



ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

FİNANSKENT MAH., 3328 ADA, 3 PARSEL ÜZERİNDEKİ İNŞAAT DURUMUNDAKİ 2 ADET İŞ KULESİ VE ARSASI DEĞERLEME RAPORU

05.04.2021

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



Takdim:

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Sahrayı Cedit Mahallesi, Atatürk Caddesi No: 48, Kat: 8-9, 34734

Kozyatağı-Kadıköy/İstanbul

Hazırlayan:

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

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

Maltepe / İSTANBUL

05.04.2021

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Konu: Finanskent Mahallesi konumlu "Arsa" nitelikli taşınmazın değerlendirme çalışması

Sayın Yetkili,

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi konumlu 3328 Ada 3 Parselde yer alan "Arsa" nitelikli ana taşınmaz için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerlendirme raporunu ekte bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

Erhan GÜNDOĞAN
Genel Müdür Yardımcısı



Ahmet ARSLAN
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı



YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|--|---|
| Talep Eden Müşteri | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI |
| Hazırlayan Şirket | Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş. |
| Raporun Tarih ve Rapor Numarası | 05.04.2021 / 0008-REV 2 |
| Rapor Türü | Adil Piyasa Değer tespiti |
| İncelemenin Yapıldığı Tarih | 31.12.2020 |
| Değerlemesi Yapılan Mülk | Finanskent Mahallesi 3328 ada 3 parsel üzerindeki inşaat durumundaki 2 adet iş kulesi |
| Gayrimenkulün Adresi | Finanskent Mah., Finans Caddesi, No:44A-44B Ümraniye / İSTANBUL |
| Hukuki Tanımı | Arsa |
| Mal Sahibi | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| Mevcut Kullanımı | İnşaat Durumundaki 2 Adet İş Kulesi |
| Mevcut Kullanıcı | İnşaat Durumundadır. |
| İmar Durumu | T-3 Ticaret Alanı |
| Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı | 27195,50 m ² |
| Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı | 388.668,63 m ² |
| Kullanılan Değerleme Yaklaşımları | Maliyet Yaklaşımı, Proje Geliştirme Yaklaşımı+ Emsal Karşılaştırma (Arsa) |
| Adil Piyasa Değeri | 1.752.640.000 TL +KDV |
| <i>* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru</i> | 235.446.473 USD +KDV |
| <i>31.12.2020 : 1 USD = 7.4439 TL</i> | |
| Raporu Hazırlayan | Gürkan KURTOĞLU Değerleme Uzmanı Ahmet ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı |



Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

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



DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

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



Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı Şartlarla hazırlanmıştır.

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

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

Bu değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve Sermaye Piyasası Kurulu Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 28.05.2013 tarih 28660 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.



İÇİNDEKİLER

| | |
|---|----|
| 1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ | 7 |
| 2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR..... | 8 |
| 2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı | 8 |
| 2.2. Değerin Tanımı | 8 |
| 2.2.1. Piyasa Değeri | 8 |
| 2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları..... | 8 |
| 2.4. İşin Kapsamı | 8 |
| 3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI | 9 |
| 3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri | 9 |
| 3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER | 13 |
| 3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri | 13 |
| 3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç..... | 13 |
| 3.4. Taşınmazın Tanıtılması | 15 |
| 3.4.1. Ulaşım Özellikleri | 15 |
| 3.4.2. Fiziksel Özellikler | 17 |
| 4. PİYASA ARAŞTIRMASI..... | 20 |
| 4.1. Emsal Araştırması..... | 20 |
| 5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR..... | 23 |
| 5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler | 23 |
| 5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi | 23 |
| 5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler | 23 |
| 5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler | 23 |
| 5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı | 23 |
| 5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı..... | 23 |
| 5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı | 24 |
| 5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı | 24 |
| 5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi | 24 |
| 5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi | 24 |
| 5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri | 24 |
| 5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı'na Göre Değer Analizi | 25 |
| 5.3.2.4. Proje Geliştirme Yaklaşımı'na Göre Değer Analizi..... | 26 |
| 5.3.2.5. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi | 27 |
| 5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi..... | 28 |
| 5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 28 |
| 5.4.2. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri, | 28 |
| 6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması) | 29 |
| 7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR | 30 |
| 8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER..... | 64 |



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu şirketimiz ile ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 24.12.2020 tarihli 0008 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş rapor 05.02.2021 tarihli 0008-rev, 24.03.2021 tarihli 0008-rev 1 numarası ile ve 05.04.2021 tarihli 0008- rev2 numarası ile revize edilmiştir. Bu tür bir raporda elde edilen veriler kapsamlı şekilde açıklanmakta ve analizleri ve finansal hesapları sebepleri ile takdim edilmektedir.

Bu rapor şirketimizin değerleme uzmanı Safiye Nur Direk tarafından çalışmalara başlanarak 01.02.2021 tarihinde incelemeleri tamamlanmış ve 05.02.2021 tarihine kadar bitirilen, 24.03.2021 tarihli revize raporun revizesidir. Revize rapor Gürkan KURTOĞLU tarafından revize edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet Arslan tarafından kontrol edilmiştir. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

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

Şirket Bilgileri

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

İrtibat Bilgileri

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

Müşteri Bilgileri

Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Adres : Sahrayı Cedit Mah. Atatürk Cad. Kozyatağı No:48 / 8-9,34734 Kadıköy / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri

Telefon : 0(216) 369 77 72-73
Fax : 0(216) 369 77 74
Web : <http://www.ziraatgyo.com.tr>

Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

İstanbul İli Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi 3328 ada 3 parselin değer tespiti çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 31.12.2020 tarihli tahakkuk eden hakkeş tutarları dikkate alınarak 31.12.2020 tarihi itibariyle adil piyasa belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa ve acil satış değerleri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı**2.2.1. Piyasa Değeri**

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

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

2.3. Değerlendirilen Mülk Hakkı

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı birtakım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TUİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.



