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

LOTUS
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST
Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81
ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eyüpsultan / İSTANBUL

(74 Adet Bağımsız Bölüm)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TORUNLAR GYO

Rapor No: 2024 / 464

Cem Gül
Bu belge ********** kimlik numarali Cem Gül tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 13/01/2025 22:49

Uygar Tost
Bu belge ********** kimlik numarali Uygar Tost tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 13/01/2025 22:47

Mustafa Kivanc Kilvan
Bu belge ********** kimlik numarali Mustafa Kivanc Kilvan tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 13/01/2025 22:47

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ 4
2. RAPOR BİLGİLERİ 5
3. ŞİRKET BİLGİLERİ 6
4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ 6
5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA 7
6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR 7
7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER 7
8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 8
9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR 9
10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI 10
10.1. TAPU KAYITLARI 10
10.2. TAPU TAKYİDATI 12
10.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI 12
11. BELEDİYE İNCELEMESİ 13
11.1. İMAR DURUMU 13
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ 13
11.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR 15
11.4. YAPI DENETİM FİRMASI 15
11.5. SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM 15
12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU 16
12.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ 16
12.2. BÖLGE ANALİZİ 19
12.2.1. İSTANBUL İLİ 19
12.2.2. EYÜPSULTAN İLÇESİ 22
12.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ 23
12.4. TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ 24
12.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 28
12.5.1. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER 31
13. AÇIKLAMALAR 32
14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 35
15. DEĞERLENDİRME 35
16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI 36

16.1. PAZAR YAKLAŞIMI 36
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI 37
16.3. GELİR YAKLAŞIMI 38
17. FİYATLANDIRMA 39
17.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ 39
17.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI 44
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ 46
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI 46
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 46
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 46
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ 46
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 47
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR 47
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 47
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 47
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 47
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 47
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ 47
18.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 48
19. SONUÇ 49

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	**Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Güzeltepe Mahallesi, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı, 5. Levent Projesi (50 Ticari Ünite + 7 Daire + 17 Trafo) **Eyüpsultan / İSTANBUL**
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Kasım 2024 tarih ve 951 – 2024/042 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2024
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	74 Adet Bağımsız Bölüm
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, 5. Levent Mahallesi, 1043 Ada 11 Parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Ticaret + Konut" alanında kalmaktadır (Bkz. İmar Durumu).
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 74 (*) bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
EYÜPSULTAN İLÇESİ, 5. LEVENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1043 ADA, 11 NOLU PARSELDE KONUMLU 74 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BUGÜNKÜ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	**786.980.000,-TL**
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Değerleme Uzmanı**
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	CEM GÜL (SPK Lisans Belge No: 409934)

(*) Bağımsız bölümlerin 17 adedi enerji merkezi (trafo) olup kıymet takdir edilmemiştir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	**Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Güzeltepe Mahallesi, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı, 5. Levent Projesi (36 Ticari Ünite + 5 Daire + 17 Trafo) **Eyüpsultan / İSTANBUL**
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Kasım 2024 tarih ve 951 – 2024/042 no ile
MÜŞTERİ NO	**951**
RAPOR NO	**2024/464**
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2024
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2025
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 74 (*) bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Cem GÜL - Değerleme Uzmanı Lisans No: 409934
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	

RAPOR TARİHİ	07.01.2020	08.01.2024	05.07.2024
RAPOR NUMARASI	2019/1646	2023/981	2024/258
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Cem GÜL (409934)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Cem GÜL (409934)
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	421.220.000,-TL **(331 adet b.b.)**	657.710.000,-TL **(75 adet b.b.)**	684.700.000,-TL **(74 adet b.b.)**

(*) Bağımsız bölümlerin 17 adedi enerji merkezi (trafo) olup kıymet takdir edilmemiştir.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkmazı, No: 4 Beykoz / İSTANBUL
TELEFON NO	(216) 425 03 28-(216) 425 20 07
FAKS NO	(216) 425 59 57
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	20.09.1996
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	1.000.000.000 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 21,11
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.

b. Şirketimizin değerleme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.

c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.

d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.

e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.

f. Mülkün takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemlemeler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	İstanbul – Eyüpsultan
MAHALLESİ	5. Levent
ADA NO	1043
PARSEL NO	11
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ (*)	31 Katlı A1 Blok, 31 Katlı A2 Blok, 17 Katlı B1 Blok, 18 Katlı B2 Blok, 17 Katlı B3 Blok,17 Katlı B4 Blok,17 Katlı C1, C2, C3, C4, C5, C6 Bloklar, 26 Katlı D Blok, 26 Katlı E1 Blok, 25 Katlı E2 Blok, 17 Katlı G1 Blok, 15 Katlı G2 Blok Numaralı 17 Adet Betonarme Apartman ve Arsası
ARSA ALANI	141.596,38 m²
TAPU TARİHİ	06.01.2018
YEVMİYE NO	22832

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m²)
1	A1	1	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	599142 / 226554208	374,46
2	A1	2	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	59168 / 226554208	36,98
3	A1	3	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	65168 / 226554208	40,73
4	A1	4	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	89008 / 226554208	55,63
5	A1	5	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	86496 / 226554208	54,06
6	A1	6	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	56208 / 226554208	35,13
7	A1	7	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	123072 / 226554208	76,92
8	A1	8	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	107760 / 226554208	67,35
9	A1	9	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	126240 / 226554208	78,9
10	A1	10	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	87056 / 226554208	54,41
11	A1	11	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	40416 / 226554208	25,26
12	A1	12	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	68320 / 226554208	42,7
13	A1	13	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	52912 / 226554208	33,07
14	A1	14	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	80976 / 226554208	50,61
15	A1	15	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	80976 / 226554208	50,61
16	A1	16	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	60304 / 226554208	37,69
17	A1	17	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	55472 / 226554208	34,67
18	A1	18	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	70952 / 226554208	44,35
19	A1	19	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	81040 / 226554208	50,65
20	A1	20	1. KAT	KONUT	104240 / 226554208	65,15
21	A1	32	1. KAT	KONUT	75520 / 226554208	47,2
22	A1	34	1. KAT	KONUT	95712 / 226554208	59,82
23	A1	147	10.KAT	KONUT	96608 / 226554208	60,38
24	A1	320	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	100088 / 226554208	62,56

25	A1	321	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	489762	/	226554208	306,1
26	A1	322	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	456951	/	226554208	285,59
27	A1	323	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	177536	/	226554208	110,96
28	A1	324	1. BODRUM	İŞYERİ/OFİS	28496	/	226554208	17,81
29	A1	325	1. BODRUM	İŞYERİ/OFİS	306544	/	226554208	191,59
30	A2	1	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	117952	/	226554208	73,72
31	A2	2	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	126592	/	226554208	79,12
32	A2	3	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	109008	/	226554208	68,13
33	A2	4	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	306574	/	226554208	191,61
34	A2	5	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	49472	/	226554208	30,92
35	A2	6	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	83936	/	226554208	52,46
36	A2	7	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	98992	/	226554208	61,87
37	A2	8	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	47872	/	226554208	29,92
38	A2	9	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	1174572	/	226554208	734,11
39	A2	10	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	488965	/	226554208	305,6
40	A2	11	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	77424	/	226554208	48,39
41	A2	12	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	77424	/	226554208	48,39
42	A2	13	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	76944	/	226554208	48,09
43	A2	14	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	96128	/	226554208	60,08
44	A2	15	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	78880	/	226554208	49,3
45	A2	16	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	78880	/	226554208	49,3
46	A2	17	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	56272	/	226554208	35,17
47	A2	20	1. KAT	KONUT	59728	/	226554208	37,33
48	A2	306	24.KAT	KONUT	98960	/	226554208	61,85
49	A2	312	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	45152	/	226554208	28,22
50	A2	313	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	66704	/	226554208	41,69
51	A2	314	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	95680	/	226554208	59,8
52	A2	315	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	100016	/	226554208	62,51
53	A2	316	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	74800	/	226554208	46,75
54	A2	317	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	1342004	/	226554208	838,75
55	A2	318	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	669426	/	226554208	418,39
56	A2	319	1.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T1	16	/	226554208	0,01
57	A2	320	1.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T2	16	/	226554208	0,01
58	A2	321	1.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T3	16	/	226554208	0,01
59	A2	322	1.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T4	16	/	226554208	0,01
60	B2	82	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T5	16	/	226554208	0,01
61	B2	83	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T6	16	/	226554208	0,01
62	B2	84	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T7	16	/	226554208	0,01
63	C3	107	2.BODRUM	İŞYERİ/OFİS	478112	/	226554208	298,82
64	C3	108	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T8	16	/	226554208	0,01
65	C3	109	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T9	16	/	226554208	0,01
66	C3	110	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T1	16	/	226554208	0,01
67	C3	111	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T1	16	/	226554208	0,01
68	C3	112	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T1	16	/	226554208	0,01
69	C3	113	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T1	16	/	226554208	0,01
70	E1	120	14.KAT	KONUT	101280	/	226554208	63,3
71	E2	185	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T1	16	/	226554208	0,01
72	E2	186	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T1	16	/	226554208	0,01
73	E2	187	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T1	16	/	226554208	0,01
74	E2	188	2.BODRUM KAT	ENERJİ MERKEZİ T1	16	/	226554208	0,01

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Beyanlar Hanesinde (Müştereken):

- KM ne çevrilmiştir. (24.05.2019 tarih ve 11794 yevmie no ile)
- Yönetim Planı: 01/11/2018 (06.11.2018 tarih ve 22832 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı Değişikliği (22.12.2021 tarih ve 39185 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı Değişikliği: 09.09.2022 (27.09.2022 tarih ve 31109 yevmiye no)

Beyanlar Hanesi (Enerji Merkezi Nitelikli Taşınmazlar Üzerinde Müştereken):

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine) 30.11.2020 tarih ve 29535 yevmiye no ile.

