

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

**Finanskent Mahallesi, 3328 Ada, 3 Parsel Üzerindeki
2 Adet İş Kulesi
Değerleme Raporu**

27.12.2022

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



Takdim _____ :

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi Ziraat Bankası Blok No: 4,

Kadıköy/İSTANBUL

Hazırlayan _____ :

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.

Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33

Maltepe / İSTANBUL

27.12.2022

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Konu: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesiinde konumlu “Arsa” nitelikli taşınmazın değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesiinde konumlu 3328 Ada 3 Parselde yer alan “Arsa” nitelikli ana taşınmaz için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerleme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Ahmet ARSLAN

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Müşteri	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Hazırlayan Şirket	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Raporun Tarih ve Rapor Numarası	27.12.2022 / 062
Rapor Türü	Adil Piyasa Değer tespiti
İncelemenin Yapıldığı Tarih	23.11.2022
Değerlemesi Yapılan Mülk	Finanskent Mahallesi 3328 ada 3 parsel üzerindeki 2 adet iş kulesi
Gayrimenkulün Adresi	Finanskent Mah., Finans Caddesi, No:44A-44B Ümraniye / İSTANBUL
Hukuki Tanımı	Arsa
Mal Sahibi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Mevcut Kullanımı	2 Adet İş Kulesi
Mevcut Kullanıcı	Boş durumdadır.
İmar Durumu	T-3 Ticaret Alanı
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	27.195,50 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	430.985,17 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Maliyet Yaklaşımı, Proje Geliştirme Yaklaşımı+ Emsal Karşılaştırma (Arsa)
Adil Piyasa Değeri	11.162.000.000 TL +KDV
Raporu Hazırlayan	Gürkan KURTOĞLU Değerleme Uzmanı Erhan GÜNDOĞAN Değerleme Uzmanı Ahmet ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

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

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

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

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

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

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

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

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	8
1.1 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	8
1.2 Raporun, Tebliğin 1. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	9
1.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	9
1.4 Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	9
2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	10
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	10
2.2. Değerin Tanımı	10
2.2.1. Piyasa Değeri	10
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları	10
2.4. İşin Kapsamı	10
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	11
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	11
3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler	16
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	16
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç	18
3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	20
3.5. Taşınmazın Tanıtılması	20
3.5.1. Ulaşım Özellikleri	20
3.5.2. Fiziksel Özellikler	23
3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı:	25
3.5.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi:	25
4. PİYASA ARAŞTIRMASI	26
4.1. Satılık Arsa Emsal Araştırması	26
4.2. Satılık Ofis Emsal Araştırması	28
5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR	31
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	31
5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri;	31
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	31
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	31
5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı	31
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	31
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	31
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	32
5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	32
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	32
5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı	32
5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	33

5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri	33
5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	33
5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	34
5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	35
5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	35
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	35
5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması.....	35
5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,	35
5.4.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	35
5.4.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:	35
5.4.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	35
5.4.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Çıklama	36
5.4.8. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:	36
5.4.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması).....	37
7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR	38
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER	110

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu şirketimiz ile ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 27.12.2022 tarihli, 062 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

Şirket Bilgileri

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

İrtibat Bilgileri

Telefon : 0216 369 96 69 pbx
Fax : 0216 369 97 71
Web : www.dengedegerleme.com

Müşteri Bilgileri

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

Ortaklık Yapısı;

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

İrtibat Bilgileri

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

1.1 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Bu rapor şirketimizin değerleme uzmanları Gürkan Kurtoğlu ve Erhan Gündoğan tarafından 23.11.2022 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 26.12.2022 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 27.12.2022 tarihine kadar rapor bitirilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet Arslan tarafından kontrol edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.2 Raporun, Tebliğin 1. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

1.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

DENG DEĞERLEME TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON 3 RAPOR BİLGİLERİ		
Firmamız tarafından hazırlanmış raporlar aşağıdadır.		
RAPOR NO	008-REV 1	22
RAPOR TARİHİ	5.04.2021	27.12.2021
GAYRİMENKUL DEĞERİ	1.752.640.000,00 TL	3.450.057.000,00 TL

1.4 Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

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

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 27.12.2022 tarihi itibarıyla adil piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı

2.2.1. Piyasa Değeri

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

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

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 27.12.2022 tarihi itibarıyla adil piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanması kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerleme uzmanı birtakım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmî kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgede araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.
- Uluslararası kabul görmüş yöntemlerin kullanılarak; herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın "Piyasa Değeri" takdirinin yapılması
- Yapılan çalışmaların raporlanması şeklinde gerçekleştirilecektir.

3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

3.1.1. İstanbul İli Genel Veriler



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

Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dâhildir. İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehridir. İstanbul, Türkiye'nin Marmara Bölgesinde 5.196 km² izdüşüm alana (5.461 km² gerçek alan) sahiptir. Doğuda Kocaeli, Batıda Tekirdağ ve Kırklareli'ne komşu olan İstanbul'un Kuzeyi Karadeniz, Güneyi Marmara Denizi ve Haliç ile çevrilidir. Bugünkü İstanbul'un büyük kesimi Avrupa yakasında, diğer kesimi ise Asya yakasındadır. İstanbul, kara ve denizler arasında önemli bir geçit yerindedir.

3.1.1.1. Demografik Veriler

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.377.018 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2016 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Esenyurt, en az nüfuslu ilçesi de Adalar olmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	16.372	Beykoz	248.595	Gaziosmanpaşa	493.096	Silivri	209.014
Arnavutköy	312.023	Beylikdüzü	398.122	Güngören	283.083	Sultanbeyli	349.485
Ataşehir	427.217	Beyoğlu	233.322	Kadıköy	485.233	Sultangazi	543.380
Avcılar	457.981	Büyüçekmece	269.160	Kâğıthane	454.550	Şile	41.627
Bağcılar	744.351	Çatalca	76.131	Kartal	480.738	Şişli	284.294
Bahçelievler	605.300	Çekmeköy	288.585	Küçükçekmece	805.930	Tuzla	284.443
Bakırköy	228.759	Esenler	447.116	Maltepe	525.566	Ümraniye	726.758
Başakşehir	503.243	Esenyurt	977.489	Pendik	741.895	Üsküdar	525.395
Bayrampaşa	274.884	Eyüp	417.360	Sancaktepe	474.668	Zeytinburnu	293.839
Beşiktaş	178.938	Fatih	382.990	Sarıyer	349.968	Toplam	15.840.900

Tablo 1: İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2021)

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

Türkiye ekonomisi, 2000'li yılların başında yakaladığı büyüme ivmesini artırarak devam etmektedir. Cumhuriyetin 100. yılında dünyanın en büyük 10 ekonomisi arasına girmeyi hedefleyen Türkiye ekonomisinde en büyük payı İstanbul almaktadır. Ülkemizin sanayi ve üretim merkezi olan İstanbul, tarihsel zenginliği sayesinde turizm için de önemli bir şehir konumundadır. İstanbul, geçmişten günümüze Türkiye ekonomisinin geçirdiği tüm dönüşümlerde merkezi rol oynamıştır. Bunda, İstanbul'un yurtdışından gelen akımların ülkemize giriş kapısı olması kadar, yurt içinde yaratıcılık ve yeniliğin odaklandığı, girişimciliğin yoğunlaştığı bir merkez olmasının etkisi büyüktür. İstanbul, Türk ekonomisinde önemli bir role sahiptir ve hem ticaret hem de sanayi sektöründe büyük bir rol oynar. İstanbul, çağlar boyunca bir ticaret ve üretim şehri olagelmıştır. Turizm sektörü, endüstri ve ticaret potansiyelleriyle İstanbul'un değeri her geçen gün artmaktadır. Türkiye'de kendine has sosyo-ekonomik yapıya sahip olan İstanbul, ülkenin ticaret, iş, yatırım, finans ve turizm başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturur.

