

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ- BAĞÇELİEVLER İLÇESİ

338 ADA 3 PARSEL

NİŞH İSTANBUL PROJESİ 5 ADET İŞYERİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2014-019-GYO-012

Rapor Tarihi: 07.01.2015



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	: 07. 01. 2015
Rapor No	: 2014-019-GYO-012
Değerleme Tarihi	: 31.12.2014
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	: İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mah. 338 Ada, 3 Parsel no'lu, 32.889,90 m ² yüzölçümlü, "4 Bloklü Kargir Apartman" nitelikli ana gayrimenkul kapsamında D Blok 1. Normal katta konumlu, 17, 18, 19, 20 ve 21 bağımsız bölüm no'lu işyeri niteliğindeki gayrimenkuller.
Çalışmanın Konusu	: Konu gayrimenkullerin güncel pazar değeri ve yıllık kira değeri tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Arsa Alanı	: 32.889,90 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kapalı Alanı	: 1.289 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İmar Durumu	: Ticaret ve Hizmet Alanı

31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	6.214.000	2.681.000
KDV Dâhil	7.332.500	3.164.000

	Gayrimenkullerin Toplam Torunlar GYO (%60) Payı (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Torunlar GYO (%60) Payı (USD)
KDV Hariç	3.728.000	1.609.000
KDV Dâhil	4.400.000	1.899.000

	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	464.000	201.000
KDV Dâhil	548.000	237.000

	Gayrimenkullerin Toplam Torunlar GYO (%60) Payı Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Torunlar GYO (%60) Payı Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	278.000	120.000
KDV Dâhil	329.000	142.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 1,-USD = 2,3182-TL olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.



Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Taner DÜNER
Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Dilek YILMAZ AYDIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.



ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı).....	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	3
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	5
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	9
4.3.1	İstanbul İli	9
4.3.2	Bahçelievler İlçesi	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	12
5.1	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	12
5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	13
5.2.1	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki	14
5.2.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15

5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.2.4	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	16
5.2.5	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	16
5.2.6	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	17
5.2.7	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	17
5.2.8	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.2.9	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.2.10	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	17
5.3	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	18
5.3.1	Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri	18
5.3.2	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	18
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	20
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
6.2	Swot Analizi	20
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	20
6.4	Gayrimenkullerin Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	21
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	21
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	21
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	22
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı	23
6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	24
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	24



6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	24
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	25
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	26
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26
7.3	Gayrimenkullerin Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	26
7.4	Değerleme Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
8	SONUÇ	28
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
8.2	Nihai Değer Takdiri	28
9	EKLER	29



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.01.2015

Rapor Numarası : 2014-019-GYO-012

Raporun Türü : İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mah. 338 Ada, 3 Parsel no'lu, 32.889,90 m² yüzölçümlü, "4 Bloklü Kargir Apartman" nitelikli ana gayrimenkul kapsamında, mülkiyeti Özyazıcı İnşaat Elek. Mak. Müş. Ve Taah. San. Ve Tic. LTD. ŞTİ'ne ait, ancak müşteri şirket ile "Proje Ortaklığı Sözleşmesi" bulunan D Blok 1. Normal katta konumlu, 17, 18, 19, 20 ve 21 bağımsız bölüm nolu işyeri niteliğindeki gayrimenkullerin güncel pazar değerinin ve güncel kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 11.12.2014 tarihinde çalışmalara başlanmış, 07.01.2015 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 14.10.2014 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Torunlar GYO A.Ş.

