



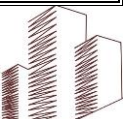
FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



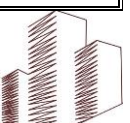
2024 . ZGYO.5

Aralık, 2024



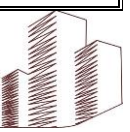


Talep Sahibi	ZİRAAT GYO A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2024
Rapor Numarası	2024.ZGYO.5
Raporun Konusu	İstanbul, Ümraniye, Finanskent Mahallesi 3328 Ada, 3 Parsel, A Blok'ta 1 adet "Ofis Ve İşyeri", B Blok'ta 29 adet "Ofis"
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul, Ümraniye, Finanskent Mahallesi 3328 Ada, 3 Parsel, A Blok'ta 1 adet "Ofis Ve İşyeri", B Blok'ta 29 adet "Ofis" Satış Değer Tespiti Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitine istinaden yapılmıştır.
- İş bu rapor, Yüzbeş (105) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. - Bu rapor, 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.	

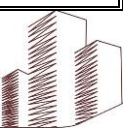


İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	7
1.1 Rapor Tarihi	7
1.2 Rapor Numarası	7
1.3 Raporun Türü / Başlık	7
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı	7
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	7
1.6 Değerleme Tarihi	7
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	7
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	7
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	9
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar	9
2.4. İşin Kapsamı	9
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	11
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri	11
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	11
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:	13
3.1.3. Tanımı:	14
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	14
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	16
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	17
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	18
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	18
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	18
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	19
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:	19
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş	19
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,	20
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama	20
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama	20
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	22
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	22
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	22

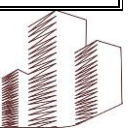


4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	25
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	25
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	28
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	29
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	29
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	29
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler	30
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	30
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	30
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	30
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	30
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	30
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	30
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	31
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri	34
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	40
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	45
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar	45
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	46
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	46
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları	46
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	48
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri	48
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	48
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş	48
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş	48
6. SONUÇ	50
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi	50
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması	50
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,	52
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	52
7. EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Rapor No ve Tarihi	2024.ZGYO.5/ 30.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitine istinaden yapılmıştır.
Taşınmazların Açık Adresi	Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, İstanbul Finans Merkezi, A Blok, Dış Kapı No: 44A ve B Blok, Dış Kapı No: 44B, Ümraniye / İstanbul
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 3328 ada 3 parsel, 30 adet bağımsız bölüm
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	A Blok - 1 (Ofis Ve İşyeri) B Blok 1-2-3-4-5-6-7-.....26-27-28-29 (Ofis)
İmar Durumu	Taşınmaz Ümraniye Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu parsel 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.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Yasal/Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 40.066.628.075,00 ₺ (Kırmilyar Altmışaltımilyon Altyüzüymisekizbin Yetmişbeş Türk Lirası)
Taşınmazların Yasal/Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 48.079.953.690,00 ₺ (Kırksekizmilyar Yetmişdokuzmilyon Dokuzyüzelliüçbin Altyüzdoksan Türk Lirası)
Taşınmazların Aylık Değeri	TOPLAM: 224.040.406,65 ₺ (İkiyüzüymidörtmilyon Kırkbin Dörtüyzaltı Türk Lirası Altmışbeş Kuruş)
Açıklama	Taşınmazlar yerinde ofis olarak kullanılmakta olup, projesine uyumludur. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Mithat Engin TAV - SPK Lisans No: 404479
Denetmen	Gökhan DOĞAN - SPK Lisans No: 408240
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479



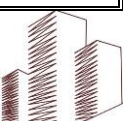
Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 30.12.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.ZGYO.5

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı

Mithat Engin TAV (Spk Lisans No: 404479)

Gökhan DOĞAN (SPK Lisans No: 408240)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 09.10.2024 ile 27.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

08.10.2024 / 2024.ZGYO.5

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**'nin talebi üzerine; İstanbul, Ümraniye, Finanskent Mahallesi (Tapu Kayıtlarında da Finanskent Mahallesi) 3328 ada 3 parsel içerisinde yer alan A Blok'ta 1 adet "Ofis Ve İşyeri", B Blok'ta 29 adet "Ofis" nitelikli bağımsız bölümlerin mevcut piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

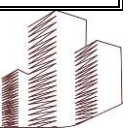
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için;

2024.ZGYO.1 rapor numarası ile 29.04.2024 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmazlar için toplam K.D.V dahil toplam değer 2.409.000.000,00 TL (ikimilyardörtüyüzdokuzmilyon Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.

2023.ZGYO.9 rapor numarası ile 28.12.2023 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmazlar için toplam K.D.V dahil toplam değer 28.863.000.000,00 TL (Yirmisekizmilyarsekizyüzaltmışüçmilyon Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.

2024.ZGYO.3 rapor numarası ile 19.09.2024 tarihinde rapor hazırlanmış olup B Blok'ta 16 adet "Ofis" için toplam K.D.V dahil toplam değer 2.649.900.000,00 TL (ikimilyaraltıyüzkırkdokuzmilyondokuzyüzbin Türk Lirası) değer takdir edilmiştir. Raporlardan 2024.ZGYO.3 ile 2024.ZGYO.1 numaralı raporlarda güncel rapordaki az sayıda bağımsız bölümü kapsamaktadır.



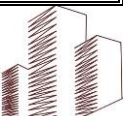
Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI**2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri**

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmazlar ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 25 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Şirket Adresi : Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye / İSTANBUL

Şirket Amacı : Kurucusu olan TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.'nin misyonuna paralel bir şekilde müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.

Sermayesi : 4.693.620.000,-₺

Halka Açıklık : % 18,94

Telefon : 0216 396 77 72-73

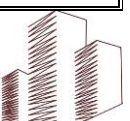
E-Posta : info@ziraatgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Değerleme çalışmasına herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

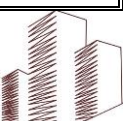
İstanbul ili, Ümraniye, Finanskent Mahallesi (Tapu Kayıtlarında da Finanskent Mahallesi) 3328 ada 3 parsel içerisinde yer alan A Blok'ta 1 adet "Ofis Ve İşyeri", B Blok'ta 29 adet "Ofis" nitelikli bağımsız bölümlerin Günümüz Ekonomik Koşullarında Satış ve Kira Değerinin Belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

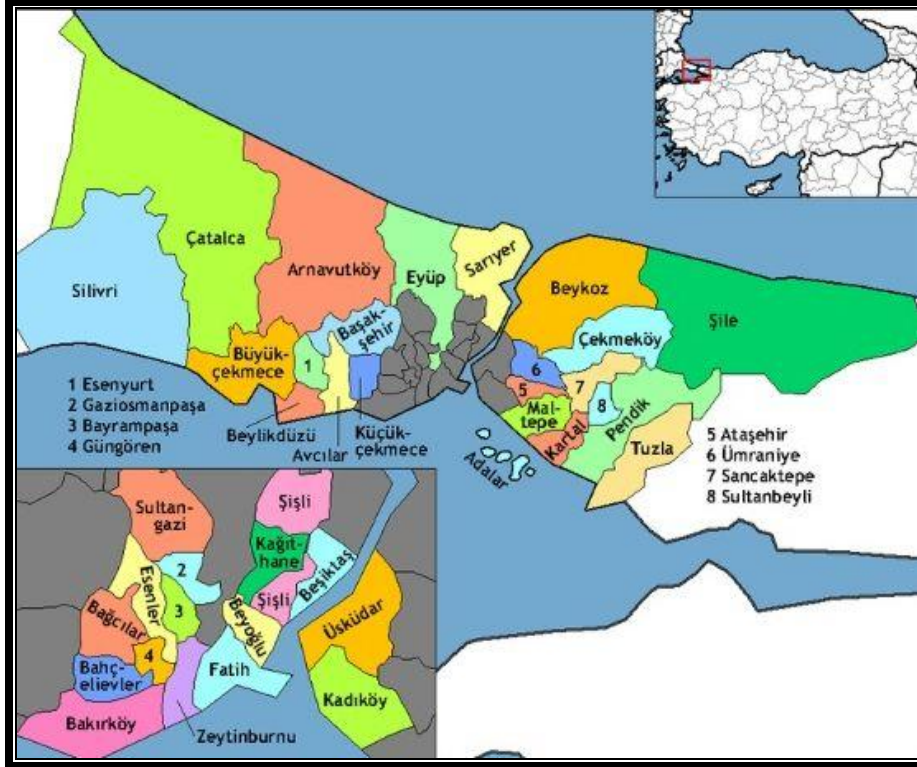
- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllardaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
 - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

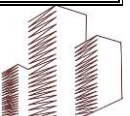
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



İstanbul, Yaklaşık 20 milyonluk nüfusuyla dünyada Bombay ve Mexico'dan sonra 3. en kalabalık şehirdir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir. İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne Rumeli yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu yakası denir. Dünyada iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

Yeni kurulan ilçelerle beraber 39 ilçe ve büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediyeden oluşmaktadır. Bahçelievler Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü,



Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Eminönü, Esenler, Bahçelievler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Sultanbeyli, Sultangazi, Silivri, Şile, Şişli, Ümraniye, Üsküdar, Tuzla, Zeytinburnu ilçelerine sahiptir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrili olup kuzeyinde Karadeniz güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

Şehre havayolu, karayolu, denizyolu ve demiryolu ile ulaşmak mümkündür. Şehrin 3 adet uluslararası havalimanı mevcuttur. Bunlar Yeşilköy Atatürk Havalimanı, İstanbul Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı'dır. Büyük İstanbul Otogarı 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri Anonim Şirketi arasında imzalanan antlaşmayla yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir. Avrupa'nın en büyük otogarı olmakla beraber dünyanın en büyük 3. otogarı konumundadır. Haydarpasa Garı, 1908'de İstanbul - Bağdat Demiryolu hattının başlangıç istasyonu olarak inşa edilen tren garıdır. Gar, TCDD'nin ana istasyonudur. İstanbul'un Anadolu Yakasında Kadıköy'de bulunur. Osmanlı İmparatorluğunun son dönemlerinde Bağdat Demiryolu yanında İstanbul-Şam-Medine (Hicaz Demiryolu) seferleri de yapılmaya başlanmıştır. İstanbul'da ulaşım, ağırlıklı olarak İETT yönetiminde otobüs seferleri ve dış semtlerde minibüs ve dolmuş taşımacılığı ile birbirinden farklı sistemlerde raylı ulaşım sistemlerinin desteği ve İstanbul'un coğrafi konumundan faydalanarak İDO' ya ait klasik vapurlar ve modern deniz otobüsleri ile sağlanmaktadır. İstanbul'da her gün, 5712 km²'lik bir alanda 11 milyondan fazla kişi bu ulaşım imkanlarını kullanmaktadır.

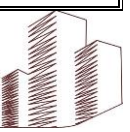
Ümraniye İlçesi

Ümraniye, İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık beşinci, Anadolu Yakası'nın Pendik'in ardından en kalabalık ikinci 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.

İstanbul'un en kalabalık ilçelerinin başında gelen Ümraniye'ye ilk yerleşenler tarihi kaynaklara göre çam ağacını da kutsal kabul eden Frigyalılar olmuş. Bölgeyi de o zamanlar çam ağaçlarıyla donattıkları rivayet edilir. Bölgenin ilk adının da 'Yalnız Selvi' olduğu söylenir. Bu adı aldığı dönemde birkaç mezar, etrafında birkaç selvi ağacı ve orman arasında birkaç adet ev bulunmuş. Ümraniye'ye ilk yerleşenler Balkan Savaşı sonrası göçmenler olmuş. Bu yüzden bir süre 'Muhacirköy' olarak adlandırılmış. 1960 yılına kadar köy olan Ümraniye, sanayi bölgesi kurulmaya başladıktan sonra kentleşmiş ve adı 'topluluklarda mutluluk ve refah anlamı taşıyan' 'Ümrân' kelimesinden "Ümraniye" olmuş.