3.1.1.3. Sektörel Veriler

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

Ticaret ve Sanayi

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

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

Tarım ve Hayvancılık

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

Günümüzde İstanbul ili topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

İstanbul ilinde hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır.

Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle ilin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır.

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

Ormancılık ve Madencilik

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

Turizm

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

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

İSTANBUL'A GİRİŞ YAPAN YABANCI ZİYARETÇİ SAYILARININ AYLARA GÖRE DAĞILIMI

AYLAR	TÜRKİYE				İSTANBUL			
	YILLAR			DEĞİŞİM ORANI	YILLAR			DEĞİŞİM ORANI
	2020	2021	2022	2022/2021 (%)	2020	2021	2022	2022/2021 (%)
OCAK	1.787.435	509.787	1.281.666	151,41	1.017.034	334.825	791.578	136,42
ŞUBAT	1.733.112	537.976	1.541.393	186,52	962.151	350.913	956.482	172,57
MART	718.097	905.323	2.079.565	129,70	374.101	545.608	1.156.400	111,95
NİSAN	24.238	790.687	2.574.423	225,59	960	419.686	977.888	133,00
MAYIS	29.829	936.282	3.873.212	313,68	847	384.630	1.402.366	264,60
HAZİRAN	214.768	2.047.596	5.014.821	144,91	66.725	684.621	1.470.586	114,80
TEMMUZ	932.927	4.360.952	6.665.129	52,84	301.930	1.130.999	1.759.506	55,57
AĞUSTOS	1.814.701	3.982.168	6.304.443	58,32	436.198	1.002.722	1.665.983	66,15
EYLÜL	2.203.482	3.513.453			460.670	975.916		
EKİM	1.742.303	3.471.540			533.405	1.152.771		
KASIM	833.991	1.763.982			439.920	997.620		
ARALIK	699.330	1.892.520			408.040	1.044.693		
TOPLAM	12.734.213	24.712.266			5.001.981	9.025.004		
8 AYLIK TOPLAM	7.255.107	14.070.771	29.334.652	108,48	3.159.946	4.854.004	10.180.789	109,74

Kaynak: İstanbul İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü Turizm İstatistikleri Raporu (Ağustos 2022)

3.1.2. Ümraniye İlçesi Genel Veriler



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

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

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

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

3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

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

TAŞINMAZ ID	BLOK	KAT	B.B. NİTELİK	B.B. NO	ARSA PAYI	/	ARSA PAYDA
124325147	A	KULE 1. PODYUM & BODRUM KATLAR	OFİS VE İŞYERİ	1	2323450	/	2719550
124325148	B	9	OFİS	1	12100	/	2719550
124325149	B	10	OFİS	2	12000	/	2719550
124325150	B	11	OFİS	3	12200	/	2719550
124325151	B	12	OFİS	4	12000	/	2719550
124325153	B	13	OFİS	5	12200	/	2719550
124325154	B	14	OFİS	6	12000	/	2719550
124325155	B	15	OFİS	7	12200	/	2719550
124325156	B	16	OFİS	8	12000	/	2719550
124325157	B	17	OFİS	9	12200	/	2719550
124325158	B	18	OFİS	10	12100	/	2719550
124325159	B	19	OFİS	11	12400	/	2719550
124325160	B	20	OFİS	12	12300	/	2719550
124325162	B	21	OFİS	13	12500	/	2719550
124325165	B	22	OFİS	14	12400	/	2719550
124325167	B	23	OFİS	15	12800	/	2719550
124325168	B	26	OFİS	16	13200	/	2719550
124325170	B	27	OFİS	17	13500	/	2719550
124325173	B	28	OFİS	18	13900	/	2719550
124325174	B	29	OFİS	19	13900	/	2719550
124325175	B	30	OFİS	20	14500	/	2719550
124325177	B	31	OFİS	21	14900	/	2719550
124325178	B	32	OFİS	22	14900	/	2719550
124325181	B	33	OFİS	23	15300	/	2719550
124325182	B	34	OFİS	24	15500	/	2719550
124325184	B	35	OFİS	25	16100	/	2719550
124325187	B	36	OFİS	26	16200	/	2719550
124325188	B	37	OFİS	27	16700	/	2719550
124325189	B	38	OFİS	28	16800	/	2719550
124325191	B	39	OFİS	29	17300	/	2719550

Tablo 2: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

23.11.2022 tarihinde Webtapu sisteminden alınarak tarafımıza iletilen TAKBİS kayıtları çerçevesinde elde edilen bilgilere göre; değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir. Temin edilen TAKBİS belgeleri eklere eklenmiştir.

A Blokta bulunan 1. Podyum & Bodrum Katları 1 No.lu bağımsız bölüm ait takyidat kayıtları:

TÜRÜ	AÇIKLAMA	TARİH	YEV. NO
BEYAN	Yönetim Planı : 15/08/2022	10.10.2022	46289

TÜRÜ	AÇIKLAMA	TARİH	YEV. NO
EKLENTİ	DEPO VE TEKNİK	10.10.2022	46289

TÜRÜ	AÇIKLAMA	TARİH	YEV. NO
ŞERH	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 177,62 m ² trafo merkezi ve kablo geçiş yeri için 99 yıllığına 0,01TL bedelle kira şerhi.)	29.07.2021	28539

B Blokta bulunan 1-29 arası bağımsız bölümlere ait takyidat kayıtları:

TÜRÜ	AÇIKLAMA	TARİH	YEV. NO
BEYAN	Yönetim Planı : 15/08/2022	10.10.2022	46289

TÜRÜ	AÇIKLAMA	TARİH	YEV. NO
ŞERH	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 177,62 m ² trafo merkezi ve kablo geçiş yeri için 99 yıllığına 0,01TL bedelle kira şerhi.)	29.07.2021	28539

Tablo 3: Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Gayrimenkul ile ilgili devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

23.11.2022 tarihinde Webtapu sisteminden alınan TAKBİS kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlemeye konu bağımsız bölümün son 3 yıl içerisinde satışının olmadığı bilgisi alınmıştır.

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

✓ İmar Durumu:

Söz konusu taşınmaz, Ümraniye Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan yazılı imar durumu belgesine göre 19.06.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planına göre; "T3 Lejantlı Ticaret" alanında kalmakta olup Hmax: Serbest, E: 2.85 yapılaşma koşullarına sahiptir. T3 Ticaret Lejantına sahip alanlarda plan notlarına göre, "alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, işhanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, finans kurumları, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir." 3328 ada 3 no'lu parsel, imar planında J bölgesinde kalmakta olup, plan notlarında 54.390,55 m² yüzölçümlü, Emsal inşaat alanı 155.013,10 m² olan 3320 ada 3 no'lu parselin ifrazı sonucunda oluşan parseldir.