Müşteri Adresi : Rüzgarlıbahçe Mahallesi Selvi Çıkmazı No: 4 34805 Beykoz/İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mah. 338 Ada, 3 Parsel no'lu, 32.889,90 m² yüzölçümlü, "4 Bloklü Kargir Apartman" nitelikli ana gayrimenkul kapsamında, mülkiyeti Özyazıcı İnşaat Elek. Mak. Müş. Ve Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti'ne ait, ancak müşteri şirket ile "Proje Ortaklığı Sözleşmesi" bulunan D Blok 1. Normal katta konumlu, 17, 18, 19, 20 ve 21 bağımsız bölüm nolu işyeri niteliğindeki gayrimenkullerin kurul düzenlemeleri kapsamında satış ve kira değerini tespit etmek amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Değerleme çalışmalarında piyasa araştırmaları, yerinde yapılan tespitler ile Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin tarafımıza sağladığı bilgi/belgeler ve ilgili Belediyesi'nde yaptığımız araştırmalar dikkate alınmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”dır.

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

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

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

3.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik



açından demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir indirgeme yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2013 sonuçlarına göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 76.667.864'tür. Bu sayının yüzde 50,18'i (38.473.360) erkeklerden, yüzde 49,81'i (38.194.504) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,58'ini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2013'te yüzde 24,58'ine karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,7'dir. Nüfusun %91,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortanca yaş 30,4'dür. 2013 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun %96,1'i okuryazardır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (51.926.357 kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %57'si hizmetler, %23,6'sı tarım, %19,4'ü sanayi, %7 inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

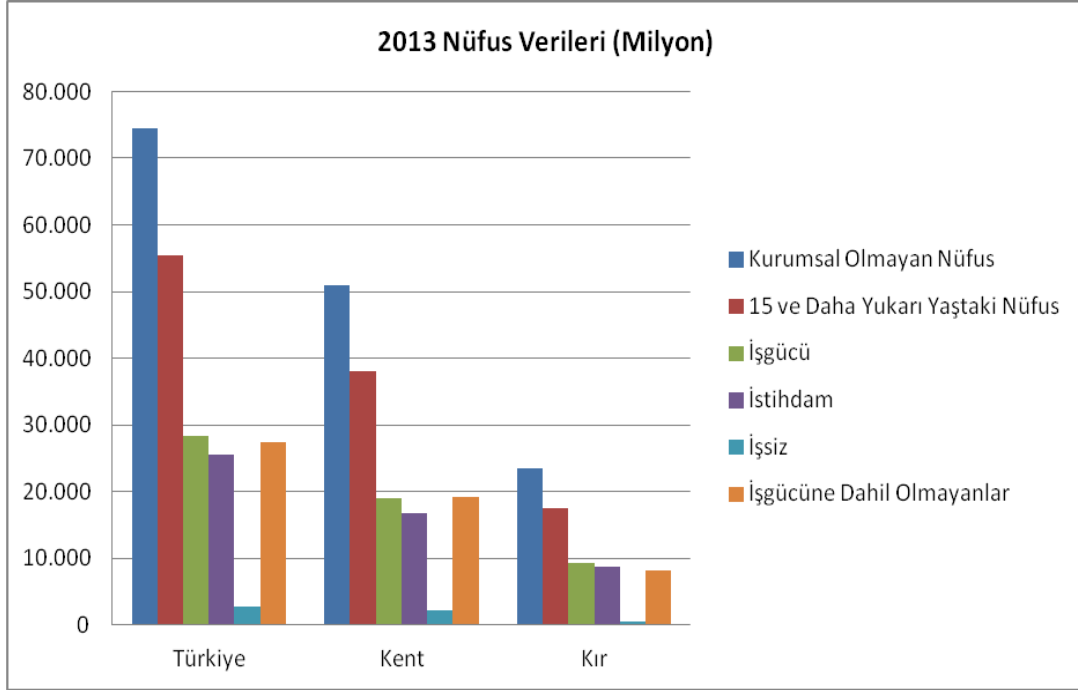
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kırsal ölçekte incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Kurumsal Olmayan Nüfus (000)	73.504	74.457	50.397	50.885	23.207	23.572
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)	54.724	55.508	37.656	38.129	17.068	17.479
İşgücü (000)	27.339	28.271	18.186	18.907	9.153	9.364
İstihdam (000)	24.821	25.524	16.167	16.736	8.653	8.788
İşsiz (000)	2.518	2.747	2.018	2.171	500	576
İşgücüne dahil olmayanlar (000)	27.385	27.337	19.470	19.222	7.915	8.115
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	50,80	48,30	49,60	53,6	53,60
İstihdam Oranı (%)	45,40	45,90	42,90	43,90	50,70	50,30
İşsizlik Oranı (%)	9,20	9,70	11,10	11,50	5,50	6,10
Tanım dışı işsizlik oranı (%)	11,50	12,00	11,40	11,80	11,90	12,90
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	17,50	18,70	20,30	21,20	11,90	13,70