3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

3.1.1. İstanbul İli Genel Veriler



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

Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan İstanbul'un bütünü 5712 km²'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dâhildir. İstanbul, Türkiye'nin Marmara Bölgesinde 5.196 km² izdüşüm alana (5.461 km² gerçek alan) sahiptir. Doğuda Kocaeli, Batıda Tekirdağ ve Kırklareli'ne komşu olan İstanbul'un Kuzeyi Karadeniz, Güneyi Marmara Denizi ve Haliç ile çevrilidir. Bugünkü İstanbul'un büyük kesimi Avrupa yakasında, diğer kesimi ise Asya yakasındadır. İstanbul, kara ve denizler arasında önemli bir geçit yerindedir. Bir yakası Anadolu ve Balkan Yarımadalrı, diğer yakası Karadeniz ve Ege Denizi arasında bulunur.

3.1.1.1. Demografik Veriler

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2019 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Esenyurt, en az nüfuslu ilçesi de Adalar olmuştur.

| İlçe | Nüfus | İlçe | Nüfus | İlçe | Nüfus | İlçe | Nüfus |
|--------------|---------|---------------|---------|---------------|---------|---------------|-------------------|
| Adalar | 15.238 | Beykoz | 248.260 | Gaziosmanpaşa | 491.962 | Silivri | 193.680 |
| Arnavutköy | 282.488 | Beylikdüzü | 352.412 | Güngören | 289.441 | Sultanbeyli | 336.021 |
| Ataşehir | 425.094 | Beyoğlu | 233.323 | Kadıköy | 482.713 | Sultangazi | 534.565 |
| Avcılar | 448.882 | Büyükkçekmece | 254.103 | Kâğıthane | 448.025 | Şile | 37.692 |
| Bağcılar | 745.125 | Çatalca | 73.718 | Kartal | 470.676 | Şişli | 279.817 |
| Bahçelievler | 611.059 | Çekmeköy | 264.508 | Küçükçekmece | 792.821 | Tuzla | 267.400 |
| Bakırköy | 229.239 | Esenler | 450.344 | Maltepe | 513.316 | Ümraniye | 710.280 |
| Başakşehir | 460.259 | Esenyurt | 954.579 | Pendik | 711.894 | Üsküdar | 531.825 |
| Bayrampaşa | 274.735 | Eyüp | 400.513 | Sancaktepe | 436.733 | Zeytinburnu | 293.574 |
| Beşiktaş | 182.649 | Fatih | 443.090 | Sarıyer | 347.214 | Toplam | 15.519.267 |

Tablo 1: İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2019)



3.1.1.2. Ekonomik Veriler

Türkiye ekonomisi, 2000'li yılların başında yakaladığı büyüme ivmesini artırarak devam etmektedir. Cumhuriyetin 100. yılında dünyanın en büyük 10 ekonomisi arasına girmeyi hedefleyen Türkiye ekonomisinde en büyük payı İstanbul almaktadır. Ülkemizin sanayi ve üretim merkezi olan İstanbul, tarihsel zenginliği sayesinde turizm için de önemli bir şehir konumundadır. Cumhuriyet tarihinin en büyük yatırımları olan İstanbul Havalimanı, Osmangazi Köprüsü ve Kanal İstanbul gibi projelerle dünyanın da gözünü ayırmadığı İstanbul, milli gelirdeki artışın da liderliğini yapmaktadır. Dünyanın birçok ülkesinden fazla olan nüfusuyla büyük bir ekonomik güç haline gelen İstanbul, genç nüfusu sayesinde gelecek için de büyük bir potansiyel barındırmaktadır. İstanbul, geçmişten günümüze Türkiye ekonomisinin geçirdiği tüm dönüşümlerde merkezi rol oynamıştır. Bunda, İstanbul'un yurtdışından gelen akımların ülkemize giriş kapısı olması kadar, yurt içinde yaratıcılık ve yeniliğin odaklandığı, girişimciliğin yoğunlaştığı bir merkez olmasının etkisi büyüktür. İstanbul, Türk ekonomisinde önemli bir role sahiptir ve hem ticaret hem de sanayi sektöründe büyük bir rol oynar.

İstanbul, çağlar boyunca bir ticaret ve üretim şehri olagelmıştır. Turizm sektörü, endüstri ve ticaret potansiyelleriyle İstanbul'un değeri her geçen gün artmaktadır. Türkiye'de kendine has sosyo-ekonomik yapıya sahip olan İstanbul, ülkenin ticaret, iş, yatırım, finans ve turizm başkentidir. İstanbul'un Türkiye iş gücündeki payı %20,3, ihracattaki payı %50,6, ithalattaki payı ise %54,6'dır.

3.1.1.3. Sektörel Veriler

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir.

Ticaret ve Sanayi

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.



Tarım ve Hayvancılık

İstanbul ili, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır.[133] Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır. Günümüzde İstanbul topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır.[134] Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüpsultan, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır. İstanbul'da hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle şehrin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemirburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

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

Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur.

İstanbul, hem tarihi, hem de modern bir şehirdir. Yenikapı Theodosius Limanı kazılarıyla gün ışığına çıkarılan Neolitik Çağ yerleşimiyle, kentin tarihinin, 8500 yıl geriye uzandığı anlaşılmıştır. Böylelikle, İstanbul'un geçirdiği kültürel, sanatsal, jeolojik değişim ve kent arkeolojisi hakkında yeni bir dönem açılmıştır. Yunanlılar, bugün İstanbul'un üzerinde yer aldığı coğrafya üzerinde, M.Ö. 700'de Bizantium şehrini kurmuştur. Bu şehir, Konstantinapolis adıyla Roma ve Doğu Roma İmparatorluklarının başkenti olmuştur. Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya



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

İSTANBUL'A GELEN YABANCI ZİYARETÇİ SAYILARI

| AYLAR | YABANCI | | | | YERLİ | | | |
|---------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------|
| | YILLAR | YILLAR | YILLAR | DEĞİŞİM ORANI | YILLAR | YILLAR | YILLAR | DEĞİŞİM ORANI |
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2020/2019 (%) | 2018 | 2019 | 2020 | 2020/2019 (%) |
| OCAK | 1.461.570 | 1.539.496 | 1.787.435 | 16,11 | 831.307 | 918.949 | 1.017.034 | 10,67 |
| ŞUBAT | 1.527.070 | 1.670.238 | 1.733.112 | 3,76 | 848.510 | 984.689 | 962.151 | -2,29 |
| MART | 2.139.766 | 2.232.358 | 718.097 | -67,83 | 1.073.002 | 1.165.591 | 374.101 | -67,90 |
| NİSAN | 2.655.561 | 3.293.176 | 24.238 | -99,26 | 1.144.041 | 1.329.868 | 960 | -99,93 |
| MAYIS | 3.678.440 | 4.022.254 | 29.829 | -99,26 | 984.028 | 1.016.809 | 847 | -99,92 |
| HAZİRAN | 4.505.594 | 5.318.981 | 214.768 | -95,96 | 1.100.389 | 1.361.302 | 66.725 | -95,10 |
| TEMMUZ | 5.671.801 | 6.617.380 | 932.927 | -85,90 | 1.502.397 | 1.666.319 | 301.930 | -81,88 |
| AĞUSTOS | 5.383.332 | 6.307.508 | | | 1.391.036 | 1.540.120 | | |
| EYLÜL | 4.792.818 | 5.426.818 | | | 1.235.301 | 1.359.175 | | |
| EKİM | 3.755.467 | 4.291.574 | | | 1.230.070 | 1.347.554 | | |
| KASIM | 1.966.277 | 2.190.622 | | | 1.014.984 | 1.088.372 | | |
| ARALIK | 1.950.705 | 2.147.878 | | | 1.077.925 | 1.127.915 | | |
| TOPLAM | 39.886.881 | 45.896.380 | 5.400.896 | -87,81 | 13.400.000 | 15.000.000 | 1.600.000 | -87,81 |

Kaynak: TC. Kültür ve Turizm Bakanlığı



3.1.2. Ümraniye İlçesi Genel Veriler

Ümraniye, İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık beşinci ilçesidir. İlçe 35 mahalleden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Batıdan Üsküdar, güneyden Ataşehir, doğudan Sancaktepe, kuzeydoğudan Çekmeköy ve kuzeybatıdan Beykoz ilçeleriyle çevrilidir. Bölge 17. yüzyıl başlarında Osmanlı padişahı I. Ahmet tarafından Şeyh Aziz Mahmut Hüdai'ye vakfedilmiştir. Cumhuriyet döneminden önce Bulgurlu'ya kadar olan bölge bu vakfın malı olarak Üsküdar'a bağlı kasaba olarak kalmıştır. Ümraniye'ye ilk ad olarak Yalnız Selvi demelerinin sebebi birkaç mezar ve birkaç selvi ağacının ve orman arasında birkaç evin bulunmasıdır. Ümraniye'de ilk yerleşenler Balkan Savaşları'ndan sonra, önce Batum'dan ardından da Yugoslavya ve Bulgaristan'dan gelen göçmenlerdir. Bundan dolayı bir süre de "Muhacir Köy" olarak adlandırılmıştır. 1960 yılına kadar köy olarak kalan Ümraniye, Organize Sanayi Bölgesi olarak ilan edilmesinden sonra yoğun göçlere maruz kalmıştır. Belediye ilk defa 1963 yılında kurulmuştur.

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

3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

| TAPU KAYITLARI | | | |
|---|--------------|----------------------|-------------|
| İL | : İSTANBUL | ADA | : 3328 |
| İLÇE | : ÜMRANİYE | PARSEL | : 3 |
| MAHALLE / KÖY ADI | : FİNANSKENT | YÜZÖLÇÜM | : 27195,50 |
| MEVKİİ | : - | ANA TAŞINMAZ NİTELİK | : ARSA |
| MALİK | HİSSE PAY | / | HİSSE PAYDA |
| ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 1 | / | 1 |

Tablo 2: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

06.11.2020 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlemeye konu parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

11.11.2020 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlemeye konu ana taşınmazın son 3 yıl içerisinde satışının olmadığı bilgisi alınmıştır.

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

✓ İmar Durumu:

Söz konusu taşınmaz, 10.11.2020 tarihinde Ümraniye Belediye Başkanı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre 19.06.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planına göre; "T3 Lejantlı Ticaret" alanında kalmakta olup Hmax: Serbest, E: 2.85 yapılaşma koşullarına sahiptir. T3 Ticaret Lejantına sahip alanlarda plan notlarına göre, "alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, işhanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, finans kurumları, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, kafeler



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

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

Tablo 3: Yapı Ruhsatları

✓ Yapı Denetim:

Değerleme konusu inşaat durumundaki taşınmazların kamu kurumuna ait olması nedeni ile yapı denetiminden muaf olup fenni mesuliyet Ziraat GYO tarafından yapılmaktadır.