Son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

Mevcut Ada ve Parsel No	Mevcut Tapu Alanı	Emsal	Toplam Emsal İnşaat Alanı	Emsalin Kullanılacağı Plan Bölgesi
3323/1	57.461,73	2,85	163.765,93	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



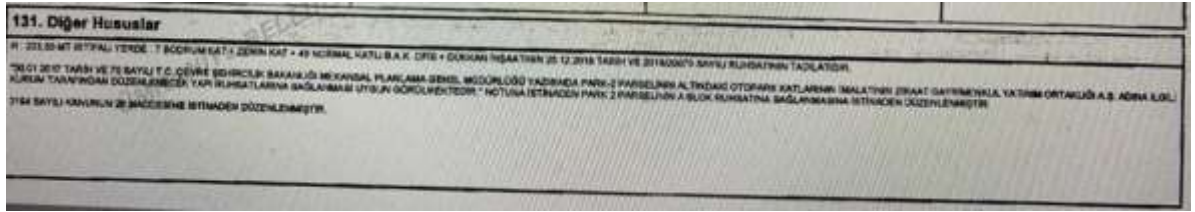
Görsel 1: Gayrimenkulün İmar Planı

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

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından, Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde mevcut kat irtifakına esas 16.04.2015 tarih ve 2015/472 sayılı mimari projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın alansal olarak mevcutta projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Belediyesinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerinde 2 adet blok bulunduğu Kule 1 (A Blok), kule 2 (B Blok) tespit edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapılarda kat irtifakı kurulmuştur. A blokta 1 bağımsız bölüm, B blokta 29 bağımsız bölüm yer almakta olup bağımsız bölümlerin tamamı blokların tamamını oluşturmaktadır.

A blok için düzenlenmiş 16.04.2015 tarih ve 15/472 sayılı “Yeni yapı ruhsatı”, 07.06.2018 tarih ve 18/10006 sayılı “Yeniden yapı ruhsatı”, 11.09.2018 tarih ve 18/13134 sayılı “Yenileme yapı ruhsatı”, 20.11.2018 tarih ve 18/18085 sayılı “Yenileme yapı ruhsatı”, 25.12.2018 tarih ve 18/20070 sayılı “Yenileme yapı ruhsatı”, 02.03.2021 tarih ve 20/9862 sayılı “Tadilat yapı ruhsatı” ile 26.07.2022 tarih ve 22/5790 sayılı “İsim Değişikliği Ruhsatı” mevcuttur. (02.03.2021 tarihli tadilat ruhsatında belirtilen 42.316,49 m² alan farklı parselde konumlu olup (Park-2 Parsel olarak belirtilmiştir.) “Park-2 parselin altındaki otopark katlarının imalatının Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına ilgili kurum tarafından düzenlenecek yapı ruhsatlarına bağlanması uygun görülmektedir.” Notuna istinaden Park 2 parselinin A blok ruhsatına bağlanmasına istinaden düzenlenmiştir. Ruhsata konu olan park -2 parselinin altındaki otopark katlarının imalatının Ziraat GYO A.Ş tarafından üstlenilmesi ve ilgili kurum tarafından talep sahibi kurum adına ruhsatlara bağlanması ile bu alanların 29 yıl süreyle Ziraat GYO A.Ş adına yönetim planında tahsisinin yapılmasına istinaden ruhsata dahil edilmiştir.)



B blok için düzenlenmiş 16.04.2015 tarih ve 15/472 sayılı “Yeni yapı ruhsatı”, 07.06.2018 tarih ve 18/10006 sayılı “Tadilat yapı ruhsatı”, 25.09.2018 tarih ve 18/13134 sayılı “İsim Değişikliği yapı ruhsatı”, 20.11.2018 tarih ve 18/18085 sayılı “Yenileme yapı ruhsatı”, 25.12.2018 tarih ve 18/20070 sayılı “Yenileme yapı ruhsatı”, 02.03.2021 tarih ve 20/9862 sayılı “Tadilat yapı ruhsatı” ile 26.07.2022 tarih ve 22/5790 sayılı “İsim Değişikliği Ruhsatı” mevcuttur.

Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı imar kanununun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir duruma rastlanılmamıştır.

Değerlemeye konu taşınmaz parsel üzerindeki yapılara ilişkin alınmış durdurma kararı, yıkım kararı ve riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

Blok	Tarih	Sayı	Veriliş Nedeni	Nitelik	B.B. Sayısı	Toplam İnşaat Alanı, m ²	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
A	16.04.2015	15/472	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	Toplam 388.668,6	54	V/A
B	16.04.2015	15/472	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	29		48	
A	07.06.2018	18/10006	Yeniden	Ofis ve İşyeri	1		54	
B	07.06.2018	18/10006	1-29 no'lu B.B. İçin Tad.	Ofis ve İşyeri	29		48	
A	11.09.2018	18/13134	Yenileme	Ofis ve İşyeri	1		54	
B	20.11.2018	18/18085	Yenileme	Ofis ve İşyeri	29		48	
B	25.09.2018	18/13134	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	29		48	
A	20.11.2018	18/18085	Yenileme	Ofis ve İşyeri	1		54	
A	25.12.2018	18/20070	Yenileme	Ofis ve İşyeri	1		54	
B	25.12.2018	18/20070	Yenileme	Ofis ve İşyeri	29		48	
A	02.03.2021	20/9862	Tadilat	Ofis ve İşyeri	1		54	
B	02.03.2021	20/9862	Tadilat	Ofis ve İşyeri	29		48	
A	26.07.2022	22/5790	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	1		54	
B	26.07.2022	22/5790	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	29		48	

✓ Yapı Denetim:

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

✓ Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi:

Parsel üzerinde yer alan binaların tamamı için düzenlenmiş 12.09.2022 tarih ve Y24345B8EDA4C numaralı B sınıfı performansa sahip enerji kimlik belgesi mevcuttur.

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

Bu madde kapsamında herhangi bir sözleşmeye rastlanılmamıştır.

3.5. Taşınmazın Tanıtılması

3.5.1. Ulaşım Özellikleri

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



Harita 1: Mülkün İstanbul ölçeğindeki konumu

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

Güney batısında O1-O2 Çamlıca Bağlantısı (Otoyol 4 -O4) aksı ile doğu yönündeki O2 OtoyoluE80 İstanbul Çevre Yolu'nun kesişiminde konumlu olan parseller mevcut durumda Finans Caddesine (Begonya Sokak) cephelidir.

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

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



Harita 2: Mülkün konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, Finans Caddesi'nde konumlu olup, yakın çevresinde Metropol İstanbul, Nidakule, Varyap Meridian, Bulvar 216, Watergarden, Uphill Court, Kent Plus, Ağaoğlu My World gibi projeler ile Ataşehir Belediyesi, Ülker Sports Arena gibi önemli yapılar bulunmaktadır.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
İstanbul Çevreyolu	0,1
15 Temmuz Şehitleri Köprüsü	8,0
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	14,5
Avrasya Tüneli	9,0
D-100 Karayolu	4,0

Tablo 4: Önemli Merkezlere Mesafe



Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İUFM)

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi, Anadolu yakasında doğuda Tem otoyolu, güneyde E5 bağlantı yolu olmak üzere iki ana arterin kesişim noktasında yer alan bir bölgede inşa edilmektedir. Genel olarak; konut, rekreasyon, sosyal donatı, kültür ve eğlence alanları ile çevrelenen bölgede konumlu IUFM projesinin tamamlanması ile, ofis, ticaret, kongre ve kültür merkezi, otel, konut, destek ve hizmet birimleri olarak tanımlanan cami, polis ve itfaiye merkezi gibi fonksiyonlar da bölgede yaratılmış olacak.

