

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ'NDE YER ALAN
İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	15.10.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	16.10.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.12.2019
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR NO	ISGY-1910116
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ (3328 ADA 9 PARSEL)
DEĞERLEME ADRESİ	SİTE MAHALLESİ FİNANS CADDESİ NO:22 ÜMRANIYE/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404674) Kemal ÇOLPAN- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 408093) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 -** Tapu belgesi (kopya)
- Ek 3 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 -** İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5 -** Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 6 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan projenin değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir 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.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 06.08.1999 tarihinde kurulmuş olup, kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.-TL, ödenmiş sermayesi ise 958.750.000.-TL'dir.

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niliğindedir.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan projenin değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-1910116 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur BÜYÜK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Kemal ÇOLPAN kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Berrin KURTULUŞ SEVER onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır..

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

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlendirmeyle ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ISGY-1705001	ISGY-1710004	ISGY-1810041
Rapor Tarihi	23.06.2017	22.12.2017	27.12.2018
Rapor Konusu	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK- Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur BÜYÜK- Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur BÜYÜK- Berrin KURTULUŞ SEVER
Proje İçin Takdir Edilen Toplam Mevcut Durum Değeri (TL) (KDV Hariç)	182.322.000	191.917.000	200.103.000
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri (TL) (KDV Hariç)	392.611.000	408.526.000	426.357.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÜMRANIYE
Bucağı :
Mahallesi : FİNANSKENT
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 3328
Parsel No : 9
Alanı : 4.797,45 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 34454
Cilt No : 2
Sayfa No : 109
Tapu Tarihi : 25.12.2012

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 29.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan projenin son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

Taşınmazın mülkiyeti 17.07.2012 tarih 18741 yev. ile satış işlemi ile Varyap Varlıbaşlar Yapı Sanayi ve Turizm Yatırımları Ticaret ve Elektronik Üretim A. Ş. den İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye satılmıştır. Satış yapıldığı zaman 3322 ada 1 parsel olan değerlendirme konusu taşınmaz 9.591,43 m² yüzölçümüne sahip iken, terkleri yapıldıktan sonra 4.797,45 m² yüzölçümlü 3328 ada 9 parsel olarak 25.12.2012 tarih 34454 yev. no ile tescil edilmiştir.

Taşınmazın mahallesi Küçükbakkalköy iken, Finanskent Mahallesi olarak değiştirilmiştir. Ayrıca cilt ve sayfa numaraları da değişmiştir. 1 Cilt 53 sayfa iken 2 cilt 109 sayfa olarak değiştirilmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından Ümraniye Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 21.10.2019 tarihinde alınan yazılı imar durum belgesine istinaden konu taşınmaz,

3328 Ada, 9 Parsel sayılı gayrimenkul; 19.06.2012 tasdik tarihli 28/9522 sayılı İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan'ına H:serbest, Kaks:2,50 yapılanma şartlarına sahip "T2 lejantlı Ticaret" Alanı'nda kalmaktadır.

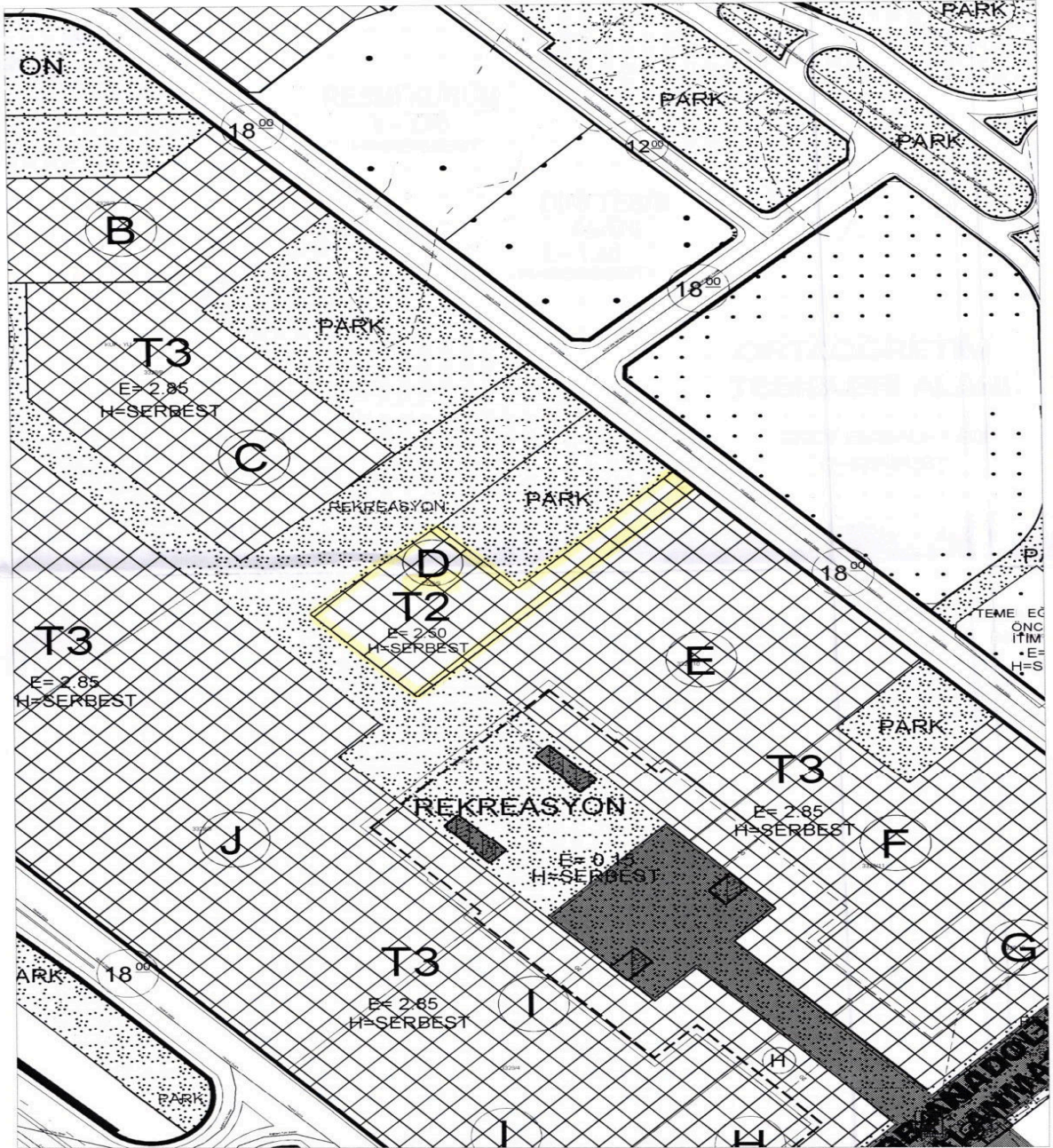
Planda parsel üzerinde "D" fonksiyonu bulunmaktadır. ("D" fonksiyonunun açılımı emsal inşaat alanı brüt parselden yapılacaktır)

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi sınırları içerisinde yer alan ve İstanbul Uluslararası Finans Merkezi ilan edilen alanda; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.06.2012 tarih ve 28/9522 sayılı Olur'u ile, 3194 sayılı İmar Kanununun 15. 16. ve 17. maddelerine göre hazırlanan imar uygulaması işlemi ise 24.08.2012 tarih ve 13653 sayılı oluru ile onaylanmıştır. Ana aks/omurga çevresinde ise çeşitli büyüklüklere ayrılmış, kendi yarı özel kamusal alanları, iç avlusu ve ticaret alanları bulunan konut adaları oluşturulmuştur.

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlatılan Master Plan çalışmasının, 16.12.2011 tarihinde Bakanlar Kurulu toplantısında sunumu yapılmış, 17.01.2012 tarihli toplantı sonucunda projeye ilişkin genel şartlar üzerinde mutabakata varılarak yapılması gereken hususlara ait "mutabakat ve protokol metni" Bakanlık tarafından hazırlanmış ve 24.04.2012 tarihinde imzalanmak üzere ilgili taraflara iletilmiştir .

Söz konusu protokole istinaden T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 13.06.2012 tarihli Oluru doğrultusunda Emlak Konut GYO A.Ş.; Özel Proje Alanı, Rekreasyon Alanları ile Ortak Altyapı Alanlarının Proje Yürütücüsü ve Müşavir Firması olarak görevlendirilmiştir.

Bu doğrultuda, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından "Kentsel Tasarım Projesi ve Kentsel Tasarım Rehberi" çalışmaları başlatılmış olup bu kapsamda Özgüven Tasarım Dan. Mim. İnş. San. Tic. Ltd. Şti. ve HOK International Limited firmalarına Tasarım El Kitabı, ARUP'a Mühendislik Raporu ve İstanbul Mühendislik Tic. Ltd. Şti.'ne Zemin Etüd Raporu hazırlanmıştır. Hazırlanan çalışmalar, 10.07.2012 tarihinde Bakanlıkta gerçekleştirilen bilgilendirme toplantısı ile tüm paydaşlara dağıtılmış olup proje hazırlama süreci de bu tarih itibarıyla başlamıştır.