Ümraniye ilçesinin 38 mahallesi bulunmaktadır. Ümraniye ilçesinin köy yerleşkesi bulunmamaktadır. Ümraniye mahalleleri arasında en fazla nüfusa sahip mahalleleri sırasıyla İstiklal mahallesi, Armağanevler mahallesi ve Çakmak mahalleleridir. En az nüfusa sahip olan mahalleri ise sırasıyla Dudullu osb mahallesi, Finanskent mahallesi ve Saray mahalleleridir.

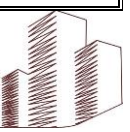
Ümraniye nüfusu 2023 yılına göre 732.760'dır. Bu nüfus, 361.098 erkek ve 362.662 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,89 erkek, %50,11 kadındır.



3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Değerleme konusu taşınmazlar; Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, İstanbul Finans Merkezi, A Blok, Dış Kapı No: 44A ve B Blok, Dış Kapı No: 44B posta adresinde yer almaktadırlar. İstanbul Finans Merkezi (İFM), İstanbul'un Anadolu Yakası'nda, Ümraniye ve Ataşehir ilçelerinin sınırında konumlanmış, Türkiye'nin küresel finans merkezi olma vizyonunu destekleyen dev bir projedir. İFM'nin çevresi, modern mimarisi, hızlı şehirleşmesi ve gelişmiş altyapısıyla dikkat çekerken, hem ticari hem de sosyal açıdan dinamik bir alan sunmaktadır. Bölgenin stratejik konumu, TEM Otoyolu ve D-100 Karayolu'na (E-5) olan yakınlığı ile İstanbul'un Avrupa ve Anadolu yakaları arasındaki bağlantıyı kolaylaştırmaktadır. Metro ağları ile de erişilebilir olan bölge, özellikle Üsküdar-Çekmeköy Metro Hattı sayesinde, şehrin diğer noktalarına rahat ulaşım imkânı sağlar. Aynı zamanda Sabiha Gökçen Havalimanı'na 25 kilometre, İstanbul Havalimanı'na ise 50 kilometre mesafede yer alarak uluslararası iş seyahatleri açısından büyük bir avantaj sunar. Çevresinde bulunan Ataşehir bölgesi, modern yaşam merkezleriyle tanınır ve Metropol İstanbul, Palladium AVM, Watergarden İstanbul gibi büyük alışveriş ve eğlence merkezlerine ev sahipliği yapar. Ümraniye tarafında ise ticari alanlar, iş merkezleri ve rezidans projeleri bulunmaktadır. Bölgedeki konut projeleri, yüksek gelir grubuna hitap eden lüks yaşam alanlarıyla öne çıkarken, sosyal donatılar da profesyoneller ve aileler için yaşam kalitesini artırmaktadır. Eğitim ve sağlık olanakları bakımından da zengin bir bölge olan İFM çevresi, uluslararası standartlarda okullar, özel hastaneler ve sağlık merkezleriyle dikkat çeker. Bölgedeki yeşil alanlar ve parklar, özellikle şehir yaşamının yoğun temposundan kaçış arayanlar için ideal dinlenme alanları sunmaktadır. Ayrıca restoranlar, kafeler ve sosyal tesisler, hem iş dünyasının hem de yerel halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamak için çeşitlilik sağlamaktadır. İFM'nin çevresi, yalnızca finans ve iş dünyasına hizmet etmekle kalmayıp, sosyal yaşam ve konut ihtiyacına yönelik dengeli bir yapılaşma sunmaktadır. Teknolojik altyapısı, çevre dostu tasarımı ve karma kullanım alanlarıyla dikkat çeken bu bölge, İstanbul'un gelecekteki en önemli iş ve yaşam merkezlerinden biri olarak öne çıkmaktadır. Özetle, İstanbul Finans Merkezi'nin çevresi, ticaret, yaşam ve sosyal etkileşim açısından tam bir cazibe merkezi olarak tasarlanmış ve planlanmıştır. Hem İstanbul'un genel ekonomik dinamizmini hem de Anadolu Yakası'nın modernleşme sürecini yansıtan bir bölge olarak, İFM çevresi, yerel ve uluslararası yatırımcılar için büyük fırsatlar barındırmaktadır.



Ana Arterlere Uzaklık

- **TEM Otoyolu:** Yaklaşık 1 kilometre.
- **D-100 Karayolu (E-5):** Yaklaşık 5 kilometre.
- **15 Temmuz Şehitler Köprüsü:** Yaklaşık 9 kilometre.
- **Fatih Sultan Mehmet Köprüsü:** Yaklaşık 13 kilometre.

Önemli Noktalara Uzaklık

- **Ataşehir Merkez:** Yaklaşık 2 kilometre.
- **Ümraniye Merkez:** Yaklaşık 3 kilometre.
- **Sabiha Gökçen Havalimanı:** Yaklaşık 25 kilometre.
- **İstanbul Havalimanı:** Yaklaşık 50 kilometre.
- **Kadıköy:** Yaklaşık 11 kilometre.
- **Üsküdar:** Yaklaşık 10 kilometre.
- **Taksim Meydanı:** Yaklaşık 20 kilometre.

Metroya ve Toplu Taşıma Hatlarına Uzaklık

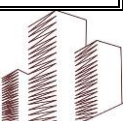
- **Üsküdar-Çekmeköy Metro Hattı:** En yakın istasyona yaklaşık 1,5 kilometre (Ümraniye İstasyonu).
- **Yeni Metro Hattı (Finans Merkezi İstasyonu):** Merkez içerisinde yer alacak.
- **Metrobüs Durağı (Uzunçayır Durağı):** Yaklaşık 6 kilometre.
- **Marmaray İstasyonu (Üsküdar):** Yaklaşık 10 kilometre.

3.1.3. Tanımı:

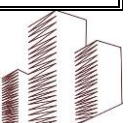
Ana gayrimenkul; 27.195,50 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde iki adet blok bulunmaktadır. Söz konusu bloklar A ve B olarak isimlendirilmiştir. Taşınmazların bulunduğu A Blok 7 bodrum + zemin + 46 normal kat, B Blok 7 bodrum + zemin + 40 normal kattan oluşmaktadır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ÜMRANİYE
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	FİNANSKENT
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	3328
Parsel No.	:	3
Yüzölçümü	:	27.195,50 m ²
Hisse	:	1/1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	Ofis ve İşyeri (A Blok 1 no.lu taşınmaz) Ofis (B Blok 29 adet taşınmaz)
Kat / Bağımsız Bölüm No	:	EK TABLO
Arsa Payı	:	EK TABLO
Malik	:	EK TABLO
Tarihi	:	EK TABLO
Cilt	:	EK TABLO
Sayfa	:	EK TABLO
Yevmiye No	:	EK TABLO



BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	MALİK	TARİH	YEVMIYE	CİLT	SAHİFE	ARSA PAY	ARSA PAYDA	UAVT
A	KULE 1. PODYUM & BODRUM KATLAR	1	OFİS VE İŞYERİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2846	2323450	2719550	1459686125
B	9	1	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2847	12100	2719550	2408254270
B	10	2	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2848	12000	2719550	2385750217
B	11	3	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2849	12200	2719550	3615116286
B	12	4	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2850	12000	2719550	3706910845
B	13	5	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2851	12200	2719550	2398349791
B	14	6	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2852	12000	2719550	1029496955
B	15	7	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2853	12200	2719550	1058600006
B	16	8	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2854	12000	2719550	2122664671
B	17	9	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2855	12200	2719550	1445886573
B	18	10	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2856	12100	2719550	3674211994
B	19	11	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2857	12400	2719550	1529286419
B	20	12	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2858	12300	2719550	2329359042
B	21	13	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2859	12500	2719550	2771245830
B	22	14	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2860	12400	2719550	1218796975
B	23	15	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2861	12800	2719550	3653515548
B	26	16	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2862	13200	2719550	1562882942
B	27	17	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2863	13500	2719550	3616314997
B	28	18	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2864	13900	2719550	2734644293



B	29	19	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2865	13900	2719550	2983936432
B	30	20	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2866	14500	2719550	2813841539
B	31	21	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2867	14900	2719550	1144396387
B	32	22	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2868	14900	2719550	2746943873
B	33	23	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2869	15300	2719550	2811142187
B	34	24	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2870	15500	2719550	1636681379
B	35	25	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2871	16100	2719550	2896039019
B	36	26	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	30	2872	16200	2719550	1003997804
B	37	27	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	30	2873	16700	2719550	3222427381
B	38	28	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	30	2874	16800	2719550	1018401107
B	39	29	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	30	2875	17300	2719550	2892738630

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

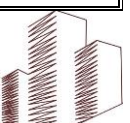
Değerleme konusu ana taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen paftasından tespit edilmiştir.

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yazılı imar durumu temin edilememiştir. Taşınmazların TAKBİS kayıtları Web Tapu sistemi alınmış olup Mimari Proje incelemesi gerek Ümraniye Belediyesi İmar arşivi gerekse Web Tapu sisteminden yapılmıştır.

Taşınmazların Ümraniye Belediyesi İmar Arşivinde ve Web Tapu sisteminde incelenen 16.04.2015 tarihli ve 2015/472 sayılı Mimari Projesi esas alınarak değerlendirilmiştir.

Ümraniye Belediyesi İmar Arşivinde incelenen dokümanlar içerisinde A Blok için 16.04.2015 tarihli ve 15/472 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 07.06.2018 tarihli ve 18/10006 sayılı Yeniden Ruhsatı, 11.09.2018 tarihli ve 18/13134 sayılı Yenileme Ruhsatı, 20.11.2018 tarihli ve 18/18085 sayılı Yenileme Ruhsatı, 25.12.2018 tarih ve 18/20070 sayılı Yenileme Ruhsatı, 02.03.2021 tarihli ve 20/9862 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 26.07.2022 tarih ve 22/5790 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 21.07.2023 tarihli ve 94099 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı dijital olarak incelenmiştir.

A Blok'a ait 02.03.2021 tarihli ve 20/9862 sayılı Tadilat Ruhsatı'nda inşaat alanının arttırıldığı belirlenmiş olup söz konusu alanının 42.316,49 m² alanlı, Park-2 Parsel olarak belirtilen ve ruhsatın arka bölümünde "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 düzenlendiği tespit edilmiştir. A Blok için 25.12.2023 tarihli ve 23/114488 sayılı Yapı Kullanma izin belgesinin alındığı tespit edilmiştir.



B Blok için 16.04.2015 tarihli ve 15/472 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 07.06.2018 tarihli ve 18/10006 sayılı Tadilat Ruhsatı, 25.09.2018 tarihli ve 18/13134 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 20.11.2018 tarihli ve 18/18085 sayılı Yenileme Ruhsatı, 25.12.2018 tarihli ve 18/20070 sayılı Yenileme Ruhsatı, 02.03.2021 tarih ve 20/9862 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 26.07.2022 tarihli ve 22/5790 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı dijital ortamdan incelenmiştir.

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır. A blok için Yapı kullanma İzin Belgesi alınmış olup Cins Değişikliği işlemi henüz yapılmıştır. B Blok için Yapı Kullanma İzin Belgesi henüz alınmamış olup süreç devam etmektedir.

****3194 sayılı kanununun 21. maddesine göre ruhsata aykırı bir durum yoktur. Yeniden ruhsat alımına ihtiyaç bulunmamaktadır.**

BEP-TR sistem üzerinde yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel için Y24345B8EDA4C Belge Numaralı B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunduğu tespit edilmiştir.