Tem otoyoluna 400 metre, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 8 km, FSM Köprüsü'ne 14,5 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na ise 20 km mesafede konumlanan projenin içerisinde ayrıca; Kadıköy-Kartal ile Üsküdar-Çekmeköy metro hatlarını birbirine bağlayan güzergâh üzerinde yer alıyor olması dolayısıyla, metro durakları da bulunacaktır. Devam eden altyapı ve çevre yolları düzenleme işleri de tamamlandığında, rahatlık ve konfor ile ulaşılabilir bir mekân olacaktır.

Finans alanında uluslararası piyasalarla entegrasyon ve etkin bir ekosistem sunma amacıyla yola çıkan İstanbul Finans Merkezi, kısa vadede bölgesel, orta vadede ise küresel bir merkez olmayı hedeflemekte ve bu doğrultuda kamu ve özel sektör bankalarını, portföy yönetim şirketlerini, aracı kurumları, sigorta şirketlerini, profesyonel hizmet şirketleri ile farklı kategorilerden ulusal ve uluslararası finansal kuruluşları bir araya getirmektedir.

Türkiye ekonomisinin büyümesine katkıda bulunacak ve finansal piyasaların gelişimini destekleyecek ürünlerin ve araçların merkezi haline gelecek projede Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK), Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Borsa İstanbul, Ziraat Bankası, Halkbank, Vakıfbank, Türkiye Sigorta ve İş GYO ofisleri bulunmaktadır.



3.5.2. Fiziksel Özellikler

Değerlemeye konu ana taşınmaz 27.195,50 m² arsa üzerinde, blok nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, kule 1 (A Blok) ile kule 2 (B Blok) olmak üzere 2 adet bloktan oluşmaktadır.

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

A blok 7 bodrum + zemin + 46 normal kat olmak üzere toplam 54 katlıdır. A blok dahilinde yapı ruhsatında 1 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın toplam 328.940,44 m² inşaat alanı bulunmaktadır.

B Blok 7 bodrum + zemin + 40 normal kat olmak üzere toplam 48 katlıdır. B blok dahilinde yapı ruhsatında 29 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın toplam 59.728,19 m² inşaat alanı bulunmaktadır.

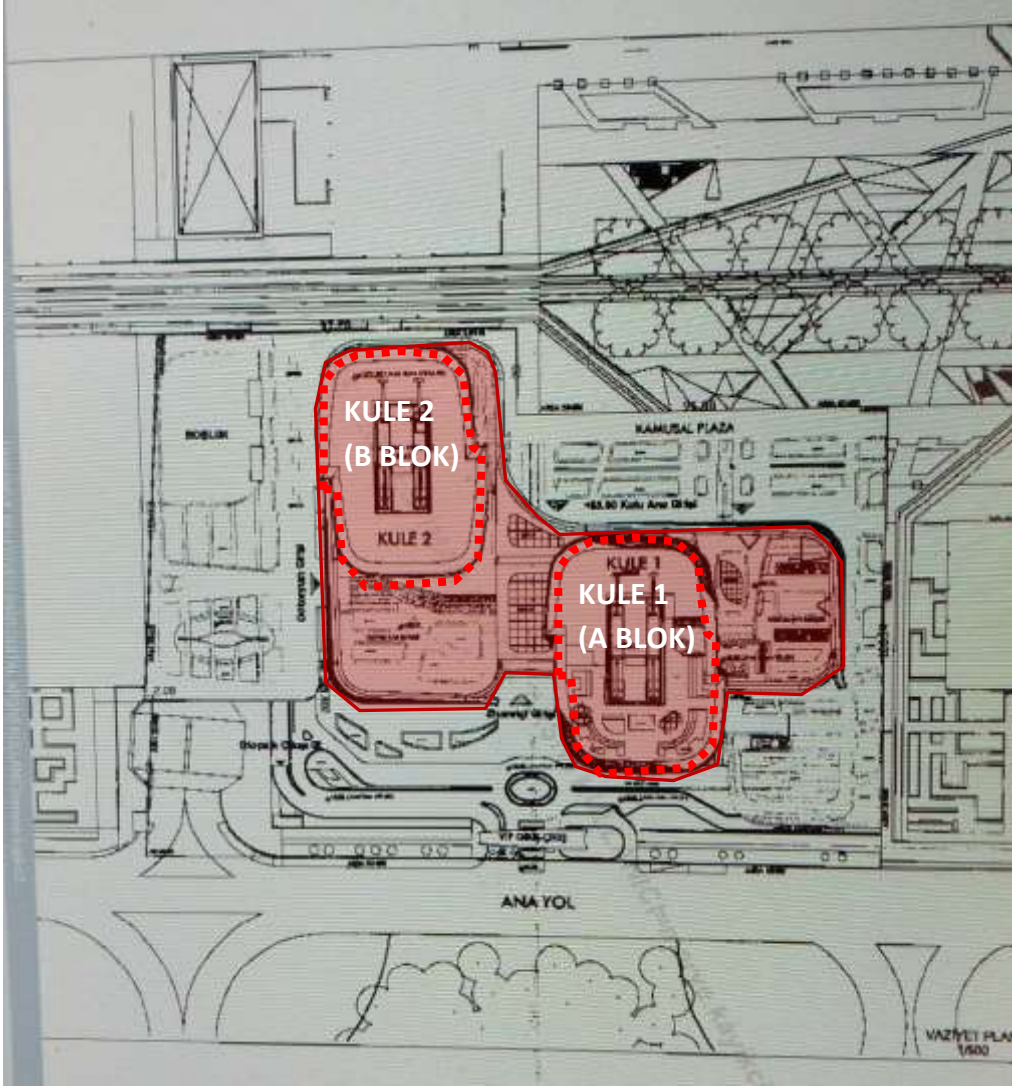
Park-2 olarak tanımlanan alanın kullanım alanı 42.316,49 m² dir.

Taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde kaba inşaatlarının ve dış cephe kaplamalarının tamamlandığı görülmüştür. Elektrik ve mekanik tesisatların büyük çoğunluğu bitmiş olup kalan eksik imalatlar devam etmektedir. Giriş kısmındaki oditoryum alanının çelik karkas taşıyıcıları ve iç izolasyon işlemleri tamamlanıp taş kaplama imalatı tamamlanmıştır. Yürüyen merdivenlerin montajı tamamlanıp, köprülerin korkuluk imatları tamamlanmamıştır. Asansör ve merdiven lobi kısımlarının yer ve duvar kaplamaları tamamlanıp, asansör kabin ve ray montajları tamamlanmıştır. Ofis katlarının tüm imatları tamamlanmış olup yer yer tamirat ve düzeltme işlemleri devam etmektedir. Ofis katları ile ilgili mobilyalar yerinde görülmüş olup montajı devam etmektedir. Taşınmaz genelinde peyzaj çalışmaları devam etmektedir. Elektrik, doğalgaz, su gibi tesisatlar tamamlanmıştır.