Plan Notları

GENEL HÜKÜMLER

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

ÖZEL HÜKÜMLER

T2 Ticaret alanlarında, alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir.

Parselin öncesi 3322 ada 1 parsel 9.591,43 m² yüzölçümüne sahip iken, terkleri yapıldıktan sonra ifraz işlemi sonucunda 4.797,45 m² yüzölçümlü 3328 ada 9 parsel olarak değişmiştir. Emsal inşaat alanı brüt parselden yapılacaktır. Emsal hesabı, aşağıda verilen tabloya göre hesaplanacaktır.

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

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

3328 Ada, 9 Parsel üzerinde inşaatına devam edilen projede bulunan yapıya ait ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir;

Söz konusu geçerli yapı ruhsatlarında;

76 adet ofis-işyeri 24.153,33 m², ortak alanlar ise 47.001,90 m² olmak üzere tek blok halinde toplam inşaat alanı **71.155,23 m² dir.**

İlk ruhsat tarihi 29.05.2015 tarih 2015/3945 nolu yeni yapı için alınmış yapı ruhsatı bulunmaktadır.

Şantiye şefi değişikliği nedeni ile 10.11.2015 tarih 15/24084 nolu yenileme ruhsatı bulunmaktadır.

Şantiye şefi değişikliği nedeni ile 04.05.2016 tarih 16/7916 nolu 2. yenileme ruhsatı bulunmaktadır.

Yapılan kontrollerde ve ilgili kurumdan alınan bilgiye göre yenileme ruhsat bilgileri, şantiye şefi değişikliği dışında diğer bilgilerin değişmediği bilgisi alınmıştır.

Taşınmazın son ruhsatı 2016 tarihli olup 5 yıllık ruhsat süresi devam etmektedir.

Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
3328/9	-	29.05.2015	2015/3945	76	71.155,23
3328/9	-	10.11.2015	15/24084	76	71.155,23
3328/9	-	04.05.2016	16/7916	76	71.155,23
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI					71.155,23

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yerinde yapılan gözlemlerde inşaatın genel olarak geçerli ruhsat ve projesine uygun olarak devam ettiği görülmüştür. İş GYO A.Ş. den alınan bilgiye ve yerinde yapılan incelemelere göre projenin kaba yapı işleri tamamlanmıştır. Bu verilere istinaden tüm projenin genel inşaat seviyesinin yaklaşık %30 olduğu öngörülmüştür.

Projenin ilk Yüklenici şirketi Günpınar İnşaat Emlak San. ve Tic. Ltd. Şti., daha sonra Persfektif Yapı İnşaat San. ve Tic. A.Ş. dir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu projenin yapı denetim ile ilgili işleri Bulgurlu Mahallesi Alemdağ Caddesi No:96 Daire:6 Üsküdar/İstanbul adresinde bulunan Çırağan Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Site Mahallesi 4.797,45 m² alana sahip 3328 ada 9 parsel üzerine inşa edilen ve yapı ruhsatlarına göre tek bloktan oluşmaktadır. İncelen mimari projesine göre 12 adet dükkan ve 64 adet ofis niteliğinde birimler olarak projelendirilen ticari blokta, toplam 76 adet işyeri nitelikli bağımsız birimler bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Proje Ümraniye İlçesi'nde Site Mahallesi İstanbul Finans Merkezi Alanı bölgesi içerisinde yer almaktadır. İFM bölgesi içerisinde T.C. Merkez Bankası, Ziraat Bankası, Halk Bankası, Vakıflar Bankası gib kamu bankaları, SPK ve BDDK gibi kamu kurumları ve özel sektör mülkiyetindeki arsalarda geliştirilmekte olan projeler yer almaktadır.

Tahincioğlu, İFM içinde 85 bin metrekarelik inşaat alanına sahip, zemin+17 kattan oluşan bir proje geliştirmiştir.

İFM'nin altyapısını üstlenen Ağaoğlu, bu kapsamda yaklaşık 350 bin metrekare satılabilir alanı olan proje geliştirmiştir.

Ziraat Bankası'nın İFM projesi 400 bin metrekarelik kapalı alana sahip. 46 ve 40 katlı iki kuleden oluşacak proje geliştirmiştir.

Halk GYO, 46 ve 34 katlı iki ofis kulesi ve 8'er katlı 3 ticari bina şeklinde proje geliştirmiştir.

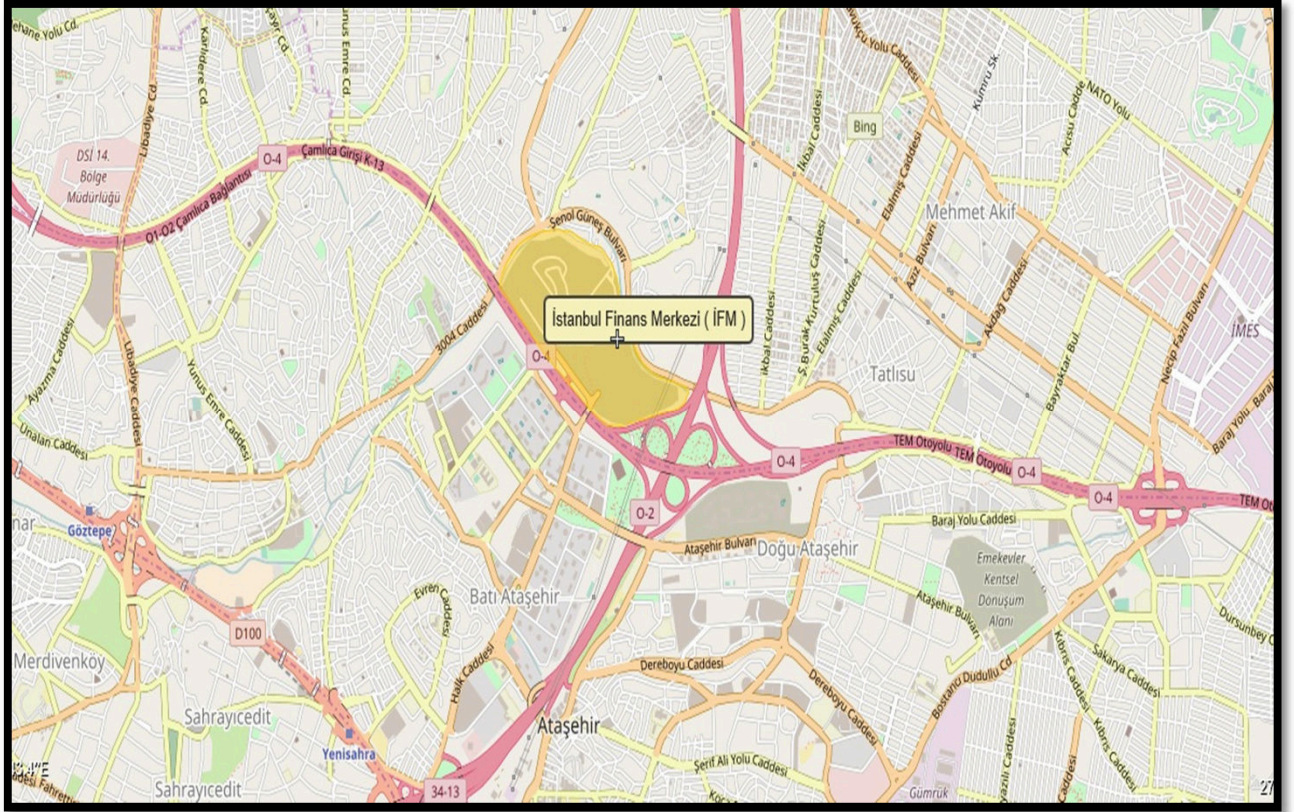
Vakıf GYO, ofis ve ticari alanların yer alacağı projesinde inşaatı başlanmıştır.

Yeditepe Gayrimenkul Yatırım A.Ş. tarafından The İstanbul projesini geliştirmiştir.

Yine bölgede Duru GYO-Enisler ortaklığı, 7 bin metrekarelik parseli sahiptir.

İFM'de kongre ve kültür sarayı, kütüphane, cami, sağlık merkezi, okul, kreş gibi tesisler de yapılacaktır.

