Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İSTANBUL İLİ, ÜMRANİYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ, 3328 ADA 4 VE 11 NUMARALI TAŞINMAZLARIN DEĞERLEME RAPORU

MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16
Çankaya / ANKARA

SINEM BILSEL
Bu belge ********** kimlik numarali SINEM BILSEL tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2024 14:28

UYGAR ZAIM
Bu belge ********** kimlik numarali UYGAR ZAIM tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2024 14:37

SERDAR KADIR ASLAN
Bu belge ********** kimlik numarali SERDAR KADIR ASLAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2024 14:49

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 6
1.1 DEĞERLEMEKURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER 6
1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ 6
1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR 6
1.4 RAPORUN KAPSAMI 7
1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 7
2. RAPOR BİLGİLERİ 9
3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI 9
3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 9
3.2 UYGUNLUK BEYANI 10
4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ 11
4.1 GAYRİMENKULÜN TAPUBİLGİLERİ 11
4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ 11
5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ 12
5.1 İMAR BİLGİLERİ 12
5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ 13
5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA 14
6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ 14
7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR 15
8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ 15
9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ 16
10. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ 16
10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? 16
10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? 16
10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? 16
10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? 16
10.5 YASAL KISITLAMALAR 16
11. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME 17
12. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME 17
13. SONUÇ GÖRÜŞ 17
14. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER 17
15. GENEL VE SEKTÖRELVERİLER 18
12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENELVERİLER 18
15.2 SEKTÖREL VERİLER 19

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

15.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ....19
16. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ....21
13.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ....21
13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU....21
13.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER....22
14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER....22
14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ....22
14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ....23
14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER....23
15 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ....24
15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)....24
15.2 MALİYET YÖNTEMİ....24
15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ....25
15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER....25
15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .. 25
15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR....25
15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI....41
16 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ....47
17 EKSPERİN KANAATİ....47
18 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİNAÇIKLANMASI....47
19 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR....49
20 DEĞERLEME VE SONUÇ....50
20.1SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ....50
20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ....51

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
TALEP TARİHİ	19.09.2024
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	25.01.2024
DEĞERLEME TARİHİ	27.12.2024
RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO	31.12.2024 2024-HALK GYO-26
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 4 ve 11 numaralı "ARSA" niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
BİNA ADI	İstanbul Uluslararası Finans Merkezi
PARSEL ALANI	4 Parsel: 16.337,10 m^2 11 Parsel: 12.394,57 m^2
TOPLAM KAPALI ALAN	4 Parsel: 242.387,23 m^2 11 Parsel: 180.567,70 m^2
KİRALANABİLİR ALAN	4 Parsel: 126.803,00 m^2 11 Parsel: 78.282,40 m^2
TOPLAM GERÇEKLEŞEN MALİYET	4 Parsel: 12.119.361.500,00.-TL 11 Parsel: 9.028.385.000,00.-TL
ARSA BİRİM DEĞERİ	4 Parsel: 160.000.-TL/m2 11 Parsel: 155.000.-TL/m2
KİRA DEĞERİ	4 Parsel: 76.214.400,00 TL 11 Parsel: 49.183.673,80.-TL
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun "4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Değerlemeye konu taşınmazların ada/parsel bazında konumu Ümraniye Belediyesi İmar Arşiv servisindeki imar paftası üzerinden ve TKGM'nin CBS portalı üzerinden kontrol ve teyit edilmiştir. Değerleme günü itibariyle Ümraniye Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmaz 3328 ada 4 ve 11 parseller 19.06.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama Planında T3 rumuzlu "Ticaret Alanı" içerisinde kalmaktadır. Bu plana ve plan notlarına göre E:2.85 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Uygulama aşamasında metro hattı güzergahında olduğundan İBB Raylı Sistemler Daire Başkanlığı'ndan görüş alınması gerekmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 31.12.2024 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER	25.764.527.000,00.-TL Yirmibeşmilyaryediyüzaltmışdörtmilyonbeşyüzyirmiyedibin.-Türk Lirası
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI(LİSANS NO)	SİNEM BİLSEL (SPK Lisans No: 406345)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No:404959)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEMEKURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sermaye : 6.500.000-TL
Ticaret Sicil 372903
Telefon 0 312 442 9 444
e-posta/Web :www.markakurumsal.com.tr
Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4 No:13-14-15-16 Çankaya /ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014
BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014
Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
Şirket Adresi: Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H 34746 Ataşehir / İstanbul

Şirket Amacı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, Türkiye ekonomisi için değer yaratmak, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına 18.10.2010 tarihinde faaliyete geçmiştir. Öncelikli hedefimiz hissedarlarımız için paylaşılabilir ve büyüyen değerler yaratmaktır.
Sermayesi: : 3.680.000.000 TL
Halka Açıklık : Açık
Telefon : 0216 600 10 00
e-posta : info@halkgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 4 ve 11 parsel numaralı "ARSA" niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye imzalı şekilde teslim edilmesidir.

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlar için rapor hazırlanmıştır.

1.

Rapor Tarihi ve Numarası	: 29.04.2022 / 2022-AOZL-1
Takdir Edilen Değer	: 5.992.837.000,00 TL
Raporu Hazırlayanların	
Ad ve Soyadları	: Bilge ŞAHİNOĞLU
	: Ahmet Cavit Efe TULAZOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanının	
Adı ve Soyadı	: Serdar Kadir ASLAN

2.

Rapor Tarihi ve Numarası	: 27.12.2022 / 2022-AOZL-2
Takdir Edilen Değer	: 7.617.132.000,00TL
Raporu Hazırlayanların	
Ad ve Soyadları	: Meryem Fulya GÜL
	: Uygar ZAİM
Sorumlu Değerleme Uzmanının	
Adı ve Soyadı	: Serdar Kadir ASLAN

3.

Rapor Tarihi ve Numarası	: 27.12.2023 / 2023-HALK GYO-25
Takdir Edilen Değer	: 15.356.770.000.-TL
Raporu Hazırlayanların	
Ad ve Soyadları	: Sinem BİLSEL
	: Uygar ZAİM
Sorumlu Değerleme Uzmanının	
Adı ve Soyadı	: Serdar Kadir ASLAN

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.

Rapor Tarihi ve Numarası	: 27.04.2024 / 2024-HALK GYO-1
Takdir Edilen Değer	: 17.322.925.000,00.-TL
Raporu Hazırlayanların	
Ad ve Soyadları	: Sinem BİLSEL
	: Uygar ZAİM
Sorumlu Değerleme Uzmanının	
Adı ve Soyadı	: Serdar Kadir ASLAN

5.

Rapor Tarihi ve Numarası	: 24.06.2024 / 2024-HALK GYO-10
Takdir Edilen Değer	: 20.906.589.000,00.-TL
Raporu Hazırlayanların	
Ad ve Soyadları	: Sinem BİLSEL
	: Uygar ZAİM
Sorumlu Değerleme Uzmanının	
Adı ve Soyadı	: Serdar Kadir ASLAN

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası **:** 31.12.2024 – 2024-HALK GYO-26

Raporu Hazırlayanların
Ad ve Soyadları **:** Sinem BİLSEL (Spk Lisans No: 409933)
: Uygar ZAİM (Spk Lisans No: 404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının
Adı ve Soyadı **:**Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi **:** Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 27.12.2024 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin
Tarihi ve Numarası **:**25.01.2024

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama: Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri; Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibariyle el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerleme tarihi itibariyle belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki huşuları teyit ederiz.

