ	5%	112.603,97	23.083.814
ÇEVRESEL DÜZENLEMELER	6%	112.603,97	27.700.577
ZEMİN İYİLEŞTİRME MALİYETİ	3%	112.603,97	13.850.288
SATIŞ VE PAZARLAMA MALİYETİ	2%	112.603,97	9.233.526
<b>PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYET</b>	<b>100%</b>	<b>112.603,97</b>	<b>461.676.277</b>
TAMAMLANMA ORANI, %			46,50%
TAMAMLANMA ORANINA GÖRE İNŞAAT MALİYETİ, TL			<b>214.679.469</b>

Taşınmazların, inşaat sahasına iş güvenliği ve PANDEMİ uygulamaları nedeniyle girilmemiş, çevresinde gözlemler yapılmış ve ayrıca müşteriden temin edilen beyanlar doğrultusunda mevcut inşaat seviyesi (her iki blok için ortalama alınmıştır ve müşteri tarafından sağlanan imzalı beyan, raporun Ek'ler bölümünde yer almaktadır.) **%46,50 olan tamamlanma oranına göre;**

✓ 3328 ada, 5 parselde konumlu olan (A Bloğun) yapının maliyeti 283.940.765,-TL,  
✓ 3328 ada, 12 parselde konumlu olan (B Bloğun) yapının maliyeti 214.679.469,-TL,  
Olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların %100 tamamlanması durumunda ise,

✓ 3328 ada, 5 parselde konumlu olan (A Bloğun) yapının maliyeti 610.625.300,-TL,  
✓ 3328 ada, 12 parselde konumlu olan (B Bloğun) yapının maliyeti 461.676.277,-TL,  
Olarak hesaplanmıştır.

Sonuç olarak Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda, ilgili bölümlerde belirlenen arsa değerine, parseller üzerindeki yapıların tamamlanma oranı doğrultusundaki değeri ilave edilerek taşınmazların toplam tamamlanma oranına göre değeri belirlenmiştir.

**Tablo. 3 Taşınmazların Tamamlanma Oranına Göre Değer Tablosu**

%46,50 TAMAMLANMA ORANINA GÖRE DEĞER				
Ada/Parsel No	Arsa Değeri, TL	Yapının Mevcut Durum Değeri, TL	Projenin Mevcut Durum Değeri, TL	Projenin Yuvarlanmış Mevcut Durum Değeri, TL
3328/5	210.577.200	283.940.765	494.517.965	494.518.000
3328/12	173.419.200	214.679.469	388.098.669	388.099.000
<b>TOPLAM</b>	<b>383.996.400</b>	<b>498.620.233</b>	<b>882.616.633</b>	<b>882.617.000</b>

%46,50 tamamlanma oranına göre;

- ✓ 3328 ada, 5 numaralı parselin (A Blok) toplam değeri 494.518.000,-TL,
- ✓ 3328 ada, 12 numaralı parselin (B Blok) toplam değeri 388.099.000,-TL
- ✓ Projenin toplam değeri 882.617.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Konu parseller üzerinde yer alan ve inşaatı devam eden projenin **bilgi amaçlı olarak** tamamlanmış olması durumundaki değeri ayrıca hesaplanmış ve aşağıda sunulmuştur.

**Tablo. 4 Taşınmazların Tamamlanması Halindeki Değer Tablosu**

TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞER				
Ada/Parsel No	Arsa Değeri, TL	Yapının Tamamlanması Durumundaki Değeri, TL	Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, TL	Projenin Tamamlanması Durumundaki Yuvarlanmış Değeri, TL
3328/5	210.577.200	610.625.300	821.202.500	821.203.000
3328/12	173.419.200	461.676.277	635.095.477	635.096.000
<b>TOPLAM</b>	<b>383.996.400</b>	<b>1.072.301.577</b>	<b>1.456.297.977</b>	<b>1.456.299.000</b>

Taşınmazların %100 tamamlanması halinde;

- ✓ 3328 ada, 5 numaralı parselin toplam değeri 821.203.000,-TL,
- ✓ 3328 ada, 12 numaralı parselin toplam değeri 635.096.000,-TL
- ✓ Projenin toplam değeri 1.456.299.000,-TL

Olarak hesaplanmıştır.

### 7.3.2 Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme) Yaklaşımı

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan alanların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir. Satılabilir alan bilgileri müşteriden temin edilen mimari projeden yapılan ölçümler doğrultusunda, ortak alanlar dahil bağımsız bölüm listesi üzerinden alınmıştır.