	SATILABİLİR ALAN, M ²			GENEL TOPLAM	TOPLAM İNŞAAT ALANI, M ²		GENEL TOPLAM
	KAT	A BLOK	B BLOK		A BLOK	B BLOK	
BODRUM KATLARI	7. BODRUM	46,26		46,26	27.160,35		27.160,35
	6. BODRUM	46,26		46,26	22.922,28		22.922,28
	5. BODRUM	1.175,40		1.175,40	27.049,40		27.049,40
	4. BODRUM	34,01		34,01	24.854,78		24.854,78
	3. BODRUM	629,64		629,64	24.115,86		24.115,86
	2. BODRUM	34,03		34,03	24.183,33		24.183,33
	1. BODRUM	1.127,89		1.127,89	19.116,90		19.116,90
PODYUM KATLARI	ZEMİN KAT	10.117,65		10.117,65	22.423,54		22.423,54
	1. KAT	5.469,13		5.469,13	16.992,15		16.992,15
	1. ASMA KAT	802,51		802,51	1.369,43		1.369,43
	2. KAT	2.430,91		2.430,91	3.593,62		3.593,62
	3. KAT	4.812,99		4.812,99	6.013,64		6.013,64
	4. KAT	3.443,16		3.443,16	4.489,56		4.489,56
	5. KAT	6.458,22		6.458,22	8.066,60		8.066,60
KULE KATLARI	6. KAT	7.152,45		7.152,45	8.042,53		8.042,53
	7. KAT	3.927,82		3.927,82	6.478,33		6.478,33
	8. KAT	2.334,99		2.334,99	8.166,51		8.166,51
	9. KAT	952,24	1.351,01	2.303,25	1.780,01	1.741,20	3.521,21
	10. KAT	1.447,21	1.367,21	2.814,42	1.771,76	1.735,74	3.507,50
	11. KAT	1.440,68	1.373,95	2.814,63	1.746,01	1.712,77	3.458,78
	12. KAT	1.434,60	1.371,66	2.806,26	1.759,82	1.729,36	3.489,18
	13. KAT	1.430,99	1.370,83	2.801,82	1.737,33	1.709,65	3.446,98
	14. KAT	1.429,84	1.371,45	2.801,29	1.753,93	1.729,03	3.482,96
	15. KAT	1.429,12	1.374,52	2.803,64	1.734,45	1.712,34	3.446,79
	16. KAT	1.425,48	1.376,40	2.801,88	1.754,06	1.734,73	3.488,79
	17. KAT	1.432,57	1.382,02	2.814,59	1.737,38	1.720,84	3.458,22
	18. KAT	1.431,79	1.388,10	2.819,89	1.760,24	1.746,48	3.506,72
	19. KAT	1.440,82	1.396,19	2.837,01	1.746,15	1.735,17	3.481,32
	20. KAT	1.446,84	1.405,78	2.852,62	1.772,51	1.764,30	3.536,81
	21. KAT	1.457,14	1.418,99	2.876,13	1.760,80	1.755,38	3.516,18
	22. KAT	1.466,44	1.431,48	2.897,92	1.790,92	1.788,28	3.579,20
	23. KAT	1.477,87	1.445,62	2.923,49	1.781,43	1.781,57	3.563,00
	24. KAT	1.500,44	343,15	1.843,59	1.815,58	1.818,51	3.634,09
	25. KAT	1.513,24	325,01	1.838,25	1.817,13	1.138,75	2.955,88
	26. KAT	1.528,91	1.462,15	2.991,06	1.846,61	1.855,10	3.701,71
	27. KAT	1.548,54	1.483,45	3.031,99	1.850,04	1.861,31	3.711,35
	28. KAT	428,87	1.511,34	1.940,21	1.880,86	1.898,21	3.779,07
	29. KAT	416,76	1.575,05	1.991,81	1.163,14	1.906,17	3.069,31
	30. KAT	1.562,36	1.643,83	3.206,19	1.928,39	1.948,01	3.876,40
	31. KAT	1.587,00	1.670,45	3.257,45	1.935,18	1.957,36	3.892,54
	32. KAT	1.607,60	1.698,50	3.306,10	1.979,53	2.004,71	3.984,24
	33. KAT	1.701,05	1.728,64	3.429,69	1.987,81	2.015,77	4.003,58
	34. KAT	1.777,35	1.769,37	3.546,72	2.037,78	2.068,53	4.106,31
	35. KAT	1.808,07	1.801,54	3.609,61	2.056,46	2.089,99	4.146,45
	36. KAT	1.840,61	1.838,18	3.678,79	2.103,42	2.139,74	4.243,16
	37. KAT	1.875,02	1.875,37	3.750,39	2.123,41	2.162,51	4.285,92
	38. KAT	1.911,32	1.914,45	3.825,77	2.176,73	2.218,61	4.395,34
	39. KAT	1.949,56	1.956,98	3.906,54	2.197,95	2.242,61	4.440,56
	40. KAT	1.998,78	199,83	2.198,61	2.258,02	2.305,46	4.563,48
	41. KAT	2.041,03		2.041,03	2.289,42		2.289,42
	42. KAT	2.085,34		2.085,34	2.347,63		2.347,63
	43. KAT	2.129,63		2.129,63	2.380,15		2.380,15
	44. KAT	2.182,66		2.182,66	2.445,92		2.445,92
	45. KAT	2.135,13		2.135,13	2.479,47		2.479,47
	46. KAT	2,87		2,87	2.414,20		2.414,20
TOPLAM		108.319,09	45.622,50	153.941,59	328.940,44	59.728,19	388.668,63

Park-2 olarak tanımlanan parsel altı otopark alanı 42.316,49 m² dir.

Tablo 5: Brüt Alan ve Özellikleri



Görsel 2: 1.Vaziyet Planı

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

Yeniden ruhsat almasını gerektiren bir duruma rastlanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz işyeri plaza vasfında olup inşai faaliyetleri tamamlanmış, çevre düzenlemesi devam etmektedir. Parsel üzerinde yer alan yapıların ofis ve işyeri olarak kullanılacağı planlanmıştır.

4. PİYASA ARAŞTIRMASI

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



Görsel 3: Emsal Haritası

4.1. Satılık Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Huzur İnşaat Emlak 0 (262) 745 01 05

Konu taşınmazla aynı bölgede, Kozyatağı D-100 Karayolu'nda olduğu beyan edilen, 1850 m² yüzölçümlü, E=2.07 ve H=Serbest yapılaşma koşullu, 1850 m² yüzölçümlü parsel için pazarlıklı 165.000.000 TL talep edilmektedir. Taşınmaza göre olumlu-olumsuz özellikleri dikkate alınarak şerefiyelendirilmiştir.

Emsal 2: Coldwell Banker 0 (532) 449 74 41

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Ataşehir Şerifali Mahallesi'nde ticari imarlı ve Emsal: 1.00 H:9,50m yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen 1.280 m² yüzölçüme sahip arsa için pazarlıklı 47.350.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları, konu parseli göre daha düşük şerefiyelidir.

Emsal 3: Entim Gayrimenkul 0 (532) 495 28 02

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Bayraktar blv. yakın Şerifali civarında Ticaret+ Konut Alanı lejantına ve Emsal: 2.20 H;Serbest yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen 1.100 m² yüzölçüme sahip arsa için pazarlıklı 65.000.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın konumu, ve imar koşulları itibariyle konu parseli göre daha düşük şerefiyelidir.