3.4. Taşınmazın Tanıtılması

3.4.1. Ulaşım Özellikleri

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



Harita 1: Mülkün İstanbul ölçeğindeki konumu

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



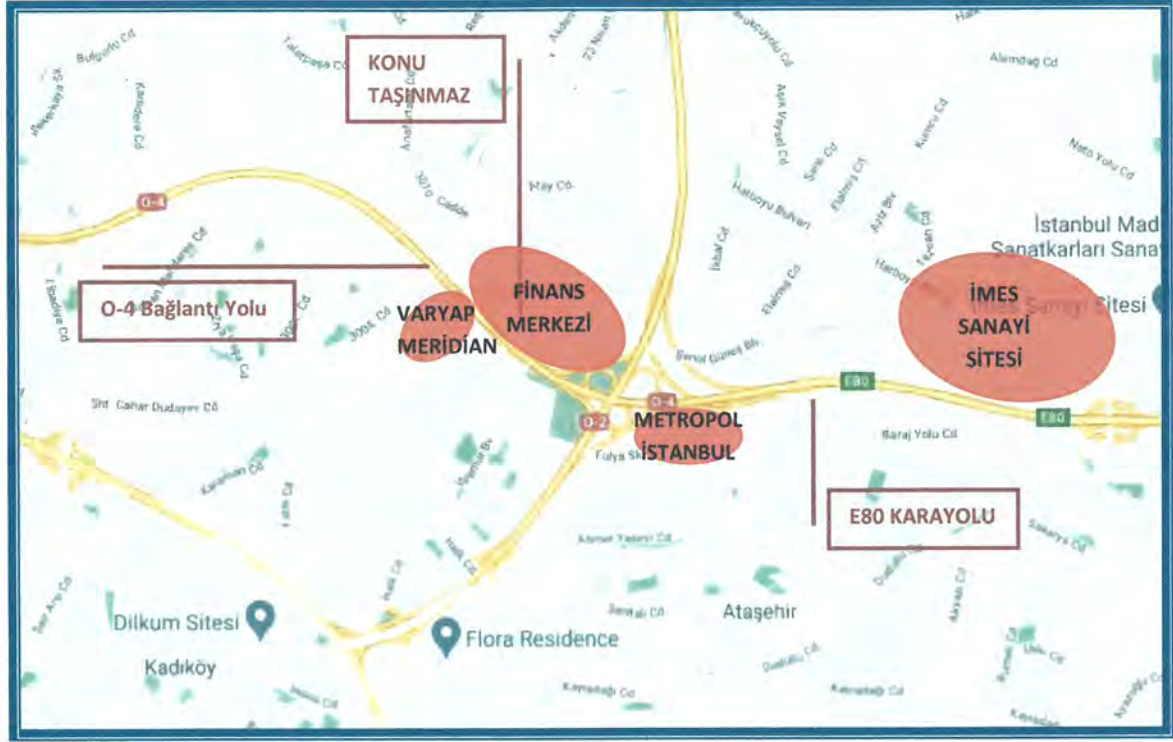
BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

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

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



Harita 2: Mülkün konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, Finans Caddesi'nde konumlu olup, yakın çevresinde Metropol İstanbul, Nidakule, Varyap Meridian, Bulvar216, Watergarden, Uphill Court, Kent Plus, Ağaoğlu My World gibi projeler ile Ataşehir Belediyesi, Ülker Sports Arena gibi önemli yapılar bulunmaktadır.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim-mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

| Önemli Merkezler | Mesafe (km.) |
|-----------------------------|--------------|
| İstanbul Çevreyolu | : 3,50 |
| 15 Temmuz Şehitleri Köprüsü | : 4,50 |
| Taksim Meydanı | : 0,20 |
| Avrasya Tüneli | : 4,00 |

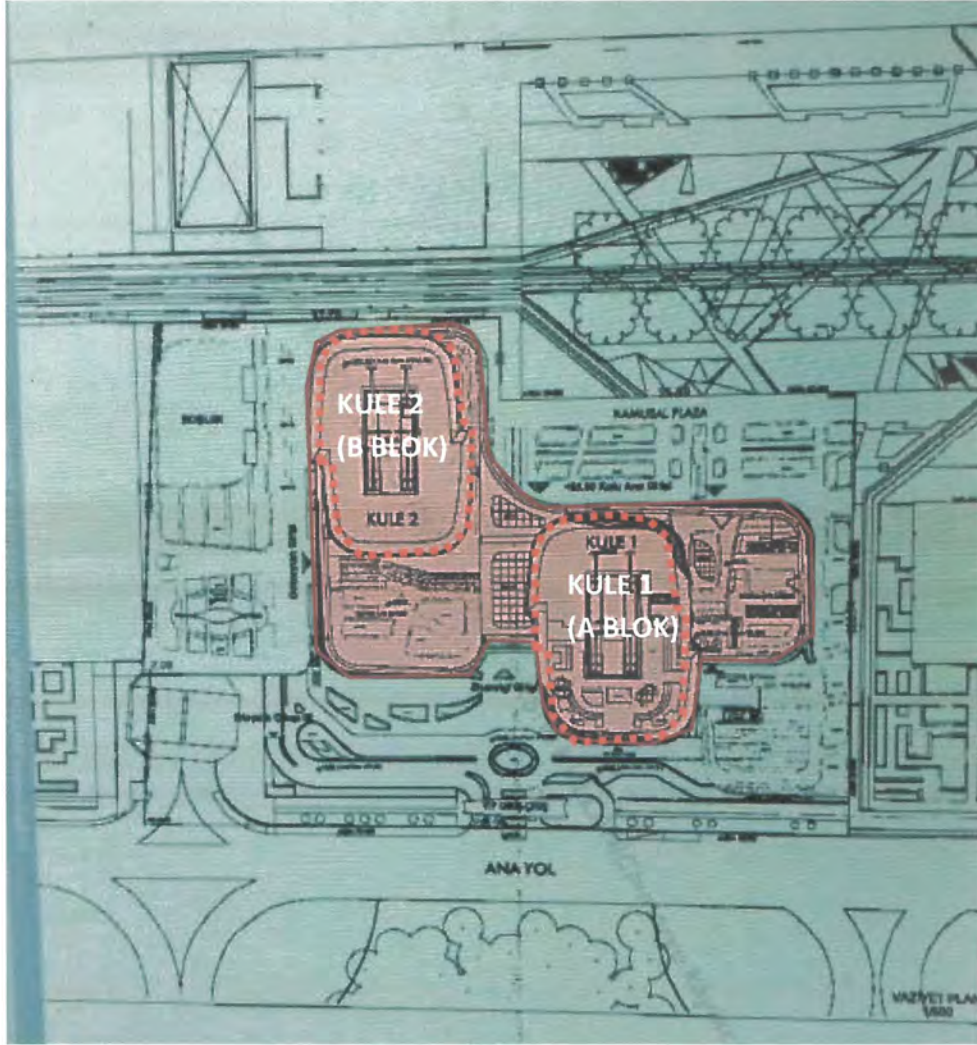
Tablo 4: Önemli Merkezlere Yaya Yolu Mesafe



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

Tablo 5: Ana Taşınmazın Brüt Alan ve Özellikleri





Görsel 2. Vaziyet Planı



4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Arz ve talep dengesi genel itibariyle dengeli olan bölgede yapılan araştırmaya göre arsa fiyatları imar şartları, büyüklüğü, şekli ve topografik yapısına bağlı olarak m² başına bizimle eş değer arsaların **33.000-TL** ile **35.000.-TL** arasında değiştiği tespit edilmiştir.