*Henüz kat irtifakı kurulu olmadığından mimari proje üzerinde yer alan ve zemin kat ve üstünde inşa edilmesi planlanan alanların toplamı; 135.987,81 m<sup>2</sup> olarak hesaplara dahil edilmiş olup, yapı ruhsatlarında belirtilen bağımsız bölüm brüt alanlarına denk gelen kısımların toplamı; 93.142,40 m<sup>2</sup> olarak görünmektedir. İşbu değerlendirme raporunda Pazar araştırmaları ile uyumlu olarak toplam zemin ve üstü katların kapalı inşaat alanı dikkate alınmıştır.*

*Konu taşınmazlar için takdir edilen değer; müşteriden temin edilen mimari proje ve ekleri doğrultusunda belirlenmiş olup farklı bir projenin uygulanması durumunda belirlenecek değer de farklılaşabileceği dikkate alınmalıdır.*

<b>SATILABİLİR ALANLAR (Zemin kat üzerindeki toplam inşaat alanlarını içermektedir)</b>	
Satılabilir Ofis Alan, m <sup>2</sup>	129.693,25
Satılabilir Dükkân Alan, m <sup>2</sup>	6.294,56
<b>TOPLAM SATILABİLİR KAPALI ALAN, m<sup>2</sup></b>	<b>135.987,81</b>

Proje inşaat maliyet detayları raporun ilgili bölümünde detayı olarak açıklanmış olup, aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>%46,50 TAMAMLANMA ORANINA GÖRE DEĞER</b>				
Ada/Parsel No	Arsa Değeri, TL	Yapının Mevcut Durum Değeri, TL	Projenin Mevcut Durum Değeri, TL	Projenin Yuvarlanmış Mevcut Durum Değeri, TL
3328/5	210.577.200	283.940.765	494.517.965	494.518.000
3328/12	173.419.200	214.679.469	388.098.669	388.099.000
<b>TOPLAM</b>	<b>383.996.400</b>	<b>498.620.233</b>	<b>882.616.633</b>	<b>882.617.000</b>

<b>TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞER</b>				
Ada/Parsel No	Arsa Değeri, TL	Yapının Tamamlanması Durumundaki Değeri, TL	Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, TL	Projenin Tamamlanması Durumundaki Yuvarlanmış Değeri, TL
3328/5	210.577.200	610.625.300	821.202.500	821.203.000
3328/12	173.419.200	461.676.277	635.095.477	635.096.000
<b>TOPLAM</b>	<b>383.996.400</b>	<b>1.072.301.577</b>	<b>1.456.297.977</b>	<b>1.456.299.000</b>

Projenin inşaatının 2022 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Değerleme tarihi itibari ile

konu inşaatın müşteri beyanı doğrultusunda; %46,50 oranında tamamlandığı öğrenilmiş olup, 29.12.2020 tarihli maliyet değeri inşaatın %46,50 tamamlanma oranına denk gelen kısmıdır.


2021 yılında projenin %30, 2022 yılında ise kalan %23,50'lık kısmının tamamlanacağı varsayılmıştır. Proje maliyetleri her yıl %10 artırılmıştır.


YILLAR	29.12.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	TOPLAM
İnşaat Tamamlanma Oranı, %	46,50%	0,00%	30,00%	23,50%	100,00%
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti, TL	498.620.233	0	353.859.520	304.908.953	1.157.388.707


Konu projede yer alan ofis ve dükkan nitelikli taşınmazların tamamlanarak satılabilmesi için baz alınacak m<sup>2</sup> satış bedellerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımından faydalanılmış olup, taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan satışa sunulmuş nitelikli karma projelerde yer alan 2. El ofis değerleri ile birlikte 2. El dükkan emsalleri incelenmiştir. Pazardan elde edilen prestijli ofis ve karma proje emsalleri aşağıda sunulmuştur.





Nitelikli Projelerde 2. El Ofis Satışları

SARPHAN FİNANS PARK		
Konum	ÜMRANİYE, İSTANBUL	
Proje Sahibi	SARP GROUP	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Rezidans, Ofis	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	Yaşam başladı	
Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	288.000	
İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	808.587	
Bağımsız Birimler	-	
Ofis	340	
Sosyal Tesis	Açık ve kapalı yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, Fitness merkezi, SPA, cafe, restourant alanı, basket ve tenis alanları, süs havuzu ve güneşlenme terası	
Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	
OFİS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	39 m <sup>2</sup> / 212 m <sup>2</sup> arası birleştirilebilir ofisler	
2. EL SATIŞA KONU OFİSLER**		
	Alan (m <sup>2</sup> )*	Fiyat (TL)
1+0	73	1.575.000 ₺
1+0	85	1.150.000 ₺
1+0	85	1.140.000 ₺
1+1	119	2.185.000 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas ortak alanlar dahil ancak depo alanları hariç brüt alanlardır. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	16.719 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Sarphan Finans Park Rezidans projesi gökyüzüne uzanan 46 katlı bloğu ile dikkat çekmektedir. Projenin ofis bloğu 13 kat, otel bloğu ise 20 kattan oluşmaktadır.	
Teslim Şekli	Ofis; Dekorasyonlu (Mutfak ve w c hazır)	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		