E1 Blok 120 Nolu B.B. Şerhler Hanesinde:

- İhtiyati Tedbir: İstanbul 1. Tüketici Mahkemesi'nin 07/02/2020 tarih 2020/48 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: 3. kişilere devrinin önlenmesi) 07.02.2020 tarih ve 3711 yevmiye no ile.

E1 Blok 120 Nolu B.B. Beyanlar Hanesinde:

- İstanbul 1. Tüketici Mahkemesi'nin 29/05/2024 tarih 2023/3 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 30.05.2024 tarih ve 16112 yevmiye no ile.

Not: *GYO yetkilileri ile yapılan görüşmelerde E1 blok 120 nolu bağımsız bölüm üzerinde yer alan ihtiyati tedbir şerhi ile davalıdır beyanının rapora konu edilmeyen farklı bir bağımsız bölümle ilgili olduğu (C5 blok 86 nolu bb.) ve dava sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir.*

10.3. Takyidat Açıklamaları

Kat mülkiyeti, yönetim planı ve yönetim planı değişikliği beyanları yasal bir gereklilik olup taşınmazların alım satımını engellememektedir.

BEDAŞ lehine olan kira şerhi de taşınmazların alım satımına engel teşkil etmemektedir.

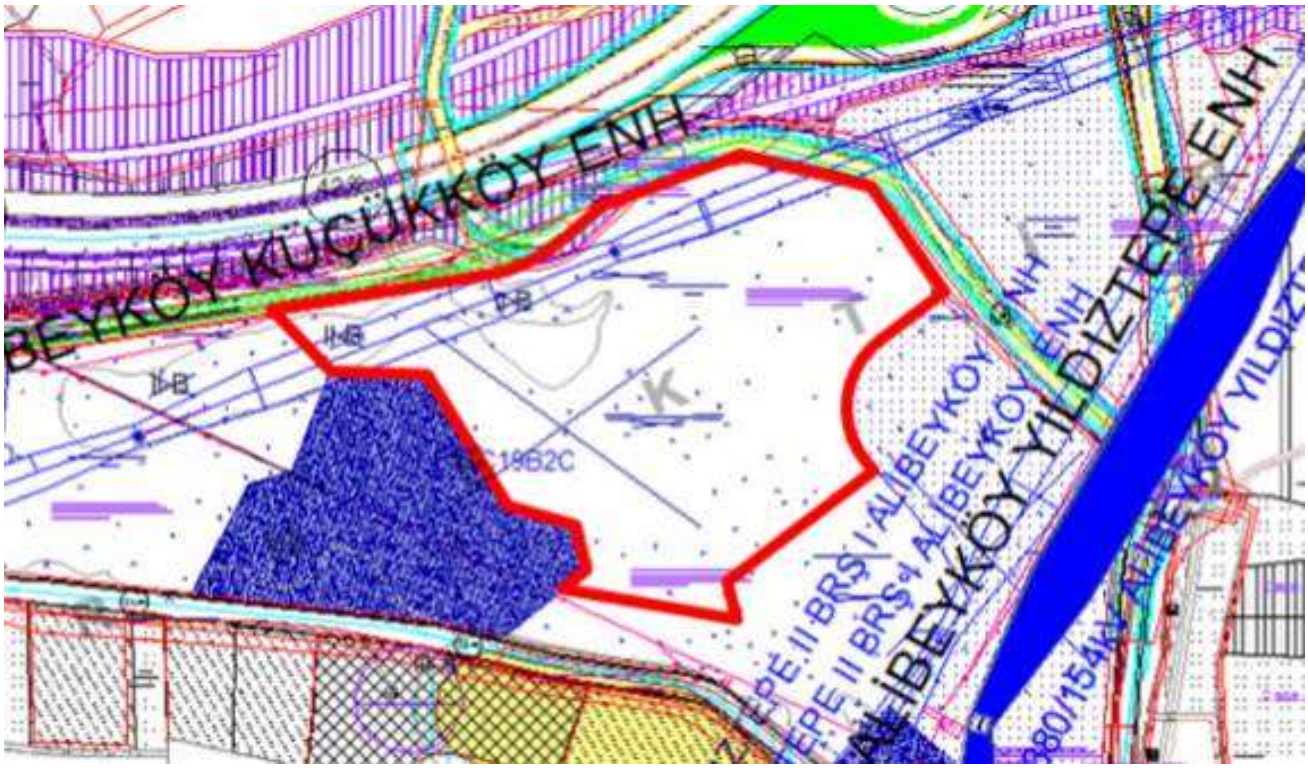
Taşınmazların GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda rapora konu taşınmazların yer aldığı parselin, 19.03.2005 tasdik tarihli Alibeyköy Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret + Konut 2" alanında kaldığı, yapılaşma şartlarının 'Emsal: 1,80, TAKS: 0,40' şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

Ticaret + Konut 2 alanlarında konut, ticaret, dini tesis, özel sağlık tesisi, sosyal kültürel tesis, özel yurt, imalata yönelik günlük hatta haftalık ihtiyaca yönelik çarşı, dükkân, büro, özel kreş, kafeterya, lokal, spor tesisi, alışveriş merkezi, büfe ve çeşitli hizmet birimleri İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılabilir. Uygulama aşamasında ilgili kurumlardan görüş alınacaktır.



İmar Plan Görüntüsü

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazlara aşağıdaki ruhsat ve iskan belgeleri bulunmaktadır. Dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.

YAPI RUHSATLARI								
TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. B. SAYISI	KULLANIM AMACI
7.3.2016	119992964	858	3	A1	49.896,35	31	311	MESKEN+ İŞYERİ
7.3.2016	138243928	858	3	A2	48.818,24	31	311	MESKEN+ İŞYERİ
4.5.2016	115029522	858	3	B1	20.687,79	17	81	MESKEN
4.5.2016	119780602	858	3	B2	20.687,79	17	81	MESKEN
4.5.2016	226431461	858	3	B3	20.687,79	17	81	MESKEN
4.5.2016	131837635	858	3	B4	20.687,79	17	81	MESKEN
27.7.2015	101937696	858	3	C1	25.123,57	17	106	MESKEN
27.7.2015	112445176	858	3	C2	25.123,57	17	106	MESKEN
27.7.2015	105646525	858	3	C3	25.123,57	17	106	MESKEN+ İŞYERİ
27.7.2015	113185540	858	3	C4	25.123,57	17	106	MESKEN
27.7.2015	142580840	858	3	C5	25.123,57	17	106	MESKEN
27.7.2015	120654710	858	3	C6	25.123,57	17	106	MESKEN
2.10.2015	120092085	858	3	D	39.560,71	26	184	MESKEN
2.10.2015	105569412	858	3	E1	41.087,70	26	192	MESKEN
2.10.2015	123041394	858	3	E2	39.447,45	25	184	MESKEN
2.10.2015	122608011	858	3	G1	21.387,11	17	96	MESKEN
2.10.2015	142841337	858	3	G2	18.742,06	15	84	MESKEN
TOPLAM					**492.432,2**		**2322**	

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ							
TARİH	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. B. SAYISI	KULLANIM AMACI
08.05.2018	858	3	A1	54.113,50	31	325	MESKEN+ İŞYERİ
08.05.2018	858	3	A2	57.033,72	31	322	MESKEN+ İŞYERİ
08.05.2018	858	3	B1	20.687,79	17	81	MESKEN
08.05.2018	858	3	B2	19.731,69	17	84	MESKEN
08.05.2018	858	3	B3	20.687,79	17	81	MESKEN
08.05.2018	858	3	B4	20.687,79	17	81	MESKEN
08.05.2018	858	3	C1	25.123,57	17	106	MESKEN
08.05.2018	858	3	C2	25.123,57	17	106	MESKEN
08.05.2018	858	3	C3	26.540,55	17	113	MESKEN+ İŞYERİ
08.05.2018	858	3	C4	25.123,57	17	106	MESKEN
08.05.2018	858	3	C5	25.123,57	17	106	MESKEN
08.05.2018	858	3	C6	25.123,57	17	106	MESKEN
08.05.2018	858	3	D	39.560,71	26	184	MESKEN
08.05.2018	858	3	E1	41.087,70	26	192	MESKEN
08.05.2018	858	3	E2	38.706,67	25	188	MESKEN
08.05.2018	858	3	G1	20.422,22	17	96	MESKEN
08.05.2018	858	3	G2	18.742,06	15	84	MESKEN
TOPLAM				**503.620,04**		**2361**	

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

İmar dosyasında yapılan incelemede değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir encümen kararı, olumsuz mahkeme kararı ya da plan iptali belgesine rastlanmamıştır. Taşınmazlara ait iskân belgeleri alınmıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Yapı denetim faaliyetleri Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaş. San. A.Ş: Tarafından yürütülecektir.