Yakın çevresi'nde Soyak Yenişehir konut projeleri, Sarphan Finanspark Projesi, Metropol İstanbul projeleri, Kent Plus projesi, Uphill Court projesi, My world projesi, Varyap Meridian projeleri bulunmaktadır. Sinpaş tarafından inşaatına devam edilen Sinpaş Palas projesi de yer almaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza Ataçehir yönünden Anadolu otoyolu köprülÜ kavşağına doğru ilerlerken O-4 yoluna sapmadan sol cephede İstanbul Finans Merkezi girişinden sapılarak yada Ümraniye Merkez üzerinden Akdeniz Caddesi üzerinden Ataçehir yönüne doğru devam edildiğinde Şenol Güneş Bulvarı ile ulaşım sağlanabilmektedir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 15 km., Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 12 km, D-100 Yolu'na yaklaşık 7 km mesafededir.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu İş gyo İFM Projesi; 4.797,45 m² alan üzerine kurulmuş olan tek blok halinde 12 adet dükkan 64 adet ofis ünitelerinden oluşmaktadır. İş GYO dan alınan bilgiler ve yapılan incelemelerde, hali hazırda kaba inşaat çalışmalarının tamamlandığı, Finans Merkezi Projesi kapsamındaki diğer inşaatların tamamlanmasının da dikkate alınarak inşaatın tamamlanacağı bilgisi alınmıştır.

Proje bünyesinde yer alan dükkan (ticaret) bölümlerinin satılabilir alanı İş GYO dan edinilen bilgiye göre 3.133,42 m², ofis bölümlerinin satılabilir alanı 29.786,63 m², toplam satılabilir alan 32.920,05 m² dir. Toplam inşaat alanı ortak alanlar ile birlikte 71.155,23 m² dir. 23.02.2015 tarih 59456 sayılı İBB onaylı 2015/3945 proje nolu onaylı mimari projesinde toplam inşaat alanı 71.293,21 m² gözükmektedir. Bu duruma göre mimari projedeki alan, yapı ruhsatındaki alandan fazla gözükmekte olup, bu alanın sehven yazıldığı düşünülmekte olup, değerlemede güvenli tarafta kalınıp yapı ruhsatında gözükken 71.155,23 m² alan dikkate alınmıştır.

Blok Adı	Kat No	İnşaat alanı (m ²)
-	7. Bodrum	4.750,01
-	6. Bodrum	4.303,83
-	5. Bodrum	4.750,01
-	4. Bodrum	3.989,05
-	3. Bodrum	4.718,19
-	2. Bodrum	3.521,26
-	1. Bodrum	4.692,39
-	Zemin	4.559,33
-	1. Normal	3.198,30
-	2. Normal	2.326,20
-	3. Normal	2.326,20
-	4. Normal	2.760,20
-	5. Normal	1.814,16
-	6. Normal	1.814,16
-	7. Normal	1.814,16
-	8. Normal	1.814,16
-	9. Normal	1.814,16
-	10. Normal	1.814,16
-	11. Normal	1.814,16
-	12. Normal	1.814,16
-	13. Normal	1.814,16
-	14. Normal	1.814,16
-	15. Normal	1.814,16
-	16. Normal	1.814,16
-	17. Normal	1.814,16
-	Asansör Makine	1.814,16
TOPLAM		71.293,21

Toplam satılabilir alanların kat bazında dağılımı aşağıdaki tabloda belirtmiştir.

Kat No	Brüt Alan (m ²)	Satılabilir alan (m ²)
7. Bodrum	4.750,01	0,00
6. Bodrum	4.303,83	0,00
5. Bodrum	4.750,01	0,00
4. Bodrum	3.989,05	0,00
3. Bodrum	4.718,19	0,00
2. Bodrum	3.521,26	0,00
1. Bodrum	4.692,39	0,00
Zemin	4.559,33	2.015,31
1. Normal	3.198,30	1.594,66
2. Normal	2.326,20	2.326,20
3. Normal	2.326,20	2.326,20
4. Normal	2.760,20	1.814,16
5. Normal	1.814,16	1.814,16
6. Normal	1.814,16	1.814,16
7. Normal	1.814,16	1.814,16
8. Normal	1.814,16	1.814,16
9. Normal	1.814,16	1.814,16
10. Normal	1.814,16	1.814,16
11. Normal	1.814,16	1.814,16
12. Normal	1.814,16	1.814,16
13. Normal	1.814,16	1.814,16
14. Normal	1.814,16	1.814,16
15. Normal	1.814,16	1.814,16
16. Normal	1.814,16	1.814,16
17. Normal	1.814,16	1.073,60
Asansör Makine	1.814,16	0,00
TOPLAM	71.293,21	32.920,05

Bağımsız birimlerin tipleri ve kullanım alanları aşağıdaki tabloda belirtmiştir.

Bağımsız Birim No	Kat No	Niteliği	Satılabilir alan (m ²)
1	Zemin	Ticaret	1.248,80
2	Zemin	Ticaret	52,11
3	Zemin	Ticaret	46,95
4	Zemin	Ticaret	53,30
5	Zemin	Ticaret	97,33
6	Zemin	Ticaret	310,89
7	Zemin	Ticaret	86,16
8	Zemin	Ticaret	119,75
9	1. Normal	Ofis	192,24
10	1. Normal	Ofis	146,01
11	1. Normal	Ticaret	330,54
12	1. Normal	Ticaret	290,64
13	1. Normal	Ticaret	452,61
14	1. Normal	Ofis	182,62
15	2. Normal	Ofis	704,99
16	2. Normal	Ofis	391,88
17	2. Normal	Ofis	497,11
18	2. Normal	Ofis	732,23
19	3. Normal	Ofis	704,99
20	3. Normal	Ofis	391,88
21	3. Normal	Ofis	497,11
22	3. Normal	Ofis	732,23
23	4. Normal	Ofis	450,59
24	4. Normal	Ofis	489,06
25	4. Normal	Ofis	408,21
26	4. Normal	Ofis	466,30
27	5. Normal	Ofis	434,60
28	5. Normal	Ofis	472,48
29	5. Normal	Ofis	472,48
30	5. Normal	Ofis	434,60
31	6. Normal	Ofis	422,13
32	6. Normal	Ofis	484,95
33	6. Normal	Ofis	484,95
34	6. Normal	Ofis	422,13
35	7. Normal	Ofis	434,60
36	7. Normal	Ofis	472,48
37	7. Normal	Ofis	472,48
38	7. Normal	Ofis	434,60
39	8. Normal	Ofis	422,13
40	8. Normal	Ofis	484,95
41	8. Normal	Ofis	484,95
42	8. Normal	Ofis	422,13
43	9. Normal	Ofis	434,60

44	9. Normal	Ofis	472,48
45	9. Normal	Ofis	472,48
46	9. Normal	Ofis	434,60
47	10. Normal	Ofis	422,13
48	10. Normal	Ofis	484,95
49	10. Normal	Ofis	484,95
50	10. Normal	Ofis	422,13
51	11. Normal	Ofis	434,60
52	11. Normal	Ofis	472,48
53	11. Normal	Ofis	472,48
54	11. Normal	Ofis	434,60
55	12. Normal	Ofis	422,13
56	12. Normal	Ofis	484,95
57	12. Normal	Ofis	484,95
58	12. Normal	Ofis	422,13
59	13. Normal	Ofis	434,60
60	13. Normal	Ofis	472,48
61	13. Normal	Ofis	472,48
62	13. Normal	Ofis	434,60
63	14. Normal	Ofis	422,13
64	14. Normal	Ofis	484,95
65	14. Normal	Ofis	484,95
66	14. Normal	Ofis	422,13
67	15. Normal	Ofis	434,60
68	15. Normal	Ofis	472,48
69	15. Normal	Ofis	472,48
70	15. Normal	Ofis	434,60
71	16. Normal	Ofis	422,13
72	16. Normal	Ofis	484,95
73	16. Normal	Ofis	484,95
74	16. Normal	Ofis	422,13
75	17. Normal	Ofis	526,10
76	17. Normal	Ofis	547,50
TOPLAM ALAN			32.920,05

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlanmış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2018 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Küçükçekmece en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Ümraniye İlçesi

1960 yılına kadar Üsküdar'a bağlı köy olarak kalan Ümraniye'de 1963 yılında belediye teşkilatı kurulmuş ancak 1980'deki askeri darbeden sonra belediye teşkilatı feshedilerek Üsküdar belediyesine bağlı bir Şube Müdürlüğüne dönüştürülmüştür. 04.07. 1987 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 3392 sayılı Kanunla İlçe olan Ümraniye'de ilk yerel seçim 1989'da yapılmıştır. Hızla gelişen Ümraniye İlçesinden 2008 yılında Çekmeköy ve Sancaktepe İlçeleri ayrılmış, bazı mahalleler de yeni kurulan Ataşehir İlçesine verilmiştir. Ümraniye İlçesinde 35 mahalle muhtarlığı mevcuttur. Ümraniye İlçesinde Kaymakamlık ve Bakanlıkların Taşra teşkilatı olan İlçe Müdürlükleri ile Askerlik Şubesi Başkanlığı mevcut olup, Garnizon Komutanlığı Çekmeköy İlçesinde konuşlu bulunan Hava Kuvvetleri Komutanlığına bağlı 15. Füzeler Üs Komutanlığı tarafından ifa edilmektedir. İlçe Adliyesi 03.02.2013 tarihi itibarıyla Kartal İlçesindeki Bölge Adliyesine taşınmıştır.