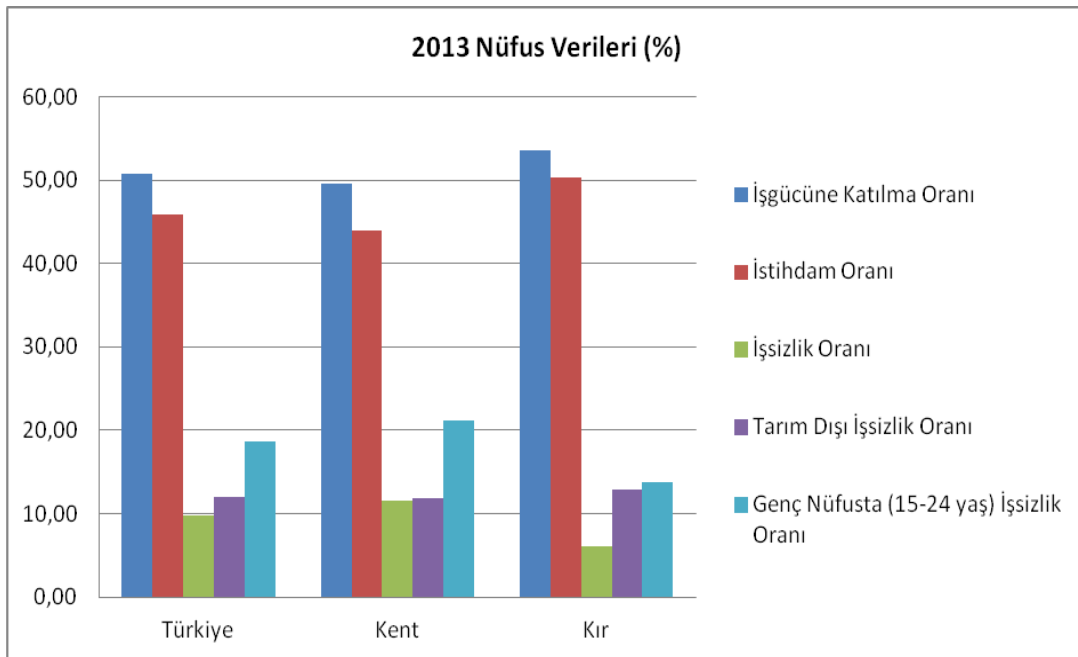
2012 ve 2013 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

Burada 2012 ve 2013 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kırsal için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kırsal nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne

katılma oranının ve istihdamın kentte artış göstermiş olması dikkat çekmektedir. İşsizlik oranı her üçü için artmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.



Bu bilgiler ışığında genel ekonomik görünüme ve gayrimenkul sektörüne ilişkin bilgiler verilecektir.

Türkiye Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomi halen ılımlı bir büyüme trendinde olsa da büyümenin görünümü zayıf ve dengesiz seyretmektedir. Daha önce açıklanmış olan, gelişmiş ekonomilere yönelik 2014 büyüme beklentileri aşağı revize edilmektedir. Euro Bölgesi'ne ilişkin büyüme oranı beklentisi %1,2'den %0,8'e çekilirken, ABD ve Japonya'da ise sırasıyla %2,6'dan %2,1'e ve %1,2'den %0,9'a doğru aşağı yönlü revizyonlar söz konusu olmuştur.