Emsal 4: Meta Partners 0 (536) 546 04 40

Ümraniye İnkılap Mah. 1827 ada 5 parselde, 6560 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 23.500 m² kullanım alanına sahip satılık plaza için 650.000.000 TL talep edilmektedir. Plaza içi tamamlanmıştır. Yapı birim maliyetinde bu durum dikkate alınmış olup bina çıkartma tablosundan şerefiyeli arsa birim değeri 110.213 TL/m² hesaplanmıştır.

Emsal 5: Ozan Kudun 0 (532) 602 20 86

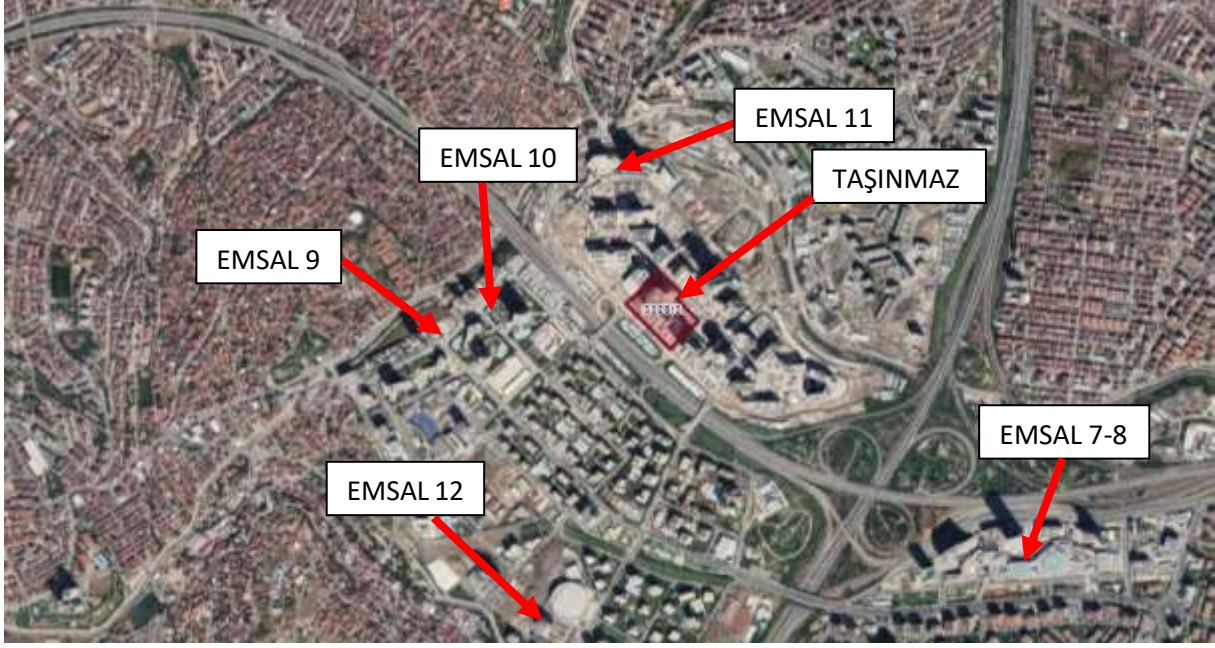
Ümraniye Yukarı Dudullu Mah. 1 parselde, 3640 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 13.948 m² kullanım alanına sahip satılık plaza için 300.000.000 TL talep edilmektedir. Plaza içi natamam durumdadır. Yapı birim maliyetinde bu durum dikkate alınmış olup bina çıkartma tablosundan şerefiyeli arsa birim değeri 110.332 TL/m² hesaplanmıştır.

EMSAL NO	4	5	O R T A L A M A
DURUM	SATILIK	SATILIK	
NİTELİK	PLAZA	PLAZA	
TALEP EDİLEN FİYAT	650.000.000,00 TL	300.000.000,00 TL	
TALEP EDİLEN FİYAT TL	650.000.000,00 TL	300.000.000,00 TL	
PAZARLIK PAYI	18%	10%	
GERÇEKÇİ FİYAT	533.000.000 TL	270.000.000 TL	
ARSA ALANI	6560 m ²	3640 m ²	
BİNA ALANI	23500 m ²	13948 m ²	
BİNA BİRİM FİYATI	10.000 TL	7.500 TL	
BİNA DEĞERİ	235.000.000 TL	104.610.000 TL	
ŞEREFIYE (Mütahhit Karı) ORANI	25%	25%	
ŞEREFIYE (Mütahhit Karı)	133.250.000 TL	67.500.000 TL	
ARSAYA DÜŞEN	164.750.000 TL	97.890.000 TL	
ŞEREFIYESİZ ARSA BİRİM FİYATI	25.114TL/m ²	26.893TL/m ²	
KAKS (MEVCUT BİNAYA GÖRE)	3,58	3,83	
1 M2 YAPI İÇİN GEREKLİ ARSANIN BİRİM FİYATI	7.011TL/m ²	7.018TL/m ²	7.014 TL/m ²
KONU TAŞINMAZLA AYNI YAPILAŞMA DURUMUNDAKİ ARSANIN BİRİM FİYATI	100.194TL/m ²	100.302TL/m ²	100.248 TL/m ²
KONUM/ŞEREFIYE İNDİRGEMESİ	1,10	1,10	
ARSA BİRİM FİYATI	110.213TL/m ²	110.332TL/m ²	110.272 TL/m ²

Tablo 6: Bina Çıkartma Yöntemi ile Arsa Değer Hesap Tablosu

ARSA EMSALLERİ												
NİTELİK	NET ALAN	İMAR DURUMU	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	KONUM ŞEREFIYESİ	ALAN ŞEREFIYESİ	İMAR DURUMU / YAPILAŞMA HAKKI ŞEREFIYESİ	FONKSİYON VE KULLANILABİLİRLİK	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	
ARSA	1850 m ²	TİCARİ	165.000.000,00 TL	14%	142.725.000,00 TL	77.148,65 TL	-30%	20%	-40%	0%	112.328 TL	
ARSA	1280 m ²	TİCARİ	47.350.000,00 TL	5%	45.171.900,00 TL	35.290,55 TL	-40%	20%	-90%	-50%	112.647 TL	
ARSA	1100 m ²	TİCARİ+KONUT	65.000.000,00 TL	10%	58.500.000,00 TL	53.181,82 TL	-60%	20%	-30%	-20%	106.193 TL	
ARSA	6560 m ²	TİCARİ	164.750.000,00 TL	0%	164.750.000,00 TL	25.114,33 TL	-10%		-300%		110.503 TL	
ARSA	3640 m ²	TİCARİ	97.890.000,00 TL	0%	97.890.000,00 TL	26.892,86 TL	-10%		-300%		118.329 TL	
ORTALAMA											112.000 TL	

Tablo 7: Arsa Emsal Denkleştirme Tablosu



Görsel 5: Emsal Haritası

4.2. Satılık Ofis Emsal Araştırması

Emsal 7: Hüryap Ataşehir 0 (532) 431 43 20

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Metropol İstanbul Projesinde C Bloкта 4. katta bulunan, 5 ve üzeri oda sayısına sahip 1700 m² alanlı pazarlanan 1500 m² olduğu tahmin edilen ofis katı için 126.500.000 TL istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Aylık kirasının 400.000 TL civarında olabileceği bilgisi alınmıştır. Şerefiye tablosunda ifade edilen ilgili kriterler dikkate alınarak gerekli indirgemeler yapıp, indirgenmiş birim değere ulaşılmıştır.