RUHSAT TABLOSU (A BLOK)

ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
3328	3	YENİ YAPI RUHSATI	16.04.2015	15/472	TİCARET	7	47	54	320.234,63 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
		YENİDEN RUHSATI	7.06.2018	18/10006	TİCARET	7	47	54	320.234,63 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
		YENİLEME RUHSATI	11.09.2018	18/13134	TİCARET	7	47	54	320.234,63 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
		YENİLEME RUHSATI	20.11.2018	18/18085	TİCARET	7	47	54	320.234,63 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
		YENİLEME RUHSATI	25.12.2018	18/20070	TİCARET	7	47	54	320.234,63 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
		TADİLAT RUHSATI	2.03.2021	20/9862	TİCARET	7	47	54	362.551,12 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
		TADİLAT RUHSATI	26.07.2022	22/5790	TİCARET	7	47	54	362.551,12 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
		İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	21.07.2023	94099	TİCARET	7	47	54	362.551,12 m ²	İNŞA EDİLMİŞ

RUHSAT TABLOSU (B BLOK)

ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
3328	3	YENİ YAPI RUHSATI	16.04.2015	15/472	TİCARET	7	41	48	68.434,05 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
		TADİLAT RUHSATI	7.06.2018	18/10006	TİCARET	7	41	48	68.434,05 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
		İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	25.09.2018	18/13134	TİCARET	7	41	48	68.434,05 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
		YENİLEME RUHSATI	20.11.2018	18/18085	TİCARET	7	41	48	68.434,05 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
		YENİLEME RUHSATI	25.12.2018	18/20070	TİCARET	7	41	48	68.434,05 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
		TADİLAT RUHSATI	2.03.2021	20/9862	TİCARET	7	41	48	68.434,05 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
		İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	26.07.2022	22/5790	TİCARET	7	41	48	68.434,05 m ²	İNŞA EDİLMİŞ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TABLOSU (A BLOK)

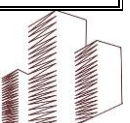
ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
3328	3	YAPI KULLANMA İZİN	25.12.2023	23/114488	TİCARET	7	47	54	362.551,12 m ²	İNŞA EDİLMİŞ

MİMARİ PROJE TABLOSU

ADA	PARSEL	BELGE TARİHİ	KULLANIM AMACI	KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
3328	3	16.04.2015	TİCARET (A VE B BLOK)		İNŞA EDİLMİŞ

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

15.10.2024 tarihinde Web Tapu sisteminde alınmış Tapu Kaydı belgelerine göre; A Blok, 1 no.lu bağımsız bölüm "OFİS VE İŞYERİ", B Blok'ta bulunan 29 adet bağımsız bölüm "OFİS" niteliğindedir. Taşınmazların tapu kayıtları ile mevcut



kullanımları uyumludur. Değerleme konusu taşınmazlar, Web Tapu sistem ve Ümraniye Belediyesi'nde incelenen mimari projeleri ile blok, kat, konum olarak uyumludur. Taşınmazın tapu kayıtları ile mevcut kullanımı uyumludur.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

TKGM Portal Sisteminde 27.12.2024 tarihinde ve saat 17:55 itibari Tapu Kaydı bilgileri incelenmiştir.

Taşınmazlar 10.10.2022 tarih ve 46289 yevmiye numaralı Kat irtifakı tesisi işlemi ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir.

Son üç yıllık dönemde gayrimenkul ile ilgili hukuki durumda bir değişiklik olmamıştır. Gayrimenkulün incelenen dosyasında taşınmazla ilgili herhangi bir yıkım ve durdurma kararı olmadığı görülmüştür.

Taşınmazlara yönelik yapılan incelemeler neticesinde taşınmaz tasarrufunu olumsuz etkileyecek herhangi bir durum görülmemiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 27.12.2024 tarihinde Web Tapu Sistemi'nden alınmış TAKBİS Belgeleri üzerinden incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde;

Beyanlar Hanesinde (Müşterek olarak) :

- "A BLOK Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir." beyanı bulunmaktadır. (16.01.2024 - 2192)
- Yönetim Planı : 15/08/2022 (10.10.2022-46289) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

A Blok 1 nolu bağımsız bölüm kaydı üzerinde;

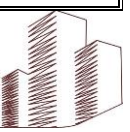
-Eklenti Bilgileri : Depo : DEPO VE TEKNİK (10.10.2022-46289)

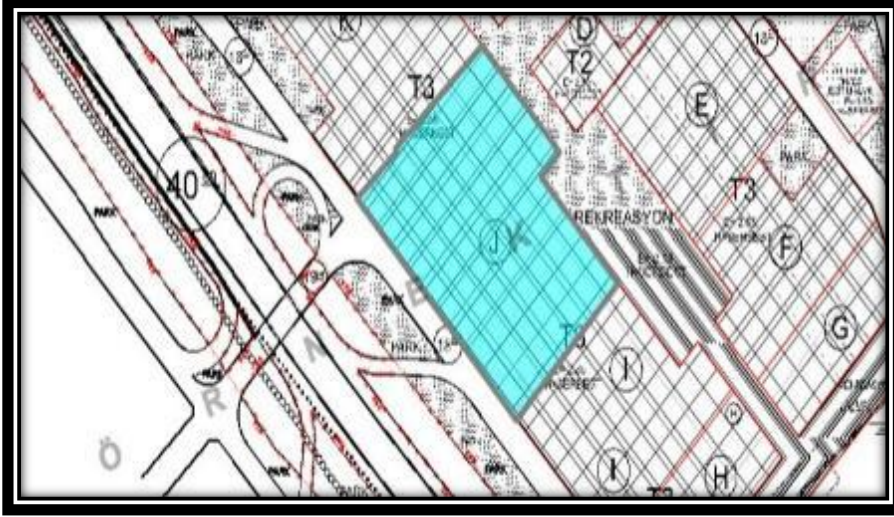
Şerhler Hanesinde (Müşterek olarak) :

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 177,62m2 trafo merkezi ve kablo geçiş yeri için 99 yıllığına 0,01TL bedelle Kira Şerhi) (29.07.2021-28539) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazların içerisinde yer aldığı ana taşınmaz ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir. Taşınmaz Ümraniye Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu parsel 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. Taşınmaz, Metro Projesi güzergahında kalması sebebi ile uygulama öncesi İstanbul Büyükşehir Belediyesinden görüş alınması gerekliliği bulunmaktadır. 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. Herhangi bir terki bulunmadığı beyan edilen parsel, belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.





3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:
Değerleme konusu parselin kadastro durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

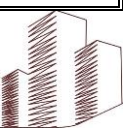
Taşınmazlar halihazırda Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi portföyü mülkiyetinde yer almaktadır.

A Blok için Yapı kullanma İzin Belgesi alınmış olup Cins Değişikliği yapılmıştır. B Blok için Yapı Kullanma İzin Belgesi henüz alınmamış olup süreç devam etmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının

(b) "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir," bendi gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle "Bina" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

(c) bendinde belirtildiği üzere "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." Denilmekte olup, konu taşınmazın takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmaz üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı belirlenmiştir.



3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

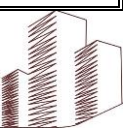
Değerleme konusu taşınmazlar yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. İmar kanunun 26. Maddesine istinaden yapı denetimi Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı teknik personeline üstlenilmiştir.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmazlar ticari nitelikli olup, değerlendirme bu vasfa yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

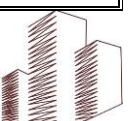
Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmazlar için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Hızksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
- 4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
- 4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazların konumlu olduğu İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye Finanskent Mahallesi'nde yer almakta olup, Konut-Ticaret ve Konut lejantlı yapılaşmanın yoğunluklu olduğu lokasyonda bulunmaktadır. Bölgede taşınmaza benzer şekilde yapılaşmış prestijli siteler, otel alanları, ofis ve ticaret alanları mevcuttur. Bölge ana arterlere yakın konumda bulunması ve prestijli yapıların yoğunlukta olduğu bölgede konumlu olması sebebiyle tercih seviyesi yüksektir. Bölgede herhangi bir ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.

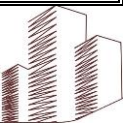
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaşıma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaştan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretilmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretilmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretilmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.



2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkışmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

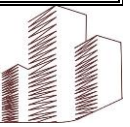
Son iki yılda sıkışan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirim gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi



faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

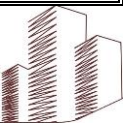
Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.



2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

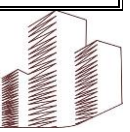
Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☒	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Güvenlik	Var ☒	Yok ☐
Yapım yılı	2015	Otopark	Var ☒	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☐	Yok ☒
Su	Şebeke	Asansör	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☒	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Kompozit cam giydirme	
Su Deposu-Hid.	Şebeke	Çatı Tipi	Teras çatı	
Yangın Tesisatı	Var	Jeneratör	Var ☒	Yok ☐

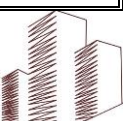
Ana gayrimenkul; 27.195,50 m² yüzölçümüne sahip 3328 ada 3 parsel komşu parseller ile İstanbul Finans Merkezi projesini oluşturmaktadır. Değerleme konusu parsel İstanbul Finans Merkezi projesi içinde kalmakta olup komşu parsellerinde benzer nitelikte prestijli yapıların inşaatı devam etmektedir. Değerleme konusu parsel üzerinde iki adet blok bulunmakta olup söz konusu bloklar A ve B olarak isimlendirilmiştir. A Blok (Kule 1) projesine göre 7 bodrum + zemin + 46 normal kat olmak üzere toplam 54 katlıdır. A Blok 1 adet " Ofis Ve İşyeri" nitelikli bir adet bağımsız bölümden oluşmakta olup proje toplam inşaat alanı olarak 328.940,44 m² alana sahiptir. B Blok (Kule 2) 7 bodrum + zemin + 40 normal kat olmak üzere toplam 48 katlıdır. B Blok 29 adet " Ofis" nitelikli bağımsız bölümden oluşmakta olup proje toplam inşaat alanı olarak 59.728,19 m² alana sahiptir. Parselde "Park-2" olarak tanımlanan alanın kullanım alanı ise 42.316,49 m²'dir.

Değerleme konusu A Blok projesine göre 7 adet bodrum, zemin, 1.asma ve 8 adet normal kat (Podyum Katı) dahil olmak üzere B Blok ile birleşik olarak inşa edilmiştir. Bloğun tamamı 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ayrıca projesine göre Podyum zemin, Podyum 1, Podyum 2 ve Podyum 3. Katlarda toplam 21 adet dükkan, 4 adet kiosk olmak üzere yaklaşık toplam 10.234 m² kullanım alanlı Ticari birimler bulunmaktadır. Söz konusu ticari bölümlerden Podyum 1.katta bulunan ve yaklaşık toplam 531 m²'lik bölümü IFM Ziraat Bankası Şubesi olarak faaliyet göstermekte olup diğer alanlar boş olup mevcutta Shell-Core şeklindedir. Zemin kat bölümünde bulunan taşınmazlar komşu parsellerin de kullanım alanları bulunan ve AVM olması planlanan kapalı bölüm içinde bulunmaktadır. Podyum 1.katta bulunan taşınmazlar ise komşu parsellerin de kullanım alanları bulunan ve açık hava bölümünde bulunmaktadır.



Değerleme konusu B Blok projesin göre 7 adet bodrum, zemin, 1.asma ve 8 adet normal kat (Podyum Katı) dahil olmak üzere A Blok ile birleşik olarak inşa edilmiştir. 9.Normal kattan başlayarak 24 ve 25.normal katlar hariç 39.normal kat dahil olmak üzere her bir katta 1'er adet ofis bulunmaktadır. Bloğun tamamı 29 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. B Blok'ta bulunan 29 adet 'Ofis' nitelikli bağımsız bölümün kat ve alan bilgileri "Değerleme Tablosu"nda detaylandırılmıştır.

TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)		
A BLOK	B BLOK	TOPLAM
27.160,35	-	27.160,35
22.922,28	-	22.922,28
27.049,40	-	27.049,40
24.854,78	-	24.854,78
24.115,86	-	24.115,86
24.183,33	-	24.183,33
19.116,90	-	19.116,90
22.423,54	-	22.423,54
16.992,15	-	16.992,15
1.369,43	-	1.369,43
3.593,62	-	3.593,62
6.013,64	-	6.013,64
4.489,56	-	4.489,56
8.066,60	-	8.066,60
8.042,53	-	8.042,53
6.478,33	-	6.478,33
8.166,51	-	8.166,51
1.780,01	1.741,20	3.521,21
1.771,76	1.735,74	3.507,50
1.746,01	1.712,77	3.458,78
1.759,82	1.729,36	3.489,18
1.737,33	1.709,65	3.446,98
1.753,93	1.729,03	3.482,96
1.734,45	1.712,34	3.446,79
1.754,06	1.734,73	3.488,79
1.737,38	1.720,84	3.458,22
1.760,24	1.746,48	3.506,72
1.746,15	1.735,17	3.481,32
1.772,51	1.764,30	3.536,81
1.760,80	1.755,38	3.516,18
1.790,92	1.788,28	3.579,20
1.781,43	1.781,57	3.563,00
1.815,58	1.818,51	3.634,09
1.817,13	1.138,75	2.955,88
1.846,61	1.855,10	3.701,71
1.850,04	1.861,31	3.711,35
1.880,86	1.898,21	3.779,07
1.163,14	1.906,17	3.069,31
1.928,39	1.948,01	3.876,40
1.935,18	1.957,36	3.892,54
1.979,53	2.004,71	3.984,24
1.987,81	2.015,77	4.003,58
2.037,78	2.068,53	4.106,31
2.056,46	2.089,99	4.146,45
2.103,42	2.139,74	4.243,16
2.123,41	2.162,51	4.285,92
2.176,73	2.218,61	4.395,34
2.197,95	2.242,61	4.440,56
2.258,02	2.305,46	4.563,48
2.289,42	-	2.289,42
2.347,63	-	2.347,63

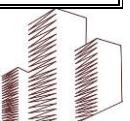


2.380,15	-	2.380,15
2.445,92	-	2.445,92
2.479,47	-	2.479,47
2.414,20	-	2.414,20
328.940,44	59.728,19	388.668,63

PROJE BRÜT BAĞIMSIZ BÖLÜM VE KAT ALANLARI TABLOSU

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT	KAT BRÜT ALANI (m²)	ORTAK ALANDAN GELEN PAY (m²)	TOPLAM (m²)	RUHSATA EK PARK ALANI (m²)	PROJE BRÜT ALAN (m²)
A	1	KULE 1	328.940,44	-	328.940,44	42.316,49	320.234,83
B	1	9	1.741,20	160,76	1.901,96	-	1.291,30
B	2	10	1.735,74	159,44	1.895,18	-	1.285,80
B	3	11	1.712,77	162,09	1.874,86	-	1.263,00
B	4	12	1.729,36	159,44	1.888,80	-	1.279,40
B	5	13	1.709,65	162,09	1.871,74	-	1.259,80
B	6	14	1.729,03	159,44	1.888,47	-	1.279,10
B	7	15	1.712,34	162,09	1.874,43	-	1.262,50
B	8	16	1.734,73	159,44	1.894,17	-	1.284,80
B	9	17	1.720,84	162,09	1.882,93	-	1.271,00
B	10	18	1.746,48	160,76	1.907,24	-	1.296,50
B	11	19	1.735,17	164,75	1.899,92	-	1.285,40
B	12	20	1.764,30	163,42	1.927,72	-	1.323,60
B	13	21	1.755,38	166,08	1.921,46	-	1.314,80
B	14	22	1.788,28	164,75	1.953,03	-	1.347,60
B	15	23	1.781,57	170,07	1.951,64	-	1.341,00
B	16	26	1.855,10	175,38	2.030,48	-	1.414,40
B	17	27	1.861,31	179,37	2.040,68	-	1.420,80
B	18	28	1.898,21	184,68	2.082,89	-	1.457,60
B	19	29	1.906,17	184,68	2.090,85	-	1.465,70
B	20	30	1.948,01	192,65	2.140,66	-	1.567,30
B	21	31	1.957,36	197,97	2.155,33	-	1.577,10
B	22	32	2.004,71	197,97	2.202,68	-	1.624,10
B	23	33	2.015,77	203,28	2.219,05	-	1.635,30
B	24	34	2.068,53	205,94	2.274,47	-	2.073,00
B	25	35	2.089,99	213,91	2.303,90	-	1.709,60
B	26	36	2.139,74	215,24	2.354,98	-	1.759,20
B	27	37	2.162,51	221,88	2.384,39	-	1.782,20
B	28	38	2.218,61	223,21	2.441,82	-	1.838,20
B	29	39	2.242,61	229,85	2.472,46	-	1.862,40
					388.668,63	42.316,49	362.807,33

*Toplam brüt Alan hesaplanırken B blok 24, 25 ve 40. Kat alanları B bloktaki bağımsız bölümlere arsa payları oranında dağıtılmıştır. A Blok Park-2 alanı A Blok 1 numaralı bağımsız bölümün değerine yapı maliyeti olarak eklenmiş olup brüt alan hesabına dahil edilmemiştir.

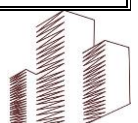


A BLOK'A AİT DÜKKAN BİRİMLERİNİN ALANLARI		
NO	ÜNİTE NUMARASI	KİRALANABİLİR ALAN (m ²)
1	122	617,02
2	123	1.499,71
3	124	77,69
4	125	614,50
5	129	243,26
6	132	34,36
7	133	230,36
8	135	146,52
9	136	128,07
10	137	364,28
11	138	767,19
12	139	370,02
13	140	33,37
14	251	103,35
15	252	77,59
16	253	115,08
17	7-7A	392,21
		138,53
18	254	209,85
	254A	138,53
19	254B	50,35
20	249A	100,63
21	249	824,94
	249B	1.497,98
	249C	1.399,07
22	KİOSK 14	15
23	KİOSK 15	15
24	KİOSK 16	15
25	KİOSK 16	15
TOPLAM		10.234,46

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,



- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Ticaret Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: A Blok: 54, B Blok: 48
Yapı Sınıfı	: V/A
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: A Blok 25.12.2023 Tarihli, B Blok Henüz Alınmamış.
Yaşı	: 9
Malzeme Durumu	: Lüks
İşçilik Durumu	: Lüks
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler**Olumlu Etkenler:**

- İFM de yer almaları
- Bölgenin tercih edilen ve prestijli bir bölgede bulunması
- Ticaretin ve alışveriş merkezlerinin yoğun olduğu yerde olması

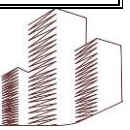
Olumsuz Etkenler:

- Piyasalarda yaşanan değişkenlikler
- Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.



- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazların değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmazlar gelir değerine ulaşılır. Taşınmazlar gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip 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.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

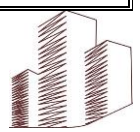
Değerleme çalışmasında, bağımsız bölüme önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Maliyet Yöntemi” kullanılmıştır. Ayrıca arsa değerinin tespitinde Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Ancak taşınmazın değeri belirlenirken proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu çalışma nakit/gelir akışına esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

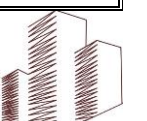


4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

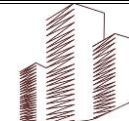
Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır.

3328 ADA 3 PARSEL			
	ALAN	BİRİM DEĞER	DEĞER
ARSA	27.196 m ²	500.000 ₺/m ²	13.597.750.000,00 ₺
BİNA	388.669 m ²	55.000 ₺/m ²	21.376.774.650,00 ₺
PARK-2 OTOPARK	42.316 m ²	30.000 ₺/m ²	1.269.494.700,00 ₺
ŞEREFİYE	-		3.822.608.725,00 ₺
TOPLAM			40.066.628.075,00 ₺

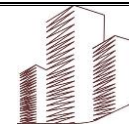
Bağımsız bölümlerin değeri Maliyet Yöntemi ile hesaplanmıştır. Bağımsız Bölüm bazında Maliyet Yöntemine göre hesaplanan değerler.



BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT	ARSA PAY / PAYDA			ARSA PAYIN A DÜŞEN ARSA ALANI (m²)	KAT BRÜT ALANI (m²)	ORTAK ALAN NİTELİK	ORTAK ALAN GELEN PAY (m²)	ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	YAPI BİRİM DEĞERİ (BİNA) (TL/m²)	YAPI BİRİM DEĞERİ (ORTAK ALAN) (TL/m²)	ARSA PAYI DEĞERİ (TL)	BİNA MALİYET DEĞERİ	ORTAK ALAN MALİYET DEĞERİ	TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	ŞEREFIYE (TL)	TAŞINMAZIN DEĞERİ
A	1	KULE 1	2323450	/	2719550	23.234,50	328.940,44	Park 2	42.316,49	500.000,00	55.000,00	30.000,00	11.617.250,00	18.091.724,20	1.269.494,70	19.361.218,90	3.814.179,17	34.792.648,07
B	1	9	12100	/	2719550	121,00	1.741,20	24-25-40. Katlar	160,76	500.000,00	55.000,00	30.000,00	60.500.000,00	95.766.000,00	4.822.800,00	100.588.800,00	5.221.200,00	166.310.000,00
B	2	10	12000	/	2719550	120,00	1.735,74	24-25-40. Katlar	159,44	500.000,00	55.000,00	30.000,00	60.000.000,00	95.465.700,00	4.783.200,00	100.248.900,00	5.301.100,00	165.550.000,00
B	3	11	12200	/	2719550	122,00	1.712,77	24-25-40. Katlar	162,09	500.000,00	55.000,00	30.000,00	61.000.000,00	94.202.350,00	4.862.700,00	99.065.050,00	4.764.950,00	164.830.000,00
B	4	12	12000	/	2719550	120,00	1.729,36	24-25-40. Katlar	159,44	500.000,00	55.000,00	30.000,00	60.000.000,00	95.114.800,00	4.783.200,00	99.898.000,00	5.242.000,00	165.140.000,00
B	5	13	12200	/	2719550	122,00	1.709,65	24-25-40. Katlar	162,09	500.000,00	55.000,00	30.000,00	61.000.000,00	94.030.750,00	4.862.700,00	98.893.450,00	4.686.550,00	164.580.000,00
B	6	14	12000	/	2719550	120,00	1.729,03	24-25-40. Katlar	159,44	500.000,00	55.000,00	30.000,00	60.000.000,00	95.096.650,00	4.783.200,00	99.879.850,00	5.210.150,00	165.090.000,00
B	7	15	12200	/	2719550	122,00	1.712,34	24-25-40. Katlar	162,09	500.000,00	55.000,00	30.000,00	61.000.000,00	94.178.700,00	4.862.700,00	99.041.400,00	4.738.600,00	164.780.000,00
B	8	16	12000	/	2719550	120,00	1.734,73	24-25-40. Katlar	159,44	500.000,00	55.000,00	30.000,00	60.000.000,00	95.410.150,00	4.783.200,00	100.193.350,00	5.306.650,00	165.500.000,00
B	9	17	12200	/	2719550	122,00	1.720,84	24-25-40. Katlar	162,09	500.000,00	55.000,00	30.000,00	61.000.000,00	94.646.200,00	4.862.700,00	99.508.900,00	4.831.100,00	165.340.000,00
B	10	18	12100	/	2719550	121,00	1.746,48	24-25-40. Katlar	160,76	500.000,00	55.000,00	30.000,00	60.500.000,00	96.056.400,00	4.822.800,00	100.879.200,00	5.290.800,00	166.670.000,00
B	11	19	12400	/	2719550	124,00	1.735,17	24-25-40. Katlar	164,75	500.000,00	55.000,00	30.000,00	62.000.000,00	95.434.350,00	4.942.500,00	100.376.850,00	4.753.150,00	167.130.000,00
B	12	20	12300	/	2719550	123,00	1.764,30	24-25-40. Katlar	163,42	500.000,00	55.000,00	30.000,00	61.500.000,00	97.036.500,00	4.902.600,00	101.939.100,00	5.270.900,00	168.710.000,00
B	13	21	12500	/	2719550	125,00	1.755,38	24-25-40. Katlar	166,08	500.000,00	55.000,00	30.000,00	62.500.000,00	96.545.900,00	4.982.400,00	101.528.300,00	4.881.700,00	168.910.000,00
B	14	22	12400	/	2719550	124,00	1.788,28	24-25-40. Katlar	164,75	500.000,00	55.000,00	30.000,00	62.000.000,00	98.355.400,00	4.942.500,00	103.297.900,00	5.402.100,00	170.700.000,00
B	15	23	12800	/	2719550	128,00	1.781,57	24-25-40. Katlar	170,07	500.000,00	55.000,00	30.000,00	64.000.000,00	97.986.350,00	5.102.100,00	103.088.450,00	4.781.550,00	171.870.000,00
B	16	26	13200	/	2719550	132,00	1.855,10	24-25-40. Katlar	175,38	500.000,00	55.000,00	30.000,00	66.000.000,00	102.030.500,00	5.261.400,00	107.291.900,00	5.158.100,00	178.450.000,00
B	17	27	13500	/	2719550	135,00	1.861,31	24-25-40. Katlar	179,37	500.000,00	55.000,00	30.000,00	67.500.000,00	102.372.050,00	5.381.100,00	107.753.150,00	4.826.850,00	180.080.000,00
B	18	28	13900	/	2719550	139,00	1.898,21	24-25-40. Katlar	184,68	500.000,00	55.000,00	30.000,00	69.500.000,00	104.401.550,00	5.540.400,00	109.941.950,00	4.768.050,00	184.210.000,00