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN TAPUBİLGİLERİ

İl	İSTANBUL	**Mevkii**	-
İlçe	ÜMRANİYE	**Pafta**	-
Bucak	-	**Ada**	3328
Mahalle	FİNANSKENT	**Parsel**	4
Sokak	-	**Yüzölçümü**	16.337,10 m²
Bağımsız Bölüm Niteliği	-	**Blok ve Bağımsız Bölüm No**	-
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	**Ana Taşınmaz Niteliği**	ARSA
☐KAT MÜLKİYETİ	☐KAT İRTİFAKI	☐DEVRE MÜLK	☐DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

İl	İSTANBUL	**Mevkii**	-
İlçe	ÜMRANİYE	**Pafta**	-
Bucak	-	**Ada**	3328
Mahalle	FİNANSKENT	**Parsel**	11
Sokak	-	**Yüzölçümü**	12.394,57 m²
Bağımsız Bölüm Niteliği	-	**Blok ve Bağımsız Bölüm No**	-
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	**Ana Taşınmaz Niteliği**	ARSA
☐ ☐KAT MÜLKİYETİ	☐ ☐KAT İRTİFAKI	☐ ☐DEVRE MÜLK	☒ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, No:42 (A Blok/3328 Ada, 4 Parsel), Finans Caddesi, No:28 (B Blok/3328 Ada, 11 Parsel) Ümraniye/İstanbul

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMAR BİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000				
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Ümraniye Belediyesi			**İMAR PLANI ONAY TARİHİ**	19.06.2012
TAKS	-			**YÜKSEKLİK (H)**	Serbest
KAKS	-			**EMSAL**	2,85
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	-	-	**İNŞAAT NİZAMI**	Ayrık
LEJANT	Ticaret Alanı			**İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO**	07.02.2022 2022/280
PARSELİN TERKLERİ	-				
KISITLAMALAR	Değerlemeye konu taşınmazların ada/parsel bazında konumu Ümraniye Belediyesi İmar Arşiv servisindeki imar paftası üzerinden ve TKGM'nin CBS portalı üzerinden kontrol ve teyit edilmiştir. Değerleme günü itibariyle Ümraniye Belediyesinde yapılan incelemede taşınmazlar 19.06.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar palanında "T3 Ticaret Alanı" lejantlı olup Emsal: 2,85 ve Hmax: Serbest olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir. Taşınmazların Metro Projesi güzergahında kalması sebebi ile uygulama öncesi İstanbul Büyükşehir Belediyesinden görüş alınması gerekliliği bulunmaktadır. Taşınmazların terki bulunmadığı, taşınmazın tevhit/ifraz şartı, cephe şartı gibi unsurlardan etkilenmediği, 18. Madde uygulaması tamamlanmış net parsel vasfında olduğu ve yapılaşmasına engel bir durum olmadığı bilgisi alınmıştır.				

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Ümraniye Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parseller için hazırlanmış onaylı mimari projeleri mevcuttur. 3328 ada 4 Parsel (A Blok) için; 21.06.2015 3328 ada 11 Parsel (B Blok) için; 20.06.2015
RUHSAT TARİH VE NO	3328 ada 4 Parsel (A Blok); 08.06.2015 tarih ve 14-28903 sayılı yeni yapı ruhsatı 24.02.2017 tarih ve 16-27905 sayılı yenileme ruhsatı 24.02.2022 tarih ve 22-1406 sayılı isim değişikliği ruhsatı 3328 ada 11 Parsel (B Blok); 08.06.2015 tarih ve 14-28902 sayılı yeni yapı ruhsatı 10.06.2015 tarih ve 14-28903 sayılı yenileme ruhsatı 24.02.2017 tarih ve 16-27096 sayılı yenileme ruhsatı 18.01.2018 tarih ve 17-27642 sayılı yenileme ruhsatı 23.11.2018 tarih ve 18-18164 sayılı yenileme ruhsatı 22.01.2020 tarih ve 19-11349 sayılı yenileme ruhsatı
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	Taşınmazlar inşaat halinde olup henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Taşınmazlar inşaat halinde olup projeleriyle uyumlu bir şekilde çalışmalar devam etmektedir.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?	Değerleme konusu taşınmazlardan 3328 ada 4 parsel kat irtifakına esas olup 3328 ada 11 parsel kat irtifakına esas değildir.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülklerin yer aldığı parselin doğruluğu Ümraniye Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Ümraniye Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemede, imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz tutanak, ruhsat iptali veya yıkım kararına rastlanılmamıştır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Parsel üzerindeki inşaatın yapı denetim işlemleri Bulgurlu Mahallesi, Detay sokak, Ekşioğlu Mehmet Sitesi, 2H-G Blok, D:5 adresinde faaliyetlerini sürdüren İstanbul Yıldız Teknik Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Enerji Kimlik Belgeleri bulunmamaktadır.
EĞER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	Parseller üzerindeki yapıların onaylı mimari projeleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Farklı bir proje uygulanması durumunda değerde değişiklik olma riski bulunmaktadır.

5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA

Ümraniye Belediyesi'nde yapılan araştırmada imar dosyasında herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı öğrenilmiştir.

6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

YAPI CİNSİ

☒Betonarme karkas	☐Kargir/Yığma Tuğla	☐Ahşap	☐Çelik	☐Diğer ()

MEVCUT TESİSATLAR

☒Şehir Suyu	☒ Isıtma sistemi	☒Asansör	☒ Elektrik	☐Merkezi sıcak su	☒Doğalgaz

ISITMA SİSTEMLERİ

☒Merkezi kalorifer	☐Kombi	☒Klima	☐Soba	☒Havalandırma	☐Doğalgaz Sobalı

YAPI NİZAMI

☐Bitişik	☒Ayrık	☐İkiz	☐Blok yapı	☐Site

GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

☐Daire	☐Villa	☐Yazlık ev	☐ Dükkân	☒Diğer

İŞÇİLİK VE MALZEME

☐Lüks	☒İyi	☐Orta	☐Kötü	☐ Çok Kötü

SOSYAL DONATI ALANLARI

☒ OTOPARK (genel)	☒ OTOPARK (özel)	☒ SPOR SALONU	☐ HAVUZ	☒ GÜVENLİK

YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5/A	0	3328 ada 4 Parsel; 53 kat 3328 ada 11 Parsel; 41 kat	3328 ada 4 Parsel; 261 Bağımsız Bölüm 3328 ada 11 Parsel; 172 Bağımsız Bölüm	1. Derece

7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Taşınmazlar mevcut durumda inşaat halindedir. Parseller üzerindeki projelerin ruhsat ve eklerine uygun olarak çalışmalara devam edildiği yerinde görülmüştür.

8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

3328 ada 4 parsel:

Parsel 16.337,10 m² arsa alanına sahip ve geometrik olarak dörtgen benzeri bir şekle sahiptir. Parsel kuzeybatı ve güneydoğu yönden komşu parsellere, güneybatı yönden Finans Caddesi'ne ve kuzeydoğu yönden rekreasyon alanına cephelidir. Parsel üzerinde Halk Bank Ofis Kuleleri A blok projesi kapsamında inşaat çalışmaları devam etmektedir. Söz konusu proje 21.06.2015 onay tarihli mimari projesine göre 7 bodrum, zemin, 7 podyum kat ve 38 kule kat olmak üzere toplam 53 kattan ve 242.387,23 m² alandan oluşmaktadır. Bodrum katlarda otopark, tesisat alanları, sığınak alanları ve ortak alanlar bulunmaktadır. Zemin katta 22 adet dükkan ve 2 adet ofis 1. Podyum katta 6 adet dükkan ve 2.Podyum kattan 45. Normal kat 231 adet ofis olmak üzere toplam 261 adet bağımsız bölüm ve 126.803 m² satılabilir alan bulunmaktadır. Mimari ruhsat projesinde belirtilen alanlar net kullanım alanlarıdır. İUFM yönetimi ve HALK GYO ile yapılan görüşmelerde kiralama ve satışların kat brüt alanları üzerinden yapıldığı öğrenilmiş olup değerleme aşamasında mimari projeler üzerinde yer alan kat brüt alanları dikkate alınarak toplam 126.803 m2 üzerinden değerleme yapılmıştır. Değerleme tarihi itibari ile taşınmazın %99 tamamlanma oranına sahip olduğu görülmüştür.

3328 ada 11 parsel:

Parsel 12.394,57 m² arsa alanına ve geometrik olarak dörtgen benzeri bir şekle sahiptir. Parsel kuzeybatı ve güneydoğu yönden komşu parsellere, kuzeydoğu yönden Finans Caddesi'ne ve güneybatı yönden rekreasyon alanına cephelidir. Parsel üzerinde Halk Bank Ofis Kuleleri B blok projesi kapsamında inşaat çalışmaları devam etmektedir. Söz konusu proje 20.06.2015 onay tarihli mimari projesine göre 7 bodrum, zemin, 7 podyum kat ve 26 kule kat olmak üzere toplam 41 kattan ve 180.566,70 m² alandan oluşmaktadır. Bodrum katlarda otopark, tesisat alanları, sığınak alanları ve ortak alanlar bulunmaktadır. Zemin katta 10 adet dükkan ve 33. Normal kata kadar 135 adet ofis olmak üzere toplam 145 adet bağımsız bölüm ve 78.282,40 m² satılabilir alan bulunmaktadır. Mimari proje üzerinde görülen net kullanım alanlarıdır. İUFM yönetimi ve HALK GYO ile yapılan görüşmelerde kiralama ve satışların kat brüt alanları üzerinden yapıldığı öğrenilmiş olup değerleme aşamasında mimari projeler üzerinde yer alan kat brüt alanları dikkate alınmıştır. Değerleme tarihi itibari ile taşınmazın %99 tamamlanma oranına sahip olduğu görülmüştür.