Gelişmekte olan piyasalar için de benzer bir tablo söz konusudur. Gelişmekte olan ülkelerde büyüme sürmekte; ancak büyüme oranları geçmişteki seviyelerin belirgin derecede altında seyretmektedir.

ABD Merkez Bankası Fed'in parasal genişlemesinin sonuna gelmesi ve artık faiz artırımlarının söz konusu olması gibi adımlarıyla değişen likidite koşulları gelişmekte olan ülkeleri etkilemiştir. 2014 ün ilk çeyreğinde beklentilerin altında büyüyen Euro Bölgesi ve Japonya 2014 yılının ilk 9 ayında beklenilenden düşük bir performans sergilemiştir.

Bu durum merkez bankalarının politikalarına da yansımış olup, Fed'in 2014 başından başlayan varlık alım programını küçültmesi sürecine devam etmesi, Avrupa Merkez Bankası'nın ek genişleme adımları atması Japonya'nın da mevcut gevşek politika duruşunu sürdürmesi beklenmektedir.

Uluslararası piyasalarda bu gelişmeler olurken 2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi iç talebin, özellikle de özel tüketimin etkisiyle büyümesini sürdürmüş, ikinci çeyrekte beklentilerin üzerinde bir yavaşlama olmuştur. İlk çeyrekteki yıllık %4,7'lik büyüme, ikinci çeyrekte %2,1'e gerilemiş çeyrekse büyüme ise 2012'nin birinci çeyreğinden bu yana ilk kez daralma göstermiş ve ekonomi bir önceki çeyreğe göre %0,5 oranında küçülmüştür.

Ekonomideki bu yavaşlamanın nedenleri olarak 2014 Şubat ayında yürürlüğe giren ve tüketimi kısımaya dönük makro ihtiyati önlemler ile Merkez Bankası'nın Ocak ayı sonunda yaptığı sert faiz artırımının iç talep, özellikle de tüketim üzerinde etkileri, TL'deki zayıflama gösterilebilir.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2011	2012	2013	2014*	2015*
GSYİH	774 Milyon \$	785,7 Milyon \$	820 Milyon \$	-	
GSYİH -Kişi Başı	10.604 USD	10.666 USD	10.782 USD	-	
Büyüme	8,50%	2,20%	4,00%	3,50%	3,90%
Enflasyon	10,50%	6,20%	7,40%	8,50%	7,20%
Cari Açık	-77 Milyar USD	-48 Milyar USD	-65,1 Milyar USD	-63 Milyar USD	-65 Milyar USD
Cari Açık / GSYİH	9,90%	6,30%	7,90%	6,00%	6,20%
İşsizlik Oranı	9,80%	9,20%	9,70%	9,90%	9,60%

Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası (Tahminler, öngörüler)*



Önümüzdeki dönemde Uluslararası sermaye akımlarının yeniden ABD'yi merkez alması ve doların güçlenmesi beklenmektedir. Bu durum, özellikle Türkiye gibi finansman ihtiyacı yüksek olan ülkeler açısından önem taşımakta olup Avrupa ve Amerikalı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini sınırlamaktadır.

Körfez Bölgesi yatırımcıları büyük ölçüde konut projelerine olan ilgileriyle pazara geri dönmüşlerdir. Yerel yatırımcılar ise arsa satın alımları ve mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı mülk satışları konusunda istekli bir tutum sergilemeye devam etmişlerdir.

Gelecek yıl Fed'in faiz artışı ilişkili zorlukların, Türkiye'nin dış finansmana olan bağımlılığı göz önüne alındığında, diğer gelişmekte olan ülkelerle birlikte Türkiye ekonomisini etkilemesi ve 2014 sonu itibarıyla Türkiye'deki düşük ekonomik büyümenin, azalan sermaye girişi, yüksek enflasyon ve faiz oranları nedeniyle sürmesi bu durumun da iç tüketimi ve yatırım aktivitesini azaltması beklenmektedir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Türkiye'de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdükten sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır.

Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur.

Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandırmıştır.

"Yabancılar Mülk Satışını Düzenleyen Kanun" ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14'lere yakın şekilde yükselme göstermiştir. 2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler

ve TL- Dolar kuru Dolar lehine bir miktar artmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de Haziran 2014 'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir.

Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye'de halen konut talebinin arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı "öngörüsüne yer vermiştir.

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı gayrimenkul olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak özellikle büyük şehirlerde arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yönelmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dahil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselbilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacaktır değerlendirilmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi açıdan önde gelen şehri, kültür ve finans merkezi olup, 14,2 milyonluk nüfusuyla, nüfus sıralamasında Avrupa'da 1. dünyada ise 5. büyük şehirdir.

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.





Yapılan araştırmalar, kentin geçmişinin M.Ö.6500 yıllarına dek uzandığını ortaya koymuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denmekteydi. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluştırmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 40 ilçesi vardır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.160.437 kişidir.

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 önemli bir kısmını karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin üretiminin yarından fazlasına ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ayrıca İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

4.3.2 Bahçelievler İlçesi

İstanbul İli'nin Avrupa Yakası'nda yer alan Bahçelievler İlçesi, güneyden Bakırköy'e, batıdan Küçükçekmece'ye, kuzeyden Bağcılar'a ve doğudan Güngören'e komşudur. 1992'de Bakırköy'den ayrılarak ile olmuştur.

Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Bahçelievler'in, yüzölçümü 16,7 km²'dir. İlçe sınırları E-5 Karayolu'na paralel olarak kuzey yönde gelişmiştir. Denize kıyısı yoktur.

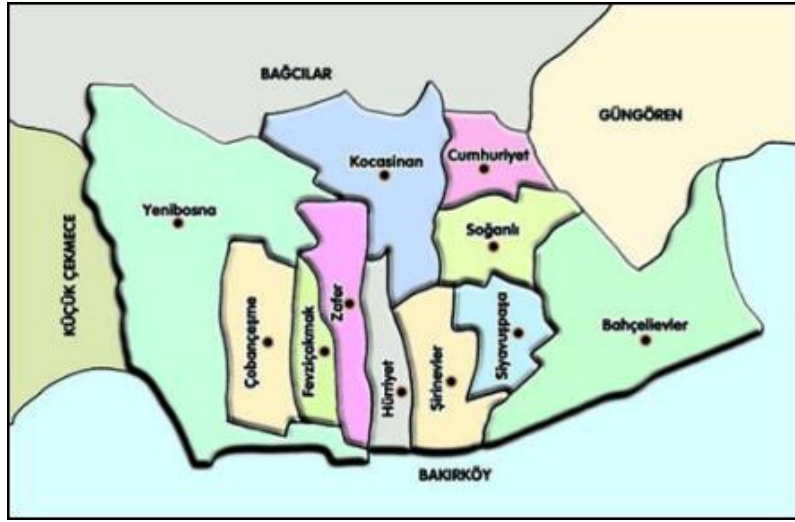
Bahçelievler İlçesi, Cumhuriyet, Çobançeşme, Fevzi akmak, Hürriyet, Siyavuşpaşa, Soğanlı, şirinevler, Yenibosna, Zafer ve Bahçelievler olmak üzere 11 mahalleden oluşmaktadır. İlçeye bağlı bucak ve köy yoktur.