Ümraniye Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Anadolu yakasında 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 km² 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.

İlçede hem Karadeniz hem Akdeniz iklim özellikleri görülür. Kışları Akdeniz bölgesi gibi cephesel yağışların etkisi altında kalırken, yazları Karadeniz'in etkisiyle Akdeniz bölgesi kadar kurak geçmez. Yükseltinin az olması yağış miktarının fazla olmasını engeller. Her ne kadar boğazdan gelen deniz ikliminden etkilense de Çamlıca tepelerinin engellemesiyle karasal iklimin özellikleri de görülebilmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 699.193 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığı göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılının ilk yarısında ise ekonomide herhangi bir değişim görülmemiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, orman arazileri, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılanma devam etmektedir. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerinin artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü, Ümraniye Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumda olup, D-100 ve TEM otoyoluna yakın mesafede yer almaktadır.
- * Nitelikli projelerin yer aldığı bölgede ve ticari plan içerisinde yer almaktadır.
- * Kaba inşaatı tamamlanmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Proje inşaat halindedir
- * Altyapı çalışmaları tamamlanmamıştır.
- * Taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikli proje arzının artış eğiliminde olduğu, buna bağlı olarak alım/satımdaki rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu projeye ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde projenin inşaatının devam ediyor olması nedeniyle Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,

-Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Bu tip projelerin birçok tipte bağımsız bölümlerden oluşması ve bu bağımsız bölümlerin kat irtifakı/mülkiyeti kurulması aşamasında arsa paylarına sahip olacak olması, arsa payı belirlenirken birçok şerefiye kriterinin dikkate alınması nedeniyle maliyet yönteminin bu değer öngörüsünde daha az tercih edilir bir yöntem olduğu kanaatine varılmıştır.

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi, arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(ofis, dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Ofis Emsalleri

* VARYAP MERIDIAN ATAŞEHİR				
		<p>Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır. Yaklaşık 4 yılıktır.</p>		
Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Kule Yatırım 0 532 763 18 93	4+1 ara kat	236m ²	2.350.000 TL	9.958 TL/m ²
AtaCity Emlak 0 532 445 88 92	2+1 ara kat	120m ²	1.400.000 TL	11.667 TL/m ²
Remax Go Ritm 0 544 493 29 09	tam kat 20. kat üzeri	1.000m ²	17.500.000 TL	17.500 TL/m ²
Grand Tower Gayrimenkul 0 532 586 82 76	3+1 13. kat	192m ²	1.950.000 TL	10.156 TL/m ²
Ortalama				14.987,08 TL/m²

* **SARPHAN FİNANSPARK**



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır. Yaklaşık 4 yılıktır.

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Goldsa Gayrimenkul 0 532 668 58 67	1+0 3. kat	84m ²	1.200.000 TL	14.286 TL/m ²
Rem Gayrimenkul 0 533 599 63 84	1+0 3. kat	85m ²	1.150.000 TL	13.529 TL/m ²
Türpa Gayrimenkul 0 533 966 45 00	1+0 Giriş kat	94m ²	1.750.000 TL	18.617 TL/m ²
Opus Project 0 532 491 83 93	tam kat 8. kat	2.420m ²	49.000.000 TL	20.248 TL/m ²
Ortalama				19.791,28 TL/m²

* **AĞAOĞLU MY NETWORK**



Ataşehir'de konumlu Ağaoğlu İnşaat tarafından geliştirilen 21 katlı tek blok 221 ofis 25 adet dükkandan oluşan yeni projedir. Kullanım alanları brüt 106-172 m² arasında değişmektedir. Birden fazla ofislerin birleştirilme durumu bulunmaktadır.

Emlakçı	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax ABC Batı Ataşehir 0 530 495 0456	6. kat	107m ²	2.106.750 TL	19.689 TL/m ²
Remax ABC Batı Ataşehir 0 530 495 0456	5. kat	113m ²	2.245.875 TL	19.875 TL/m ²
Remax ABC Batı Ataşehir 0 530 495 0456	6. kat	160m ²	3.180.000 TL	19.875 TL/m ²
Remax ABC Batı Ataşehir 0 530 495 0456	7. kat	159m ²	3.160.125 TL	19.875 TL/m ²
Ortalama				19.838,13 TL/m²

* **UPHILL COURT-TOWERS**



Ataşehir'de konumlu 60 m²- 450 m² arası 1742 adet bağımsız bölümden oluşan 19 adet konut bloğu ile 4 adet ticret bloğundan oluşmaktadır. Yaklaşık 8 yıllıktır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Fenomen 0 534 915 62 70	2+1 16. kat	120m ²	795.000 TL	6.625 TL/m ²
Hüryap Ataşehir 0 532 665 00 97	2+1 20. kat üzeri	120m ²	1.100.000 TL	9.167 TL/m ²
Uphill Emlak 0 533 668 44 66	3+1 12. kat	135m ²	1.075.000 TL	7.963 TL/m ²
Uphill Emlak 0 533 668 44 66	5+1 ara kat	256m ²	3.300.000 TL	12.891 TL/m ²
Ortalama				10.714,29 TL/m²

Konut Emsalleri

* **ANDROMEDA GOLD ATAŞEHİR**



Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmış olup yaklaşık 4 yıllıktır. My Towerland projesinin A bloğu olarak tasarlanmıştır. Tek blok, zemin+51 kat ve 418 daireden oluşup lüks rezidans projesi olarak tasarlanmıştır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Artı Emlak 0 532 275 33 87	3+1 1. kat	186m ²	1.400.000 TL	7.527 TL/m ²
Eyvap Emlak 0 534 741 00 26	2+1 18. kat	120m ²	1.100.000 TL	9.167 TL/m ²
Doğuş Grup Yapı Emlak 0 532 613 80 80	3+1 1. kat	188m ²	1.350.000 TL	7.181 TL/m ²
Finanspark Gayrimenkul 0 533 230 39 40	3+1 9. kat	188m ²	1.575.000 TL	8.378 TL/m ²
Ortalama				7.954,55 TL/m²

* **MYTOWERLAND ATAŞEHİR**



Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmış olup yaklaşık 4 yıllıktır. 80m²-342m² arasında değişen 2+1,3+1,4+1 dairelerden oluşmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ataşehir Vizyon 0 532 236 95 15	1+1 15. kat	75m ²	500.000 TL	6.667 TL/m ²
Kale Emlak Fenerbahçe 0 536 772 96 58	3+1 8. kat	190m ²	1.450.000 TL	7.632 TL/m ²
Key Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı 0 505 046 30 30	3+1 3. kat	120m ²	700.000 TL	5.833 TL/m ²
Key Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı 0 505 046 30 30	3+1 30. kat üzeri	220m ²	1.330.000 TL	6.045 TL/m ²
Ortalama				6.883,12 TL/m²

* **VARYAP MERIDIAN ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır. Yaklaşık 4 yıllıktır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Century21 0 546 451 61 01	2+1 11. kat	118m ²	845.000 TL	7.161 TL/m ²
Queen Emlak 0 555 551 94 10	1+1 13. kat	70m ²	515.000 TL	7.357 TL/m ²
Kale Emlak Fenerbahçe 0 536 772 96 58	3+1 8. kat	190m ²	1.450.000 TL	7.632 TL/m ²
Kule Yatırım 0 532 266 12 59	2+1 4. kat	200m ²	1.850.000 TL	9.250 TL/m ²
Ortalama				8.062,28 TL/m²

* **METROPOL İSTANBUL**



Varyap, Gap Yapı ortaklığı ve Emlak Konut GYO ortaklığı ile inşa edilen ve inşaatı devam eden proje 3 blok tan oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M² büyüklükleri 44m² - 258 m² arasında olup, satış değerleri 600.000TL-3.900.000TL arasında değişmektedir.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Lotus GYD 0 532 771 30 21	1+0 6. kat	48m ²	340.000 TL	7.083 TL/m ²
Mungan Gayrimenkul 0 532 913 27 45	1,5+1 10. kat	86m ²	838.000 TL	9.744 TL/m ²
Metropolist Gayrimenkul 0 552 308 82 92	2+1 30. kat	145m ²	1.950.000 TL	13.448 TL/m ²
Metropolist Gayrimenkul 0 552 308 82 92	3+1 38. kat	220m ²	2.300.000 TL	10.455 TL/m ²
Ortalama				10.877,76 TL/m²