Adres: Seyit Nizam Mahallesi, Gümüşsuyu Davutpaşa Caddesi, 2. Etap Topkapı Merkez Evleri Sitesi, E Blok, 17/1, İç kapı no:1 Zeytinburnu/İstanbul

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Taşınmazlar 06.11.2018 tarihinde kat irtifakının tesisi işlemi ile Torunlar GYO A.Ş. adına tescil olunmuştur.

11.5.2.Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel 19.03.2005 tasdik tarihli plan kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği olduğu öğrenilmiştir.

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

Proje, Kiptaş ile 27 Haziran 2013 tarihinde yapılan Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi kapsamında inşa edilmiştir.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazların yer aldığı Bloklara ait 2014 yılı içerisinde alınmış Enerji Kimlik Belgeleri bulunmaktadır (Bkz. Ekler).

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Madde 21: – *Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (....) (1) yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.*

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Taşınmazların yer aldıkları blokların iskân belgeleri alınmış olup yeniden ruhsat alınmasını gerektiren herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 15 Temmuz Şehitler Caddesi üzerinde yer alan 1043 ada 11 parselde konumlu, 5. Levent Projesi bünyesindeki A1, A2, B2, C3, E1 ve E2 bloklarda bulunan toplam 74 adet bağımsız bölümdür.

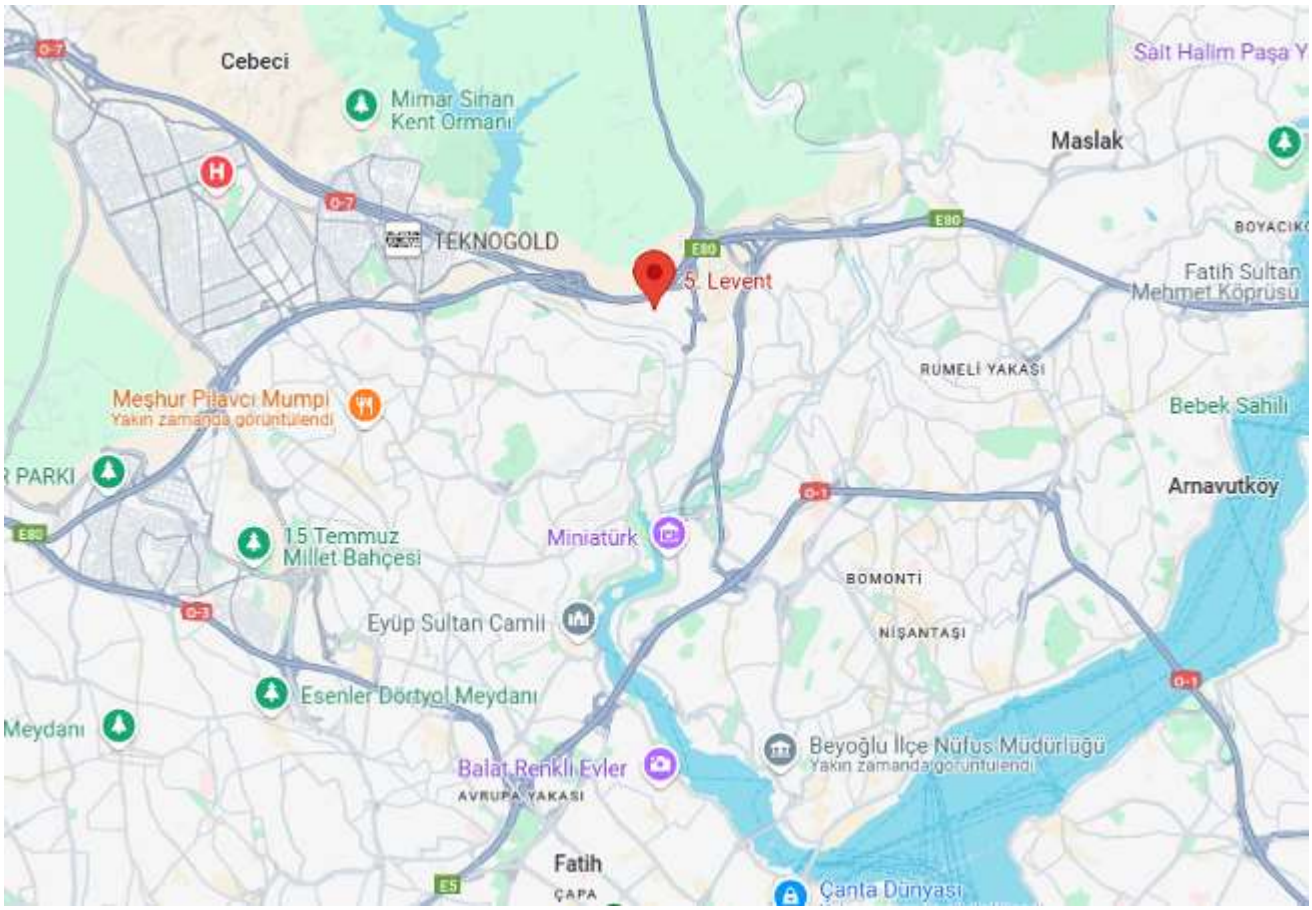
Taşınmazların yakın çevresinde, 5. Levent Sitesi Korupark Etabı (inşaat aşamasında), Finanskent Sitesi, Alibeyköy Cep Otogarı, Haliç Üniversitesi Alibeyköy Yerleşkesi, İSKİ Kanalizasyon Daire Başkanşığı, yer yer sanayi tesisi olarak kullanılan yapılar ve düşük katlı konut olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazların ulaşım bağlantısı TEM Otoyolu ve Hasdal Kavşağı üzerinden sağlanabilmektedir.

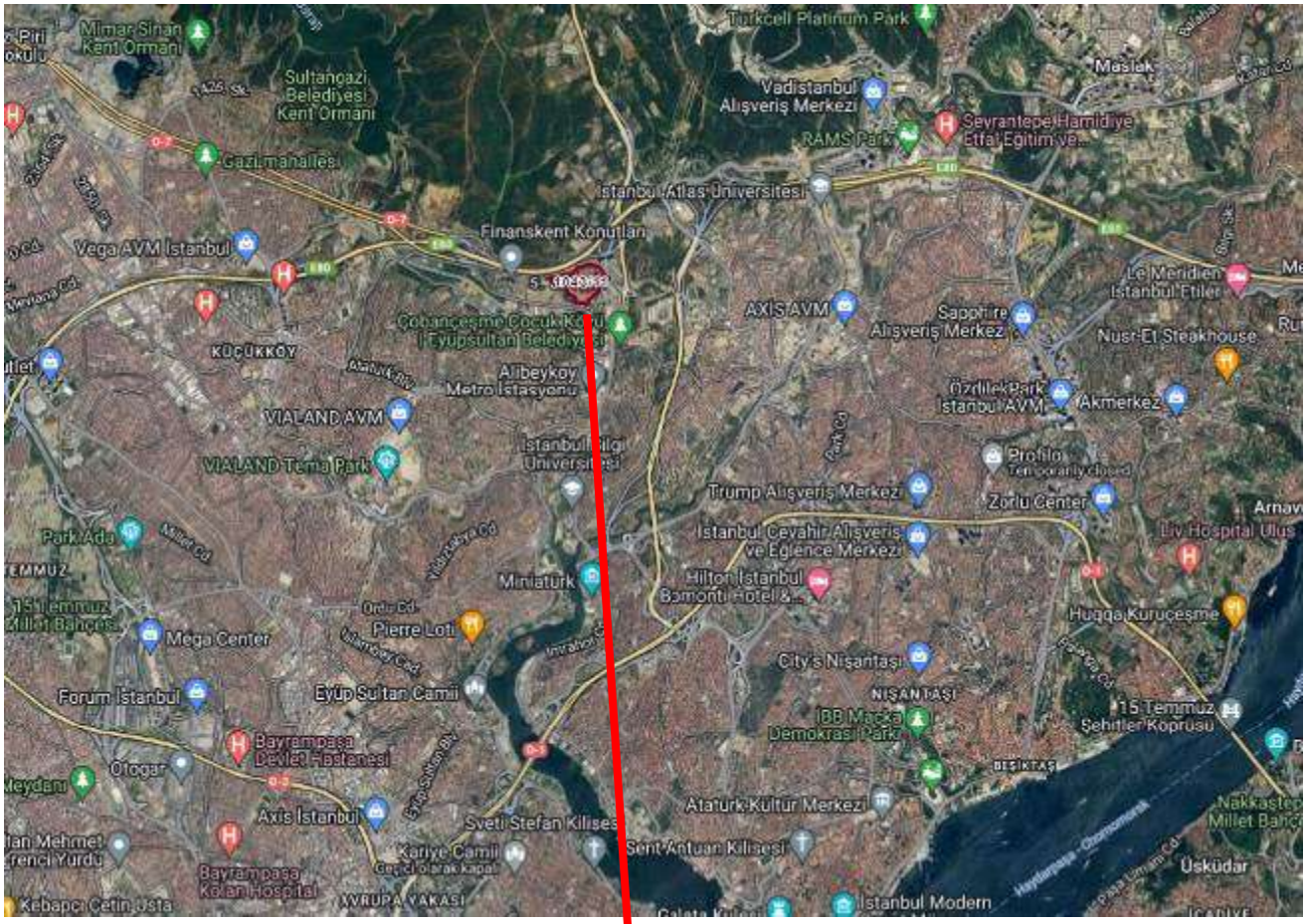
Bölgenin alt yapı sorunu bulunmamakta olup kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