Görsel 1: Emsal Haritası

4.1. Emsal Araştırması

Satılık Arsa Emsalleri**Emsal 1: Remax DEHA 0553 660 27 31**

Konu taşınmaza yakın konumda, Finans Kent mahallesi, brüt 2.507,57 m² yüzölçümlü, eğitim alanı imarlı, E=1.50 ve H=Serbest yapılaşma koşullu, 2.285 m² net imar alanlı 3317 ada 3 parsel için pazarlıklı 32.000.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları, konu parselde göre daha düşük şerefiyelidir.

Emsal 2: Keller William Forres 0532 513 93 24

Konu taşınmaza yakın konumda, Ataşehir Barbaros Mahallesi, 2696 ada 19 no'lu net 1.111 m² yüzölçümlü, ticaret + konut imarlı, E:1.75, Hmax:10 kat yapılaşma şartlarına sahip arsa için pazarlıklı 15.400.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın imar durumu, yapılaşma koşulları ve konumu konu parselde göre daha düşük şerefiyelidir.

Emsal 3: Remax Öncü 0537 988 99 21

Konu taşınmaza yakın konumda, Ataşehir Barbaros Mahallesi, 2192 ada 2 no'lu, net 398,50 m² yüzölçümlü, imar transferi bulunan arsa için pazarlıklı 3.500.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın imar durumu, yapılaşma koşulları ve konumu konu parselde göre daha düşük şerefiyelidir.



Emsal 4: Avni Sağlık 0532-305 36 51

Konu taşınmaza yakın konumda, 3387 ada 1 parseldeki 7.735 m² arsa alanına sahip 56.620 m² kullanım alanına sahip satılık plaza için 860.000.000 TL talep edilmektedir.

Emsal 5: Atilla Solgun 0532-660 73 93

Konu taşınmaza yakın konumda, 3334 ada 7 parseldeki 4.367 m² arsa alanına sahip 40.000 m² kullanım alanına sahip satılık plaza için 400.000.000 TL talep edilmektedir.

Emsal 6: Volkan Sen 0532 243 86 79

Konu taşınmaza yakın konumda, Ümraniye, Site Mahallesi, 456 ada 6 no'lu net 300 m² yüzölçümlü, konut imarlı, ayırık nizam, 4 kat yapılaşma şartlarına sahip parsel için pazarlıklı 3.800.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın imar durumu, yapılaşma koşulları ve konumu konu parselde göre daha düşük şerefiyelidir.

Emsal 4 ve 5 için bina çıkartarak arsa değerine ulaşma

| EMSAL NO | 4 | 5 |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| TALEP EDİLEN FİYAT | 860.000.000,00 TL | 400.000.000,00 TL |
| TALEP EDİLEN FİYAT TL | 860.000.000,00 TL | 400.000.000,00 TL |
| PAZARLIK PAYI | 25% | 25% |
| GERÇEKÇİ FİYAT | 645.000.000,00 ₺ | 300.000.000,00 ₺ |
| ARSA ALANI | 7735 m ² | 4367 m ² |
| BİNA ALANI | 56620 m ² | 40000 m ² |
| BİNA BİRİM FİYATI | 2.750,00 TL | 2.000,00 TL |
| BİNA DEĞERİ | 155.705.000,00 ₺ | 80.000.000,00 ₺ |
| ŞEREFİYE (Müteahhit Karı) ORANI | 25% | 20% |
| ŞEREFİYE (Müteahhit Karı) | 161.237.500,00 ₺ | 60.000.000,00 ₺ |
| ARSAYA DÜŞEN | 328.057.500,00 ₺ | 160.000.000,00 ₺ |
| ŞEREFİYESİZ ARSA BİRİM FİYATI | 42.412TL/m ² | 36.638TL/m ² |

Altta yer alan tabloda emsallerin alanları konumları imar durumları yapılaşma koşulları yapı yapılaşması büyüklükleri dikkate alındığında her bir emsal için şerefiye indirilmesi yapılmış ve uygulanmıştır.

| ARSA EMSALLERİ | | | | | | | | | | | | |
|---|--|------------------|--------------------|---------|----------------------|----------------|------------------|-----------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------|--|
| NİTELİK | NET ALAN | İMAR DURUMU | TALEP EDİLEN FİYAT | İSKONTO | TAHMINİ SATIŞ FİYATI | BİRİM FİYAT | KONUM ŞEREFİYESİ | ALAN ŞEREFİYESİ | İMAR DURUMU ŞEREFİYESİ | FONKSİYON VE KULLANILABİLİRLİK | DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT | |
| ARSA | 2285 m ² | EĞİTİM | 32.000.000,00 TL | 9% | 29.100.000,00 TL | 12.735,23 TL | -50% | 25% | -75% | -25% | 31.340,6 TL | |
| ARSA | 1111 m ² | T+K, E:1.75 | 15.400.000,00 TL | 10% | 13.850.000,00 TL | 12.466,25 TL | -75% | 25% | -75% | -15% | 32.928,4 TL | |
| ARSA | 398,5 m ² | KONUT(transfer) | 3.500.000,00 TL | 8,5% | 3.200.000,00 TL | 8.030,11 TL | -75% | 30% | -100% | -50% | 29.510,7 TL | |
| ARSA | 7735 m ² | TİCARİ H:SERBEST | 328.057.500,00 TL | 0% | 328.057.500,00 TL | 42.412,09 TL | 20% | 15% | -30% | 0% | 37.492,3 TL | |
| ARSA | 4367 m ² | TİCARİ H:SERBEST | 160.000.000,00 TL | 0% | 160.000.000,00 TL | 36.638,42 TL | 5% | 15% | -30% | 0% | 38.461,2 TL | |
| ARSA | 300 | Konut, A-4 | 3.800.000,00 TL | 18% | 3.126.500,00 TL | 10421,66667 TL | -75% | 25% | -75% | -25% | 29.921,6 TL | |
| ORTALAMA | | | | | | | | | | | 33.275,8 TL | |
| İSAL 1 | Arsanın konumunun daha kötü olması, Alanın küçük olması, imar durumunun okul olması ve fonksiyonlar karşılaştırıldığında % lik indirimler uygulanmıştır. | | | | | | | | | | | |
| İSAL 2 | Arsanın konumunun daha kötü olması, Alanın küçük olması, imar durumunda emsal ve fonksiyonlar karşılaştırıldığında % lik indirimler uygulanmıştır. | | | | | | | | | | | |
| İSAL 3 | Arsanın konumunun daha kötü olması, Alanın küçük olması, imar durumunun konut olması ve fonksiyonlar karşılaştırıldığında % lik indirimler uygulanmıştır. | | | | | | | | | | | |
| İSAL 4 | Arsanın konumunun iyi olması, Alanın küçük olması, imar durumunun yapılaşmaya göre daha az emsale tabi olması ve fonksiyonlar karşılaştırıldığında % lik indirimler uygulanmıştır. | | | | | | | | | | | |
| İSAL 5 | Arsanın konumunun iyi olması, Alanın küçük olması, imar durumunun yapılaşmaya göre daha az emsale tabi olması ve fonksiyonlar karşılaştırıldığında % lik indirimler uygulanmıştır. | | | | | | | | | | | |
| İSAL 6 | Arsanın konumunun daha kötü olması, Alanın küçük olması, imar durumunun konut olması ve fonksiyonlar karşılaştırıldığında % lik indirimler uygulanmıştır. | | | | | | | | | | | |
| Gayrimenkulün aanın emsallere göre çok daha büyük olması nedeniyle eksi şerefiye, imar durumunda emsal dikkate alındığında artı şerefiye uygulanmıştır. | | | | | | | | | | | | |