İstanbul tarihinin eski dönemlerinden beri tarımsal niteliği az olan bir kenttir. Bahçelievler, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde bir tarım alanı iken günümüzde bu özelliği tamamen kalkmıştır. Buna karşılık Bahçelievler'de sanayi tesisleri gittikçe artmaktadır. İlçede imalat sanayinde çalışanların oranı artmakta olup bu oranın yoğun olduğu yerler obaneşme ve Merkez Mahalleleridir. Diğer mahallelerde de imalata yönelik işyerleri mevcuttur. Özellikle gıda ve tekstil alanlarında Coca-Cola, Efes Pilsen, Beymen, Bersan Tekstil, Kom Tekstil ve Altınyıldız Kumaş gibi Türkiye ekonomisinin önde gelen müesseselerinin üretim sanayi, ticaret ve konut yatırımları ile İstanbul ekonomisinin kalbi konumuna gelen İkitelli-Güneşli bölgesi, otel yatırımlarının da öncelikli adresi olmuştur. Bölgenin havaalanına ve fuar merkezlerine yakınlığı, otel yatırımı için birçok firmayı harekete geçirmiştir. Bölgeye gelen yerli ve yabancı iş adamlarının konaklama ihtiyaını karşılayacak otel sayısının

yetersizliği, gerek yatırımcıların, gerekse ulusal ve uluslararası otel zincirlerinin yüzünü de Basın Ekspres Yolu aksına çevirmesine neden olmaktadır.

Son dönemde bölgedeki işyerlerinin sayısında ciddi bir artış söz konusu olup, yakınında bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde 36.000, İstoç'ta ise 42.000 işletme yer almaktadır. Medya gruplarının da yer aldığı bölgede ayrıca birçok şirketin genel merkezi bulunmaktadır. Bölgeye talebi arttıran bir diğer önemli unsur ise uluslararası organizasyonlara ev sahipliği yapan fuar alanlarına olan yakınlığıdır.

Bahçelievler'in ana ulaşım aksları Doğu - Batı yönünde uzanan D - 100 otoyolu ile Kuzey - Güney doğrultusunda uzanan Basın Ekspres Yolu'dur. Ayrıca Bahçelievler'in İstanbul' un merkez ve diğer ilçeleriyle ulaşımında İETT, Halk Otobüsleri, Metrobüs ve Hafif Metro yanında, minibüsler ile toplu taşıma hizmeti yürütülmektedir.



Bahçelievler Haritası

Yenibosna

E-5 ve Basın Ekspres Yolu arasında kalmakta olup, bu arterlere bakan alanlarda outlet, fabrika satış mağazaları, otomotiv başta olmak üzere ticari nitelikli yapılar yer almaktadır. Kuyumcukent Basın Ekspres Yolu üzerinde yer almaktadır.

Bölgede Basın Ekspres Yolu doğu ve batı paralelinde gelişen parsel bazlı sanayi yapılarının yanısıra, organize olarak geliştirilmiş Doğu Sanayi Sitesi mevcuttur.

1980'lerde Türkiye Gazetesi'nin bölgeye gelmesinden sonra ilk toplu konut projesi İhlas Grubu tarafından geliştirilmiştir. Bu projeyi İkebana ve Yasemin Konakları ile ofis ve rezidans kullanımlı olarak geliştirilen Nish İstanbul projeleri izlemiştir. Son dönemlerde yeni konut projeleri ile bölge hızlı bir değişim sürecine girmiştir. İst West, G Plus, Güneşli Evler, Güneşli Konutlar son dönemde geliştirilen projelerdendir.