Taşınmazlar gerek özel araçlarla gerekse toplu taşıma araçlarıyla kolay ulaşılabilir bir konumda yer almaktadır.

Taşınmazlar, Vialand Tema Park AVM.'ne 5,6 km., Eyüpsultan Belediyesi'ne 7,5 km., FSM. Köprüsü'ne 10 km., İstanbul Havalimanı'na ise yaklaşık 32 km. mesafededir.



Konum Krokisi



Uydu Fotoğrafları

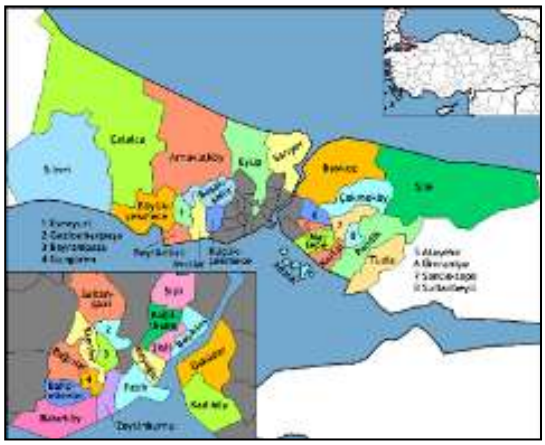
12.2. Bölge Analizi

12.2.1. İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2023 yılı itibariyle nüfusu 15.655.924 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.



Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'da özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, 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, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

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 sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve halihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle;Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

12.2.2. Eyüpsultan İlçesi

Eyüpsultan ya da eski adıyla Eyüp, İstanbul ilinin Av rupa yakasında yer alan bir ilçesidir.

1936'da Fatih, Beyoğlu ve Sa rıyer ilçelerinin bir bölümüyle kurulan Eyüpsultan ilçesinin yüzölçümü 242 km²'dir.

Bu geniş alanda Haliç kenarındaki tarihi çekirdek çevresinde gelişen kentsel yerleşme alanları ile metropoliten alanın kuzeyindeki orman ve havza kuşağı içinde kalan kırsal yerleşmeler yer almaktadır.

29 mahallesi bulunan Eyüpsultan ilçesinin nüfusu 2021 yılındaki Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 417.360'tır.

İlçenin Haliç'in iç kesiminde kısa bir sahil şeridi, Karadeniz'de Akpınar ve Çiftalan köyleri arasında da uzun bir sahil şeridi vardır. Kurulduğunda bugünkü Sultangazi ilçesinin Eskihabipler Mahallesi dışında tamamını, Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa ilçelerini de kapsayan Eyüpsultan, bugünkü sınırlarına 2009'da Yayla mahallesini Sultangazi'ye vererek ulaşmıştır.

Eyüpsultan Camii, Eyüpsultan Türbesi, Sultan Reşat Türbesi, Vialand Tema Park, Pierre Loti Tepesi, Göktürk Göleti, Feshane, Ayvat Bendi Milli Parkı ve Türkiye'deki çeşitli yapıtların maketlerinin sergilendiği Miniatürk başlıca gezilecek yerleridir.

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılattaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılamaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

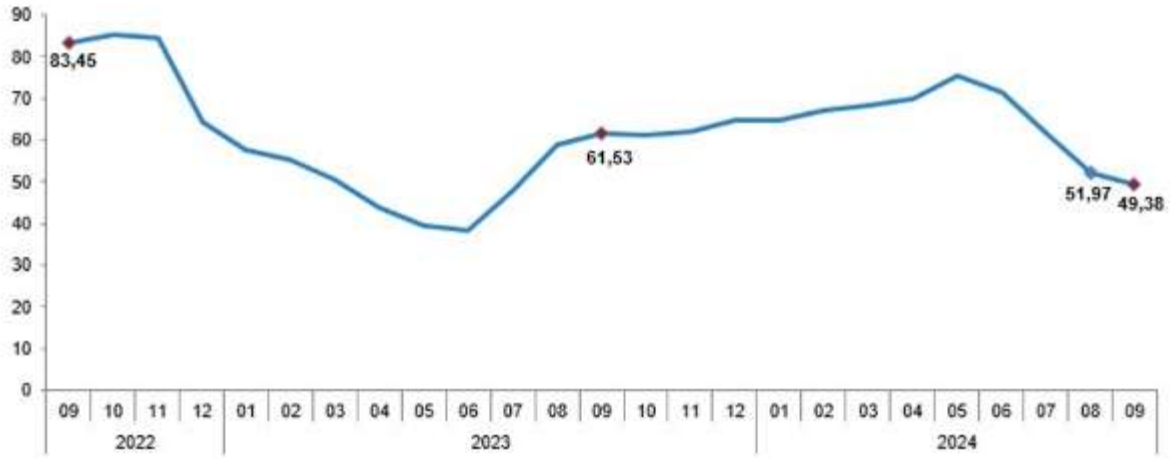
2021 yılı aşılamaların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları devam etmektedir. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem taşımaktadır. Ayrıca son dönemde yaşanan siyasi ve askeri gerilimler risk algısını artırmaktadır.

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında ise %5,6, 2023 yılında ise %4,5 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2024 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

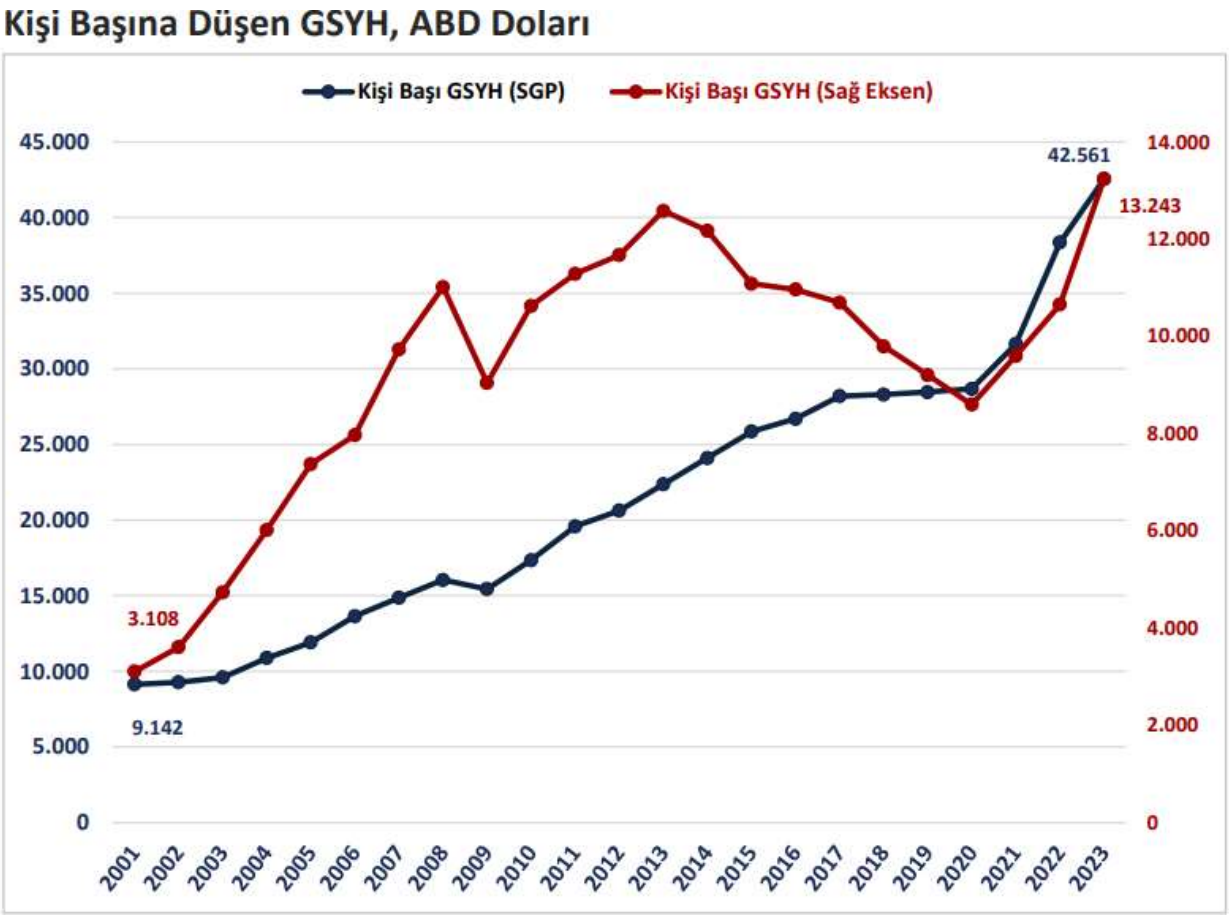
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Eylül ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %35,86 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,97 dir.