* **TRENDIST ATAŞEHİR**



Ataşehir'de 57.000m² alan üzerinde konumlu olup inşaatı yeni bitmiştir. 820 adet konuttan meydana gelen proje oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M² büyüklükleri 32m² - 200 m² arasında olup, satış değerleri 367.000TL-1.250.000TL arasında değişmektedir.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Turyap Ataşehir 0 507 849 94 94	3+1 10. kat	143m ²	1.030.000 TL	7.203 TL/m ²
Taş Gayrimenkul 0 505 385 62 55	2+1 30. kat üzeri	145m ²	1.180.000 TL	8.138 TL/m ²
Handan Güner Remax 0 532 511 81 58	1+1 8. kat	85m ²	800.000 TL	9.412 TL/m ²
Prestige TR 0 532 251 98 89	1+0 10. kat	47m ²	450.000 TL	9.574 TL/m ²
Ortalama				8.069,71 TL/m²

* **KENTPLUS ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu olup inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. 33 bloktan meydana gelen projede toplam 2044 daire yer almaktadır. 121.000 m² alan üzerine yayılan KentPlus Ataşehir'in 80.000 m²'si peyzaj alanından oluşmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Colwell Banker Point 0 532 059 21 27	3+1 8. kat	170m ²	1.550.000 TL	9.118 TL/m ²
Metropol Ataşehir 0 538 735 89 05	2+1 8. kat	118m ²	835.000 TL	7.076 TL/m ²
Turyap Batı Ataşehir 0 532 568 93 33	3+1 12. kat	147m ²	1.250.000 TL	8.503 TL/m ²
Ataşehir Yapı Gayrimenkul 0 530 684 04 89	4+1 3. kat	200m ²	1.745.000 TL	8.725 TL/m ²
Ortalama				8.472,44 TL/m²

* **SOYAK YENİŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu olan Soyak Yenişehir Projesinde Şelale Evleri, Palmiye Evleri, Manolya Evleri, Bambu Evleri, Bambu Residence ve Kibele Evleri toplamda 6 etap ve 3000 konut olarak yaşam devam etmektedir. Projede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daire tipleri bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax ABC 0 544 744 11 72	3+1 15. kat	115m ²	619.000 TL	5.383 TL/m ²
Century21 VIP 0 533 554 44 65	2+1 10. kat	75m ²	435.000 TL	5.800 TL/m ²
İmar Emlak 0 533 925 80 29	2+1 16. kat	75m ²	450.000 TL	6.000 TL/m ²
Uydukent Emlak 0532 211 95 93	1+1 16. kat	56m ²	315.000 TL	5.625 TL/m ²
Ortalama				5.666,67 TL/m²

* **UPHILL COURT**



Ataşehir'de konumlu 60 m²- 450 m² arası 1742 adet bağımsız bölümden oluşan 19 adet konut bloğu ile 4 adet ticret bloğundan oluşmaktadır. Yaklaşık 8 yıllıktır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ataşehir Nida Emlak 0 541 211 80 84	4+1 6. kat	200m ²	1.800.000 TL	9.000 TL/m ²
Taş Gayrimenkul 0 535 468 24 97	3+1 17. kat	145m ²	1.180.000 TL	8.138 TL/m ²
Hüryap Ataşehir 0 532 431 43 20	2+1 3. kat	112m ²	890.000 TL	7.946 TL/m ²
Rüya Gayrimenkul 0 532 455 45 95	1+1 7. kat	68m ²	530.000 TL	7.794 TL/m ²
Ortalama				8.000,00 TL/m²

* **SİNPAŞ FİNANS ŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu olan inşaatı devam eden projede 13 adet blok ve toplam 500 adet konut birimi bulunmaktadır. Sinpaş GYO A.Ş. 'den alınan bilgiye göre projedeki toplam satılabilir alan 62.107,33 m² olup, 1+1, 1,5+1 2+1+, 2,5+1, 3+1, 4,5+1 daire tipleri bulunmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Finansşehir Expert 0 553 707 96 93	1+1 10. kat	63m ²	690.000 TL	10.952 TL/m ²
Finansşehir Expert 0 553 707 96 93	1,5+1 1. kat	85m ²	990.000 TL	11.647 TL/m ²
Finansşehir Expert 0 553 707 96 93	2+1 bahçe katı	103m ²	1.150.000 TL	11.165 TL/m ²
Finansşehir Expert 0 553 707 96 93	3+1 2. kat	168m ²	1.710.000 TL	10.179 TL/m ²
Ortalama				10.835,32 TL/m²

Satılık / Kiralık Ticari Emsaller

1 Realty World Kybele Gayrimenkul

Tel (216) 456 97 04

Yakınında bulunan Nida Kule Kuzey blokda 7. katta yer alan net 290 m², brüt 382 m² olan içi yapılmış ofis 7.000.000.-TL Kdv dahil olarak pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinin de 20.000.-TL + KDV olduğu bilgisi alınmıştır. (Kirası 6 ayda bir peşin olarak ödenmektedir. Kira getirisinin düşük olduğu düşünülmektedir)

Emsal taşınmazın tamamlanmış projede yer alması olumlu özellikleri arasında olup, Konu taşınmazın bulunduğu projenin nitelikleri daha yüksek olması sebebi ile değerlendirme konusu taşınmazın şerefliyesinin daha yüksek olduğu öngörülmektedir.

SATILIK	382 .-M ²	7.000.000 .-TL	18.325 .-TL/M ²
KİRALIK	382 .-M ²	20.000 .-TL	52 .-TL/M ²

2 Ayla Koçak Gayrimenkul

Tel (533) 683 42 75

Yakınında bulunan Nida Kule Kuzey blokda 22. katta yer alan net 400 m², brüt 530 m² olan içi natamam ofis 8.475.000.-TL +KDV ' den pazarlanmaktadır. Aylık kirasının da 35.000.-TL + KDV olabileceği bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın tamamlanmış projede yer alması olumlu özellikleri arasında olup, Konu taşınmazın bulunduğu projenin nitelikleri daha yüksek olması sebebi ile değerlendirme konusu taşınmazın şerefliyesinin daha yüksek olduğu öngörülmektedir.

SATILIK	530 .-M ²	8.475.000 .-TL	15.991 .-TL/M ²
KİRALIK	530 .-M ²	35.000 .-TL	66 .-TL/M ²

3 Yurt Gayrimenkul

Tel (534) 453 65 95

Yakınında bulunan Nida Kule Kuzey blokda 4. katta yer alan net 150 m², brüt 200 m² olan içi yapılmış ofis 3.100.000.-TL Kdv dahil olarak pazarlanmaktadır. Aylık kirasının da 15.000.-TL + KDV civarında olabileceği bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın tamamlanmış projede yer alması olumlu özellikleri arasında olup, Konu taşınmazın bulunduğu projenin nitelikleri daha yüksek olması sebebi ile değerlendirme konusu taşınmazın şerefliyesinin daha yüksek olduğu öngörülmektedir.

SATILIK	200 .-M ²	3.100.000 .-TL	15.500 .-TL/M ²
KİRALIK	200 .-M ²	15.000 .-TL	75 .-TL/M ²

4 Coldwell Banker Alfa Gayrimenkul

Tel (216) 360 70 80

Yakınında bulunan Nida Kule Kuzey blokda 9. katta yer alan net 150 m², brüt 200 m² olan içi natamam ofis 2.390.000.-TL + KDV olarak pazarlanmaktadır. Aylık kirasının 15.000.-TL + KDV civarında olabileceği bilgisi alınmıştır. (satış değerinin diğer emsallere göre uygun olduğu düşünülmektedir.) Emsal taşınmazın tamamlanmış projede yer alması olumlu özellikleri arasında olup, Konu taşınmazın bulunduğu projenin nitelikleri daha yüksek olması sebebi ile değerlendirme konusu taşınmazın şerefyesinin daha yüksek olduğu öngörülmektedir.

SATILIK	200 .-M ²	2.390.000 .-TL	11.950 .-TL/M ²
KİRALIK	200 .-M ²	15.000 .-TL	75 .-TL/M ²

5 Remax Abc

Tel (544) 744 11 72

Yakınında Ağaoğlu My Newwork Ataşehir projesinde 21. katta yer alan, brüt 820 m² olan (yarım kat) içi natamam ofis 16.297.500.-TL +KDV ' den pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde 61.500.-TL + KDV olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın tamamlanmış projede yer alması olumlu özellikleri arasında olup, Konu taşınmazın bulunduğu projenin nitelikleri daha yüksek olması sebebi ile değerlendirme konusu taşınmazın şerefyesinin daha yüksek olduğu öngörülmektedir.

SATILIK	820 .-M ²	16.297.500 .-TL	19.875 .-TL/M ²
KİRALIK	820 .-M ²	61.500 .-TL	75 .-TL/M ²

6 İmaj Gayrimenkul

Tel (216) 688 32 32

Yakınında Varyap Grand Tower projesinde 8 katta yer alan net 220 m², brüt 300 m² olan içi yapılmış ofis 3.625.000.-TL pazarlanmaktadır. Ayrıca 15.500.-TL kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın tamamlanmış projede yer alması olumlu özellikleri arasında olup, Konu taşınmazın bulunduğu projenin nitelikleri daha yüksek olması sebebi ile değerlendirme konusu taşınmazın şerefyesinin daha yüksek olduğu öngörülmektedir.