Emsal 8: Turyap Oğuzhan Gedik Real Estate 0 (538) 208 13 71

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Metropol İstanbul Projesinde A Bloкта 6. katta bulunan, 1+0, 229 m² alanlı beyan edilen 215 m² alana sahip olduğu düşünülen ofis için 13.750.000 TL istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. 4 araçlık otopark hakkı bulunan ofisin aylık kirasının 65.000 TL+ stopaj olabileceği bilgisi alınmıştır. Şerefiye tablosunda ifade edilen ilgili kriterler dikkate alınarak gerekli indirgemeler yapıp, indirgenmiş birim değere ulaşılmıştır.

Emsal 9: Coldwell Banker Alfa 0 (532) 668 82 85

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Nida Kule Kuzey Ataşehir Projesinde 16. katta bulunan, 5 ve üzeri bölümü olan 610 m² alana sahip, içi yapılı, ofis katı için 39.500.000 TL istenmektedir. Yapılan görüşmede 35.000.000 TL teklif alındığı ifade edilmiştir. 9 araçlık otopark hakkı bulunan ofisin aylık kirasının 140.000 TL olabileceği bilgisi alınmıştır. Şerefiye tablosunda ifade edilen ilgili kriterler dikkate alınarak gerekli indirgemeler yapıp, indirgenmiş birim değere ulaşılmıştır.

Emsal 10: CB Kobi Ticari 0 (532) 355 77 32

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Varyap Meridian Projesinde A blok 16. katta bulunan, 1000 m² alana sahip, içi yapılı mobilyalı ofis katı için 75.000.000 TL istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. 9 araçlık otopark hakkı bulunan ofisin aylık kirasının 200.000-225.000 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. Şerefiye tablosunda ifade edilen ilgili kriterler dikkate alınarak gerekli indirgemeler yapıp, indirgenmiş birim değere ulaşılmıştır.

Emsal 11: Keller Williams Fores 0 (555) 144 14 79

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Sarphan Finanspark Projesinde 3. katta bulunan, 94 m² alan beyanlı, 85 m² alana sahip olduğu düşünülen 1+1, içi yapıli ofis için 5.250.000 TL istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. 1 araçlık otopark hakkı bulunan ofisin aylık kirasının 25.000 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. Şerefiye tablosunda ifade edilen ilgili kriterler dikkate alınarak gerekli indirgemeler yapılip, indirgenmiş birim değere ulaşılmıştır.

Emsal 12: Remax Fenomen 0 (546) 546 70 92

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Ataşehir Ağaoğlu My Newwork Projesinde 13. katta bulunan, 2+1, 134 m² alanlı beyan edilen 120 m² alana sahip olduğu düşünülen ofis için 8.650.000 TL istenmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. 2 araçlık otopark hakkı bulunan ofisin aylık kirasının 28.000-30.000 olabileceği bilgisi alınmıştır. Şerefiye tablosunda ifade edilen ilgili kriterler dikkate alınarak gerekli indirgemeler yapılip, indirgenmiş birim değere ulaşılmıştır.

DENGE

DEĞERLEME

Projeler	Emsaller	İstenen bedel	Brüt Alan	Birim Değer	Kira Değer	Pazarlık Payı	Konum (TEM/ES)	Çevresel Site/Blok Özellikleri	Toplu Ulaşım	Otopark İmkânı	Fiziksel İç Özellikler	Finans Merkezi Şerefiyesi	Alan	Teknolojik Alt Yapı İmkânı	Toplam Şerefiye	İndirgenmiş Birim Değer (TL/m²)	İndirgenmiş Kira Birim Değer (TL/m²)
Metropol (ofis)	Emsal 7	₺ 126.500.000,00	1.500 m²	84.333,33 TL/m²	₺ 400.000,00	20%	0%	0%	-5%	-10%	0%	-25%	0%	-10%	-30%	₺ 109.633	₺ 400
Metropol (ofis)	Emsal 8	₺ 13.750.000,00	215 m²	63.953,49 TL/m²	₺ 65.000,00	20%	0%	0%	-5%	-10%	0%	-25%	30%	-10%	0%	₺ 63.953	₺ 363
Nidakule	Emsal 9	₺ 39.500.000,00	610 m²	64.754,10 TL/m²	₺ 140.000,00	10%	-10%	-20%	-10%	-10%	10%	-25%	20%	-10%	-45%	₺ 93.893	₺ 356
Varyap Meridian	Emsal 10	₺ 75.000.000,00	1.000 m²	75.000,00 TL/m²	₺ 225.000,00	10%	-10%	-20%	-10%	-10%	20%	-25%	0%	-20%	-65%	₺ 123.750	₺ 394
FİNANS PARK SARPAN (OFİS)	Emsal 11	₺ 5.250.000,00	85 m²	61.764,71 TL/m²	₺ 25.000,00	5%	-5%	-15%	-15%	-10%	15%	-25%	40%	-10%	-20%	₺ 74.118	₺ 368
Ataşehir Ağaoğlu My Newwork	Emsal 12	₺ 8.650.000,00	120 m²	72.083,33 TL/m²	₺ 29.000,00	20%	-10%	-20%	0%	-10%	0%	-25%	35%	-20%	-30%	₺ 93.708	₺ 363
																₺ 93.176	₺ 374

Tablo 6: Emsal Denkleştirme Tablosu

5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler;

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

Olumsuz Özellikler

- Finans Merkezi içerisinde inşai faaliyetlerin devam ediyor olması
- Finans Merkezinin tamamlanması durumunda oluşabilecek ilave trafik sorunu

5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri;

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

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerleme çalışmasında değer tespitinde maliyet yaklaşımı esas alınmıştır. Arsa değer tespitinde Pazar (emsal karşılaştırma) Yaklaşımı ve proje geliştirme yöntemi uygulanarak Pazar (emsal karşılaştırma) Yaklaşımı esas alınmıştır.

5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

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

Yapılan emsal araştırmasında, konu taşınmazın benzer özelliklerine sahip arsa emsallerinin ortalama birim değerinin 112.000 TL/m² olduğu tespit edilmiştir.

Ada No	Parsel No	Toplam Brüt Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Yuv. Nihai Değer, TL
3328	3	27.195,50	112.000,00	3.045.895.000
TOPLAM				3.045.895.000

Tablo 9: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Arsa Değer Takdir Tablosu