Tüfe Yıllık Değişim Oranları Eylül 2024 Kaynak: TÜİK

2024 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı 2024 yılının Eylül ayında bir önceki aya göre 35 bin kişi artarak 3 milyon 100 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,7 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında ise %69,9 olarak, 2023 yılında ise %70,7 olarak, 2024 Eylül ayında ise %78,9 olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

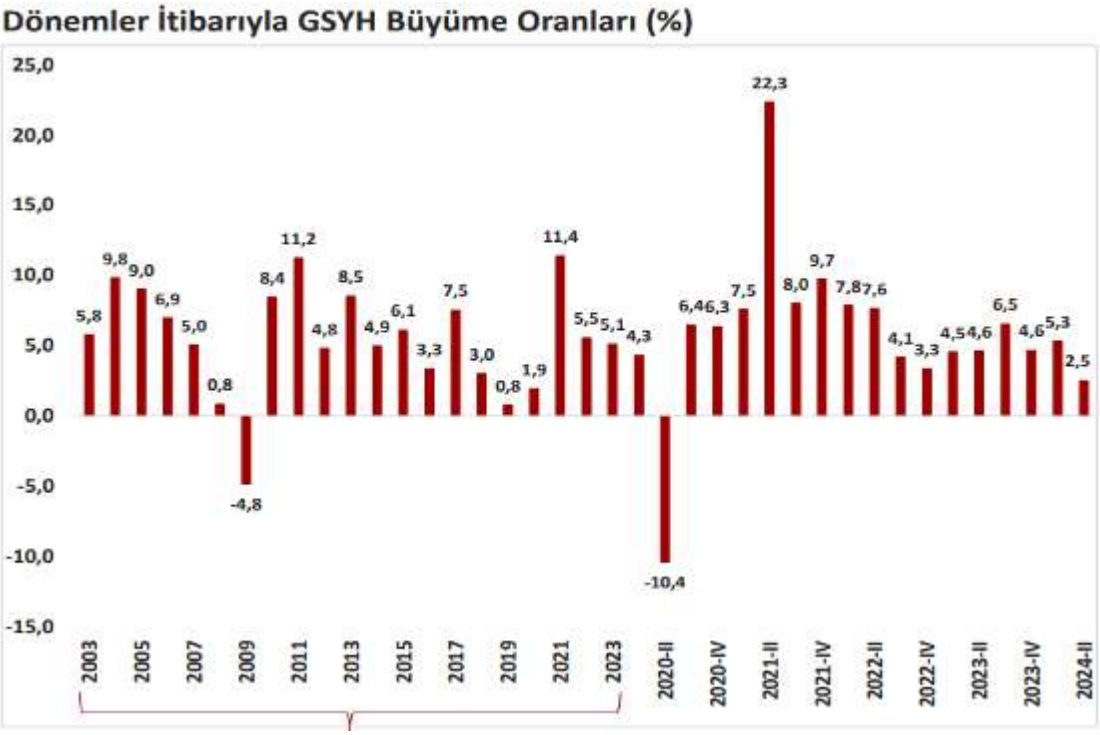
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GSYH Artışı, Zincirlenmiş Hacim Endeksi , %	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,5	5,1
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.049	7.256	15.012	26.546
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar $	867	869	859	798	760	717	808	906	1.130
Nüfus, Bin Kişi	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280	85.326
Kişi Başına GSYH, Cari Fiyatlarla, $	11.085	10.964	10.696	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659	13.243
İhracat (GTS, F.O.B.), Milyon $	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2	255,6
İhracat (GTS)/GSYH,%	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1	22,6
İthalat (GTS, C.I.F.), Milyon $	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7	362,0
İthalat (GTS)/GSYH, %	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,6	40,2	32,0
İhracatın İthalatı Karşılama Oranı (%, GTS)	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3	83,0	69,9	70,6
Seyahat Gelirleri, Milyar $	33,2	23,8	28,1	32,1	38,8	14,2	27,9	45,4	49,5
Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Giriş), Milyar $	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,7	12,9	13,7	10,7
Cari İşlemler Dengesi (Milyar $)	-21,4	-22,2	-35,1	-14,6	15,0	-31,1	-6,4	-46,6	-40.5
Cari İşlemler Dengesi/GSYH, %	-2,5	-2,6	-4,1	-1,8	2,0	-4,3	-0,8	-5,1	-3,6
İşgücüne Katılma Oranı, %	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3	51,4	53,1	53,3
İşsizlik Oranı, %	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2	12,0	10,4	9,4
İstihdam Oranı, %	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5	48,3
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	7,67	7,78	11,14	16,33	15,18	12,28	19,60	72,31	53,86
TÜFE (%)	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27	64,77
ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	5,28	4,30	15,82	27,01	17,56	12,18	43,86	128,47	49,93
ÜFE (%)	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22

Kaynak: *T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)*

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2024'ün ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür.

2003-2023 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

2023-2025 Büyüme Tahminleri:

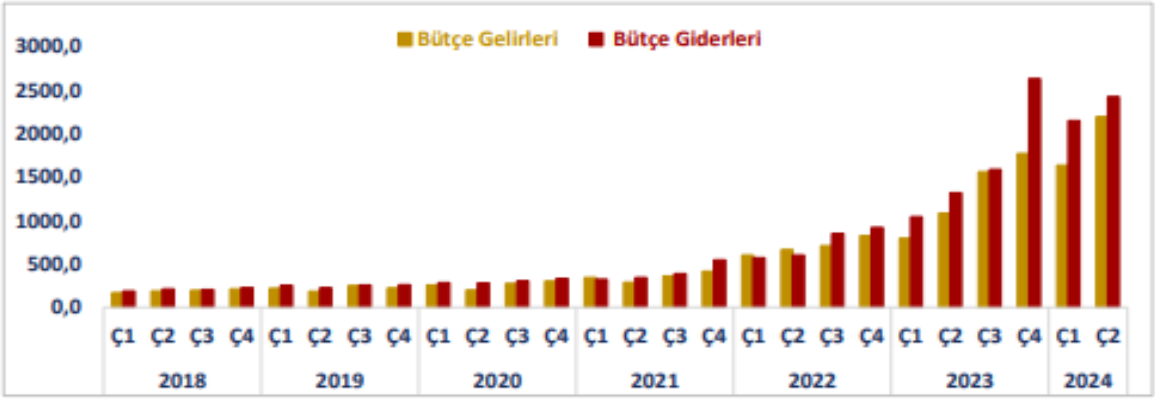
Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2023	3,3	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	3,2	0,9	2,6	2,1	3,2	7,0	5,0	0,7
	2025	3,3	1,5	1,9	2,4	1,5	6,5	4,5	1,0
OECD	2023	3,1	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,7	2,6	2,9	3,7	6,7	4,9	-0,1
	2025	3,2	1,3	1,6	2,6	1,1	6,8	4,5	1,4
Dünya Bankası	2023	2,6	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	2,6	0,7	2,5	2,0	2,9	6,6	4,8	0,7
	2025	2,7	1,4	1,8	2,2	1,4	6,7	4,1	1,0