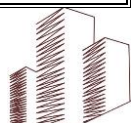
B	19	29	13900	/	27195 50	139,00	1.906,17	24-25-40. Katlar	184,68	500.000, 00	55.000, 00	30.000, 00	69.500.000,00	104.839.350,0 0	5.540.400,00	110.379.750,0 0	4.840.250,00	184.720.000,0 0	
B	20	30	14500	/	27195 50	145,00	1.948,01	24-25-40. Katlar	192,65	500.000, 00	55.000, 00	30.000, 00	72.500.000,00	107.140.550,0 0	5.779.500,00	112.920.050,0 0	4.559.950,00	189.980.000,0 0	
B	21	31	14900	/	27195 50	149,00	1.957,36	24-25-40. Katlar	197,97	500.000, 00	55.000, 00	30.000, 00	74.500.000,00	107.654.800,0 0	5.939.100,00	113.593.900,0 0	4.126.100,00	192.220.000,0 0	
B	22	32	14900	/	27195 50	149,00	2.004,71	24-25-40. Katlar	197,97	500.000, 00	55.000, 00	30.000, 00	74.500.000,00	110.259.050,0 0	5.939.100,00	116.198.150,0 0	4.731.850,00	195.430.000,0 0	
B	23	33	15300	/	27195 50	153,00	2.015,77	24-25-40. Katlar	203,28	500.000, 00	55.000, 00	30.000, 00	76.500.000,00	110.867.350,0 0	6.098.400,00	116.965.750,0 0	4.314.250,00	197.780.000,0 0	
B	24	34	15500	/	27195 50	155,00	2.068,53	24-25-40. Katlar	205,94	500.000, 00	55.000, 00	30.000, 00	77.500.000,00	113.769.150,0 0	6.178.200,00	119.947.350,0 0	4.712.650,00	202.160.000,0 0	
B	25	35	16100	/	27195 50	161,00	2.089,99	24-25-40. Katlar	213,91	500.000, 00	55.000, 00	30.000, 00	80.500.000,00	114.949.450,0 0	6.417.300,00	121.366.750,0 0	4.173.250,00	206.040.000,0 0	
B	26	36	16200	/	27195 50	162,00	2.139,74	24-25-40. Katlar	215,24	500.000, 00	55.000, 00	30.000, 00	81.000.000,00	117.685.700,0 0	6.457.200,00	124.142.900,0 0	4.617.100,00	209.760.000,0 0	
B	27	37	16700	/	27195 50	167,00	2.162,51	24-25-40. Katlar	221,88	500.000, 00	55.000, 00	30.000, 00	83.500.000,00	118.938.050,0 0	6.656.400,00	125.594.450,0 0	4.235.550,00	213.330.000,0 0	
B	28	38	16800	/	27195 50	168,00	2.218,61	24-25-40. Katlar	223,21	500.000, 00	55.000, 00	30.000, 00	84.000.000,00	122.023.550,0 0	6.696.300,00	128.719.850,0 0	4.800.150,00	217.520.000,0 0	
B	29	39	17300	/	27195 50	173,00	2.242,61	24-25-40. Katlar	229,85	500.000, 00	55.000, 00	30.000, 00	86.500.000,00	123.343.550,0 0	6.895.500,00	130.239.050,0 0	4.450.950,00	221.190.000,0 0	
							383.405, 91	-	47.579, 21	-			13.597.750.00 0,00	-			22.514.701.35 0,00	3.954.176.72 5,00	40.066.628.07 5,00
TOPLAM ALAN =((KAT ALANLARI TOPLAM: 383.405,91 m² + B BLOK ORTAK ALANDAN GELEN PAY: 5.262,72 m² = 388.668,63 m²) + (A BLOK PARK 2 = 42.316,49 m²) = 430.985,12 m²)																			



4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri**Satılık Ofis Emsalleri**

SATILIK OFİS EMSALLERİ					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	KW BOĞAZIÇI	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Varyap Meridian Projesi içinde 16.katta bulunan ve 1.550 m² olduğu beyan edilen ofisin 195.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 175.550.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	195.000.000 ₺	1.550,00 m²	125.806,45 ₺/m²
	0530 6657520				
2	REMAX JOKER	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Metropol AVM Projesi içinde 9.katta bulunan ve 600 m² olduğu beyan edilen ofisin 73.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 65.700.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	73.000.000 ₺	600,00 m²	121.666,67 ₺/m²
	0216 5724646				
3	ANKA REAL ESTATE	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Metropol AVM Projesi içinde 14.katta bulunan ve 3600 m² olduğu beyan edilen ofisin 450.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 405.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	450.000.000 ₺	3.600,00 m²	125.000,00 ₺/m²
	0542 4547776				
4	LOBBY GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Uphill Towers Projesi içinde 20.katta bulunan ve 300 m² olduğu beyan edilen ofisin 31.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 27.900.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	31.000.000 ₺	300,00 m²	103.333,33 ₺/m²
	21.645.674.444,00				

SATILIK OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	KW BOĞAZIÇI	REMAX JOKER	ANKA REAL ESTATE	LOBBY GAYRİMENKUL
İLANA VEREN TELEFON NO	0216 2662850	0532 2161359	0216 5775150	0216 4563500
DAİRE TİPİ	7+1	5+1	7+1	4+1
SATIŞ FİYATI (₺)	195.000.000 ₺	73.000.000 ₺	450.000.000 ₺	31.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	175.500.000 ₺	65.700.000 ₺	405.000.000 ₺	27.900.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	1.550,00 m²	600,00 m²	3.600,00 m²	300,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	113.225,81 ₺/m²	109.500,00 ₺/m²	112.500,00 ₺/m²	93.000,00 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ
İÇ DEKORASYON DÜZELTME Sİ	15%	15%	15%	15%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ÇOK BÜYÜK	ÇOK BÜYÜK	ÇOK BÜYÜK	ÇOK BÜYÜK
ALAN DÜZELTME Sİ	15%	15%	15%	15%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTME Sİ	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTME Sİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTME Sİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	30%	30%	30%	30%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	147.193,55 ₺/m²	142.350,00 ₺/m²	146.250,00 ₺/m²	120.900,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	139.173,39 ₺/m²			



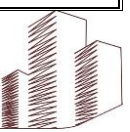
Kiralık Ofis Emsalleri

KİRALIK OFİS EMSALLERİ

5	METROPOLİST GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Sarphan Finans Projesi içinde 9.katta bulunan ve 1.400 m2 olduğu beyan edilen ofisin 1.500.000,- ₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 1.425.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	1.500.000 ₺	1.400,00 m ²	1.071,43 ₺/m ²
	0534 2474070				
6	MYC İNŞAAT GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Worlwide Business Center Projesi içinde 9.katta bulunan ve 1.084 m2 olduğu beyan edilen ofisin 1.180.000,-₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 1.121.800,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	1.180.000 ₺	1.084,00 m ²	1.088,56 ₺/m ²
	0549 6406577				
7	REMAX ABC	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ağaoğlu My Newwork Projesi içinde 12.katta bulunan ve 1.468 m2 olduğu beyan edilen ofisin 1.544.000,-₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 1.466.800,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	1.544.000 ₺	1.468,00 m ²	1.051,77 ₺/m ²
	0532 2425419				
8	REALTY WORLD CZM	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Metrpol AVM Projesi içinde 2.katta bulunan ve 600 m2 olduğu beyan edilen ofisin 610.000,-₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 579.500,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	610.000 ₺	600,00 m ²	1.016,67 ₺/m ²
	0530 5266528				

KİRALIK OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-5	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	METROPOLİST GAYRİMENKUL	MYC İNŞAAT GAYRİMENKUL	REMAX ABC	REALTY WORLD CZM
İLANA VEREN TELEFON NO	0216 3999090	0216 5400011	0546 5018354	0546 5018354
DAİRE TİPİ	7+1	5+1	7+1	4+1
SATIŞ FİYATI (₺)	1.500.000 ₺	1.180.000 ₺	1.544.000 ₺	610.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	5%	5%	5%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	1.425.000 ₺	1.121.000 ₺	1.466.800 ₺	579.500 ₺
BRÜT ALAN (m ²)	1.400,00 m ²	1.084,00 m ²	1.468,00 m ²	600,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	1.017,86 ₺/m ²	1.034,13 ₺/m ²	999,18 ₺/m ²	965,83 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	15%	15%	15%	15%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ÇOK BÜYÜK	ÇOK BÜYÜK	ÇOK BÜYÜK	ÇOK BÜYÜK
ALAN DÜZELTMESİ	15%	15%	15%	15%
YAPI YAŞI DURUMU	ESKİ	ESKİ	ESKİ	ESKİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	15%	15%	15%	15%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUM DÜZELTMESİ	20%	20%	20%	20%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	65%	65%	65%	65%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	1.679,46 ₺/m ²	1.706,32 ₺/m ²	1.648,65 ₺/m ²	1.593,63 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	1.657,01 ₺/m ²			