SATILIK	300 .-M ²	3.625.000 .-TL	12.083 .-TL/M ²
KİRALIK	300 .-M ²	15.500 .-TL	52 .-TL/M ²

7 Kc Gayrimenkul

Tel (554) 579 09 79

Palladium yakınında yeni 6 katlı, toplam kullanım alanı 1430 m² olduğu bilgisi alınan içi natamam plaza 18.000.000.-TL satılıktır. Aylık kira getirisinde 35.000.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina fonksiyon, nitelik ve konum olarak emsal taşınmaza göre daha iyi özelliklere sahiptir.

SATILIK	1430 .-M ²	18.000.000 .-TL	12.587 .-TL/M ²
KİRALIK	1430 .-M ²	35.000 .-TL	24 .-TL/M ²

8 Reha Medin Batı Ataşehir

Tel (507) 739 31 61

Palladium sırasında Halk caddesi üzerinde 7 katlı, toplam kullanım alanı 750 m² olduğu bilgisi alınan içi natamam durumda iskanlı plaza 7.000.000.-TL satılıktır. Ayrıca 30.000.-TL kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina fonksiyon, nitelik ve konum olarak emsal taşınmaza göre daha iyi özelliklere sahiptir.

SATILIK	750 .-M ²	7.000.000 .-TL	9.333 .-TL/M ²
KİRALIK	750 .-M ²	30.000 .-TL	40 .-TL/M ²

9 Coldwell Banker Tim

Tel (216) 352 70 70

Palladium yakınında 15-20 yıllık 6 katlı, toplam kullanım alanı 1500 m² olduğu bilgisi alınan içi yapılı hali boş durumda plaza 15.500.000.-TL satılıktır. Ayrıca 75.000.-TL kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina fonksiyon, nitelik ve konum olarak emsal taşınmaza göre daha iyi özelliklere sahiptir.

SATILIK	1500 .-M ²	15.500.000 .-TL	10.333 .-TL/M ²
KİRALIK	1500 .-M ²	75.000 .-TL	50 .-TL/M ²

Dükkan Emsalleri

1 Alf Alliance Vizyon Gayrimenkul

Tel 0 532 421 07 38

Sarphan Finanspark Projesi'nde zemin katta konumlu 122 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 3.660.000 TL satış bedeli istenmektedir.

Taşınmaz ile aynı bölgede yer almakta olup konu taşınmaza benzer özelliklerdedir.

SATILIK	122 .-M ²	3.660.000 .-TL	30.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Coldwell Banker Alfa Gayrimenkul

Tel 0 532 241 02 16

Sarphan Finanspark Projesi'nde zemin katta konumlu 3 bölümden oluşan 178 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 4.990.000 TL satış bedeli istenmektedir. Taşınmaz ile aynı bölgede yer almakta olup konu taşınmaza benzer özelliklerdedir.

SATILIK	178 .-M ²	4.990.000 .-TL	28.034 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 Ataşehir Asedas Emlak

Tel 0 535 705 51 65

Sarphan Finanspark Projesi'nde zemin katta konumlu 2 bölümden oluşan 339 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 10.000.000 TL; 239 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için ise 7.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

Taşınmaz ile aynı bölgede yer almakta olup konu taşınmaza benzer özelliklerdedir.

SATILIK	339 .-M ²	10.000.000 .-TL	29.499 .-TL/M ²
SATILIK	239 .-M ²	7.000.000 .-TL	29.289 .-TL/M ²

4 Ataşehir Ata Plus Emlak

Tel 0 532 706 33 53

Barbaros Mahallesi'nde Sheraton Otel altında konumlu 4 bölüm asma katlı 290 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 7.500.000 TL satış bedeli istenmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina fonksiyon, nitelik ve konum olarak emsal taşınmaza göre daha iyi özelliklere sahiptir.

SATILIK	290 .-M ²	7.500.000 .-TL	25.862 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 Coldwell Banker Maya

Tel 0 533 638 54 58

Barbaros Mahallesi'nde Teknik Yapı Deluxia'da konumlu 315 m² zemin, 397 m² bodrum ve 150 m² ön bahçe olmak üzere toplam 712 m² kapalı kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 11.100.000 TL satış bedeli istenmektedir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina fonksiyon, nitelik ve konum olarak emsal taşınmaza göre daha iyi özelliklere sahiptir.

SATILIK	712 .-M ²	11.100.000 .-TL	15.590 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

6 Remax Fenomen

Tel 0 530 747 94 43

Ataşehir Atatürk Mahallesi'nde Ağaoğlu Andromeda Gold'da konumlu 70 m² kapalı kullanım alanı ve 150 m² ön kullanım alanında oluşan dükkan için 2.050.000 TL satış bedeli istenmektedir.

Emsal taşınmaz ön kullanım alanı göz önünde bulundurulduğunda konu taşınmazda yer alan dükkanlara göre birim m² değerinin daha yüksek olacağı öngörülmektedir. Emsal taşınmazın alanı küçüktür.

SATILIK	70 .-M ²	2.400.000 .-TL	34.286 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

7 Remax ABC Ticari Ofis Plaza

Tel 0 530 824 00 11

Ataşehir Atatürk Mahallesi'nde Ağaoğlu Andromeda Gold'da konumlu 95 m² kapalı kullanım alanı ve 132 m² açık kullanım alanında oluşan dükkan için 3.600.000 TL satış bedeli istenmektedir. 132 m²'lik açık kullanım alanının 23 m²'sinin kış bahçesi olarak kapatıldığı bilgisi alınmıştır.

Emsal taşınmaz ön kullanım alanı göz önünde bulundurulduğunda konu taşınmazda yer alan dükkanlara göre birim m² değerinin daha yüksek olacağı öngörülmektedir. Emsal taşınmazın alanı küçüktür.

SATILIK	95 .-M ²	3.600.000 .-TL	37.895 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

8 Oneblock Satış Ofisi

Tel 0 555 202 57 41

Ümraniye Fatih Sultan Mehmet Mahallesi'nde inşaatının yeni tamamlanlandığı beyan edilen Oneblock Projesi'nde konumlu 557 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 10.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina fonksiyon, nitelik ve konum olarak emsal taşınmaza göre daha iyi özelliklere sahiptir.

SATILIK	557 .-M ²	10.000.000 .-TL	17.953 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

Satılık Arsa Emsalleri

1 MEDYADAN

Taşınmazlara çok yakın konumda, Finans Merkezi bölgesinde yer alan 13.483m² yüzölçümlü 3324 ada 1 parsel numaralı arsanın 2011 yılında TOKİ tarafından 72.000.000.-TL bedel ile Enişler Grubuna satıldığı bilgisi alınmıştır. Konum olarak Finans Merkezi alanının ortasındadır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlara benzer niteliktedir. Satış üzerinden yaklaşık 8 yıl geçmiş olup satın alma işleminin hemen ardından yapılan harcamalar, devredilen taşınmaz mülkiyet hakları gibi unsurlar hakkında bilgi alınmamış olup finansman olarak peşin satış olduğu bilgisi şifahi alınmıştır.

SATILMIŞ	13483 .-M ²	72.000.000 .-TL	5.340 .-TL/M ²
-----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

2 MEDYADAN

Taşınmazlara yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 57.461,73 m² alanlı parsel 2008 yılında 223.467.518 TL bedelle Halk Bankasına satılmıştır. Emsal taşınmaz imar koşulları gereğince şerefiyesi daha yüksektir. Ancak yaklaşık 11 yıl önce satılmış olması sebebi ile m2 birim değeri daha düşüktür. Satın alma işleminin hemen ardından yapılan harcamalar, devredilen taşınmaz mülkiyet hakları gibi unsurlar hakkında bilgi alınmamış olup finansman olarak peşin satış olduğu bilgisi şifahi alınmıştır.

SATILMIŞ	57462 .-M ²	223.467.518 .-TL	3.889 .-TL/M ²
-----------------	------------------------	------------------	---------------------------

3 MEDYADAN

Taşınmazlara yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 54.384,47 m² alanlı parsel 2008 yılında 211.500.000 TL bedelle Ziraat Bankasına satılmıştır. Emsal taşınmaz imar koşulları gereğince şerefiyesi daha yüksektir. Ancak yaklaşık 11 yıl önce satılmış olması sebebi ile m2 birim değeri daha düşüktür.

SATILMIŞ	54384 .-M ²	211.500.000 .-TL	3.889 .-TL/M ²
-----------------	------------------------	------------------	---------------------------

4 İLGİLİSİ

Tel 0 532 243 86 79

Ümraniye Site Mahallesi'nde 456 ada 6 parselde kain, Finans Merkezine yakın konumdaki 295,22 m²'lik müstakil arsadır. Ayrık nizam, 4 kat konut imarlı olup, ruhsat ve projesi onaylanmış, ikiz villa olarak 727,71 m² inşaat alanlı olduğu beyan edilmiştir. Emsal taşınmazın imar koşulları gereğince şerefiyesi daha düşüktür.