5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

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

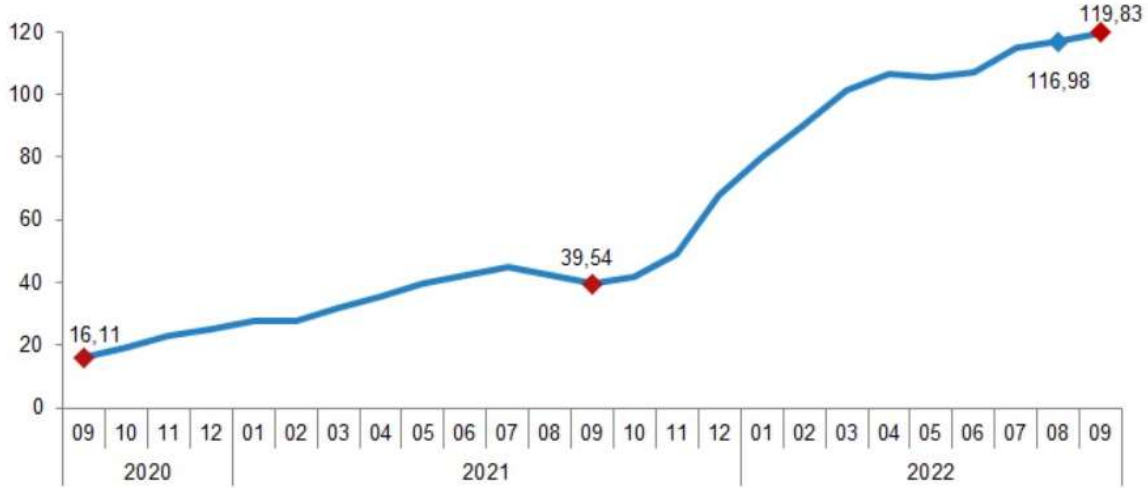
5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) göre; Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Değerleme çalışmasında konu taşınmazın nitelikli yapı olması nedeniyle dikkate alınarak 13.09.2022 tarihinde 31952 sayılı resmi gazetede yayımlanan yapı maliyet birim tablosuna göre 5-A sınıfında yer alan yapının maliyeti, tabloda 7.700 TL/m² gözükmeye karşın, yapının şekli, projenin büyüklüğü yapımı, mevcutta inşai alanlı, maliyet artış oranları, piyasa fiyatları ve şekli dikkate alınarak 14.000 TL/m² birim maliyet değeri dikkate alınmıştır.

Bununla birlikte mevcutta bina maliyetine ek olarak proje, olağan dışı giderler ve yatırımcı karı fonksiyonları dikkate alınarak %40 artı maliyet olacağı ön görülmüştür.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2022



Kaynak: TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi

MALİYET TABLOSU				
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE	TOPLAM DEĞER
3328 Ada 3 Parsel Arsa Değeri	27.195,50 m²	112.000,00 TL/m²	1 / 1	3.045.895.000 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	27.195,50 m²			3.045.895.000 TL

AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
Bina Maliyeti	388.668,63 m²	14.000TL/m²		5.441.360.820,0 TL
Park-2 Maliyeti	42.316,49 m²	8.410TL/m²		355.881.680,9 TL
Diğer Giderler Yaklaşık				2.318.862.499,0 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	430.985,12 m²			8.116.105.000 TL

TOPLAM ALAN DEĞERİ		11.162.000.000 TL
---------------------------	--	--------------------------

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

Taşınmazda henüz inşai faaliyetlerin tamamlanmamış ve oturma başlamamış olması sebebiyle değerlemede bu yaklaşım kullanılmamıştır.

5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri

Tarafımızca proje için hazırlanmış kira tespit raporunda yer alan veriler dikkate alındığında yapıların mevcut haliyle toplam kira değerinin 74.514.958 TL olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

- Değerleme konusu taşınmazın toplam brüt inşaat alanı 388.668,63 m², satılabilir inşaat alanı 153.941,59 m² dir.
- Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda yeni inşa edilmiş, donatı alanları konu taşınmaza benzer iş merkezlerinde konumlu ofisler için m² birim değerlerinin 99.638 TL/m² olduğu tespit edilmiştir.
- İndirgeme oranının yıllık %21,00 olacağı ve inşaatın 60 ayda tamamlanacağı ve satılacağı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın ortak alanlar ile birlikte ortalama 16.947 TL/m² yapı maliyeti dikkate alınmıştır.
- Yatırımcı kar oranı ile hesaplama yapılmış olup bölgede yapılan araştırma doğrultusunda kar oranının ortalama %15,5 olabileceği bilgisi ile hesaplamalar yapılmıştır.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ				
	Brüt Alan (m²)			
Net Arsa Alanı (m2)	27.195,50 m²			
İmar planına göre Arsanın Lejantı	TİCARET ALANI			
TOPLAM İNŞAAT ALANI	388.668,63 m²			
TOPLAM SATILABİLİR İNŞAAT ALANI	153.941,59 m²			
Ortak alan (KAKS x %)	234.727,04 m²			
	Brüt Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Maliyet	
Toplam İnşaat alan maliyeti	388.668,63 m²	16.947,04 TL	6.586.783.803 TL	
park2 maliyeti	42.316,49 m²	10.180,23 TL	430.791.566 TL	
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	430.985	16.283 TL/m²	7.017.575.369 TL	
Proje satış geliri				
	Brüt Alan (m²)	Değer artış katkısı	Birim Fiyat (TL/m²)	Ciro
İnşa edilebilecek ofis alanı	153.942 m²	21%	99.638 TL/m²	18.559.502.895 TL
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ			18.559.502.895 TL	
Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri				
Yapı Maliyeti	7.017.575.369 TL			
Yatırımcı Kar, Şerefiye Oranı	15,5%			
Yatırımcı Karı	2.876.722.949 TL			
Yıllık indirgeme oranı	21,00%			
Aylık indirgeme oranı	1,750%			
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	60,0 Ay			
İnşaatın 60 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer	3.059.945.889 TL			
Arsa m² birim fiyatının Net Bugünkü Değeri	112.517 TL			
Yuvarlatılmış arsa değeri	3.059.945.889 TL			

Değerleme konusu taşınmazın değerleme tarihi itibari ile proje geliştirme yöntemi ile arsa birim değeri 112.517 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

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

Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş A blokta 1, B blokta 29 adet olmak üzere toplam 30 bağımsız bölümlü halihazırda tamamlanmış kısmen çevre düzenlemesi devam etmekte olan bir proje mevcuttur.

5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

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

5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme müstakil parsel için gerçekleştirilmiştir.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

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

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

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

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

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

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

5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

Herhangi bir sınırlamaya rastlanılmamıştır.

5.4.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

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

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

Parsel üzerinde hali hazırda inşai faaliyetleri devam eden proje mevcut olup söz konusu değer tamamen mevcut yapıya ilişkindir. Parsel üzerinde farklı proje uygulanması durumunda bulunacak değerde farklılık olabilme ihtimali mevcuttur.

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

Değerleme bu madde kapsamında değildir.

5.4.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi konumlu gayrimenkulün 27.12.2022 tarihi itibarıyla piyasa değerlerinin belirleme amacıyla değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan 2 blokta kat irtifakı kurulmuş olmasına karşın projenin tamamının değerlemeye konu olması, binanın bütün halde kullanımı dikkate alınarak bağımsız bölüm bazında değer takdir edilmemiş, binaların tamamı için bir bütün halde değer takdir edilmiştir.

Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, imar durumu, gibi etkenler dikkate alınarak;

Rapor tarihindeki Toplam Adil Piyasa Değerinin;

KDV hariç	11.162.000.000 TL (On Bir Milyar Yüz Altmış İki Milyon Türk Lirası)
KDV dahil	13.171.160.000 TL (On Üç Milyar Yüz Yetmiş Bir Milyon Yüz Altmış Bin Türk Lirası)
USD (KDV Hariç)	596.050.538 USD (Beş Yüz Doksan Altı Milyon Elli Bin Beş Yüz Otuz Sekiz Amerikan Doları)

* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 26.12.2022: 1 USD = 18.7266 TL

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

28 Mart 2022 tarihli ve 5359 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 29 Mart 2022 tarihli ve 31793 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan kanun değişikliğine göre ticari nitelikli olması sebebiyle KDV oranı %18 olarak dikkate alınmıştır.

Gürkan KURTOĞLU

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 407523

Erhan GÜNDOĞAN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 407851

Ahmet ARSLAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400376