METROPOL İSTANBUL		
Konum	ATAŞEHİR, İSTANBUL	
Proje Sahibi	GAP İNŞAAT - VARYAP	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Rezidans, Ofis, Home Ofis, AVM	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	Yaşam başladı	
Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	100.000	
İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	705.000	
Bağımsız Birimler	-	
Ofis		
Konut		
Mağaza		
Sosyal Tesis	Açık ve kapalı yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, Fitness merkezi, SPA, cafe, restourant alanı,Okul, AVM, Sinema, yürüyüş parkuru ve süs havuzu	
Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	
OFİS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	48 m <sup>2</sup> / 1000 m <sup>2</sup> arası birleştirilebilir ofisler	
2. EL SATIŞA KONU OFİSLER**		
	Alan (m <sup>2</sup> )*	Fiyat (TL)
1+1	153	2.180.250 ₺
1+1	127	1.805.000 ₺
1+0	277	4.465.000 ₺
1+0	153	2.432.000 ₺
1+0	88	1.254.000 ₺
1+0	196	2.793.000 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışıma esas ortak alanlar dahil brüt alanlardır. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	14.830 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	RMJM tarafından tasarlanan Metropol İstanbul projesinin C bloğunda home ofisler, A bloğunda ise ofis ve rezidanslara yer verilmektedir. 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 almaktadır.	
Teslim Şekli	Ofis; Dekorasyonlu (Mutfak ve wc hazır)	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		2020_GalataProje_106

MY NEWWORK		
Konum	ATAŞEHİR, İSTANBUL	
Proje Sahibi	AĞAOĞLU	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Ofis; Dükkan	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	Yaşam başladı	
Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	10.000	
İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	113.000	
Bağımsız Birimler	-	
	Ofis	221
	Mağaza	25
Sosyal Tesis	Fitness Tesisi, Sekreteryaya, Cafe, Mağazalar, Vale, Teknik destek, Sanat Galerisi,	
Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	
OFİS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	106 m <sup>2</sup> / 172 m <sup>2</sup> arası birleştirilebilir ofisler	
2. EL SATIŞA KONU OFİSLER**		
	Alan (m <sup>2</sup> )*	Fiyat (TL)
1+0	107	1.785.000 ₺
1+0	107	1.290.000 ₺
1+0	107	1.662.500 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas ortak alanlar dahil brüt alanlardır. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	14.759 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Ağaoğlu My New Work projesinde toplam 21 katlı binanın ilk 4 katta bireysel satışlar yapılıyor. İlk dört kat sonrasında yarım kat ve tam kat satışlar yapılmaktadır.	
Teslim Şekli	Ofis; Natamam	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		2020_GalataProje_106

NİDAKULE ATAŞEHİR		
Konum	ATAŞEHİR, İSTANBUL	
Proje Sahibi	TAHİNCİOĞLU	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Ofis; Dükkan	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	Yaşam başladı	
Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	13.000	
İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	95.000	
Bağımsız Birimler	-	
Ofis	190	
Konut		
Mağaza		
Sosyal Tesis	Lobi, farklı büyüklüklerde toplantı odaları, cafe ve dükkanlar, concierge hizmeti,	
Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	
OFİS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	135 m <sup>2</sup> / 735 m <sup>2</sup> arası birleştirilebilir ofisler	
2. EL SATIŞA KONU OFİSLER**		
	Alan (m <sup>2</sup> )*	Fiyat (TL)
3+0	175	2.612.500 ₺
3+0	175	3.160.000 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas ortak alanlar dahil ancak depo alanları hariç brüt alanlardır. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	16.493 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Nidakule Projesi, kuzey ve güney olmak üzere 2 parsel 2 bloktan oluşmaktadır. projede asma katlı dubleks ofislerin alanları 331 metrekare ile 526 metrekare, normal ofislerin alanları ise 134 metrekare ile 735 metrekare arasında değişiyor. Kule ofisler, brüt 4,20 metrelik tavan yüksekliğiyle dikkat çekmektedir. Kuzey Binası 34 katlıdır.	
Teslim Şekli	Ofis; Dekorasyonlu (Mutfak ve wc hazır)	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		2020_GalataProje_106

VARYAP MERIDIAN GRAND TOWER		
Konum	ATAŞEHİR, İSTANBUL	
Proje Sahibi	VARYAP	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Rezidans; Ofis; Dükkan	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	Yaşam başladı	
Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	107.000	
İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	410.000	
Bağımsız Birimler	-	
Ofis	409	
Konut	1.000	
Mağaza		
Sosyal Tesis	Açık ve Kapalı Yüzme Havuzu, Sauna ve Spa, Cafe ve restoranlar, fitness merkezi ve vale özelliği	
Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	
OFİS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri		
2. EL SATIŞA KONU OFİSLER**		
	Alan (m <sup>2</sup> )*	Fiyat (TL)
1+0	300	5.057.500 ₺
1+0	56	750.500 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas ortak alanlar dahil brüt alanlardır. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	15.130 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Varyap Meridian, 5 adet rezidans kule 3 yatay ofis bloğu ve 14 adet villa konseptiyle dikkat çekmektedir.	
Teslim Şekli	Ofis; Dekorasyonlu (Mutfak ve wc hazır)	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		