SATILIK	295,22 .-M ²	3.500.000 .-TL	11.856 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	----------------	----------------------------

5 Reha Medin Batı Ataşehir Temsilciliği

Tel 0 507 739 31 61

Palladium AVM'nin karşısında konumlu 750 m² yüzölçümlü olarak pazarlanan ticaret imarlı arsa için 20.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Emsal taşınmazın alanının küçük olması sebebi ile m2 birim değeri daha yüksektir. Konu taşınmazın şerefiyesi daha yüksektir.

SATILIK	750 .-M ²	20.000.000 .-TL	26.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

6 Kybele Gayrimenkul

Tel 0 532 320 87 83

Batı Ataşehir Merkezde İstanbul Caddesi ve Selanik Caddesi keşişiminde (2690 ada 6 parsel) konut imarlı 267 m² arsadır. Yola terki mevcuttur. Plan notlarına göre Emsal= 1.25, Yençok=4 kattır. Emsal taşınmaz imar şartları gereğince konu taşınmaza göre şerefiyesi çok daha düşüktür.

SATILIK	267 .-M ²	1.350.000 .-TL	5.056 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

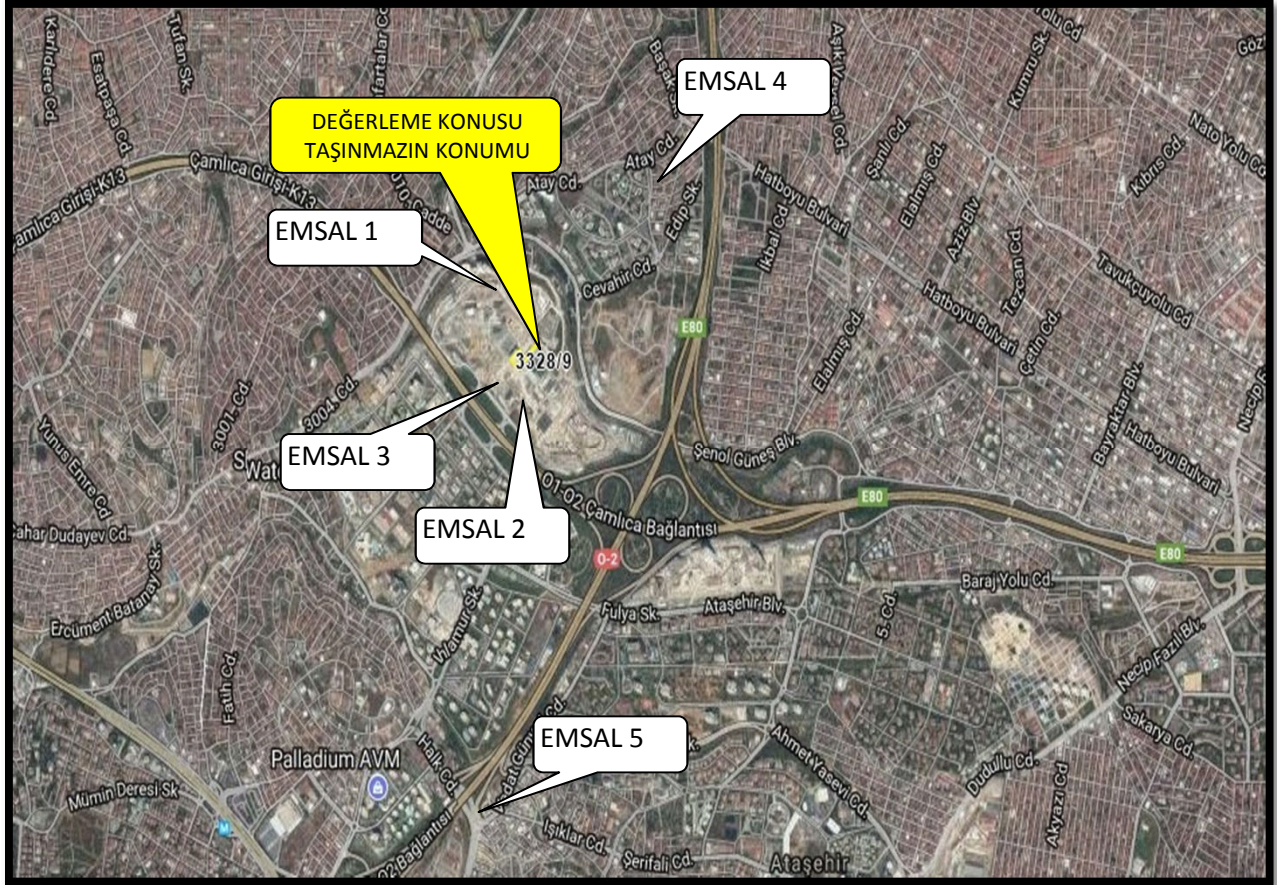
7 City Home Emlak

Tel 0 532 271 27 97

Ataşehir girişinde plazalar bölgesine yakın konumda 7 kat konut imarlı 296 m² arsadır. Emsal taşınmaz imar şartları gereğince konu taşınmaza göre şerefiyesi çok daha düşüktür.

SATILIK	296 .-M ²	3.700.000 .-TL	12.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

ARSA EMSALLERİ KROKİSİ



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (OFİS BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	VARYAP MERİDİAN	SARPHAN	UPHILL COURT
SATIŞ FİYATI		1.400.000	1.150.000	1.075.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN		120	85	135
BİRİM M ² DEĞERİ		11.667	13.529	7.963
KAT		40	6	20
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 40%	BENZER 0%
FONKSİYON	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	35%	35%
KONUM		KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	0%	20%
DİĞER BİLGİLER	PROJE İNŞAAT SEVİYESİ %30	100%	100%	100%
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		21%	56%	36%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	15.307	14.070	21.052	10.798

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1 SARPHAN	EMSAL 5 DELUXIA PALACE	EMSAL 6 ANDROMEDA GOLD
SATIŞ FİYATI		3.660.000	11.100.000	2.400.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ		122 30.000	712 15.590	70 34.286
KAT		ZEMİN	BODRUM+ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
FONKSİYON	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		25%	25%	25%
KONUM		BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER	PROJE İNŞAAT SEVİYESİ %30	100%	100%	100%
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		6%	46%	26%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	32.481	31.680	22.699	43.063

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (7)
SATIŞ FİYATI		3.500.000	20.000.000	3.700.000
ZAMAN DÜZELTMESİ		SATIŞTA BENZER 0%	SATIŞTA BENZER 0%	SATIŞTA BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	4797,45	295 11.856	750 26.667	296 12.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:2.50	İKİZ ÇOK KÖTÜ 25%	AYRIK ÇOK KÖTÜ 25%	AYRIK ÇOK KÖTÜ 25%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	T2	KONUT ÇOK KÖTÜ 30%	TİCARET ORTA KÖTÜ 10%	KONUT ÇOK KÖTÜ 30%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 35%	ÇOK KÖTÜ 35%	ÇOK KÖTÜ 35%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 35%	ÇOK KÖTÜ 35%	ÇOK KÖTÜ 35%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		NET PARSEL BENZER 0%	BRÜT PARSEL KÖTÜ 20%	NET PARSEL BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		85%	95%	85%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	32.350	21.933	52.000	23.125

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda olan benzer nitelikte olan arsa, ofis, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Ofis ve dükkan emsalleri benzer nitelikli yakın konumlu projelerden seçilmiştir. Bölgede benzer nitelikli projeler geliştiriliyor olması nedeni ile emsaller konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı ofislerin birim m² değerlerinin ise 10.500.-TL/m² ile 16.500.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede ofisler için ortalama birim m² değeri olarak ortalama 15.307.-TL/m² takdir edilmiştir.

Prestijli projelerde konumlu olan dükkan birim m² değerlerinin ise 26.000.-TL/m² ile 36.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m² değeri olarak 32.481.-TL/m² takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede arsa birim m² değerlerinin ise istenen değerler üzerinden 10.000.-TL/m² ile 36.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. İstlenen değerler üzerinden pazarlık paylarının bulunduğu düşünülmektedir.

Yukarıda karşılaştırma tablosunda değerlendirilen projenin arsasına en yakın olan üç adet emsalden yararlanılmıştır.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 3328 da 9 parselin arsa birim m² değeri olarak 32.350.-TL/m² takdir edilmiştir.

PARSELİN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
3328	9	4.797,45	32.350	155.197.507,50	26.093.701,35
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)				155.198.000,00	

6.2 - Yeniden İnşaa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 32.290.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

İnşaatın geçerli ruhsat ve projesine uygun olarak devam ettiği görülmüştür. İş GYO A.Ş. den alınan bilgiye ve yerinde yapılan incelemelere göre projenin kaba yapı işleri tamamlanmıştır. Bu verilere istinaden tüm projenin genel inşaat seviyesinin yaklaşık %30 olduğu öngörülmüştür.