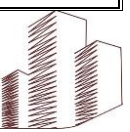


Satılık Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA EMSALLERİ					
9	SAHİBİNDEN	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda cadde üzeri, 15 kat,, E:1.80 yapılaşma şartlarıyla Ticaret imarlı ve 700 m2 olduğu beyan edilen arsanın 225.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 202.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	225.000.000 ₺	700,00 m ²	321.428,57 ₺/m ²
	0537 5759251				
10	YAPA EMLAK	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda sokak içi, 15 kat,, E:1.80 yapılaşma şartlarıyla Ticaret imarlı ve 982 m2 olduğu beyan edilen arsanın 210.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 202.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	210.000.000 ₺	982,00 m ²	213.849,29 ₺/m ²
	0530 9707234				
11	NG GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda sokak içi, 15 kat,, E:2.07 yapılaşma şartlarıyla Ticaret imarlı ve 1.200 m2 olduğu beyan edilen arsanın 300.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 202.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	300.000.000 ₺	1.200,00 m ²	250.000,00 ₺/m ²
	0216 5726172				
12	EKİNOKS REFERANS	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda cadde üzeri, 15 kat,, E:2.07 yapılaşma şartlarıyla Ticaret imarlı ve 895 m2 olduğu beyan edilen arsanın 200.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 180.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	200.000.000 ₺	895,00 m ²	223.463,69 ₺/m ²
	0216 3774400				

ARSA EMSAL ANALİZİ TABLOSU

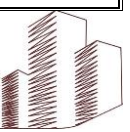
EMSAL NO	EMSAL-9	EMSAL-10	EMSAL-11	EMSAL-12
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	SAHİBİNDEN	YAPA EMLAK	NG GAYRİMENKUL	EKİNOKS REFERANS
İLANA VEREN TELEFON NO	0537 5759251	0532 2161359	0216 5775150	0216 4563500
İMAR DURUMU	TİCARET	TİCARET	TİCARET	TİCARET
SATIŞ FİYATI (₺)	225.000.000 ₺	210.000.000 ₺	300.000.000 ₺	200.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	202.500.000 ₺	189.000.000 ₺	270.000.000 ₺	180.000.000 ₺
ARAZİ ALANI (m ²)	700,00 m ²	982,00 m ²	1.200,00 m ²	895,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	289.285,71 ₺/m ²	192.464,36 ₺/m ²	225.000,00 ₺/m ²	201.117,32 ₺/m ²
TOPOĞRAFİK DURUMU	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ
TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	20%	20%	20%	20%
YAPILAŞMA DURUMU	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN
YAPILAŞMA DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
LEJANT DURUMU	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
LEJANT DÜZELTMESİ	-20%	-20%	-20%	-20%
KONUM DURUMU	YOLA İKİNCİ PARSEL	YOLA İKİNCİ PARSEL	YOLA İKİNCİ PARSEL	YOLA İKİNCİ PARSEL
KONUM DÜZELTMESİ	20%	20%	20%	35%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	20%	20%	20%	35%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	347.142,86 ₺/m ²	230.957,23 ₺/m ²	270.000,00 ₺/m ²	271.508,38 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	279.902,12 ₺/m ²			



Satılık Bina Emsalleri

SATILIK BİNA EMSALLERİ					
13	REMAX ABC	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 2.384 m2 arsa içinde 11 katlı ve toplam 15.705 m2 alanlı olduğu beyan edilen plazanın 1.575.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 1.417.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	1.575.000.000 ₺	15.705,00 m²	100.286,53 ₺/m²
	0532 2425419				
14	ACCE LUXURY HOMES	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 1.876 m2 arsa içinde 12 katlı ve toplam 4.545 m2 alanlı olduğu beyan edilen plazanın 490.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 441.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	490.000.000 ₺	4.545,00 m²	107.810,78 ₺/m²
	0216 4853505				
15	COLDWELL BANKER THETA	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 3.466 m2 arsa içinde 9 katlı ve toplam 19.032 m2 alanlı olduğu beyan edilen plazanın 1.250.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 1.125.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	1.250.000.000 ₺	19.032,00 m²	65.678,86 ₺/m²
	0216 3360630				

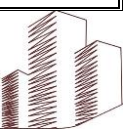
SATILIK BİNA EMSAL ANALİZİ TABLOSU			
EMSAL NO	EMSAL-13	EMSAL-14	EMSAL-15
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	BİNA	BİNA	BİNA
İLANA VEREN KİŞİ	REMAX ABC	ACCE LUXURY HOMES	COLDWELL BANKER THETA
İLANA VEREN TELEFON NO	0216 2662850	0532 2161359	0216 5775150
SATIŞ FİYATI (₺)	1.575.000.000 ₺	490.000.000 ₺	1.250.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	1.417.500.000 ₺	441.000.000 ₺	1.125.000.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	15.705,00 m²	4.545,00 m²	19.032,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	90.257,88 ₺/m²	97.029,70 ₺/m²	59.110,97 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	10%	30%	10%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-10%	10%	-10%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	81.232,09 ₺/m²	106.732,67 ₺/m²	53.199,87 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	80.388,21 ₺/m²		



Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ					
16	COLDWELL BANKER FENOMEN	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Nidakule Ataşehir Projesi içinde zemin katta bulunan ve 270 m2 olduğu beyan edilen dükkanın 70.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 63.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	70.000.000 ₺	270,00 m²	259.259,26 ₺/m²
	0537 0658586				
17	ATAŞEHİR ASEDAŞ EMLAK	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Sarphan Finanspark Projesi içinde zemin katta bulunan ve 150 m2 olduğu beyan edilen dükkanın 39.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 35.100.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	39.000.000 ₺	150,00 m²	260.000,00 ₺/m²
	0549 4551500				
18	HÜRYAP ATAŞEHİR	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Nidakule Ataşehir Projesi içinde zemin katta bulunan ve 250 m2 olduğu beyan edilen dükkanın 66.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 63.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	66.000.000 ₺	250,00 m²	264.000,00 ₺/m²
	0216 4569797				

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU			
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	COLDWELL BANKER	ATAŞEHİR ASEDAŞ	HÜRYAP ATAŞEHİR
İLANA VEREN TELEFON NO	0537 0658586	0549 4551500	0216 4569797
DÜKKAN TİPİ	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT
SATIŞ FİYATI (₺)	70.000.000 ₺	39.000.000 ₺	66.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	63.000.000 ₺	35.100.000 ₺	59.400.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	270,00 m²	150,00 m²	250,00 m²
BODRUM KAT ALANI (m²) (1/4)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİN KAT ALANI (m²) (1/1)	270,00 m²	150,00 m²	250,00 m²
ASMA KAT ALANI (m²) (1/3)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
1. KAT ALANI (1/4)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	270 m²	150 m²	250 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	233.333,33 ₺/m²	234.000,00 ₺/m²	237.600,00 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTME	10%	10%	10%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTME	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTME	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	BULVAR CEPHE	BULVAR CEPHE	BULVAR CEPHE
CEPHE DÜZELTME	0%	0%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTME	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	233.333,33 ₺/m²	234.000,00 ₺/m²	237.600,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	234.977,78 ₺/m²		

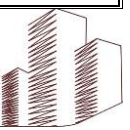


Kiralık Dükkan Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ					
19	ADRESS LİFE GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Sarphan Finanspark Projesi içinde zemin katta bulunan ve 180 m2 olduğu beyan edilen dükkanın 250.000,-₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 237.500,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	250.000 ₺	180,00 m²	1.388,89 ₺/m²
	0216 3146363				
20	ADRESS LİFE GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Palladium AVM Projesi içinde zemin katta bulunan dükkanın 550.000,-₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 522.500,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	550.000 ₺	380,00 m²	1.447,37 ₺/m²
	0216 3146363				
21	SAHİBİNDEN	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Nidakule Ataşehir Projesi içinde zemin katta bulunan ve 250 m2 olduğu beyan edilen dükkanın 66.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıkla 63.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	450.000 ₺	250,00 m²	1.800,00 ₺/m²
	0501 1051999				

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-19	EMSAL-20	EMSAL-21
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	ADRESS LİFE GAYRİMENKUL	ADRESS LİFE GAYRİMENKUL	SAHİBİNDEN
İLANA VEREN TELEFON NO	0216 3146363	0216 3146363	0501 1051999
DÜKKAN TİPİ	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT
SATIŞ FİYATI (₺)	250.000 ₺	550.000 ₺	450.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	5%	5%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	237.500 ₺	522.500 ₺	427.500 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	110,00 m²	250,00 m²	200,00 m²
BODRUM KAT ALANI (m²) (1/4)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİN KAT ALANI (m²) (1/1)	120,00 m²	250,00 m²	200,00 m²
ASMA KAT ALANI (m²) (1/3)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
1. KAT ALANI (1/4)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	110 m²	250 m²	200 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	2.159,09 ₺/m²	2.090,00 ₺/m²	2.137,50 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTME	10%	10%	10%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTME	0%	0%	10%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTME	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	BULVAR CEPHE	BULVAR CEPHE	BULVAR CEPHE
CEPHE DÜZELTME	0%	0%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTME	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	2.159,09 ₺/m²	2.090,00 ₺/m²	2.137,50 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	2.128,86 ₺/m²		



Değer belirlenirken, değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal taşınmazlar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları ile emlakçı görüşleri de dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur. Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Taşınmazların değerlemesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekaşe birim fiyatları Raporun 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan "kapitalizasyon oranı" na bölünür.

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu;

Dükkanlar için amorti süresi beklentilerinin 14-15 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının ~%6,71 olabileceği kabul edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Gelir yöntemine göre taşınmazın değeri hesaplanırken kiralanabilir alan üzerinden taşınmazların toplam kirası hesaplanıp, taşınmazların toplam aylık kirası üzerinden toplam değere ulaşılmıştır.

Gelir yöntemine göre taşınmazların toplam değeri;

Taşınmazların Toplam Aylık Kirası 224.040.406,65 ₺

Yıllık Kirası: 224.040.406,65 ₺ x 12 Ay = 2.688.484.880 ₺

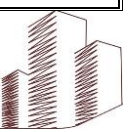
Taşınmazların Toplam değeri: 2.688.484.880 ₺ / 0,0671 = ~ 40.066.838.748,14 ₺ olarak hesaplanmıştır.

**** Taşınmazlar için bölge ortalamalarına göre kapitalizasyon oranı (1/15 yıl =) yaklaşık % 6,71 hesaplanmıştır..**

Kira birim fiyat farklılığında;

- Tipleri ve büyüklükleri,
- Sahip oldukları manzara,
- Bulundukları blok konumları,
- Bulundukları kat,
- Ünite niteliği,
- Cephe sayıları ve yönleri,
- Konum,

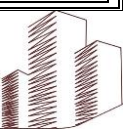
özellikleri dikkate alınarak, pazar araştırması ile belirlenen taban kira değerleri üzerinden şerefiyeli kira değerleri hesaplanmıştır.



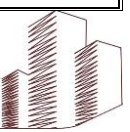
Kule 1 ve Kule 2; 7, ..., 1. Bodrum kat kiralanabilir alan kiralılarının aylık kiralari; Park-2, bodrum zemin ve 1. normal normal katlarda yer alan oditoryum ve 8. normal kat ve 46. normal kat teras alanlarının kira değerine etkileri, Kule 1 Zemin, 1, ..., 28, ..., 45. Katlara, Kule 2 zemin, 1, ..., 8. Katlara kiralanabilir alanları oranında şerefiye olarak dağıtılmıştır.