ÖZET TABLO									
Sıra	Proje Adı	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Rezidans / Konut Sayısı	Ofis Sayısı	Mağaza Sayısı	OFİS ÖZELLİKLERİ			
						Ofis Tipleri	Ort. Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Not	Teslimat Özellikleri
1	SARPHAN	288.000		340		39 m <sup>2</sup> / 212 m <sup>2</sup> arası birleştirilebilir ofisler	16.719 ₺	2. EL	Ofis; Dekorasyonlu (Mutfak ve wc hazır)
2	METROPOL	100.000				48 m <sup>2</sup> / 1000 m <sup>2</sup> arası birleştirilebilir ofisler	14.830 ₺	2. EL	Ofis; Dekorasyonlu (Mutfak ve wc hazır)
3	MY NEWWORK	10.000		221	25	106 m <sup>2</sup> / 172 m <sup>2</sup> arası birleştirilebilir ofisler	14.759 ₺	2. EL	Ofis; Natamam
4	NİDAKULE ATAŞEHİR	13.000		190		135 m <sup>2</sup> / 735 m <sup>2</sup> arası birleştirilebilir ofisler	16.493 ₺	2. EL	Ofis; Dekorasyonlu (Mutfak ve wc hazır)
5	VARYAP GRAND TOWER	107.000	1.000	409		0	15.130 ₺	2. EL	Ofis; Dekorasyonlu (Mutfak ve wc hazır)

\*B.E.: Bilgi edinilemedi.

Yukarıda bilgileri verilen proje birim fiyatları arasındaki farklılıklar konum, ofis tipi ve proje özellikleri, manzara, teslimat özellikleri, sosyal olanakları ve pazarlanan alan faktörleri bakımından değişiklik göstermektedir.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konumlu nitelikli projelerinde, lüks segmentte tasarlanan ofisler ve de ticari birimler tasarlanmıştır. İncelenen emsal projelerin tümü inşaatı ve satışı tamamlanmış olup 2. El satışları bulunmaktadır. Projelerden Ağaoğlu İnşaat firmasına ait My NewWork projesi hariç tüm ofis projeleri, üniteleri dekorasyonlu mutfak ve WC alanları hazır şekilde teslim edilmektedir. My NewWork ise Shell&Core olarak teslim edilmektedir. İncelenen projelerde ofislerin 2. EL **birim satış değer aralığı 12.000 – 21.600,-TL/m<sup>2</sup>** arasında değişmektedir.

Ofis tiplerine göre; küçük m<sup>2</sup>'lere sahip olarak stüdyo ve 1+1 tarzı ofis tipleri tasarlanmakla beraber farklı ihtiyaçlara yönelik olarak modüler tasarlanmış olup, satış tipleri (Kat bazında, yarım kat, stüdyo vb. gibi) alıcıya göre şekillenmektedir.

### Araştırma Kapsamında İncelenen Projelerin Krokisi



Bölgede yer alan prestijli ofis alanları geliştirilmiş emsaller incelenmiş olup, konu taşınmazdaki ofis alanları ile bire bir örtüşmemesi nedeni ile alan büyüklüklerine, konumuna ve kullanım durumuna göre uyumlaştırılarak m<sup>2</sup> satış bedeli belirlenmiştir.

SATILIK OFİS EMSALLERİ					
KRİTERLER	SARPHAN	METROPOL	MY NEWWORK	NİDAKULE ATAŞEHİR	VARYAP GRAND TOWER
İSTENEN ORT. BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )	16.719	14.830	14.759	16.493	15.130
SIFIR- 2. EL	5%	5%	5%	5%	5%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	0%	10%	5%	5%	5%
TERCİH EDİLİRLİK, PRESTİJLİ OLMASI	0%	-5%	-5%	-5%	-5%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )	17.555	16.312	15.496	17.318	15.887
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>16.514</b>				

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda ofis brüt alanlarının ortalama birim m<sup>2</sup> bedeli ~16.500,-TL olarak belirlenmiştir. Değerlemeye konu olan taşınmazda geliştirilen ofis birimlerinin sahip olacağı farklı sosyal alanlar, kullanılacak malzemeler ve proje değerinin yüksek olması ve bunun yanında konumu, görünürlüğü gibi özellikleri ile birlikte 3382 ada, 5 ve 12 numaralı parsellerdeki

inşaatı devam eden A ve B Bloklardaki 84 adet ofis nitelikli taşınmazların satılabilir alanları üzerinden ortalama m<sup>2</sup> satış bedeli 14.000,-TL olarak belirlenmiş ve hesaplamalarda kullanılmıştır.