Taşınmazların zemin katlarında Finans Caddesi'ne bakan VİP girişler bulunan ve birinci

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

bodrum katlarında iç avluya bakan personel girişleri bulunan alışveriş merkezi olarak tasarlanan bölümde de inşaat çalışmaları devam etmektedir. İç avluda zemin taşları kısmen döşenmiş çevre düzenleme çalışmaları devam etmektedir.

Ayrıca İstanbul Finans Merkezi alanı içerisinde yer alan 1.886 m2 yüzölçümlü Park 5 parselin kullanım hakkı, 08.04.2015 tarih ve 5556 sayılı bakanlık makamı oluru yazısı ile yapımı karşılanmak şartı ile otopark kullanımı maksadıyla T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Halk GYO A.Ş.'ye tahsis edilmiştir.

9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Parsellerde kat irtifakı kurulu olmaması sebebi ile bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

10. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:
☒ Hayır: Mülkiyet durumunda son 3 yılda bir değişiklik olmamıştır.

10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:
☒ Hayır: Kadastral durumunda son 3 yılda bir değişiklik olmamıştır.

10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:
☒ Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:
☒ Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	☐ ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	☐ ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 16.05.2024 tarih, saat 11:12 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

11. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." denilmektedir.

Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

12. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazların proje olarak GYO portföyünde bulunmalarına engel bir durum yoktur.

13. SONUÇ GÖRÜŞ

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

14. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkuller için YDA İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile Halk GYO A.Ş. arasında inşaat sözleşmesi imzalandığı 08.12.2016 tarihli KAP açıklamasında görülmüştür. Açıklama dahilinde "Şirketimizin İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında yer alan 46 ve 34 katlı iki ofis kulesi 8'er katlı podyum binaları ve ilave otopark inşası için ana yüklenici ihale süreci tamamlanmıştır. Yönetim Kurulumuzun almış olduğu karar doğrultusunda; "Anahtar Teslimi Götürü Bedel" usulüne göre YDA İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile ana yüklenici hizmet sözleşmesi imzalanmıştır." İfadesi ile bildirim yapıldığı görülmüştür.

Ayrıca Taşıma işlemlerine ilişkin olarak 01.03.2018 tarihinde Halk GYO A.Ş. tarafından yapılan kap bildirisi şu şekildedir.

"Şirketimizin, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında inşa edeceği Halk Ofis Kuleleri'nin düşey taşıma işleri (asansör ve yürüyen merdiven) hizmet alımı kapsamında Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile sözleşme imzalanmış ve söz konusu hizmet alımının finansmanı için Halk Finansal Kiralama A.Ş. ile de finansal kiralama

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

sözleşmesi akdedilmiştir.”

15.GENEL VE SEKTÖRELVERİLER

12.1 TÜRKİYE’YE AİT GENELVERİLER

2024 yılı Türkiye ekonomisi, iç ve dış dinamiklerin etkisiyle karmaşık bir görünüm sergilemiştir. Küresel ekonomideki yavaşlama, artan enerji maliyetleri ve finansal piyasalardaki belirsizlikler, Türkiye ekonomisini de derinden etkilemiştir. Seçim sonrası oluşan yeni politik atmosferin ekonomi üzerindeki etkileri dikkat çekerken, hükümetin piyasa beklentilerini yönetme çabaları ön planda olmuştur. Özellikle enflasyonla mücadele ve sürdürülebilir büyüme hedefleri arasındaki denge arayışı, ekonomi politikalarının ana eksenini oluşturmuştur.

Enflasyon, 2024 yılında Türkiye'nin en büyük ekonomik sorunlarından biri olmaya devam etmiştir. Tüketici fiyat endeksindeki yükseliş, temel ihtiyaçlarda ciddi artışlara yol açarak halkın alım gücünü zayıflatmıştır. Bu durum, Merkez Bankası'nın sıkı para politikalarına yönelmesine neden olmuş, faiz oranlarındaki artışlarla enflasyon baskısını kontrol altına alma çabaları sürmüştür. Ancak yüksek faiz oranları, özel sektör yatırımları ve tüketici harcamaları üzerinde yavaşlatıcı bir etki yaratmıştır. Bu ikilem, kısa vadeli stabilizasyon ile uzun vadeli büyüme arasında denge kurma gerekliliğini daha da belirgin hale getirmiştir.

Türk Lirası'nın 2024 yılında dalgalı bir seyir izlemesine rağmen, döviz kurlarında göreceli bir stabilizasyon sağlanmıştır. İhracat, küresel talepteki daralmaya rağmen enerji ve savunma sanayii gibi sektörlerdeki büyüme sayesinde güçlü kalmıştır. Ancak ithalat maliyetlerindeki artış, dış ticaret açığını genişletmiş ve döviz rezervleri üzerinde baskı yaratmıştır. Döviz piyasasındaki bu kırılganlık, ekonomik istikrar için ciddi bir risk unsuru olmaya devam etmiştir.

İstihdam piyasası, 2024 yılında karmaşık bir tablo sergilemiştir. Özellikle genç işsizlik oranı yüksek seviyelerde kalmaya devam ederken, sanayi ve tarım sektörlerinde istihdam artışı sınırlı olmuştur. Buna karşın, turizm sektörü yıl boyunca güçlü bir performans sergileyerek istihdam artışına olumlu katkı sağlamıştır. Teknoloji ve yenilenebilir enerji sektörlerindeki yatırımlar, istihdam yaratma potansiyeli açısından umut verici gelişmeler arasında yer almıştır.

Kamu maliyesi, 2024 yılı boyunca bütçe açıkları ve borçlanma dinamikleri açısından zorlu bir süreç geçirmiştir. Hükümet, sosyal harcamaları sürdürürken gelir artırıcı tedbirlere ve vergi politikalarında düzenlemelere gitmiştir. Özellikle enerji sektöründeki sübvansiyonların azaltılması ve vergi reformlarının uygulanması, bütçe üzerindeki yükü hafifletmek için alınan önemli adımlar olmuştur. Ancak bu tedbirler, kısa vadede bazı kesimlerde memnuniyetsizlik yaratmıştır.

Türkiye ekonomisi, 2024 yılı itibarıyla hem riskler hem de fırsatlar barındırmaktadır. Orta vadede yapısal reformların etkin bir şekilde uygulanması, uluslararası yatırımcı güveninin yeniden kazanılması ve enerji bağımlılığını azaltmaya yönelik projeler, ekonomik büyüme ve istikrar için kritik öneme sahiptir. Küresel piyasalardaki gelişmelerin yakından takip edilmesi ve bu doğrultuda politikalar üretilmesi, uzun vadeli sürdürülebilirlik açısından büyük önem taşımaktadır.

(*) Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) - 2024 Ekonomik Göstergeler, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) - Para Politikası Raporları, Dünya Bankası - Türkiye Ekonomik Görünüm 2024, Uluslararası Para Fonu (IMF) - Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

15.2 SEKTÖREL VERİLER

2024 yılında Türkiye'de gayrimenkul sektörü, hem iç hem de dış ekonomik faktörlerin etkisi altında şekillenmiştir. Yüksek enflasyon, artan maliyetler ve finansmana erişim sorunları sektörü doğrudan etkilerken, kentsel dönüşüm projeleri ve yabancı yatırımcıların ilgisi piyasada hareketlilik yaratmıştır. Sektör, 2024 yılının ilk üç çeyreğinde dalgalı bir performans göstermiştir.

Yılın ilk çeyreğinde konut satışları, seçim sonrası belirsizlikler ve ekonomik sıkılaşma politikalarının etkisiyle önceki yıllara kıyasla zayıf bir performans sergilemiştir. Özellikle yüksek faiz oranları, konut kredisi maliyetlerini artırarak yerel alıcılar için finansmana erişimi zorlaştırmıştır. Buna karşılık, kentsel dönüşüm projelerine verilen teşvikler ve kamu destekli projeler sektördeki talebi belirli ölçüde desteklemiştir. Yabancı yatırımcılar ise döviz kurundaki avantajlardan yararlanarak büyük şehirlerde ve turistik bölgelerde gayrimenkul alımlarını sürdürmüştür.

İkinci çeyrek, turizm sezonunun açılmasıyla birlikte ticari gayrimenkul piyasasında bir hareketlenmeye sahne olmuştur. Özellikle otel, ofis ve alışveriş merkezi yatırımları artış göstermiştir. Ancak konut sektöründe, artan inşaat maliyetleri ve ekonomik durgunluk etkisiyle satışlar sınırlı kalmıştır. Bu dönemde, enerji verimliliği ve yeşil bina projelerine olan ilgi artmış, geliştiriciler sürdürülebilirlik odaklı projelere yönelmiştir.