Tablo 6: Bina Emsal Denkleştirme Tablosu

Satılık Ofis Emsalleri

Emsal 6: REM Türkiye Gayrimenkul 0533 599 63 84

Konu taşınmaza yakın konumda, Finans Merkezi içerisindeki Sarphan Finanspark rezidans projesinde 3.katta, 85 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ancak 65 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 1+0 ofis için pazarlıklı 1.500.000 TL talep edilmektedir.

Emsal 7: Demand Grup 0533 341 34 34

Konu taşınmaza yakın konumda, Finans Merkezi içerisindeki Sarphan Finanspark rezidans projesinde 4.katta, 63 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ancak 50 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 1+0 ofis için pazarlıklı 1.250.000 TL talep edilmektedir.

Emsal 8: Kule Yatırım 0532 153 45 87

Konu taşınmaza yakın konumda, 4 yıllık Metropol İstanbul rezidans projesinde 27.katta, 130 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ancak 115 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 2+1 ofis için pazarlıklı 2.250.000 TL talep edilmektedir.

Emsal 9: Millenuim Grup Gayrimenkul 0539 663 08 68

Konu taşınmaza yakın konumda, 8 yıllık Uphill Tower rezidans projesinde 17.katta, 136 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ancak 110 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 3+1 ofis için pazarlıklı 1.800.000 TL talep edilmektedir.

Emsal 10: Anka Gayrimenkul 0532 390 26 52

Konu taşınmaza yakın konumda, 4 yıllık Metropol İstanbul rezidans projesinde 7.katta, 78 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ancak 55 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 1+1 ofis için pazarlıklı 995.000 TL talep edilmektedir.

| OFİS EMSALLERİ | | | | | | | | |
|----------------|---------|--------------------|--------------------|---------|-----------------|--------------|----------|-------------------------|
| EMSAL NO | NİTELİK | İndirgenmiş | | İSKONTO | TAHMİNİ SATIŞ | | | DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT |
| | | BRÜT ALAN | TALEP EDİLEN FİYAT | | FİYATI | BİRİM FİYAT | ŞEREFİYE | |
| 6 | OFİS | 65 m ² | 1.500.000,00 TL | 12% | 1.320.000,00 TL | 20.307,69 TL | -10% | 22.338,46 TL |
| 7 | OFİS | 50 m ² | 1.250.000,00 TL | 16% | 1.050.000,00 TL | 21.000,00 TL | -5% | 22.050,00 TL |
| 8 | OFİS | 115 m ² | 2.250.000,00 TL | 10% | 2.025.000,00 TL | 17.608,70 TL | -25% | 22.010,87 TL |
| 9 | OFİS | 110 m ² | 1.800.000,00 TL | 5% | 1.710.000,00 TL | 15.545,45 TL | -40% | 21.763,64 TL |
| 10 | OFİS | 55 m ² | 995.000,00 TL | 7% | 925.350,00 TL | 16.824,55 TL | -30% | 21.871,91 TL |
| ORTALAMA | | | | | | | | 22.133,11 TL |

Tablo 7: Ofis Emsal Denkleştirme Tablosu



5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler;

- Ulaşım Kolaylığı
- Merkezi konumda olması
- Finans Merkezi gibi prestijli ve ayrıcalıklı projede olması
- Prestijli ve iş merkezlerinin yoğun olduğu bölgede konumlu olması
- Onaylı mimari projesinin ve ruhsatının bulunması

Olumsuz Özellikler

- Tadilat halinde olması

5.2. En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında iki farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler "Maliyet Yaklaşımı" ve "Proje Geliştirme Yaklaşımı" dır.

5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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



5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün inşa seviyeli olması nedeniyle değer tespitinde maliyet yaklaşımı esas alınmıştır. Arsa değer tespitinde emsal karşılaştırma ve proje geliştirme yöntemi uygulanarak emsal karşılaştırma esas alınmıştır.

5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

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

Yapılan emsal araştırmasında, konu taşınmazın benzer özelliklerine sahip arsa emsallerinin ortalama birim değerlerinin **33.275,80 TL/m²** olduğu tespit edilmiştir.

| Ada No | Parsel No | Toplam Brüt Alan, m ² | Birim Değer, TL/m ² | Yuv. Nihai Değer, TL |
|---------------|-----------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| 3328 | 3 | 27.196 | 33.275,80 | 904.950.000 |
| TOPLAM | | | | 904.950.000 |

Tablo 7: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Arsa Değer Takdir Tablosu

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

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



5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı'na Göre Değer Analizi

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

Değerleme konusu taşınmazın inşaat halinde olması nedeni ile tamamlanan inşaat oranındaki maliyeti ile projesi için oluşturulan maliyete, arsa değeri eklenerek değer takdir edilmiştir.