SATILIK DÜKKÂN ÖRNEKLERİ						
Sırası	Konum	Özellikler	Alan, m <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL	Pazarlıklı Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>
Örnek 1	SARPHAN FİNANSPARK	Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumlu, konu taşınmazlar ile benzer niteliklere sahip, Sarphan Finanspark içerisinde zemin katta, 114 m <sup>2</sup> zeminde 25 m <sup>2</sup> açık kullanım alanı bulunan çift cepheli ve 64 m <sup>2</sup> 'li depolu dükkan 6.500.000 TL satışa sunulmuştur. Pazarlık payı %5 alınmıştır. (Kira bedelinin 20.000 olacağı öğrenilmiştir.) $(114,-m^2 + (64/3)) = 135,-m^2$	135	6.500.000	6.175.000	45.741
Örnek 2	SARPHAN FİNANSPARK	Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumlu, konu taşınmazlar ile benzer niteliklere sahip, Sarphan Finanspark içerisinde zemin katta 152 m <sup>2</sup> kullanım alanı bulunan çift cepheli ve 87 m <sup>2</sup> 'li depolu dükkan 8.500.000 TL satışa sunulmuştur. Pazarlık payı %12 alınmıştır. $(152m^2 + (87/3)) = 181,-m^2$	181	8.500.000	7.480.000	41.326
Örnek 3	VARYAP MERIDIAN	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, konu taşınmazlar ile benzer niteliklere sahip, Varyap Meridian içerisinde, 178 m <sup>2</sup> giriş ve 159 m <sup>2</sup> açık alan olmak üzere dükkan 11.000.000 TL satışa sunulmuştur. Pazarlık payı %10 alınmıştır.	178	11.000.000	9.900.000	55.618
Örnek 4	VARYAP MERIDIAN	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, konu taşınmazlar ile benzer niteliklere sahip, Varyap Meridian içerisinde, 210 m <sup>2</sup> giriş ve 140 m <sup>2</sup> açık alan olmak üzere dükkan 12.500.000 TL satışa sunulmuştur. Pazarlık payı %10 alınmıştır.	210	12.500.000	11.250.000	53.571

\*Depo alanları zemin kat alanlarının 1/3'ü olarak varsayılmış ve hesaplamalara dahil edilmiştir.

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu mahalle ve yakın çevre bazında satılık dükkan emsalleri incelenmiştir. Yukarıda yer alan emsallerin irdelenmesi doğrultusunda;

- ✓ Bölgenin yoğun ve işlek bir merkez olduğu,
- ✓ Yeni, natamam ve boş dükkanların sayısının az olduğu,
- ✓ Bölgede yer alan dükkanların genel olarak farklı özelliklere sahip olduğu,
- ✓ Bölgede çoğunluğu eski uzun süreli kiracıların olduğu,
- ✓ Bölgede yer alan satışa konu dükkanların m<sup>2</sup> satış bedellerinin 41.000,-TL/m<sup>2</sup> ile 55.600,-TL/m<sup>2</sup> aralığında değişiklik gösterdiği,
- ✓ Bölgede yer alan satışa konu dükkanların pazarlık paylarının farklılık gösterdiği,

Tespiti yapılmıştır.

Bölgede yer alan satışa konu emsal dükkanlar incelenmiş olup, konu taşınmazdaki ticari alanlarla bire bir örtüşmemesi nedeni ile emsallerin konumuna, yeni veya eski olması, prestijli projede yer alma şerefinesine göre uyumlaştırılarak m<sup>2</sup> satış bedeli belirlenmiştir.



SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ				
KRİTERLER	1	2	3	4
İSTENEN ORT. BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )	45.741	41.326	55.618	53.571
SIFIR - 2. EL	5%	5%	5%	5%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	0%	0%	-25%	-25%
TERCİH EDİLİRLİK, PRESTİJLİ OLMASI	-5%	-5%	-15%	-15%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )	45.741	41.326	36.152	34.821
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m <sup>2</sup> )	39.510			

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda dükkânların ortalama brüt birim m<sup>2</sup> bedeli ~39.500,-TL olarak belirlenmiştir.

Değerlemeye konu olan taşınmazda geliştirilen ticari birimlerin İstanbul Finans Merkezi içerisinde konumlanacağı dolayısıyla firmanın prestiji ve proje değerinin yüksek olması öngörüldüğü için **3328 ada 5 ve 12 numaralı parsellerdeki ticari birimlerin ortalama** satılabilir brüt alanları üzerinden m<sup>2</sup> satış bedeli **24.000,-TL** olarak belirlenmiş ve hesaplamalarda kullanılmıştır.

Aşağıdaki tabloda konu taşınmazların tamamlanması halinde 2020 yılında satılabileceği m<sup>2</sup> birim değerleri sunulmuştur. Satış gelirlerinin her yıl %12 oranında artacağı varsayılmıştır.