Üçüncü çeyrekte ise sektörde nispeten toparlanma işaretleri görülmüştür. Kamu bankalarının düşük faizli konut kredisi kampanyaları ve teşvikler, yerel talebi kısmen canlandırmıştır. Ancak yüksek fiyatlar, özellikle orta gelirli kesim için erişilebilirliği sınırlı tutmaya devam etmiştir. Ticari gayrimenkul piyasasında ise e-ticaretin büyümesiyle birlikte depo ve lojistik alanlarına olan talep artmıştır. Ayrıca, üçüncü çeyrek itibarıyla gayrimenkul yatırımlarında yabancıların payı daha da artmış, özellikle Körfez ülkelerinden gelen yatırımcılar İstanbul, Antalya ve Bodrum gibi bölgelere yönelmiştir.

2024 yılının ilk üç çeyreği boyunca gayrimenkul sektörü, ekonomik dalgalanmalara rağmen bazı alanlarda direnç göstermiştir. Ancak yüksek maliyetler ve finansman sorunları sektördeki büyümeyi sınırlamıştır. Yılın kalan çeyreğinde, hükümetin sektöre yönelik destek politikaları ve küresel piyasalardaki gelişmelerin sektördeki toparlanma sürecini hızlandırabileceği öngörülmektedir.

(*) Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) - 2024 Konut Satış İstatistikleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı - Kentsel Dönüşüm Raporları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) - 2024 Piyasa Raporu, Emlak Konut GYO - 2024 Dönemsel Analiz Raporları.

15.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15 milyon 907 bin 951 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2023 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (978.007), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.325) olmuştur.

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 hasılanın yaklaşık %25'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45, ithalâttaki payı ise %50 civarındadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların 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 yaklaşık %30'unu oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, 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 ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

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

Ümraniye İstanbul'un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

2023 nüfus verilerine göre Ümraniye'nin nüfusu 723.760'tır. Nüfusun 361.098'sı erkek

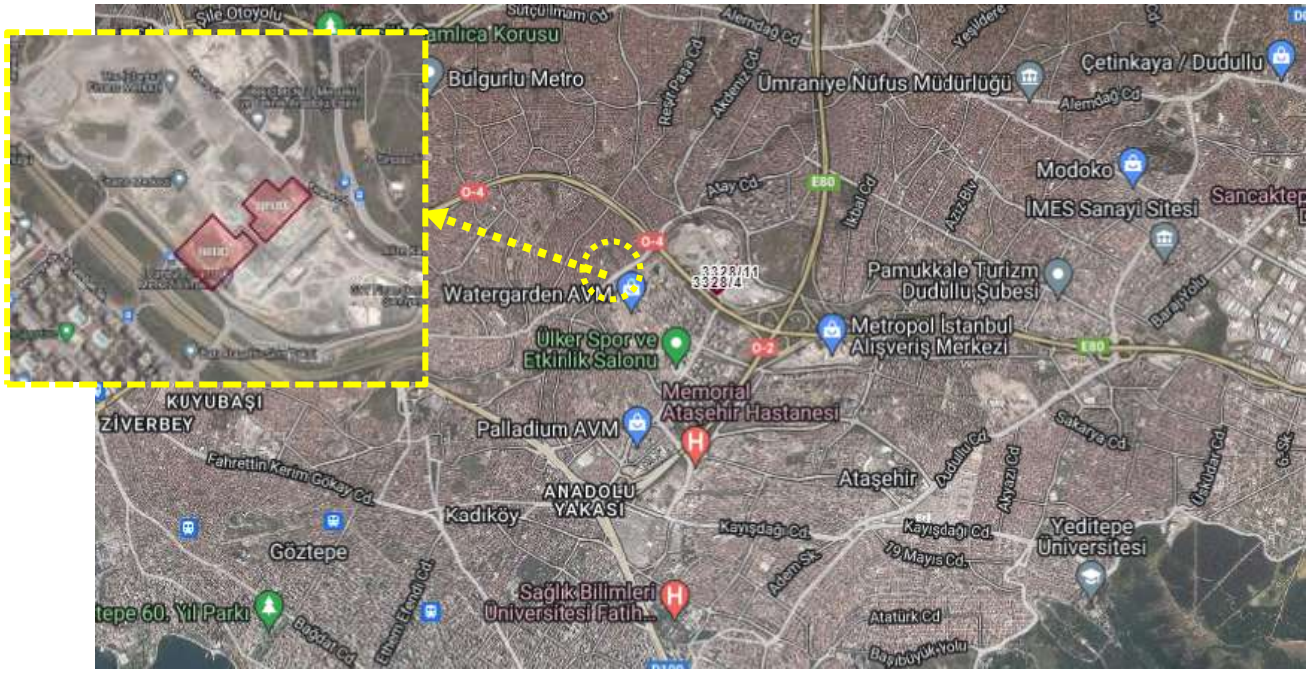
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ve 362.662'si kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise %49,89 erkek, %50,11 kadındır.

Ümraniye'de mobilya, oto yedek parça üretimi, tekstil, telekomünikasyon ve haberleşme alanında çok sayıda önemli işyeri vardır. Organize Sanayi Bölgesi ve 12 sanayi sitesi dışında da üretim yapan yüzlerce işyeri vardır. Organize Sanayi Bölgesi 265 hektarlık alanda kurulu olup, İMES, DES ve KADOSAN Sanayi Siteleri ile Fabrikalar Bölgesinden oluşmakta ve toplamda 261 sanayi, 35 sosyal tesis parseli olmak üzere 296 parselden oluşmaktadır. Bunlardan 99'u sanayi, 7'si sosyal tesis parseli olmak üzere 106 parsel Fabrikalar Bölgesinde yer almakta ve burada 146 sanayi tipi işyeri bulunmaktadır. Üretimdeki 145 fabrikada 15.287 kişi istihdam edilmektedir. İlçede 12 büyük sanayi sitesi ve kooperatif mevcuttur. Ümraniye önemli bir ticaret merkezi olma özelliği kazanmaya başlamış olup, sadece kendi sınırları içindeki insanların değil, çevredeki yerleşim yerlerinden de insanların alışveriş için geldiği bir merkez haline dönüşmektedir.

16.GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

13.1ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



13.2GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi Finans Caddesi No:28 (B Blok) ve No:42 (A Blok) posta adresli Halk Bank Ofis Kuleleridir. Değerleme konusu gayrimenkullere ulaşım için; Çamlıca Anadolu Otoyolu Bağlantı Yolu vasıtasıyla Üsküdar yönünde ilerlenirken sağ kolda yer alan Ataşehir Kavşağından Finans Caddesi'ne girilerek değerleme konusu taşınmazlara ulaşılmaktadır. Taşınmazın bulunduğu İstanbul Uluslararası Finans Merkezi birçok bankanın, kamu kurumunun ve finans firmasının genel merkezlerinin bulunacağı karma bir projedir. Proje içerisinde AVM, rekrasyon alanları, sosyal tesisler, açık alanlar ve kültür-kongre merkezi bulunması planlanmaktadır. Taşınmazlar konum olarak iki ilçe kesişiminde ve otoyolların merkezinde bulunması ayrıca bölgede için planlanmakta olan metro projesi sayesinde ulaşım imkanları oldukça geniştir. Finans merkezi

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

çevresi ise konut ağırlık bir gelişim göstermektedir. Yakın çevresinde, Watergarden AVM, Ataşehir Belediyesi, Sheraton Grand İstanbul Oteli ve Ülker Spor ve Etkinlik Salonu bulunmaktadır.

13.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi		Şehir Dışı	Kırsal
	X			
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla		% 25-% 75 arası	% 25'in altında
			X	
Gelişme	Hızlı		Sabit	Yavaş
	X			
Arz/Talep	Arz az		Dengeli	Arz fazla
				X
Mülk değeri	Artıyor		Sabit	Azalıyor
	X			
Pazarlama süresi	3 aydan az		3-6 ay arası	6 aydan fazla
			X	
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı	
	X		X	
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0-%25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
			X	
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0-%25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
			X	

14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

İstanbul Finans Merkezi'ne ulaşım için 9 km'lik Ümraniye-Ataşehir-Göztepe metrosu yapım aşamasındadır. Metro hattı proje içerisinden de geçirilecek olup Finans merkezi metro hattı, Marmaray ve Kartal-Kadıköy metro hattına da bağlantılı bir şekilde yapılacaktır. Finans Merkezi'nin bulunduğu bölge, özellikle AVM bakımından zengin bir bölge olmakla beraber, markalı konut projeleri ile özel hastane yoğunluğu da kayda değer seviyelerdedir. Taşınmaz konum olarak E-5 karayolunun diğer cephesinde kalan Ataşehir Belediyesi, Ataşehir Radisson Blu Ataşehir Otel, Ülker Sports Arena, Bulvar 216 AVM, Sheraton Grand Hotel, İstanbul Marriott Hotel Asia ve Watergarden gibi bölgenin önemli çekim merkezlerine yakın mesafede yer almaktadır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

14.2EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu mevcut imar durumunun en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

14.3GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
• Türkiye'nin en önemli proje alanlarından birinin içinde yer alıyor olması • Ana akslara yakın olması • Altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması • Arz/talep dengesi	• Ekonomik dalgalanmalar

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

15 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Konut, ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

15.2MALİYET YÖNTEMİ

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

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

15.3GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmediğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

İskonto Oranının Tespiti:

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

15.4DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır.