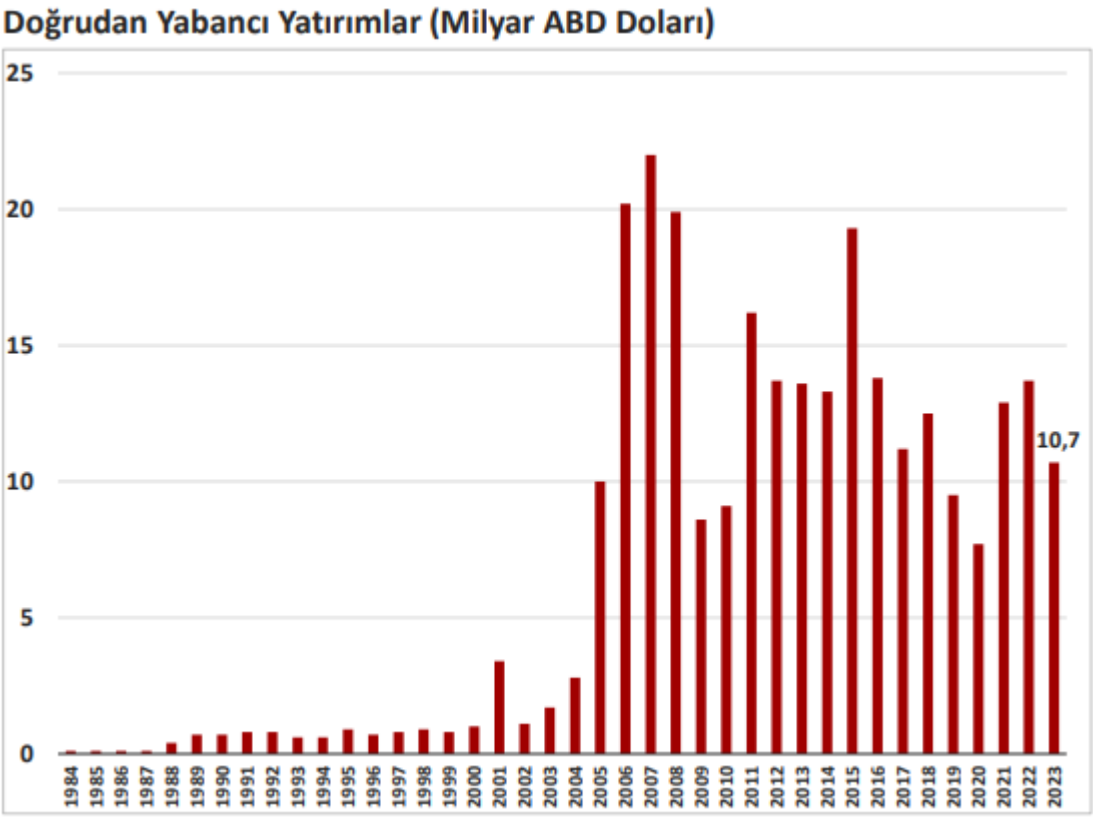
Kaynak: *T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)*

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2024 yılı Temmuz Ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 827,7 milyar TL bütçe gelirleri 730,9 milyar TL ve bütçe açığı 96,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: *T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)*

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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

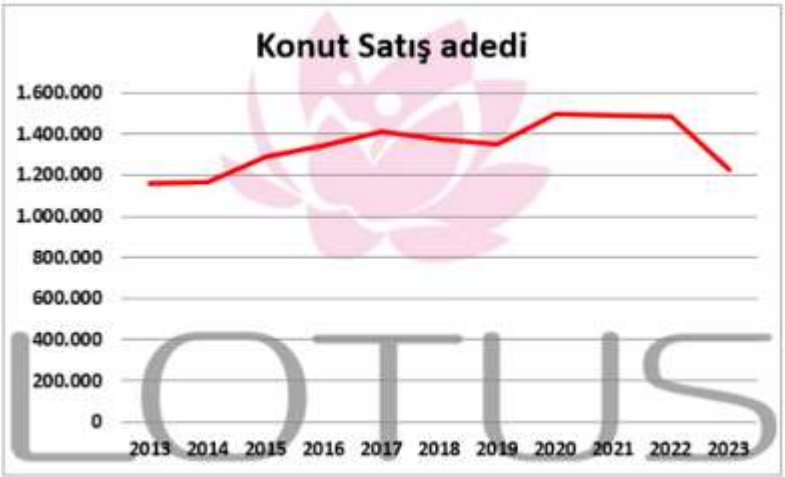
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

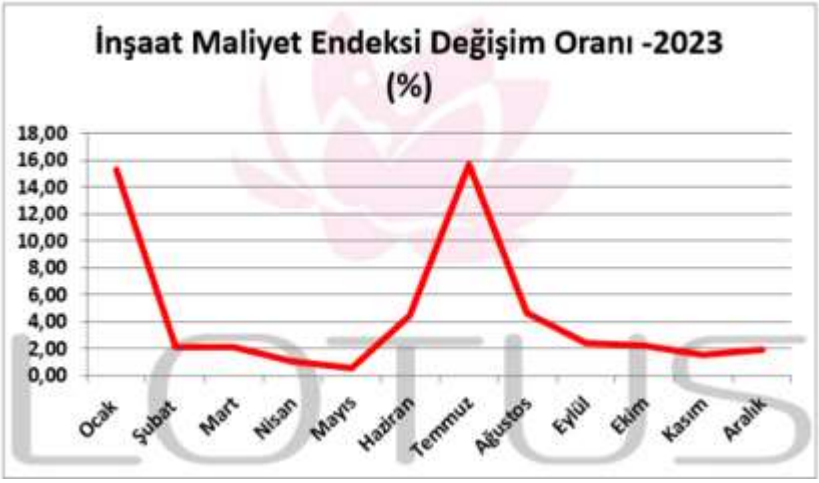
Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.





Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinden geçmekteyiz.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. 2023 yılının ilk dokuz aylık döneminde konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

12.5.1.Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki yaşanan artışların maliyetler üzerinde baskı yaratıyor olması,
- Son dönemde gayrimenkul fiyatlarında görülen hızlı artış.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Döviz kurunun yükselmesi ile yabancı turistler için ülkemizdeki tesislerin cazibesinin artması,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.
- Turizm sektöründe son dönemde yaşanan ivmelenme.

13. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 15 Temmuz Şehitler Caddesi üzerinde konumlu olan 1043 ada 11 parsel bünyesindeki 5. Levent Projesinde yer almaktadırlar.
- Parsel bünyesinde A1, A2, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, D, E1, E2, G1 ve G2 bloklar olmak üzere toplam 17 adet blok yer almaktadır. Bloklarda A1, A2 ve C3 Blok bünyelerinde ticari alanlar mevcut olup diğer bloklar konut kullanımına sahiptir.
- Proje bünyesinde her blokta muhtelif sayıda bağımsız bölüm olmak üzere toplam 2.361 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 5. Levent Projesi bünyesinde sosyal tesis, yapay gölet, spa merkezi, hamam, sauna, jakuzi, buhar odası, basketbol sahası, futbol sahası, tenis kortu, plaj voleybol sahası, fitnesscenter, gym, cardio, spinning, plates stüdyosu, yoga stüdyosu, çok amaçlı stüdyo, kumsallı yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, çocuk aktivite havuzu, koşu parkuru, yürüyüş Yolları, bisiklet yolları, çocuk oyun parkları, ağaç evler, tematik oyun parkı, kızılderili çadırları, oyun mağarası, kum havuzu, tırmanma duvarı, su parkuru, kids club, denge parkuru, mangal/BBQ alanları, gurme restoran-cafeler, yeme-içme alanları, 5. Levent çarşı, market, kuaför, kuru temizleme, berber, festival meydanı, açık hava sineması, amfi tiyatro, kır kahvesi, seyir ve oturma terasları, yansıma havuzları, tematik oyun parkı, atölye gibi zengin sosyal alanlar yer almaktadır.
- Taşınmazların yer aldığı A1 ve A2 Bloklar 6 bodrum, zemin ve 24 normal katlı olmak üzere 31' er katlı olup, A1 Blok bünyesinde 325, A2 Blok bünyesinde 322 adet bağımsız bölüm, B2 Blok 5 bodrum, zemin ve 15 normal katlı olmak üzere 21 katlı olup blok bünyesinde 81 adet bağımsız bölüm, E1 Blok 2 bodrum, zemin ve 23 normal katlı olmak üzere 26 katlı olup, blok bünyesinde 192 adet bağımsız bölüm ve E2 Blok 2 bodrum, zemin ve 22 normal katlı olmak üzere 25 katlı olup, blok bünyesinde 188 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Proje bünyesinde 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 kullanımlı farklı tipte daireler yer almaktadır.
- A1 ve A2 Bloklarda yer alan ticari ünitelerin bazılarında oturum olduğu, diğerlerinin natamam şekilde olduğu görülmüştür. Satış ofisi ile yapılan görüşmede dükkânların natamam olarak satış ve kiralamalarının gerçekleştiği/gerçekleştirileceği bilgileri alınmıştır. Bu nedenle natamam dükkânların tamamlanma seviyeleri %100 olarak kabul edilmiştir.
- Rapora konu taşınmazlardan konut kullanımına sahip gayrimenkullerin iç mekânları benzer özelliklere sahiptir. Salon ve odaların zeminleri laminat parke, duvarları saten boyalı,

tavanları ise plastik boyalı ve kartonpiyerlidir. Mutfak, antre ve hol zeminleri seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları ise spot aydınlatmalı asma tavandır. Mutfak dolapları membran kaplama, tezgâhı policordur. Islak hacimlerin zeminleri ve duvarları seramik kaplı, tavanları ise spot aydınlatmalı asma tavandır. Banyo-WC hacimlerinde lavabo, klozet ve kabinli duş teknesi veya küvet, WC hacminde ise lavabo ve klozet mevcuttur. Pencere doğramaları PVC den mamul ve çift camlıdır. Daire kapıları çelik, iç kapıları ise ahşaptır.