KABULLER	
Satılabilir Ofis Alan, m <sup>2</sup>	129.693,25
Ofis m <sup>2</sup> Satış Bedeli	14.000,00
Satılabilir Dükkan Alan, m <sup>2</sup>	6.294,56
Dükkan m <sup>2</sup> Satış Bedeli	24.000,00
Fiyat Artış Oranı, %	12,00%
Maliyet Artış Oranı, %	10,00%

Konu projede konumlandırılacak olan ofis ve dükkanların yıllar itibari ile m<sup>2</sup> satış bedelleri, satış oranı ve satış geliri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLAR	29.12.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	TOPLAM
Ofis m <sup>2</sup> Satış Bedeli, TL	14.000,00	14.000,00	15.680,0	17.561,6	19.669,0	-
Yıllara Göre Satış Oranı, %	0%	0%	10%	20%	70%	100,00%
Yıllara Göre Satılabilir Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	0	0	12.969	25.939	90.785	129.693
Yıllara Göre Ofis Satış Geliri, TL	0	0	203.359.016	455.524.196	1.785.654.848	2.444.538.060

YILLAR	29.12.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	TOPLAM
Dükkan m <sup>2</sup> Satış Bedeli, TL	24.000,00	24.000,00	26.880,0	30.105,6	33.718,3	-
Yıllara göre Satış Oranı, %	0%	0%	0%	40%	60%	100,00%
Yıllara Göre Satılabilir Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	0	0	0	2.518	3.777	6.295
Yıllara Göre Dükkan Satış Geliri, TL	0	0	0	75.800.602	127.345.012	203.145.614

### Finansal Varsayımlar

İndirgeme Oranı	17,00%
5 yıllık Tahvil Faizi, %	14,77%
10 yıllık Tahvil Faizi, %	13,10%
Ortalama Tahvil Faiz, %	13,94%
Risk Primi,%	3,07%

22.09.2020 tarihinde, T.C. Hazinesi Devlet Tahvillerinden, 5 ve 10 yıllık vadeli getirileri dikkate alınmıştır.

Yukarıda yer alan veriler ve varsayımlar doğrultusunda oluşturulan Nakit Akış Projeksiyonu aşağıda sunulmuştur.

NAKİT AKIŞ PROJESİYONU					
YILLAR	29.12.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
OFİS SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	203.359.016	455.524.196	1.785.654.848
DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	0	75.800.602	127.345.012
PROJE TOPLAM GELİRİ (TL)	0	0	203.359.016	531.324.798	1.912.999.859
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	-498.620.233	0	-353.859.520	-304.908.953	0
<b>NET NAKİT AKIŞLARI (EBITDA)</b>	<b>-498.620.233</b>	<b>0</b>	<b>-150.500.504</b>	<b>226.415.845</b>	<b>1.912.999.859</b>
İndirgeme Oranı	17,00%				
<b>HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ, TL</b>	<b>1.754.861.529</b>				
<b>HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ, USD</b>	<b>231.612.909</b>				
<b>NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)</b>	<b>731.508.758</b>				
<b>NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)</b>	<b>96.547.146</b>				

Sonuç olarak yukarıda sunulan pazar araştırmaları ve varsayımlar doğrultusunda;

- ✓ **Projenin Net Bugünkü Değeri 731.508.758,-TL**
- ✓ **Hasılatın Net Bugünkü Değeri 1.754.861.529,-TL**

olarak hesaplanmıştır.

### 7.3.3 Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkuller henüz inşa aşamasında olup, bu nedenle "Direkt Kapitalizasyon" çalışması yapılmamıştır.

### 7.4 Gayrimenkullerin En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Konu taşınmazlar temel olarak; ofis ve dükkan fonksiyonlu olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olup, imar durumu ve amaca yönelik kullanım da göz önünde bulundurulduğunda mevcut yapının En Etkin Ve Verimli Kullanımı teşkil edeceği kanaatine ulaşılmaktadır.

### 7.5 Gayrimenkullerin Kira Değerinin Tespiti

Konu taşınmazların mahallinde yapılan incelemelerde tespit edildiği üzere inşaatının devam ediyor olması nedeni ile herhangi bir ticari getirisi söz konusu değildir. Bu doğrultuda mevcut tamamlanma seviyeleri haliyle herhangi bir kira getirisi bulunmadığından kira değeri takdir edilmemiştir.

### 7.6 Gayrimenkullerin Müşterek Veya Bölünmüş Kısımlarının Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller için kat irtifakı kurulmuş olup, henüz inşaatları tamamlanmamıştır.

## 8 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 8.1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

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) Yaklaşımı” kullanılmıştır.