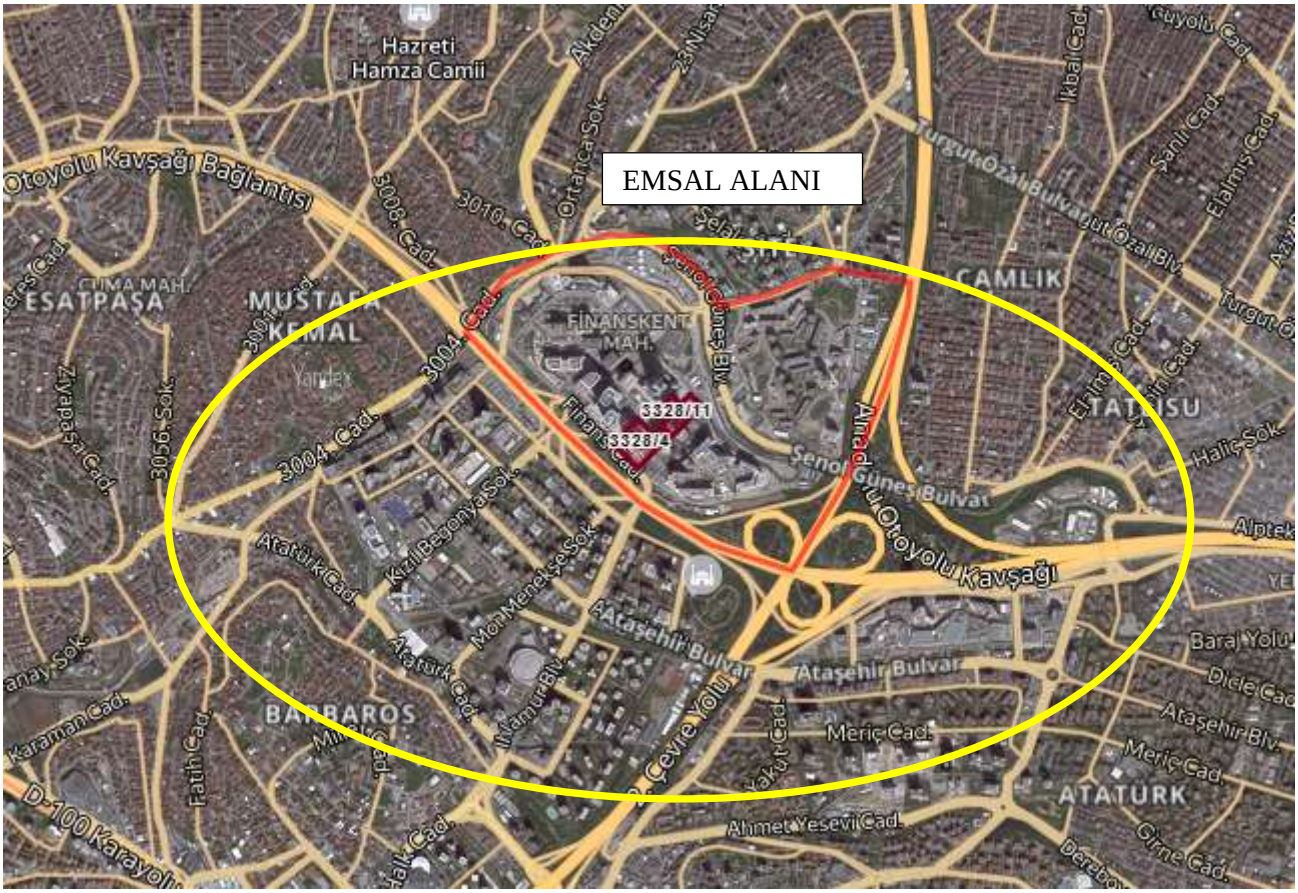
15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede boş ticaret parseli oranı yüksektir. Bu sebeple proje geliştirmesi yapılmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

Arsa Emsal Krokisi



Arsa Emsalleri

Emsal 1:

Konu taşınmazlara yakın Çakmak Mahallesinde 25.000 m2 yüzölçümlü kalacak olan Ticaret Alanı imarlı arsa 1.800.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

Emsal 2:

Konu taşınmazlara yakın Şerifali Mahallesinde 4789 Parselde konumlu 450.- m2 yüzölçümlü kalacak olan Ticaret Alanı imarlı arsa 34.500.000.-TL bedel ile satılıktır. Söz konusu emsal yapılaşma hakkı ve konum olarak değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.

Emsal 3:

Konu taşınmazlara yakın Şerifali Mahallesinde 4483 Parselde konumlu 534 m2 yüzölçümlü , Ticaret imarlı arsa 38.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Söz konusu emsal yapılaşma hakkı ve konum olarak değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.

"Ümraniye Belediyesi

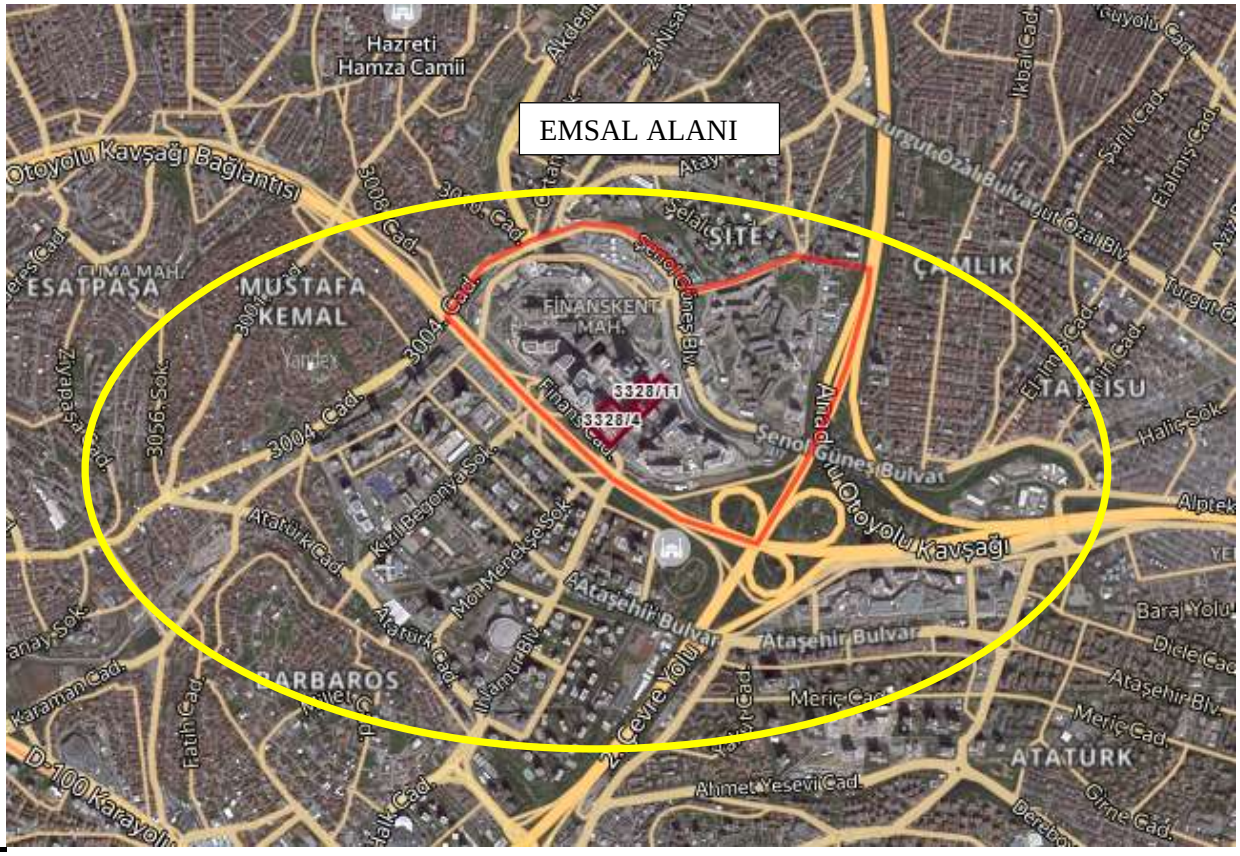
Ümraniye Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu Finans Kent Mahallesi Finans Caddesinde parsellerin 2024 arsa rayiç birim değerlerinin 20.025,26 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Emsal Uyumlaştırma Tablosu-ARSA			
Emsaller	**Emsal - 1**	**Emsal - 2**	**Emsal - 3**
İstenen Fiyat	₺ 1.800.000.000,00	₺ 34.500.000,00	₺ 38.000.000,00
Pazarlık Payı	10%	15%	15%
Büyüklük	25.000,00	450	534
Birim Değer	₺ 64.800,00	₺ 65.166,67	₺ 60.486,89
Konum Düzeltmesi	-30%	-45%	-40%
İmar Durumu Düzeltmesi	-20%	-25%	-20%
Büyüklük/Şekil Düzeltmesi	-10%	-45%	-55%
Düzeltilmiş Birim Değer	₺ 111.196,80	₺ 171.266,15	₺ 157.507,87
Ortalama Birim Değer	**₺**		**146.656,94**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Satılık Ofis Emsal Krokisi