A Blok'ta 328.940,44 m² inşaat alanından 301.667,66 m², B Bloкта 59.728,19 m² inşaat alanından 42.484,97 m², toplam 388.668,63 m² inşaat alanından 344.152,63 m² alan kaba olarak inşa edilmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmaz %43,2 inşaat seviyeli olarak hesaplanmıştır.

Değerleme çalışmasında konu taşınmazın nitelikli yapı olması nedeniyle dikkate alınarak 10.03.2020 tarihinde 31064 sayı resmi gazetede yayımlanan yapı maliyet birim tablosuna göre 5-A sınıfında yer alan yapının maliyeti, tabloda 2.400 TL/m² gözükmesine karşın, yapının şekli, projenin büyüklüğü yapımı, mevcutta inşai alanlı ve şekli dikkate alınarak 3.250 TL/m² birim maliyet değeri dikkate alınmıştır. Bununla birlikte yıl bazında açıklanan %14 enflasyon dikkate alındığında min maliyetin birim başına 3.250 TL/m² X 1,14= 3.705 TL olacağı düşünülmektedir. Bununla birlikte mevcutta bina maliyetine ek olarak proje, olağan dışı giderler ve yatırımcı karı fonksiyonları dikkate alınarak %25 artı maliyet olacağı ön görülmüştür.

(622.087.462,43 TL x %25) = 155.521.865,61 TL değer alınmıştır.

Bu zamana kadar harcanan maliyet tablosu altta hesaplanmıştır.

| AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre) | ALAN | BİRİM FİYAT | İnşaat Seviyesi | TOPLAM DEĞER |
|-----------------------------|---------------------------------|------------------------|-----------------|-----------------------|
| Yapı Maliyeti Betonarme | 388.668,63 m ² | 3.705TL/m ² | 43,2% | 622.087.462 TL |
| Diğer Giderler Yaklaşık | | | | 155.521.866 TL |
| TOPLAM BİNA MALİYETİ | 388.668,63 m² | | | 777.609.328 TL |

Mevcutta firma tarafından belgeler dahilinde tarafımıza sunulan ve ödemesi yapıldığı bildirilen masraflar altta gösterilmiştir. Değer hesaplamasında muhasebe kayıtları ile güncel inşaa maliyetleri karşılaştırılması yapılmış ve muhasebe kayıtlarının piyasa şartları ile uyumlu olması nedeniyle alttaki tablodaki veriler dikkate alınmıştır.

Değerlemede maliyet yöntemini esas alınmış olup 27.11.2020 değerlendirme tarihi sonrasında 31.12.2020 tarihine kadar ki oluşan inşaat ilerlemesi ve mizan giderler ile tahakkuk kayıtları dikkate alınarak değerlendirme tarihi 31.12.2020 tarihi olacak şekilde revize rapor hazırlanmıştır."



| GÜNCEL TABLO | |
|--|-------------------------|
| İUFM Ziraat Kuleleri Yapım İşi Ödemeleri | |
| Proje Genelinde Harcanmış Maliyet: | ₺ 1.446.809,49 |
| Proje Müellifiği (KPF) Giderler: | ₺ 12.924.873,18 |
| Proje Yönetimi (Turner) Hakediş Bedelleri: | ₺ 36.043.739,40 |
| Ortak Alan Giderleri: | ₺ 77.543.490,79 |
| Leed Sertifikası Başvuru Bedeli: | ₺ 157.460,00 |
| Yüklenici Hakedişleri (Kalyon) (Sözleşme): | ₺ 443.967.160,99 |
| Yüklenici Hakedişleri (Kalyon) (Ek Protokoller): | ₺ 142.429.264,94 |
| Yüklenici Hakedişleri (Kalyon) Fiyat Farkı: | ₺ 128.064.362,90 |
| Peyzaj ve Cephe Proje Bedelleri: | ₺ 5.108.188,55 |
| TOPLAM | ₺ 847.685.350,24 |

Yukarıdaki bilgiler güncel halde şirket muhasebe kayıtlarından alınmıştır. İşbu kayıtlar uhdemizde saklıdır; Bina maliyeti hesaplamasında iki farklı değer hesaplanmış ve mevcutta harcanan maliyetlerin piyasa maliyetler ile uyumlu olması kontrolü ile 847.685.350,24 TL inşa maliyetinde dikkate alınmıştır.

| Maliyet Yaklaşımında arsa değeri ve bina maliyeti ayrı ayrı hesaplanmış, gerekli durumlarda negatif veya pozitif düzeltmeler uygulanmış ve arsa değeri ile bina maliyeti toplanmak suretiyle toplam değere ulaşılmıştır. | | | | |
|--|--------------------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------------|
| AÇIKLAMA | ALAN | BİRİM FİYAT | HİSSE | TOPLAM DEĞER |
| 3328 Ada 3 Nolu Parsel Arsa Değeri | 27.195,50 m ² | 33.275,80 TL/m ² | 1 / 1 | 904.952.019 TL |
| TOPLAM ARSA DEĞERİ | 27.195,50 m² | | | 904.952.019 TL |
| AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre) | ALAN | BİRİM FİYAT | İnşaat Seviyesi | TOPLAM DEĞER |
| İnşaat Durumundaki Bina Maliyeti Betonarme | | | | 847.685.350 TL |
| TOPLAM BİNA MALİYETİ | | | | 847.685.350 TL |
| TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ | | | | 1.752.640.000 TL |

Değerleme konusu taşınmazın değerlendirme tarihi itibarı ile maliyet yaklaşımı yöntemi ile değeri **1.752.640.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