UDS. 105’de belirtildiği üzere “10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

UDS’in 10.3. maddesinde belirtildiği gibi “Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.” denilmekte olup, yapılan incelemeler ve analizler sonucu konu taşınmazın niteliği göz önünde bulundurularak uygun yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmaları doğrultusunda konu taşınmazların gerçeğe uygun değeri belirlenmeye çalışılacak olup, UFRS 13’de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

Değerleme konusu projede kat irtifakı kurulmamış olması ve inşaatın devam ediyor olması nedeni ile taşınmazın değer takdirinde “Maliyet Yaklaşımı (Arsa + İnşaat Maliyeti)” ve “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı” kullanılmıştır. Taşınmazların arsasının ve kullanım amacına yönelik projesinde tasarlanan ofis ünitelerinin birim satış değerlerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımından faydalanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m<sup>2</sup> satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerine ulaşılmıştır. Parseller 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.

Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme) Yaklaşımı doğrultusunda ise konu parseller üzerinde onaylı mimari projesi esas alınarak projenin geliştirileceği varsayılmış olup, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Projenin gelir kalemleri hesaplanırken Emsal Karşılaştırma Yaklaşımından da faydalanılmıştır.

<b>ÖZET TABLO (%46,50 TAMAMLANMAYA GÖRE)</b>	
<b>Yöntemler- %46,50 Tamamlanma Oranına Göre Durumu</b>	<b>Değeri TL</b>
<b>Maliyet Yaklaşımı</b>	<b>882.617.000</b>

<b>ÖZET TABLO (TAMAMLANMASI HALİNDE)</b>	
<b>Yöntemler - Tamamlanması Durumu</b>	<b>Değeri TL</b>
<b>Maliyet Yaklaşımı</b>	<b>1.456.299.000</b>
<b>Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı (Hasılat Net Bugünkü Değeri)</b>	<b>1.754.861.529</b>

Sonuç olarak, konu parseller üzerinde geliştirilmekte olan projenin;

- ✓ Maliyet Yaklaşımı ve Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımına göre tamamlanma oranı ve tamamlanması halindeki değerleri ayrı ayrı belirlenmiş,
- ✓ Konu projenin henüz inşa halinde olması ve Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı ile belirlenen değerlerin varsayımlara dayalı olması (piyasadaki belirsizlikler, gayrimenkul sektöründeki durgunluk, projenin ölçeği, özellikli bir konumda yer alıyor olması vb gibi) göz önünde bulundurularak Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda belirlenen değerlerin esas alınması uygun bulunmuş olup,
- ✓ Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda projenin
  - %46,50 tamamlanma oranına göre değeri **~882.617.000,-TL**
  - Tamamlanması halindeki değeri **~1.456.299.000,-TL**

Olacağı kanaatine varılmıştır.

## **8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak asgari bilgilerden raporda yer almayan herhangi bilgi mevcut değildir.

### 8.3 Gayrimenkuller ile İlgili Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller için yasal gerekler yerine getirilmiş olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur. Ancak yapılan incelemelerde söz konusu onaylı mimari projeye kat irtifakı kurulmamış olup henüz tapuda tescil edilmemiştir. Söz konusu taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

### 8.4 Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat Ve İpoteklerin Gayrimenkulün Devrine Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde raporun ilgili bölümünde detaylı olarak belirtildiği üzere gayrimenkullerin değerini veya devrini olumsuz olarak etkileyecek herhangi bir takyidat mevcut değildir.

### 8.5 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin 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." Denilmekte olup, 3328 ada 5 ve 12 parseller üzerinde inşa edilmesi planlanan mülkiyeti Vakıf GYO' a ait olan A ve B bloklardaki ofis ve ticari alanların GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı,
- ✓ Aynı maddenin c) bendinde belirtildiği üzere "Portföylerine 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." Denilmekte olup, 3328 ada 5 ve 12 parsellerin takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmazlar üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı,
- ✓ Aynı 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." Denilmekte olup, konu taşınmazların inşa halinde bulunması nedeni ile GYO portföyüne "proje" olarak alınabileceği,
- ✓ Aynı maddenin d) bendinde belirtildiği üzere "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." Denilmekte olup, konu taşınmazlar için İlgili Belediye ve Tapu

Müdürlüklerinde yapılan incelemelerde tüm yasal izinlerinin alınmış, inşaaata başlamak için tüm yasal gerekliliğinin yerine getirilmiş olduğu tespit edilmiş olup, konu taşınmazların yasal belgeler doğrultusunda GYO portföyüne alınabileceği belirlenmiştir.

#### **8.6 Gayrimenkullerin Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Raporu'nun ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere, taşınmazların niteliği "arsa" olarak görünse dahi, taşınmazlar üzerinde yasal belgeleri doğrultusunda proje geliştirildiği görülmüştür. Bu nedenle taşınmazların Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair incelemeye gerek olmamıştır.

#### **8.7 Gayrimenkuller 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 parseller üzerinde üst hakkı bulunmamaktadır.