- Rapora konu 7 adet daire ve 50 adet dükkân/ofis kullanımları için kat, kullanım alanı ve tipleri ile ilgili tablo aşağıda detaylı olarak sunulmuştur.
- **Rapora konu olan 17 adet trafo yerleri ile ilgili olarak ekonomik değerleri bulunmadığından değerleme dışında bırakılmıştır.**
- Taşınmazlar "Satılabilirlik" özelliğine sahiptirler.

SIRA NO	BLOK	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	TİPİ	EKLENTİ BRÜT ALANI (m²)	BALKON DÂHİL KAPALI ALAN (m²)	GENEL BRÜT ALAN (m²)
1	A1	20	1.KAT	KONUT	2+1	0	98,95	**153,63**
2	A1	32	1.KAT	KONUT	2+1	0	69,36	**114,23**
3	A1	34	1.KAT	KONUT	2+1	0	93,22	**144,76**
4	A1	147	10.KAT	KONUT	2+1	0	74,7	**120,33**
5	A2	20	1.KAT	KONUT	1+1	0	62,36	**91,82**
6	A2	306	24.KAT	KONUT	1+1	0	66,58	**92,61**
7	E1	120	14.KAT	KONUT	3+1	0	124	**181,82**
8	A1	1	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Cadde	39,95	197,32	**237,27**
9	A1	2	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Cadde	0	48,56	**48,56**
10	A1	3	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Cadde	0	53,48	**53,48**
11	A1	4	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Cadde	0	73,06	**73,06**
12	A1	5	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Cadde	0	71	**71**
13	A1	6	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Cadde	0	46,13	**46,13**
14	A1	7	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Cadde	0	99,37	**99,37**
15	A1	8	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Cadde	0	88,44	**88,44**
16	A1	9	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Cadde	0	103,61	**103,61**
17	A1	10	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Site İçi/Arka	16,85	54,6	**71,45**
18	A1	11	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Site İçi/Arka	7,42	25,75	**33,17**
19	A1	12	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Site İçi/Arka	12,97	43,1	**56,07**
20	A1	13	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Site İçi/Arka	10,12	33,3	**43,42**
21	A1	14	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Site İçi/Arka	15,52	50,94	**66,46**
22	A1	15	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Site İçi/Arka	15,52	50,94	**66,46**

23	A1	16	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Site İçi/Arka	15,52	33,97	**49,49**
24	A1	17	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Site İçi/Arka	10,64	34,88	**45,52**
25	A1	18	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Site İçi/Arka	43,93	43,93	**87,86**
26	A1	19	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Site İçi/Arka	14,7	51,81	**66,51**
27	A1	320	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Site İçi/Arka	19,66	60,02	**79,68**
28	A1	321	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Cadde	35,09	161,12	**196,21**
29	A1	322	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Cadde	34,67	148,39	**183,06**
30	A1	323	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Cadde	50,9	73,45	**124,35**
31	A1	324	1.BODRUM KAT	İŞYERİ/OFİS	Kat Holü	0	23,38	**23,38**
32	A1	325	1.BODRUM KAT	İŞYERİ/OFİS	Kat Holü	111,32	115,64	**226,96**
33	A2	1	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Cadde	0	103,66	**103,66**
34	A2	2	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Cadde	0	113,16	**113,16**
35	A2	3	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Cadde	0	90,3	**90,3**
36	A2	4	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Cadde	1.963,01	77,86	**2.040,87**
37	A2	5	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Cadde	0	44,26	**44,26**
38	A2	6	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Cadde	0	75,05	**75,05**
39	A2	7	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Cadde	0	83,16	**83,16**
40	A2	8	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Cadde	13,07	29,76	**42,83**
41	A2	9	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Cadde	216,99	357,85	**574,84**
42	A2	10	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Cadde	140,71	128,33	**269,04**
43	A2	11	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Site İçi/Arka	16,16	53,07	**69,23**
44	A2	12	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Site İçi/Arka	16,16	53,07	**69,23**
45	A2	13	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Site İçi/Arka	15,72	53,08	**68,8**
46	A2	14	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Site İçi/Arka	19,9	66,05	**85,95**
47	A2	15	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Site İçi/Arka	16,46	54,08	**70,54**
48	A2	16	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Site İçi/Arka	16,46	54,08	**70,54**
49	A2	17	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Site İçi/Arka	16,46	33,88	**50,34**
50	A2	312	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Site İçi/Arka	22,1	18,29	**40,39**
51	A2	313	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Site İçi/Arka	33,8	25,85	**59,65**
52	A2	314	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Site İçi/Arka	19,77	65,77	**85,54**
53	A2	315	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Site İçi/Arka	19,4	61,08	**80,48**
54	A2	316	ZEMİN KAT	İŞYERİ/OFİS	Site İçi/Arka	18,76	48,13	**66,89**
55	A2	317	2.BODRUM KAT	İŞYERİ/OFİS	Kat Holü	396,44	347,24	**743,68**
56	A2	318	2.BODRUM KAT	İŞYERİ/OFİS	Kat Holü	182,15	179,98	**362,13**
57	C3	107	2.BODRUM KAT	İŞYERİ/OFİS	Blok içi	0	970,76	**970,76**
					TOPLAM	**3.598,3**	**5.563,16**	**9.471,49**

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımın devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- **Merkezi konumları,** - **Ulaşım imkânlarının kolaylığı,** - **Site bünyesinde olmaları sebebiyle sosyal ve donatı alanlarını içerisinde barındırması,** - **Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,** - **Modern şehircilik anlayışına uygun olarak inşa edilmiş olması** - **Her türlü altyapısal ve teknik imkânları bünyesinde bulundurması,** - **Projenin otoyola yakın olması** - **Blokların iskân belgelerinin alınmış olması.**	- **Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.**
Fırsatlar	**Tehditler**
- **Bölgenin yüksek ticari ve sınaî potansiyeli.**	- **Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi,** - **Faizlerin yükselmesi ile ipotekli konut alım talebinde yaşanması muhtemel düşüş.**

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşı**mıdır. Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklıklandırılamayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

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 değerin 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerleme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı

17.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkuller için birim fiyat belirlenmiştir.

Aşağıda rapora konu taşınmazlara emsal olabilecek taşınmazlara ilişkin bilgiler sunulmuştur.

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyüklük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	>%20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 … %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 … %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 … -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 … - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Piyasa Bilgileri / Satılık Konut Emsalleri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Sıra No	Durumu	İlan Sahibi	Telefon	Açıklama	İstenen Fiyat (TL)	Birim (TL/m²)
1	Satılık	Emlak Ofisi	553 613 11 83	Taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 12. katta konumlu, 1+1/ 73 m² olduğu beyan edilen daire.	7.600.000	104.110
2	Satılık	Emlak Ofisi	532 139 46 94	Taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 15. katta konumlu, 2+1/ 130 m² olduğu beyan edilen daire.	12.500.000	96.154
3	Satılık	Emlak Ofisi	552 732 96 12	Taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 15. katta konumlu, 2+1/ 129 m² olduğu beyan edilen daire.	12.700.000	98.450
4	Satılık	Emlak Ofisi	544 579 01 01	Taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 10. katta konumlu, 2+1/ 130 m² olduğu beyan edilen daire.	13.250.000	101.923
5	Satılık	Emlak Ofisi	534 462 45 95	Taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 14. katta konumlu, 3+1/ 162 m² olduğu beyan edilen daire.	15.500.000	95.679
6	Satılık	Emlak Ofisi	532 212 16 62	Taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 15. katta konumlu, 3+1/ 175 m² olduğu beyan edilen daire.	17.000.000	97.143

Piyasa Bilgileri / Kiralık Konut Emsalleri

Sıra No	Durumu	İlan Sahibi	Telefon	Açıklama	İstenen Fiyat (TL/Ay)	Birim (TL/m²)
7	Kiralık	Emlak Ofisi	544 579 01 01	Taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 19. katta konumlu, 1+1/ 104 m² olduğu beyan edilen daire.	42.500	409
8	Kiralık	Emlak Ofisi	539 942 82 07	Taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 19. katta konumlu, 1+1/ 100 m² olduğu beyan edilen daire.	48.000	480
9	Kiralık	Emlak Ofisi	535 669 17 17	Taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 3. katta konumlu, 2+1/ 114 m² olduğu beyan edilen daire.	50.000	439
10	Kiralık	Emlak Ofisi	535 604 22 22	Taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 13. katta konumlu, 2+1/ 125 m² olduğu beyan edilen daire.	53.000	424
11	Kiralık	Emlak Ofisi	538 072 22 93	Taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 2. katta konumlu, 2+1/ 130 m² olduğu beyan edilen daire.	60.000	462
12	Kiralık	Emlak Ofisi	544 608 09 08	Taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 8. katta konumlu, 3+1/ 197 m² olduğu beyan edilen daire.	75.000	381