Satılık Ofis Emsalleri:

Emsal 1:

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Sarphan sitesinde 20 üzeri kattaki 100 m2 kullanım alanlı 2+1 ofis 12.200.000.-TL bedel ile satılıktır.

Emsal 2:

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Sarphan sitesinde 3.kattaki 60 m2 kullanım alanlı 1+0 ofis 6.350.000.-TL bedel ile satılıktır.

Emsal 3:

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Finansparkta sitesinde 2.katta konumlu 96 m2 kullanım alanlı 1+0 ofis 12.900.000.-TL bedel ile satılıktır.

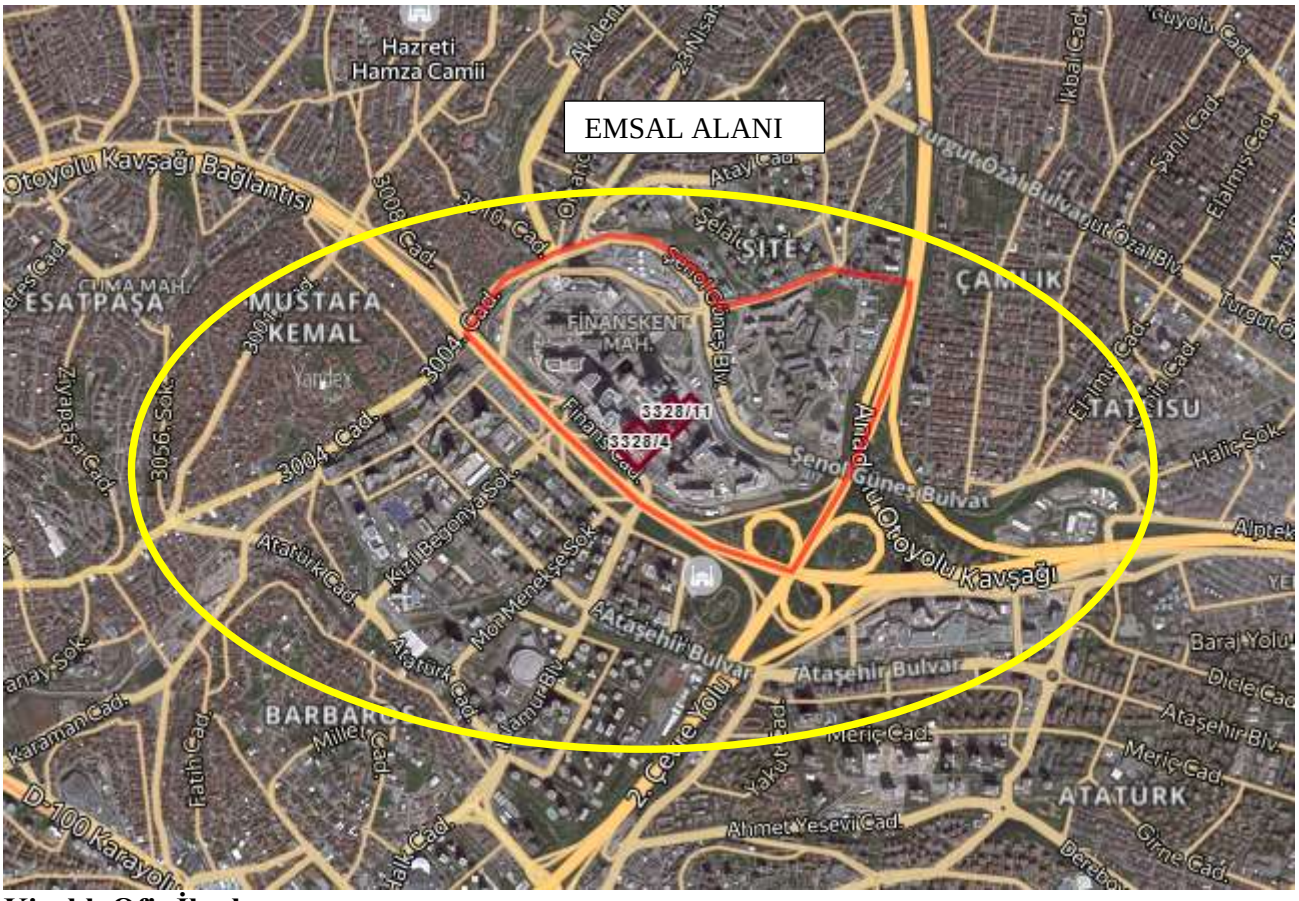
Emsal 4:

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Sinpaş Finansşehir Şehir time etabında 20 üzeri kattaki 135 m2 kullanım alanlı 3+1 ofis 14.900.000.-TL bedel ile satılıktır

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Emsal Uyumlaştırma Tablosu-Satılık Ofis								
Emsaller		**Emsal - 1**		**Emsal - 2**		**Emsal - 3**		**Emsal - 4**
İstenen Fiyat	₺	12.200.000,00	₺	6.350.000,00	₺	12.900.000,00	₺	14.900.000,00
Pazarlık Payı		5%		5%		5%		5%
Büyüklük (m2)		100		60		96		135
Birim Değer	₺	115.900,00	₺	100.541,67	₺	127.656,25	₺	104.851,85
Konum Düzeltmesi		-15%		-15%		-5%		15%
Büyüklük/Şekil Düzeltmesi		-15%		-10%		-15%		5%
Düzeltilmiş Birim Değer	₺	153.277,75	₺	127.185,21	₺	154.144,92	₺	84.667,87
Ortalama Birim Değer	₺							**118.675,15**

Kiralık Ofis Emsal Krokisi



Kiralık Ofis İlanları

Emsal 1:

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Finans Şehir Sarphan sitesinde 2.katta konumlu 1+0, 60 m2 kullanım alanlı ofis aylık 35.000.-TL bedel ile kiralıktır.

Emsal 2:

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Finans Şehir Sarphan sitesinde 9.katta konumlu 2000 m2 kullanım alanlı ofis aylık 1.500.000.-TL bedel ile kiralıktır.

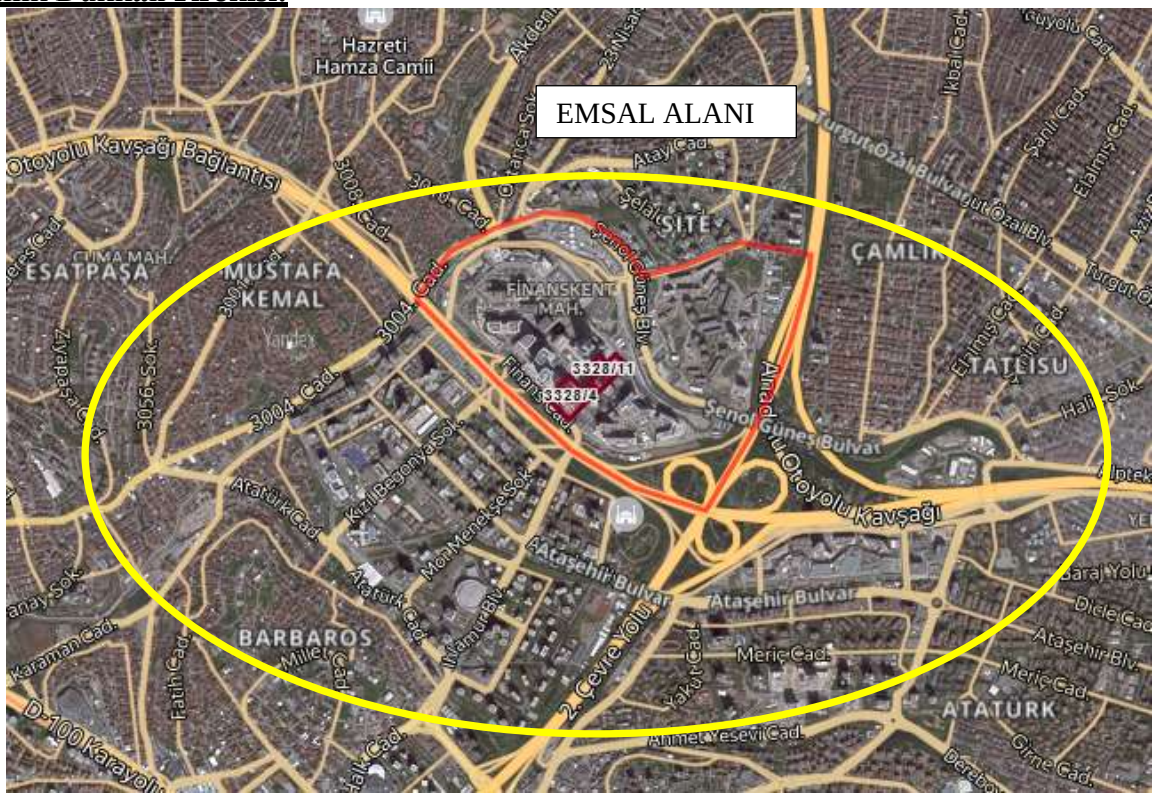
Emsal 3:

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Finans Şehir Sarphan sitesinde 13.katta konumlu 185 m2 kullanım alanlı ofis aylık 127.000.-TL bedel ile kiralıktır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Emsal Uyumlaştırma Tablosu-Kiralık Ofis						
Emsaller		**Emsal - 1**		**Emsal - 2**		**Emsal - 3**
İstenen Fiyat	₺	35.000,00	₺	1.500.000,00	₺	127.000,00
Pazarlık Payı		15%		25%		15%
Büyüklük (m2)		60		2000		185
Birim Değer	₺	495,83	₺	562,50	₺	583,51
Konum Düzeltmesi		-15%		-15%		-5%
Büyüklük/Şekil Düzeltmesi		-15%		10%		-15%
Düzeltilmiş Birim Değer	₺	655,74	₺	582,19	₺	704,59
Ortalama Birim Değer	**₺**					**648**

Satılık Dükkan Krokisi:



Satılık Dükkan Emsalleri:

Emsal 1:

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Finans Şehir Sarphan sitesinde 240 m2 kullanım alanlı 2 adet işyeri 39.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

Emsal 2:

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Finans Şehir Sarphan sitesinde 130 m2 kullanım alanlı işyeri 68.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

Emsal 3:

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Finans Şehir Sarphan sitesinde 370 m2 kullanım alanlı işyeri 100.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

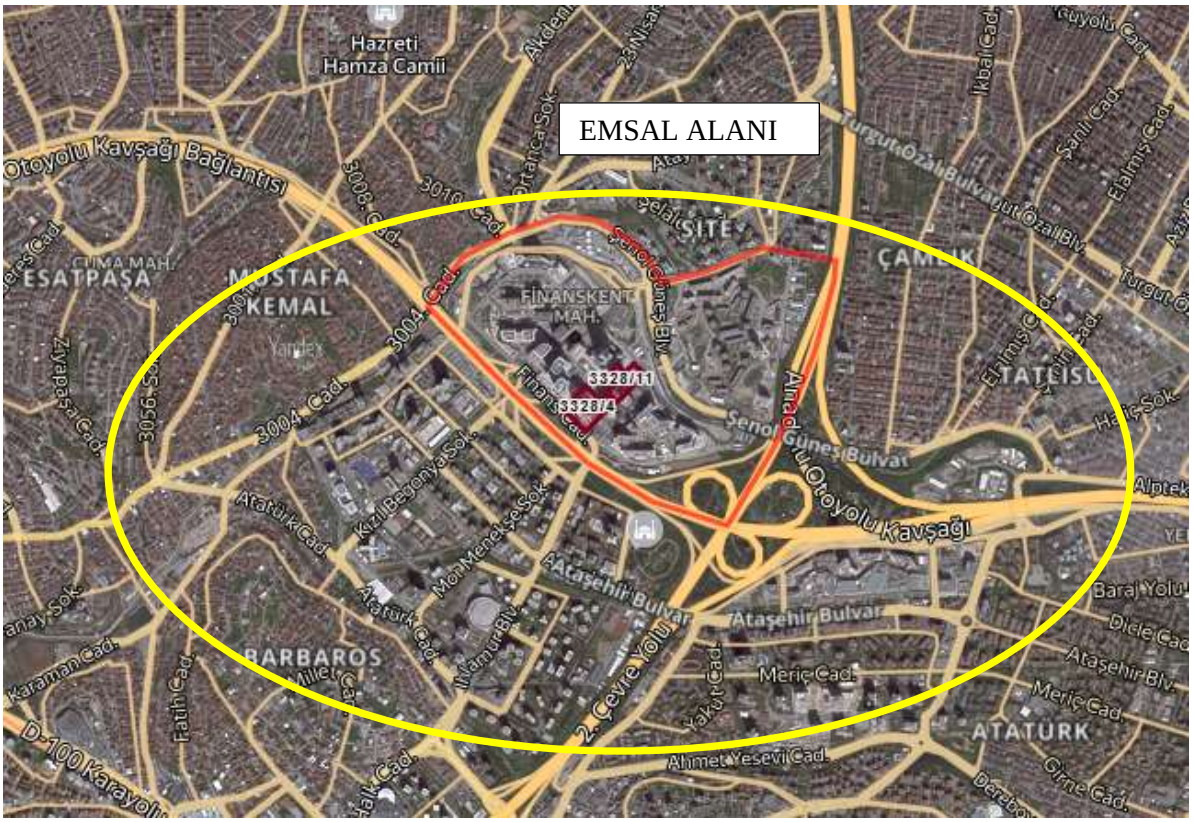
Emsal 4:

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Finans Şehir Sarphan sitesinde 157 m2 kullanım alanlı 3 katlı işyeri 25.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Emsal Uyumlaştırma Tablosu-Satılık Dükkan				
Emsaller	**Emsal - 1**	**Emsal - 2**	**Emsal - 3**	**Emsal - 4**
İstenen Fiyat	₺ 39.000.000,00	₺ 68.000.000,00	₺ 100.000.000,00	₺ 25.000.000,00
Pazarlık Payı	15%	15%	15%	15%
Büyüklük (m2)	240	130	370	157
Birim Değer	₺ 138.125,00	₺ 444.615,38	₺ 229.729,73	₺ 135.350,32
Konum Düzeltmesi	20%	20%	20%	20%
Büyüklük/Şekil Düzeltmesi	-10%	-15%	-10%	-15%
Düzeltilmiş Birim Değer	₺ 121.550,00	₺ 409.046,15	₺ 202.162,16	₺ 124.522,29
Ortalama Birim Değer	**₺**			**214.320**

Kiralık Dükkan Krokisi



Kiralık Dükkan Emsalleri:

Emsal 1:
Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Sinpaş Finans Şehir Time sitesinde 127 m2 kullanım alanlı , işyeri aylık 200.000.-TL bedel ile kiralıktır.

Emsal 2:

Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Sinpaş Finans Şehir Time sitesinde 150 m2 kullanım alanlı , işyeri aylık 155.000.-TL bedel ile kiralıktır.

Emsal 3:
Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Sinpaş Finansta 370 m2 kullanım alanlı , işyeri aylık 550.000.-TL bedel ile kiralıktır.

Emsal 4:
Konu taşınmazlara yakın Finanskent Mahallesinde Finans Şehir Sinpaş sitesinde 55 m2 kullanım alanlı

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

aylık 60.000.-TL bedel ile kiralıktır.

Emsal Uyumlaştırma Tablosu-Kiralık Dükkan								
Emsaller		**Emsal - 1**		**Emsal - 2**		**Emsal - 3**		**Emsal - 4**
İstenen Fiyat	₺	200.000,00	₺	155.000,00	₺	550.000,00	₺	60.000,00
Pazarlık Payı		10%		10%		10%		10%
Büyüklük (m2)		127		150		370		55
Birim Değer	₺	1.417,32	₺	930,00	₺	1.337,84	₺	981,82
Konum Düzeltmesi		20%		20%		20%		20%
Düzeltilmiş Birim Değer	₺	1.133,86	₺	744,00	₺	1.070,27	₺	785,45
Ortalama Birim Değer	**₺**							**933**

16 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve görüşmelerde gerek İstanbul Uluslararası Finans Merkezi gerekse de yakın lokasyonunda boş arsa stokunun oldukça sınırlı olduğu, genel itibariyle ofis ve ticari olarak kullanıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazların henüz bağımsız bölüm niteliği kazanmamış olmaları sebebi ile emsal karşılaştırma ve maliyet analiz yöntemleri kullanılarak taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

17 EKSPERİN KANAATİ

Değerleme konusu taşınmazların konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin "Orta-Uzun", satış kabiliyeti görüşünün "Satılabilir" olacağı düşünülmektedir.