## 9 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

### 9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 5 ve 12 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazlar üzerinde geliştirilen ofis ve dükkan kullanım fonksiyonlu taşınmazlardır.

*İşbu değerlendirme çalışmasında Ümraniye İmar Arşivi'nde yer alan 10.06.2015 onay tarihli mimari projesi dikkate alınmıştır.*

Mevcut durumda taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde A ve B Blok ana taşınmazların kaba inşaat aşamasında olduğu tespit edilmiştir. Müşteriden temin edilen bilgiye göre inşaatın tamamlanma oranı %46,50 kabul edilmiştir. Değerleme esnasında yapının tamamı için mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu projede kat irtifakı kurulmamış olması ve inşaatın devam ediyor olması nedeni ile taşınmazın değer takdirinde "Maliyet Yaklaşımı (Arsa + İnşaat Maliyeti)" ve "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı" kullanılmıştır. Taşınmazların arsasının ve kullanım amacına yönelik projesinde tasarlanan ofis ünitelerinin birim satış değerlerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımından faydalanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m<sup>2</sup> satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerine ulaşılmıştır. Parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut inşaat durumu ve niteliği göz önünde bulundurularak piyasa verileri ile tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri belirlenmiştir.

Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme) Yaklaşımı doğrultusunda ise konu parseller üzerinde onaylı mimari projesi esas alınarak projenin geliştirileceği varsayılmış olup, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Projenin gelir kalemleri hesaplanırken Emsal Karşılaştırma Yaklaşımından da faydalanılmıştır.

Sonuç olarak, konu parseller üzerinde geliştirilmekte olan projenin;

- ✓ Maliyet Yaklaşımı ve Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımına göre tamamlanma oranı ve tamamlanması halindeki değerleri ayrı ayrı belirlenmiş,
- ✓ Konu projenin henüz inşa halinde olması ve Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı ile belirlenen değerlerin varsayımlara dayalı olması (piyasadaki belirsizlikler, gayrimenkul sektöründeki durgunluk, projenin ölçeği, özellikli bir konumda yer alıyor olması vb gibi) göz önünde bulundurularak Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda belirlenen değerlerin esas alınması uygun bulunmuş olup,
- ✓ Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda projenin
  - %46,50 tamamlanma oranına göre değeri **~882.617.000,-TL**
  - Tamamlanması halindeki değeri **~1.456.299.000,-TL**

Olacağı kanaatine varılmıştır.

## 9.2 Nihai Değer Takdiri

İş bu rapor; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 5 ve 12 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazlar üzerinde inşa edilmekte olan ofis ve dükkân kullanımlı projenin, pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Değerleme konusu "Arsa" nitelikli taşınmazlar hali hazırda birlikte kullanılmak üzere projelendirilmiştir. Konu taşınmazlar ile rekabet edebilecek emsal mülkler incelenmiş, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, buldukları lokasyon dikkate alınarak Emsal Karşılaştırma Yaklaşımından faydalanılmış, mevcut durum ve tamamlanması durumundaki değer tespiti için "Maliyet Yaklaşımı Analizi" ve "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Sonuç olarak konu taşınmazların 29.12.2020 tarihi itibarıyla;

➤ **Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda;**

- **KDV hariç** %46,50 tamamlanma oranına göre piyasa değeri **882.617.000,-TL**
- **KDV Dahil** %46,50 tamamlanma oranına göre piyasa değeri **1.041.488.060,-TL**

➤ **Bilgi Amaçlı olarak Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda**

- **KDV hariç** %100 tamamlanması halinde piyasa değeri **1.456.299.000,-TL**
- **KDV dahil** %100 tamamlanması halinde piyasa değeri **1.718.432.820,-TL**

Olarak belirlenmiştir.

**Betül ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU**

Şehir Plancısı  
SPK Lisans No: **407238**  
Lisanslı Değerleme Uzmanı

**Fatma KOÇ KESEN**

Ekonomist  
SPK Lisans No: **402238**  
Lisanslı Değerleme Uzmanı

**Volkan YEDİKARDAŞLAR**

Harita Mühendisi  
SPK Lisans No: **402076**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



## **BEYANIMIZ**

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve ağıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuğların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerekleştiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi beyan ederiz.

## 10 RAPOR EKLERİ

1. Şerefiyelendirme Çalışması
2. Ofislerin Tamamlanması Durumundaki Değerlerini Gösterir Tablolar
3. Dükkanların Tamamlanması Durumundaki Değerlerini Gösterir Tablolar
4. Mahal Fotoğrafları
5. Mimari Projeye Ait Görseller
6. Yapı Ruhsatları
7. Takyidatlar
8. Ümraniye Belediyesi İmar Durum Yazısı
9. Müşteriden Gelen İnşaat Seviye Tespit Yazısı
10. SPK Lisans Belgesi
11. Lisanslar
12. Özgeçmişler