Emsal Analizi / Satılık Konut

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi (m2)		Yapı Kalitesi / Bina Yaşı		Konum		Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					İyi		5.Levent					93.960
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	104.110	-5%	73	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	98.904
Emsal 2	96.154	-5%	130	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	91.346
Emsal 3	98.450	-5%	129	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	93.527
Emsal 4	101.923	-5%	130	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	96.827
Emsal 5	95.679	-5%	162	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	90.895
Emsal 6	97.143	-5%	175	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	92.286

Emsal Analizi / Kiralık Konut

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi (m2)		Yapı Kalitesi / Bina Yaşı		Konum		Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					İyi		5.Levent					410
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 7	409	-5%	104	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	388
Emsal 8	480	-5%	100	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	456
Emsal 9	439	-5%	114	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	417
Emsal 10	424	-5%	125	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	403
Emsal 11	462	-5%	130	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	438
Emsal 12	381	-5%	197	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	362

Emsal Kroki Tablosu (Satılık/Kiralık Konut)

Piyasa Bilgileri / Satılık Dükkân - Mağaza Emsalleri

Sıra No	Durumu	İlan Sahibi	Telefon	Açıklama	İstenen Fiyat (TL)	Birim (TL/m²)
13	Satılık	Emlak Ofisi	534 230 32 32	Viaport Venezzia projesinde yer alan, 75 m² olduğu beyan edilen çarşı içi dükkân.	11.500.000	153.333
14	Satılık	Emlak Ofisi	533 590 30 30	Taşınmazlara yakın mesafede, Avrupa Konutları Tem 2 projesinde yer alan, 225 m² olduğu beyan edilen cadde cepheli dükkân	32.000.000	142.222
15	Satılık	Emlak Ofisi	553 062 66 68	Taşınmazlara yakın mesafede, Kordon İstanbul projesinde yer alan, 430 m² olduğu beyan edilen Cendere Caddesi cepheli dükkân	54.000.000	125.581
16	Satılık	Emlak Ofisi	532 621 20 61	Vadi İstanbul Avangart projesinde yer alan, 350 m² olduğu beyan edilen cadde cepheli dükkân	63.000.000	180.000
17	Satılık	Emlak Ofisi	542 205 21 05	Vadi İstanbul Avangart projesinde yer alan, 365 m² olduğu beyan edilen cadde cepheli dükkân	72.000.000	197.260

Piyasa Bilgileri / Kiralık Dükkân - Mağaza Emsalleri

Sıra No	Durumu	İlan Sahibi	Telefon	Açıklama	İstenen Fiyat (TL/Ay)	Birim (TL/m²)
18	Kiralık	Emlak Ofisi	531 626 86 59	Kordon İstanbul projesinde yer alan, 85 m² olduğu beyan edilen dükkân	65.000	765
19	Kiralık	Emlak Ofisi	532 310 24 90	Kordon İstanbul projesinde yer alan, 150 m² olduğu beyan edilen dükkân	110.000	733
20	Kiralık	Emlak Ofisi	532 607 45 36	Vera Residence projesinde yer alan, 250 m² olduğu beyan edilen cadde cepheli dükkân	130.000	520
21	Kiralık	Emlak Ofisi	539 926 69 00	Vera Residence projesinde yer alan, 163 m² olduğu beyan edilen cadde cepheli dükkân	130.000	798
22	Kiralık	Emlak Ofisi	532 621 20 61	Avangart İstanbul projesinde yer alan, 420 m² olduğu beyan edilen köşe dükkân	350.000	833

Emsal Analizi / Satılık Dükkân - Mağaza

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi (m2)		Yapı Kalitesi / Bina Yaşı		Konum		Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					İyi		5.Levent					161.700
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 13	153.333	-5%	75	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	Az Kötü	5%	10%	168.667
Emsal 14	142.222	-5%	225	0%	Benzer	0%	Az Kötü	5%	Az Kötü	5%	5%	149.333
Emsal 15	125.581	-5%	430	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	5%	131.860
Emsal 16	180.000	-5%	350	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	171.000
Emsal 17	197.260	-5%	365	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	187.397

Emsal Analizi / Kiralık Dükkân - Mağaza

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı (%)	Alan Düzeltmesi (m2)		Yapı Kalitesi / Bina Yaşı		Konum		Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					İyi		5.Levent					735
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 18	765	-5%	85	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	5%	803
Emsal 19	733	-5%	150	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	5%	770
Emsal 20	520	-5%	250	0%	Benzer	0%	Az Kötü	5%	Az Kötü	0%	0%	520
Emsal 21	798	-5%	163	0%	Benzer	0%	Az Kötü	5%	Az Kötü	0%	0%	798
Emsal 22	833	-5%	420	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	792

Emsal Kroki Tablosu (Satılık/Kiralık Dükkân-Mağaza)

Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazların, blok, kat, kullanım alanları dikkate alınarak takdir olunan fonksiyon bazındaki toplam pazar değerleri aşağıdaki özet tabloda sunulmuştur. Bağımsız bölüm bazındaki ayrıntılı değer tablosu ise Ekler bölümünde sunulmuştur. Bağımsız bölüm olarak Torunlar GYO mülkiyetinde olan 17 adet Enerji Merkezi (Trafo) ise fonksiyonları itibariyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m²)	TOPLAM DEĞER (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
Konut	7	899,2	79.120.000	344.000	4.128.000
Ticari	50	8.572,29	707.860.000	3.220.000	38.640.000
TOPLAM	**57**	**9.471,49**	**786.980.000**	**3.564.000**	**42.768.000**

17.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazların değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tespit edilebilir olması sebebiyle **Doğrudan İndirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise emsal bilgilerinde yer alan satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle şu şekilde belirlenmiştir.

Konutlar İçin

Ortalama m^2 emsal değeri: 98.910 TL;

Ortalama m^2 emsal kira değeri: 432 TL/m^2

Satış Değeri / Kira Değeri: 98.910 / 432 ≅ 228,96 Ay / 12 Ay = 19,08 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı: 100 / 19,08 = % 5,24 olarak belirlenmiştir.

Ticari Üniteler İçin

Ortalama m^2 emsal değeri: 159.679 TL;

Ortalama m^2 emsal kira değeri: 730 TL/m^2

Satış Değeri / Kira Değeri: 159.679 / 730 ≅ 218,74 Ay / 12 Ay = 18,23 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı: 100 / 18,23 = % 5,48 olarak belirlenmiştir.

Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları neticesinde **Gelir Yaklaşımı Yöntemi** ile tespit edilen arsa payı dâhil satış değerleri aşağıdaki özet tabloda, ayrıntılı tablo ise Ekler bölümündedir.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI	TOPLAM DEĞER (TL)
Konut	7	899,2	344.000	4.128.000	0,0524	78.770.000
Ticari	50	8.572,29	3.220.000	38.640.000	0,0548	705.125.000
TOPLAM	**57**	**9.471,49**	**3.564.000**	**42.768.000**	**-**	**783.895.000**

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

18.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirine çok yakındır.

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	**TOPLAM DEĞER (TL)**
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	786.980.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	783.895.000

Ancak yine de gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığından nihai değer için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile bulunan bedelin alınması uygun görülmüş ve taşınmazların toplam değeri 786.980.000,-TL olarak belirlenmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Rapor konusu bağımsız bölümler için takdir olunan aylık ve yıllık kira değerleri rapor ekinde tablolar halinde sunulmuş olup takdir olunan kira bedellerinin fonksiyon bazındaki özet tablosu aşağıda sunulmuştur.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
Konut	7	899,2	344.000	4.128.000
Ticari	50	8.572,29	3.220.000	38.640.000
TOPLAM	**57**	**9.471,49**	**3.564.000**	**42.768.000**

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

18.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

18.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

18.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

18.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Taşınmazların konumlu olduğu 5. Levent Projesi'nde Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınarak kat mülkiyetine geçilmiş olup alınması gereken herhangi bir izin bulunmamaktadır.

18.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazların konumlu olduğu parsel üzerinde 5. Levent Projesi yer almaktadır. Projede oturum başlamıştır.

18.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (b) ve (c) bentleri:

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. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

Taşınmazların tapu kayıtlarında, değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 5. Levent Projesi bünyesindeki taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşaî özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer projeler üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları günümüz ekonomik koşulları itibarı ile **değeri için,**

786.980.000,-TL (Yediyüzseksenaltımilyondokuzyüzseksenbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Konutların KDV dâhil (% 1) değeri 79.911.200,-TL; ticari ünitelerin KDV dâhil (% 20) değeri 849.432.000,-TL; taşınmazların KDV dâhil toplam değeri ise 929.343.200,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almalarında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve e-imzalı olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2025

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2024)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Uydu Görüntüleri
- Fotoğraflar
- İmar Durumu
- Takbis Belgeleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

e-imzalıdır

Cem GÜL
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409934)

e-imzalıdır