Aşağıdaki hesaplamalarda proje için öngörülen toplam maliyet ve mevcut inşa seviyesine göre gerçekleşmiş olan toplam maliyet değerleri gösterilmiştir.

Bu hesaplamalar sırasında proje için düzenlenmiş olan yapı ruhsatlarındaki alanlar dikkate alınmıştır. Projenin görselleri incelenmiş, oluşan maliyetler irdelenmiş ve bu verilere de bağlı olarak projenin lüks bir proje olacağı öngörülmüştür.

2019 yılı, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği'ne göre V.A yapı sınıfı birim maliyeti 2.010.-TL/m² 'dir.

2019 yılı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki'ne esas binaların metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre; lüks inşaat ticarethane ve işyerleri için birim maliyet 1.870,99.-TL/m² ' dir

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Rapor konusu projenin lüks standartlarda inşa edilen bir proje olması, İş GYO A.Ş.' den edinilen maliyet bilgileri, inşaat maliyetlerine ilişkin sektörden elde edilebilen veriler ve projenin genel özellikleri dikkate alındığında birim m² bazında inşaat maliyetinin ilan edilen birim m² maliyetlerinden daha fazla olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna istinaden aşağıdaki tabloda birim m² inşaat maliyetinde 2.400.-TL/m² üzerinden hesaplama yapılmıştır. Proje için oluşacak yüklenici kârının öngörülen birim m² maliyetlerine dâhil olduğu varsayılmıştır.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 1 i olacağı varsayılmıştır.

Proje Yönetim ve Pazarlama Bedeli' nin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 3 ü olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli' nin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 3 ü olacağı varsayılmıştır.

Projenin gerçekleşmiş maliyetinin, öngörülen toplam maliyetin (Blokların inşaat maliyeti + proje yönetim ve pazarlama bedeli + proje, ruhsat ve mühendislik bedeli) mevcut durumdaki projenin inşaat seviyesi oranında olduğu, bu oranla elde edilen değer, maliyeti gerçekleşmiş olan iksa ve zemin iyileştirme değeri ile toplamı sonucunda elde edilen değer olduğu öngörülmüştür. Bu verilere istinaden projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti hesaplanmıştır. Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti ilave edilerek, projenin mevcut durumdaki toplam değerine ulaşılmıştır.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet		
Yapı Birim Maliyeti (TL)	İnşaat Alanı (m ²)	Öngörülen Maliyet (TL)
2.400,00	x 71.155,23	= 170.772.552
Bloklar İçin Toplam Maliyet		= 170.772.552
Çevre düzeni, peyzaj (%1)		= 1.707.726
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)		= 172.480.278
Proje Yönetim ve Pazarlama Bedeli (%3) (B)		= 5.174.408
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli (%3) (C)		= 5.174.408
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)		= 182.829.094

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam Maliyet (D=A+B+C)	= 182.829.094 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	= 30%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam Maliyeti (D*%30)	= 54.848.728 TL

İFM PROJESİ ARSA DEĞERİ	155.197.508 TL
İFM PROJESİ MEVCUT MALİYET	54.848.728 TL
İFM PROJESİ MEVCUT DURUM DEĞERİ	210.046.236 TL
İFM PROJESİ YUVARLATILMIŞ MEVCUT DURUM DEĞERİ	210.047.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda ekte yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere şirketten alınan bilgiye göre satılabilir alanları dikkate alınmış olup hesaplama bölümünde toplam satılabilir inşaat alanı üzerinden değer takdir edilmeye çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranları kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %12,40 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu projenin bulunduğu alanın yönetimine bağlı olarak inşa faaliyetlerinin devam etmemesi, bölgedeki arz-talep dengesi, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 5,60 olarak kabul edilmiştir

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 12,40 Risksiz Oran + % 5,60 Risk Primi = %18 indirgeme oranı

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

3328 ada 9 parsel (İFM Projesi)

- Değerleme konusu projenin yer aldığı parsel üzerinde inşa edilen İş Gyo İstanbul Finans Merkezi Projesi kapsamında yer alan ünitelerin alan bilgileri mevcut projelere istinaden İş GYO ' dan ve alınan yapı ruhsatı ve mimari projelerden alınmış olan bilgilere istinaden belirtilmiştir. Bu bilgilere göre dükkan (ticaret) ünitelerinin satışa esas alan 3.133,42 m² olarak, ofis ünitelerin satışa esas alanı 29.786,63 m² olarak dikkate alınmıştır. Projenin görselleri de incelenmiş ve bu görsellere de bağlı olarak lüks bir proje olacağı kabul edilmiştir.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden dükkan ünite tiplerinde üniteleri 1.dönemde %0' ının, 2.dönemde %50' unun, 3.dönemde ise %50' ının satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Ofis ünitelerde 1.dönemde %0' ının, 2.dönemde %40' ının 3.dönemde ise %60' ının satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Ofislerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 15.307.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 32.481.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

NAKİT AKIŞI

YATIRIM SÜRECİ	36
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	3.133,42
TOPLAM SATILABİLİR OFİS ALANI (m ²)	29.786,63
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	32.920,05

	2019-2020	2020-2021	2021-2022	TOPLAM
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ				
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)</i>	0,00%	50,00%	50,00%	
<i>Satılan Brüt Alan (Dükkan)</i>	0	1.567	1.567	
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)</i>	32.481	37.353	42.956	
<i>Satış Geliri (Dükkan)</i>	0	58.521.554	67.299.787	
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ofis)</i>	0,00%	40,00%	60,00%	
<i>Satılan Brüt Alan (Ofis)</i>	0	11.915	17.872	
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ofis)</i>	15.307	17.603	20.244	
<i>Satış Geliri (Ofis)</i>	0	209.734.215	361.791.521	
<i>Satış Gelirleri (Toplam)</i>	0 TL	268.255.769 TL	429.091.307 TL	697.347.076 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI				
<i>Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.</i>				
<i>Öngörülemeyen Diğer Giderler</i>				
TOPLAM	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
Nakit Akım	0 TL	268.255.769 TL	429.091.307 TL	697.347.076 TL

Net Bugünkü Değer (NPV)	453.815.333 TL
İNDİRGEME ORANI	18,00%

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları indirgeme oranı ile indirginerek bu varsayımlara göre oluşturulacak projenin net bugünkü değeri 453.815.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

Ulaşılan bu değer; parsel üzerinde inşaatı devam etmekte olan projenin mevcut onaylı mimari projesine ve yapı ruhsatına göre belirlenmiş olup farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılan değerde farklılık olabilir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri (TL)	453.815.333 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Yuvarlatılmış Değeri (TL)	453.815.000 .-TL

6.4 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi

Bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım veya kat karşılığı oranının %40 ila %50 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Elde edilen bilgilere istinaden arsa üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının %45 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	453.815.333	.-TL
Hasılat Payı Oranı	45%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	204.216.900	.-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	34.335.441	.-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	173.584.365	.-TL
Toplam Arsa Alanı	4.797,45	.-M ²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	36.182,63	.-TL

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

Projenin Toplam Arsa Değeri =	173.584.365	.-TL
Projenin Gerçekleşmiş Toplam Maliyeti =	54.848.728	.-TL
Projenin Mevcut Durum Değeri =	228.433.093	.-TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 3328 ada 9 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

YENİDEN İNŞA ETME YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	210.047.000 TL
---	-----------------------

- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	228.433.093 TL
---	-----------------------

İki değer de birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde arsa değerine ulaşırken bölgedeki ekonomik koşullar içerisinde elde edilebilen verilerin analizi sonucu tahmini rakamlar ve kabuller üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve maliyet yönteminde ise pazar yaklaşımı yöntemi ile bulunan arsa değerinin kullanılması, maliyet değerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için maliyet yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yatırımlar ve arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6.5.2 - **Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

6.5.3 - **Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.4 - **Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır. Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür.

6.5.5 - **Kira Değeri Analizi**

Parsel üzerinde proje geliştirilmiş olup, kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.6 - **Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca " **PROJE**" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakıncası olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakıncası olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu projenin değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu projenin

27.12.2019 tarihli

210.047.000 .-TL

(İki Yüz On Milyon Kırk Yedi Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

247.855.460 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

3328 ADA 9 PARSELDE YER ALAN İFM PROJESİ MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
210.047.000	35.315.668	31.711.909	226.850.760

3328 ADA 9 PARSELDE YER ALAN İFM PROJESİNİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
453.815.000	76.300.923	68.514.856	490.120.200

1 USD = 5,9477 .-TL 27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,6236 .-TL 27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

Değerleme Uzmanı



Kemal ÇOLPAN

Lisans No: 408093

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.