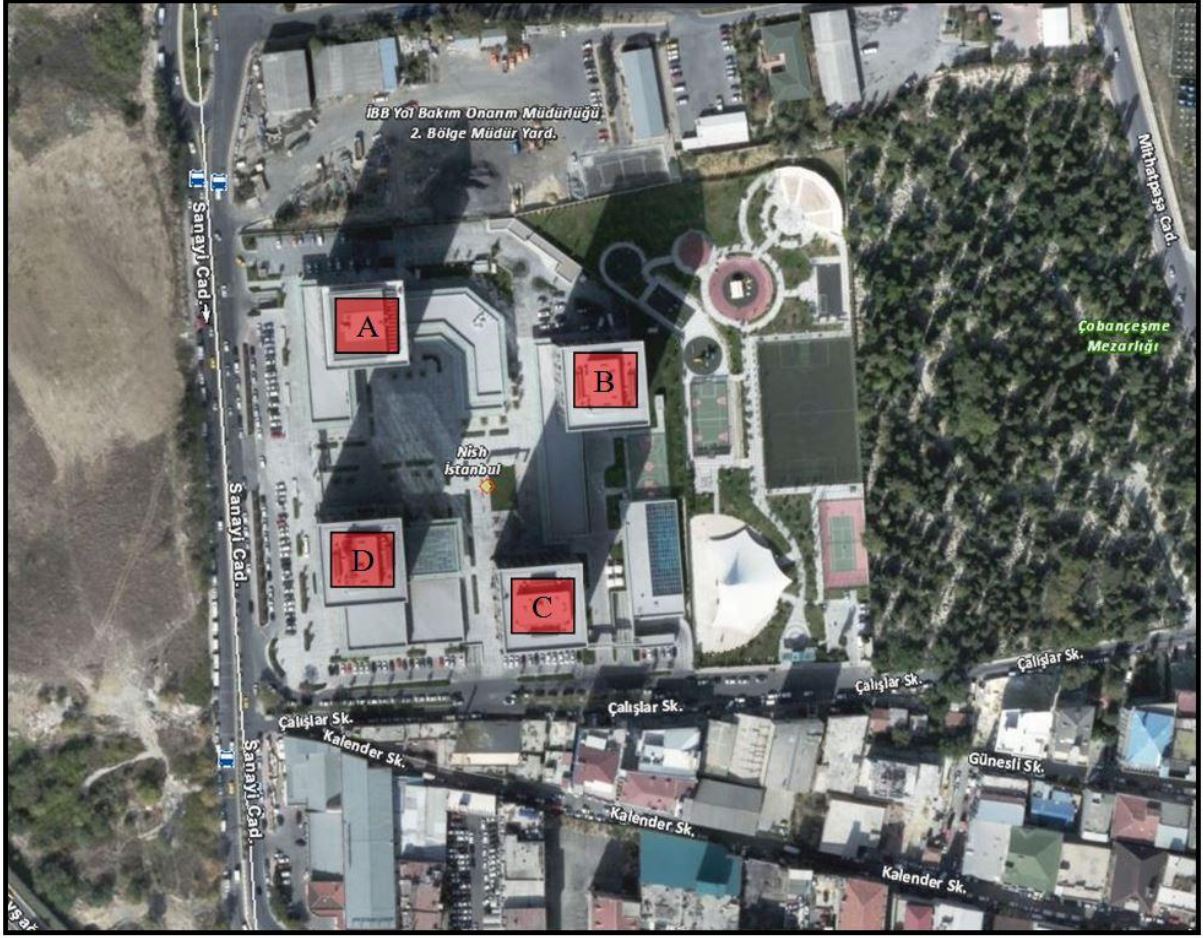
5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar Çobançeşme Mahallesi, Sanayi Caddesi No: 44A ve D Bahçelievler/İSTANBUL posta adresinde yer almaktadır. Tapuda İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, Köyaltı Mevkii, 243DS3A pafta, 338 ada, 3 Parsel numarası ile kayıtlıdır. Parsel üzerinde 4 bloklu (A, B, C ve D) Nish İstanbul, Konut ve İşyeri projesi yer almaktadır.



Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı Nish İstanbul Projesi, Sanayi Cad. ile Çalışlar Sokak köşesinde yer almaktadır. Taşınmazların yer aldığı site, Basın Ekspres Yolu üzerinde, D-100 Karayolu – TEM Karayolu istikametinde ilerlerken Yenibosna Kavşağı'ndan sağa Sanayi Caddesi'nde girince yaklaşık 550 m sonra sol tarafta yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde, Atatürk Havaalanı, CNR Fuar Merkezi, Kuyumcukent, İstanbul Dünya Ticaret Merkezi, Bahçelievler Belediyesi, konut ve ticaret alanları yer almaktadır. Taşınmazlara, özel ve toplu taşıma ile ulaşım oldukça kolaydır.