5.3.2.4. Proje Geliştirme Yaklaşımı'na Göre Değer Analizi

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

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

- Değerleme konusu taşınmazın toplam brüt inşaat alanı 388.668,63 m², satılabilir inşaat alanı 153.941,59 m²'dir.
- Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda yeni inşa edilmiş, donatı alanları konu taşınmaza benzer iş merkezlerinde konumlu ofisler için m² birim değerlerinin 22.133 TL/m² olduğu tespit edilmiştir.
- İndirgeme oranının yıllık %19,00 olacağı ve inşaatın 36 ayda tamamlanacağı ve satılacağı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın satılabilir alanlar için yapı maliyet birim tablosunda 3.705 TL/m² birim maliyet değeri bulunmaktadır.
- Yatırımcı kar oranı ile hesaplama yapılmış olup bölgede yapılan araştırma doğrultusunda kar oranının ortalama %25 olabileceği bilgisi ile hesaplamalar yapılmıştır.



| PROJE GELİŞTİRME YONTEMİ | | | | |
|---|---------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------|
| | Brüt Alan (m ²) | | | |
| Net Arsa Alanı (m ²) | 27.195,50 m ² | | | |
| İmar planına göre Arsanın Lejanti | TİCARET ALANI | | | |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 388.668,63 m² | | | |
| TOPLAM SATILABİLİR İNŞAAT ALANI | 153.941,59 m ² | | | |
| Ortak alan (KAKS x %) | 234.727,04 m ² | | | |
| | | | | |
| | Brüt Alan (m ²) | Birim Maliyet (TL/m ²) | Maliyet | |
| Toplam İnşaat alan maliyeti | 388.669 m ² | 3.705 TL | 1.440.017.274 TL | |
| Proje Maliyeti (Proje, belediye, harç vb. masraflar) | | | 125.000.000 TL | |
| TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ | 388.669 | 4.027 TL/m² | 1.565.017.274 TL | |
| | | | | |
| Proje satış geliri | | | | |
| | Brüt Alan (m ²) | Değer artış katkısı | Birim Fiyat (TL/m ²) | Ciro |
| İnşa edilebilecek ofis alanı | 153.942 m ² | 15% | 22.133 TL/m ² | 4.201.873.876 TL |
| PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ | | | 4.201.873.876 TL | |
| | | | | |
| Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri | | | | |
| Yapı Maliyeti | 1.565.017.274 TL | | | |
| Yatırımcı Kar, Serefiye Oranı | 25% | | | |
| Yatırımcı Karı | 1.050.468.469 TL | | | |
| Yıllık indirgeme oranı | 19,00% | | | |
| Aylık indirgeme oranı | 1,583% | | | |
| İnşaatin Kaç Ay içinde tamamlanabileceği | 36,0 Ay | | | |
| İnşaatin 36 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer | 901.157.928 TL | | | |
| Arsa m² birim fiyatının Net Bugünkü Değeri | 33.136 TL | | | |
| Yuvarlatılmış arsa değeri | 901.158.000 TL | | | |

Değerleme konusu taşınmazın değerleme tarihi itibari ile proje geliştirme yaklaşımı ile arsa birim değeri 33.136 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

5.3.2.5. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir dava bulunmadığı firma tarafından beyan edilmiş ve herhangi bir sınırlamaya rastlanılmamıştır.



5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi**5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Portföyde yer alan gayrimenkulün yerinde yapılan incelemelerde; değerlendirme konusu taşınmazın inşaat durumunda olması nedeni ile yerinde detaylı ölçüm yapılamamış olup, onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu kabul edilmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, mimari projesinin ve yapı ruhsatının bulunduğu tespit edilmiş ve incelenmiştir. Değerlemesi yapılan gayrimenkul halen Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş portföyünde bulunmakta olup, portföye proje olarak alınmasında herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

5.4.2. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,

31 Ağustos 2019 yılında yayınlanan tebliğin ek-1 e göre;

3.maddenin e bendi: satış vadi ve kat karşılığı sözleşmesi olmadığı ifade edilmiş olmakla birlikte tapu kayıtlarında ve resmi araştırmalarda herhangi bir sözleşmeye rastlanılmamıştır.

5.Madde ç-1 : kira değerleri henüz inşa aşamasında olması nedeniyle

Ç-2: hasılat ve kat karşılığı olmaması nedeniyle

Ç-6: bölünmüş alan olmaması

- 6. Maddenin f: üst hakkı olmaması

raporda yer verilmemiştir.



6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 31.12.2020 tarihi itibarıyla piyasa değerlerinin belirleme amacıyla değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı tebliğde yer alan, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Arsa değerlemesinde emsal karşılaştırma yönteminden arsa birim değeri 33.275,8 TL/m², proje geliştirme yöntemine göre arsa birim değeri 33.136 TL/m² hesaplanmıştır. Değerlemede konu taşınmazın inşaa seviyeli olması nedeniyle maliyet yönteminde arsa birim değerinde mevcutta Pazar araştırması emsal karşılaştırma esas alınmıştır.

Konu gayrimenkul inşaa seviyeli olması nedeniyle değer tespitinde maliyet yaklaşımı esas alınmıştır. Arsa değer tespitinde emsal karşılaştırma ve proje geliştirme yöntemi uygulanarak emsal karşılaştırma esas alınmıştır. Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, imar durumu, inşaat seviyesi gibi etkenler dikkate alınarak;

Toplam Adil Piyasa Değerinin;

1.752.640.000 TL +KDV (Bir Milyar Yedi Yüz Elli İki Milyon Altı Yüz Kırk Bin TL)

2.068.115.200 TL KDV dahil (İki Milyar Altmış Sekiz Milyon Yüz On Beş Bin İki Yüz TL)

235.446.473 USD + KDV (İki Yüz Otuz Beş Milyon Dört Yüz Kırk Altı Bin Dört Yüz Yetmiş Üç USD)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 31.12.2020 : 1 USD = 7.4439 TL



Lisanslı Değerleme Uzmanı
Gürkan KURTOĞLU
SPK Lisans No: 407523



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ahmet ARSLAN
SPK Lisans No: 400376

| SON 3 RAPOR DENGE DEĞERLEME TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ RAPOR BİLGİLERİ | | | |
|--|------|------|------|
| YLLAR | 2018 | 2019 | 2020 |
| RAPOR NO | | | |
| RAPOR TARİHİ | | | |
| GAYRİMENKUL DEĞERİ | | | |

Tablo 8: Rapor Bilgileri