18 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİNAÇIKLANMASI

Emsallerdeki alanlar ilgililerinin beyanları olup, pazarlık payları da bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu konum, cadde ve yola cepheli-cephesiz olması, mevcut imar durumu gibi tüm olumlu ve olumsuz faktörlerde dikkate alınarak rapor hazırlanmıştır. Değerleme konusu Taşınmazların rayiç değerinin tespitinde, arsa değeri için Emsal Karşılaştırma Yöntemi, arsa üzerinde bulunan yapılar için ise Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

Yapı maliyeti tespit edilirken yapıların mevcut durumları ve kullanılan malzemeler ve diğer teknik analizler yapılarak piyasa bileşenleri ile görüşmeler yapılmış yapılan görüşmeler sonucunda ulaşılan bilgiler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2024 yılı birim fiyatları ile kıyaslanarak yapı sınıfları belirlenmiş ve mevcut inşaat seviyeleri de dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 3328 ada 4 numaralı parselde kat iritfakı tesis edilmiş olması sebebi ile değerleme çalışması Pazar Yaklaşımı ve Direkt Kapitalizasyon yöntemi ile tespit edilmiştir. Nihai değer Pazar Yaklaşımı yöntemi olarak kullanılmıştır.

3328 ada 11 numaralı parselde ise henüz kat irtifakı kurulmamış olması sebebi ile değerleme çalışması maliyet analizi yöntemi ve Pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Nihai değer taşınmazda henüz kat irtifakı tesis edilmemiş olması sebebi ile maliyet analizi yöntemi ile tespit edilmiştir.

Yapılan piyasa araştırması sonucu konu taşınmazlara yakın konumda ve benzer özellikte

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

olan arsaların şerefiyeli ve müteferrik işler göz önüne alınarak 3328 ada 11 parselin arsa değeri için 155.000.-TL/m² takdir edilmesi uygun bulunmuştur.

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapılar yapı ruhsatlarında 5A olarak sınıflandırılmıştır. 3328 ada 4 parsel üzerinde yer alan ve A Blok olarak isimlendirilen yapının toplam alanı 242.387,23 m², 3328 ada 11 parsel üzerinde yer alan ve B Blok olarak isimlendirilen yapının toplam alanı ise 180.567,70 m²'dir. Söz konusu taşınmazlar mevcut bulundukları proje sebebi ile üst kalite inşaat malzemeleri ile inşa edilmektedir. Taşınmazın maliyet değeri hesabında bölgede aktif olarak çalışan müteahhitlerden ve bakanlıkça açıklanmış olan yapı yaklaşık birim maliyetlerinden faydalanılmıştır.

MALİYET ANALİZİ ARSA DEĞERİ						
Ada	Parsel	Yüzölçüm (m2)		Birim Değer (TL/m2)		Değer
3328	4	16.337,10	₺	165.000,00	₺	2.695.622.000,00
3328	11	12.394,57	₺	155.000,00	₺	1.921.158.000,00
				TOPLAM (Yaklaşık)	₺	**4.616.780.000,00**

Yapı Değeri							
Ada	Parsel	Kapalı Alan (m2)		Birim Maliyet	İnşaat Seviyesi		Değer
3328	4	242.387,23	₺	50.000,00	100%	₺	12.119.362.000,00
3328	11	180.567,70	₺	50.000,00	100%	₺	9.028.385.000,00
					TOPLAM (Yaklaşık)	₺	**21.147.747.000,00**

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ		
3328/4	₺	14.814.984.000,00
3328/11	₺	10.949.543.000,00
TOPLAM	₺	**25.764.527.000,00**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu İstanbul Uluslararası Finans Merkezi bünyesinde ofis ve dükkan kullanımı yoğunluklu bir yerleşim olması planlanmaktadır.

Gerek Finans Merkezi bünyesinde gerekse de yakın çevresindeki benzer taşınmazlarda yapılan araştırmalara göre bölgede ofis hacimleri için istenen satış değerleri 95.000.-TL/m² ile 130.000.-TL/m² arasında değişmektedir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 250.000.-TL/m² ile 300.000.-TL/m² arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ofis hacimleri için 120.000.-TL/m²; dükkan hacimleri içinse 270-290.000.-TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

Gerek Finans Merkezi bünyesinde gerekse de yakın çevresindeki benzer taşınmazlarda yapılan araştırmalara göre bölgede ofis hacimleri için istenen kira değerleri 500.-TL/m² ile 700.-TL/m² arasında değişmektedir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 1.000.-TL/m² ile 1.500.-TL/m² arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ofis hacimleri için 500-600.-TL/m²; dükkan hacimleri içinse 1.000-1.500.-TL/m² aylık birim kira değeri takdir edilmiştir. Değerleme aşamasında söz konusu taşınmazlarda yer alan dükkan ve ofis hacimlerindeki toplam satılabilir/kiralanabilir alan üzerinden paçal olarak değer gösterimi yapılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Pazar Değeri ve Kira Değeri taşınmazların Shell&Core pazarlanacağı düşüncesi ile inşaat seviyesi uyarlamadan takdir belirtilmiştir.

Değerleme tarihi itibari ile İstanbul Finans Merkezi bünyesinde bankaların faaliyete başlaması ile beraber ciddi bir yoğunluğun yaşandığı ve faaliyetlerin arttığı görülmüştür. Değerleme aşamasında bu durumlar da dikkate alınmıştır.

PAZAR DEĞERİ

3328 Ada 4 Parsel Pazar Değeri			
Hacimler	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer
Dükkan Hacmi	4.743,00	₺ 288.000,00	₺ 1.365.984.000,00
Ofis Hacmi	122.060,00	₺ 120.000,00	₺ 14.647.200.000,00
		TOPLAM	**₺ 16.013.184.000,00**
3328 Ada 11 Parsel Pazar Değeri			
Hacimler	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer
Dükkan Hacmi	9.060,22	₺ 276.000,00	₺ 2.500.620.720,00
Ofis Hacmi	69.222,18	₺ 120.000,00	₺ 8.306.661.600,00
		TOPLAM	**₺ 10.807.282.320,00**
		2 BLOKUN TOPLAM DEĞERLERİ	**₺ 26.820.466.320,00**

DİREKT KAPİTALİZASYON

3328 Ada 4 Parsel Kira Değeri			
Hacimler	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Aylık Kira
Dükkan Hacmi	4.743,00	₺ 1.400,00	₺ 6.640.200,00
Ofis Hacmi	122.060,00	₺ 570,00	₺ 69.574.200,00
		TOPLAM	**₺ 76.214.400,00**

3328 Ada 11 Parsel Kira Değeri			
Hacimler	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	
Dükkan Hacmi	9.060,22	₺ 1.150,00	₺ 10.419.253,00
Ofis Hacmi	69.222,18	₺ 560,00	₺ 38.764.420,80
		TOPLAM	**₺ 49.183.673,80**
		2 PARSELİN TOPLAM DEĞERLERİ	**₺ 128.806.301,90**

19 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaşılması durumunda(hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerleme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklük/yaş/inşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerleme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklük düzeltmesi (-) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm ögeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

20.1SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 4 ve 11 numaralı "ARSA" niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi" hükmüne binaen,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

20.2NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerleme konusu taşınmazlara değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlarda henüz kat irtifakı henüz kurulmamış olması sebebi ile nihai değer Maliyet Analizi yöntemi ile takdir edilmiştir.

Sonuç olarak konu taşınmazın 31.12.2024 tarihi itibariyle;

Nihai Değer Tabloları		
Ada	**Parsel**	**Değer (Türk Lirası)**
3328	4	14.814.984.000,00 Ondörtmilyarsekizyüzondörtmilyondokuzyüzseksendörtbin.-TürkLirası
3328	11	10.949.543.000,00 Onmilyardokuzyüzkırkdokuzmilyonbeşyüzkırküçbin
TOPLAM		**25.764.527.000,00** **Yirmibeşmilyaryediyüzaltmışdörtmilyonbeşyüzyirmiyedibin.-TürkLirası**

Usd kurundan toplam satış değeri: 729.047.170 USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

30.12.2024 tarihi itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD: 35,34

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Sinem BİLSEL Lisans No: 406340	Uygar ZAİM Lisans No:404959	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750