9.KAT SHELL&CORE KİRA DEĞERİ				
KAT	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	KULE-2 KİRLANABİLİR ALAN (m ²)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	KULE-2 AYLIK KİRA (TL)
9.KAT	3.521,21	1.347,02	1.200,00	1.616.424,00
TOPLAM	3.521,21	1.347,02	1.616.424,00	

KİRLANABİLİR ALAN ÜZERİNDEN KATLARA GÖRE KİRA TABLOSU							
KAT	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	KULE 1 KİRLANABİLİR ALAN (m ²)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	KULE 1 AYLIK KİRA (TL)	KULE 2 KİRLANABİLİR ALAN (m ²)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	KULE 2 AYLIK KİRA (TL)
7.BODRUM KAT	27.160,35	0,00	-	-	521,96	280,50	146.409,78
6.BODRUM KAT	22.922,28	0,00	-	-	679,27	308,55	209.588,76
5.BODRUM KAT	27.049,40	1.590,15	-	-	1.539,70	448,80	691.017,36
4.BODRUM KAT	24.854,78	1.070,49	-	-	0,00	0,00	0,00
3.BODRUM KAT	24.115,86	1.051,71	-	-	0,00	0,00	0,00
2.BODRUM KAT	24.183,33	1.357,20	-	-	0,00	0,00	0,00
1.BODRUM KAT	19.116,90	1.226,84	-	-	96,76	589,05	56.996,48
BODRUM KAT TOPLAM	169.402,90	6.296,39	-	-	2.837,69	1.104.012,38	
ZEMİN KAT	22.423,54	1.035,07	1.427,44	1.477.500,00	371,39	1.608,88	597.523,50
1.KAT	16.992,15	1.906,44	1.199,88	2.287.500,00	1.020,04	1.361,79	1.389.080,00
1.ASMA KAT	1.369,43	390,02	1.173,02	457.500,00	513,70	1.319,06	677.600,00
2.KAT	3.593,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.KAT	6.013,64	1.285,82	1.166,57	1.500.000,00	2.053,62	1.315,69	2.701.930,00
4.KAT	4.489,56	3.079,57	1.164,12	3.585.000,00	390,38	1.323,51	516.670,00
5.KAT	8.066,60	2.885,87	1.163,28	3.357.064,45	3.688,38	1.325,49	4.888.923,35
6.KAT	8.042,53	3.164,24	1.163,99	3.683.148,88	4.040,09	1.315,08	5.313.053,68
7.KAT	6.478,33	5.509,61	1.163,88	6.412.500,00	0,00	0,00	0,00
8.KAT	8.166,51	1.489,04	1.425,42	2.122.500,00	1.342,78	1.614,80	2.168.320,00
ZEMİN - 8 KATLAR TOPLAM	85.635,91	20.745,68	0,00	24.882.713,33	13.420,38	18.253.100,53	
9.KAT	3.521,21	852,65	1.556,91	1.327.500,00	1.347,02	1.628,58	2.193.730,00
10.KAT	3.507,50	1.436,12	1.561,50	2.242.500,00	1.400,56	1.626,80	2.278.430,00
11.KAT	3.458,78	1.410,60	1.563,16	2.205.000,00	1.388,05	1.629,26	2.261.490,00
12.KAT	3.489,18	1.424,57	1.563,63	2.227.500,00	1.404,85	1.627,86	2.286.900,00
13.KAT	3.446,98	1.402,08	1.556,62	2.182.500,00	1.385,14	1.626,56	2.253.020,00
14.KAT	3.482,96	1.418,68	1.564,83	2.220.000,00	1.404,52	1.628,24	2.286.900,00
15.KAT	3.446,79	1.400,40	1.558,48	2.182.500,00	1.389,03	1.628,11	2.261.490,00

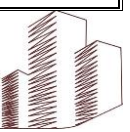


16.KAT	3.488,79	1.418,78	1.622,87	2.302.500,00	1.410,19	1.693,77	2.388.540,00
17.KAT	3.458,22	1.402,26	1.615,25	2.265.000,00	1.396,37	1.692,34	2.363.130,00
18.KAT	3.506,72	1.424,70	1.621,39	2.310.000,00	1.422,04	1.691,57	2.405.480,00
19.KAT	3.481,32	1.410,61	1.621,64	2.287.500,00	1.411,87	1.691,76	2.388.540,00
20.KAT	3.536,81	1.439,02	1.620,89	2.332.500,00	1.438,41	1.689,98	2.430.890,00
21.KAT	3.516,18	1.432,98	1.617,26	2.317.500,00	1.438,16	1.690,28	2.430.890,00
22.KAT	3.579,20	1.463,08	1.614,74	2.362.500,00	1.470,83	1.693,04	2.490.180,00
23.KAT	3.563,00	1.453,45	1.615,12	2.347.500,00	1.464,12	1.695,02	2.481.710,00
24.KAT	3.634,09	1.487,60	1.618,38	2.407.500,00	74,50	1.705,37	127.050,00
25.KAT	2.955,88	1.489,14	1.621,74	2.415.000,00	49,00	1.728,57	84.700,00
26.KAT	3.701,71	1.523,94	1.653,61	2.520.000,00	1.536,21	1.736,77	2.668.050,00
27.KAT	3.711,35	1.520,76	1.657,07	2.520.000,00	1.542,42	1.434,11	2.212.000,00
28.KAT	3.779,07	97,55	1.537,67	150.000,00	1.579,10	1.436,26	2.268.000,00
29.KAT	3.069,31	0,00	0,00	0,00	1.602,54	1.432,73	2.296.000,00
30.KAT	3.876,40	1.596,03	1.658,80	2.647.500,00	1.705,49	1.436,54	2.450.000,00
31.KAT	3.892,54	1.590,39	1.659,97	2.640.000,00	1.714,07	1.433,43	2.457.000,00
32.KAT	3.984,24	1.606,05	1.657,79	2.662.500,00	1.761,60	1.434,49	2.527.000,00
33.KAT	4.003,58	1.700,34	1.658,49	2.820.000,00	1.772,66	1.433,44	2.541.000,00
34.KAT	4.106,31	1.789,90	1.659,31	2.970.000,00	1.825,42	1.434,19	2.618.000,00
35.KAT	4.146,45	1.808,83	1.666,82	3.015.000,00	1.846,88	1.432,69	2.646.000,00
36.KAT	4.243,16	1.855,79	1.705,47	3.165.000,00	1.896,63	1.468,92	2.786.000,00
37.KAT	4.285,92	1.875,78	1.707,29	3.202.500,00	1.919,64	1.469,55	2.821.000,00
38.KAT	4.395,34	1.929,10	1.702,87	3.285.000,00	1.975,66	1.470,39	2.905.000,00
39.KAT	4.440,56	1.950,32	1.707,41	3.330.000,00	1.833,29	1.470,03	2.695.000,00
40.KAT	4.563,48	2.010,39	1.704,89	3.427.500,00	0,00	0,00	0,00
41.KAT	2.289,42	2.041,79	1.755,81	3.585.000,00	0,00	0,00	0,00
42.KAT	2.347,63	2.100,00	1.757,14	3.690.000,00	0,00	0,00	0,00
43.KAT	2.380,15	2.132,52	1.758,48	3.750.000,00	0,00	0,00	0,00
44.KAT	2.445,92	2.197,81	1.757,43	3.862.500,00	0,00	0,00	0,00
45.KAT	2.479,47	2.231,32	1.757,93	3.922.500,00	0,00	0,00	0,00
46.KAT	2.414,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9 - 46. KATLAR TOPLAM	133.629,82	57.325,33	-	95.100.000,00	45.806,27	-	71.303.120,00
TOPLAM	388.668,63	84.367,40	-	119.982.713,33	62.064,34	-	90.660.232,90
A BLOK TOPLAM KİRA (TL)	119.982.713,33						
B BLOK TOPLAM KİRA (TL)	90.660.232,90						
A BLOK + B BLOK (TL)	210.642.946,23						

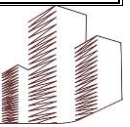


A BLOK'A AİT DÜKKAN BİRİMLERİNİN SHELL&CORE KİRA DEĞERLERİ

NO	ÜNİTE NUMARASI	KİRALANABİLİR ALAN (m ²)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA (TL)
1	122	617,02	1.700,00	1.048.934,00
2	123	1.499,71	1.700,00	2.549.507,00
3	124	77,69	1.700,00	132.073,00
4	125	614,50	1.700,00	1.044.650,00
5	129	243,26	1.700,00	413.542,00
6	132	34,36	1.700,00	58.412,00
7	133	230,36	1.700,00	391.612,00
8	135	146,52	1.700,00	249.084,00
9	136	128,07	1.700,00	217.719,00
10	137	364,28	1.700,00	619.276,00
11	138	767,19	1.700,00	1.304.223,00
12	139	370,02	1.700,00	629.034,00
13	140	33,37	1.700,00	56.729,00
14	251	103,35	1.870,00	193.264,50
15	252	77,59	1.870,00	145.093,30
16	253	115,08	1.870,00	215.199,60
17	7-7A	392,21	0,00	0,00
		138,53	0,00	0,00
18	254	209,85	1.870,00	392.419,50
	254A	138,53	623,05	86.311,12
19	254B	50,35	1.870,00	94.154,50
20	249A	100,63	1.870,00	188.178,10
21	249	824,94	1.870,00	1.542.637,80
	249B	1.497,98	623,05	933.316,44
	249C	1.399,07	623,05	871.690,56
22	KİOSK 14	15	340,00	5.100,00
23	KİOSK 15	15	340,00	5.100,00
24	KİOSK 16	15	340,00	5.100,00
25	KİOSK 16	15	340,00	5.100,00
TOPLAM		10.234,46		13.397.460,42



A BLOK'A AİT DÜKKAN BİRİMLERİNİN FIT OUT KİRA DEĞERLERİ				
NO	ÜNİTE NUMARASI	KİRALANABİLİR ALAN (m ²)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA (TL)
1	122	617,02	2.000,00	1.234.040,00
2	123	1.499,71	2.000,00	2.999.420,00
3	124	77,69	2.000,00	155.380,00
4	125	614,50	2.000,00	1.229.000,00
5	129	243,26	2.000,00	486.520,00
6	132	34,36	2.000,00	68.720,00
7	133	230,36	2.000,00	460.720,00
8	135	146,52	2.000,00	293.040,00
9	136	128,07	2.000,00	256.140,00
10	137	364,28	2.000,00	728.560,00
11	138	767,19	2.000,00	1.534.380,00
12	139	370,02	2.000,00	740.040,00
13	140	33,37	2.000,00	66.740,00
14	251	103,35	2.200,00	227.370,00
15	252	77,59	2.200,00	170.698,00
16	253	115,08	2.200,00	253.176,00
17	7-7A	392,21	2.200,00	862.862,00
		138,53	733,00	101.542,49
18	254	209,85	2.200,00	461.670,00
	254A	138,53	733,00	101.542,49
19	254B	50,35	2.200,00	110.770,00
20	249A	100,63	2.200,00	221.386,00
21	249	824,94	2.200,00	1.814.868,00
	249B	1.497,98	733,00	1.098.019,34
	249C	1399,07	733,00	1.025.518,31
22	KİOSK 14	15	400,00	6.000,00
23	KİOSK 15	15	400,00	6.000,00
24	KİOSK 16	15	400,00	6.000,00
25	KİOSK 16	15	400,00	6.000,00
TOPLAM		10.234,46		16.726.122,63



TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (A BLOK + B BLOK + A BLOK DÜKKAN (SHELL-CORE))	
A BLOK TOPLAM KİRA (TL)	119.982.713,33
B BLOK TOPLAM KİRA (TL)	90.660.232,90
A Blok Dükkan SHELL-CORE (TL)	13.397.460,42
TOPLAM	224.040.406,65

TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (A BLOK + B BLOK + A BLOK DÜKKAN (FIT OUT))	
A BLOK TOPLAM KİRA (TL)	119.982.713,33
B BLOK TOPLAM KİRA (TL)	90.660.232,90
A Blok Dükkan FIT OUT (TL)	16.726.122,63
TOPLAM	227.369.068,86

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

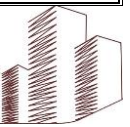
Değerlemeye konusu taşınmazlara ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu parsel üzerinde proje ve ruhsatları onaylı, kat irtifakı kurulmuş yapılar olması sebebiyle mimari projesindeki alanlar ve yapılaşma koşulları-imar şartları dikkate alınarak Proje Geliştirme çalışması da yapılmıştır.

- İki Tamamından satış geliri elde edileceği kabulü ile proje geliştirme yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar sonucunda, emsaller göz önüne alınarak, taşınmaza benzer ticari nitelikli iş merkezlerinde konumlu binaların m² birim değeri için 145.000 TL/m² takdir edilmiştir.
- İndirgeme oranının yıllık %24,00 olacağı ve inşaatın 50 ayda tamamlanacağı ve satılacağı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın ortak alanlar ile birlikte ortalama 43.036,28 TL/m² yapı maliyeti dikkate alınmıştır.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ			
	Brüt Alan (m ²)		
Arsa Alanı (m ²)	27.195,50 m ²		
İmar planına göre Arsanın Lejantı	TİCARET		
İnşaat Emsali (KAKS)	2,85		
İnşa edilebilecek kapalı alan			
Ortak alan (KAKS x %)			
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	388.669 m ²		
	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Maliyet
Ruhsat Ofis İşyeri Alanı	388.668,63 m ²	55.000 TL	21.376.774.650 TL
Park 2 alanı	42.316,49 m ²	30.000 TL	1.269.494.700 TL
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	430.985		22.646.269.350 TL
Proje satış geliri			
	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Ciro
Ruhsat Ofis İşyeri Alanı	388.668,63 m ²	145.000 TL/m ²	56.356.951.350 TL
TOPLAM TUTAR			56.356.951.350 TL
Kat Karşılığı Hesabı			
Kat karşılığı oranı	65%		



Arsa Sahibine Kalan Ciro	36.632.018.378 TL
Yıllık indirgeme oranı	24,00%
Aylık indirgeme oranı	2,000%
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	50,0 Ay
İnşaatın 50 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Arsa sahibine kalan Net bugünkü değer	13.609.816.206 TL
Arsa m ² birim fiyatı Net Bugünkü Değeri	500.444 TL
Yuvarlatılmış arsa değeri	13.609.816.000 TL

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

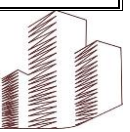
Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazın hâlihazırdaki kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır. Bağımsız bölüm değerleri Rapor'un 6.2 'inci bölümünde gösterilmiştir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

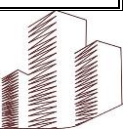


Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme çalışmasında, rapor konusu parselle önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Maliyet Yöntemi” kullanılmıştır. Alternatif olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” kullanılmış olup nihai değere “Maliyet Yaklaşımı” ile ulaşılmıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

A Blok için Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olup cins değişikliği işlemi yapılmıştır. B Blok için Yapı Kullanma İzin Belgesi alınıp cins değişikliği işlemlerinin yapılması gerekmektedir. İncelenen belgeler ve yerindeki tespitlere göre B Blok için iskan almasına herhangi bir engel bulunmamaktadır.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

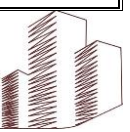
Taşınmazlar halihazırda Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi portföyü mülkiyetinde yer almaktadır.

A Blok için Yapı kullanma İzin Belgesi alınmış olup Cins Değişikliği yapılmıştır. B Blok için Yapı Kullanma İzin Belgesi henüz alınmamış olup süreç devam etmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının

(b) “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir,” bendi gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle “Bina” başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

(c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” Denilmekte olup, konu taşınmazın takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmaz üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı belirlenmiştir.



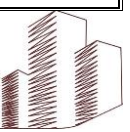
Bölüm 6

SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme çalışmasında, rapor konusu parselde önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Maliyet Yöntemi” kullanılmıştır. Alternatif olarak, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” kullanılmış olup nihai değere “Maliyet Yaklaşımı” ile ulaşılmıştır.

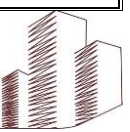
Taşınmazların satış kabiliyeti “SATILABİLİR” durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdir edilmiştir. Taşınmazların mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT	PROJE BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TAŞINMAZIN KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	TAŞINMAZIN KDV HARİÇ DEĞERİ (USD)	TAŞINMAZIN KDV HARİÇ DEĞERİ (EUR)	TAŞINMAZIN KDV DAHİL DEĞERİ (TL)
A	1	KULE 1	320.234,83	108.647,30	34.792.648.075,00	1.003.045.754,17	954.342.299,33	41.751.177.690,00
B	1	9	1.291,30	128.792,69	166.310.000,00	4.794.591,63	4.561.787,52	199.572.000,00
B	2	10	1.285,80	128.752,53	165.550.000,00	4.772.681,41	4.540.941,16	198.660.000,00
B	3	11	1.263,00	130.506,73	164.830.000,00	4.751.924,35	4.521.191,97	197.796.000,00
B	4	12	1.279,40	129.076,13	165.140.000,00	4.760.861,42	4.529.695,09	198.168.000,00
B	5	13	1.259,80	130.639,78	164.580.000,00	4.744.717,04	4.514.334,62	197.496.000,00
B	6	14	1.279,10	129.067,31	165.090.000,00	4.759.419,96	4.528.323,62	198.108.000,00
B	7	15	1.262,50	130.518,81	164.780.000,00	4.750.482,89	4.519.820,50	197.736.000,00
B	8	16	1.284,80	128.813,82	165.500.000,00	4.771.239,95	4.539.569,69	198.600.000,00
B	9	17	1.271,00	130.086,55	165.340.000,00	4.766.627,27	4.535.180,98	198.408.000,00
B	10	18	1.296,50	128.553,80	166.670.000,00	4.804.970,16	4.571.662,11	200.004.000,00
B	11	19	1.285,40	130.021,78	167.130.000,00	4.818.231,61	4.584.279,65	200.556.000,00
B	12	20	1.323,60	127.462,98	168.710.000,00	4.863.781,82	4.627.618,14	202.452.000,00
B	13	21	1.314,80	128.468,21	168.910.000,00	4.869.547,67	4.633.104,02	202.692.000,00
B	14	22	1.347,60	126.669,63	170.700.000,00	4.921.152,02	4.682.202,69	204.840.000,00
B	15	23	1.341,00	128.165,55	171.870.000,00	4.954.882,23	4.714.295,12	206.244.000,00
B	16	26	1.414,40	126.166,57	178.450.000,00	5.144.578,66	4.894.780,73	214.140.000,00
B	17	27	1.420,80	126.745,50	180.080.000,00	5.191.570,33	4.939.490,69	216.096.000,00
B	18	28	1.457,60	126.378,98	184.210.000,00	5.310.635,11	5.052.774,21	221.052.000,00
B	19	29	1.465,70	126.028,52	184.720.000,00	5.325.338,02	5.066.763,22	221.664.000,00
B	20	30	1.567,30	121.214,83	189.980.000,00	5.476.979,85	5.211.041,99	227.976.000,00
B	21	31	1.577,10	121.881,94	192.220.000,00	5.541.557,36	5.272.483,90	230.664.000,00
B	22	32	1.624,10	120.331,26	195.430.000,00	5.634.099,23	5.360.532,35	234.516.000,00
B	23	33	1.635,30	120.944,17	197.780.000,00	5.701.847,95	5.424.991,50	237.336.000,00
B	24	34	2.073,00	97.520,50	202.160.000,00	5.828.120,04	5.545.132,37	242.592.000,00



B	25	35	1.709,60	120.519,42	206.040.000,00	5.939.977,51	5.651.558,54	247.248.000,00
B	26	36	1.759,20	119.236,02	209.760.000,00	6.047.222,30	5.753.596,00	251.712.000,00
B	27	37	1.782,20	119.700,37	213.330.000,00	6.150.142,70	5.851.519,04	255.996.000,00
B	28	38	1.838,20	118.333,15	217.520.000,00	6.270.937,24	5.966.448,33	261.024.000,00
B	29	39	1.862,40	118.766,11	221.190.000,00	6.376.740,57	6.067.114,31	265.428.000,00
TOPLAM			362.807,33	-	40.066.628.075,00	1.155.090.612,48 \$	1.099.004.533,40 €	48.079.953.690,00

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (A BLOK + B BLOK + A BLOK DÜKKAN (SHELL-CORE))	
A BLOK TOPLAM DEĞER (TL)	32.980.270.000,00
B BLOK TOPLAM DEĞER (TL)	5.273.980.000,00
A Blok Dükkan SHELL-CORE (TL)	1.812.378.075,00
TOPLAM	40.066.628.075,00

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (A BLOK + B BLOK + A BLOK DÜKKAN (FIT OUT))	
A BLOK TOPLAM DEĞER (TL)	32.980.270.000,00
B BLOK TOPLAM DEĞER (TL)	5.273.980.000,00
A Blok Dükkan FIT OUT (TL)	2.263.725.500,00
TOPLAM	40.517.975.500,00

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir yöntemine göre taşınmazların toplam değeri;

Taşınmazların Toplam Aylık Kirası 224.040.406,65 ₺

Yıllık Kirası: 224.040.406,65 ₺ x 12 Ay = 2.688.484.880 ₺

Taşınmazların Toplam değeri: 2.688.484.880 ₺ / 0,0671 = ~ 40.066.838.748,14 ₺ olarak hesaplanmıştır.

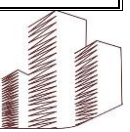
** Taşınmazlar için bölge ortalamalarına göre kapitalizasyon oranı (1/15 yıl =) yaklaşık % 6,71 hesaplanmıştır.

Maliyet Analizi

3328 ADA 3 PARSEL			
	ALAN	BİRİM DEĞER	DEĞER
ARSA	27.196 m ²	500.000 ₺/m ²	13.597.750.000,00 ₺
BİNA	388.669 m ²	55.000 ₺/m ²	21.376.774.650,00 ₺
PARK-2 OTOYOL	42.316 m ²	30.000 ₺/m ²	1.269.494.700,00 ₺
ŞEREFİYE ÇEVRE DÜZENLEMESİ HARİCİ VE MÜTEFERRİK İŞLER-			3.822.608.725,00 ₺
TOPLAM			40.066.628.075,00 ₺

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazların Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı emsaller göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir. Yapı birim maliyet değeri yapı kalitesi ve enflasyon dikkate alınarak birim değer belirlenmiştir.



Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara KDV hariç yasal ve mevcut toplam 40.066.628.075,00 ₺ (Kırmilyar Altmışaltımilyon Altyüzyirmisekizbin Yetmişbeş Türk Lirası) değer tespit ve takdir edilmiştir.

USD=~ 35,2529 ₺, 1 €=~ 36,7344₺ olarak kabul edilmiştir. (27.12.2024 taşınmazların değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.)

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazların KDV hariç döviz cinsinden değeri;

Değerleme konusu taşınmazların Dolar cinsinden yasal değeri 1.136.548.427,93 \$ olarak tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların Euro cinsinden yasal değeri 1.090.711.378,84 € tespit ve takdir edilmiştir.

* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaştırılması,

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır.

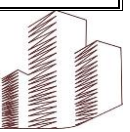
Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazların K.D.V hariç yasal ve mevcut durum piyasa değerinin 40.066.628.075,00 ₺ (Kırmilyar Altmışaltımilyon Altyüzyirmisekizbin Yetmişbeş Türk Lirası) olduğu hesaplanmıştır.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazların K.D.V dahil yasal ve mevcut durum piyasa değerinin 48.079.953.690,00 ₺ (Kırksekmilyar Yetmişdokuzmilyon Dokuzyüzelliüçbin Altyüzdoksan Türk Lirası) olduğu hesaplanmıştır.

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 30.12.2024 tarihinde 105 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Mithat Engin TAV Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 404479)	Gökhan DOĞAN Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408240)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
--	--	--



Bölüm 7

EKLER



FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.