Nish İstanbul Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

ANA GAYRİMENKULE AİT TAPU BİLGİLERİ	
İli	İstanbul
İlçesi	Bahçelievler
Mahallesi/Köyü	Yenibosna Mah.
Mevkii	Köyaltı
Pafta No	
Ada No	338
Parsel No	3
Yüzölçümü (m ²)	32.889,90
Niteliği	4 Blokluk Kargir Apartman

Ana gayrimenkul üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin detayı aşağıda belirtilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO	MALİKİ	EDİNME TARİHİ	YEVMIYE NO
17	D	1	İşyeri	1035/230760	387	38264	Özyazıcı İnş. Elek. Mak. Müş. Ve Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	02.06.2009	38264
18	D	1	İşyeri	620/230760	387	38265	Özyazıcı İnş. Elek. Mak. Müş. Ve Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	02.06.2009	38265
19	D	1	İşyeri	760/230760	387	38266	Özyazıcı İnş. Elek. Mak. Müş. Ve Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	02.06.2009	38266
20	D	1	İşyeri	1035/230760	387	38267	Özyazıcı İnş. Elek. Mak. Müş. Ve Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	02.06.2009	38267
21	D	1	İşyeri	2220/230760	387	38268	Özyazıcı İnş. Elek. Mak. Müş. Ve Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	02.06.2009	38268

5.2.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Bahçelievler İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden temin edilen 03.12.2014 tarih, saat 15:27 itibariyle tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Şerhler Hanesinde;

- *BEDAŞ lehine 99 yıllığı 1,-TL'den 31331-31332 no'lu Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Güzergahı için kira şerhi, 09.04.2009-4630*

Beyanlar Hanesinde;

- *Bazı Taşınmazların ve bunlar üzerindeki sınırlı Aynı Hakların Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler ile Yabancı Ülkelerde Kendi Ülkelerinin Kanunlarına Göre Kurulan Tüzel Kişiliğe Sahip Ticaret Şirketlerinin Edinimine İlişkin Karar (Bakanlar Kurulu Kararı 09.07.2007-12484 sayılı kararı), 15.10.2007-13256*
- *Yönetim Planı: 02.06.2009*
- *Yönetim Planı Değişikliği: 04.02.2010*
- *Kat mülkiyetine çevrilmiştir: 19.07.2011-17938*

5.2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerlemeye konu taşınmazlar 02.06.2009 tarih ve 8802 yevmiye numarası ile Özyazıcı İnş. Elek. Mak. Müş. Ve Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti. adına kat irtifakı tesis işleminden tapuya tescil edilmişlerdir. Taşınmazlar 19.07.2011 tarih ve 17938 yevmiye numarası ile kat mülkiyetine çevrilmiştir.

Not: Değerleme konusu bağımsız bölümler, Özyazıcı İnş. Elek. Mak. Müş. Ve Taah. San. Tic. LTD. ŞTİ. mülkiyetinde olmasına rağmen rapor ekinde yer alan Torunlar-Özyazıcı Proje Ortaklığı Sözleşmesi hükümleri çerçevesinde taşınmazların hâsılat paylaşımına konu olduğu kabulü ile değerlendirilmiştir.

5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların tapu kütüğünün şerhler hanesinde yer alan, "BEDAŞ lehine 99 yıllığı 1,-TL'den kira şerhi" taşınmazların bulunduğu parsel üzerindeki trafo merkezi ve kablo geçiş güzergâhı için sembolik olarak konulmuş olup gayrimenkullerin değerinde herhangi bir etkiye sahip değildir. Alım satımı da engellememektedir.

Beyanlar hanesinde yer alan ve taşınmazların yabancı kişi ve kuruluşlarca satın alınmasını veya üzerinde aynı hak tesis edilmesini yasaklayan bakanlar kurulu kararı, taşınmazların alım satımını engellemekte, değerinde de kayda değer bir etkide bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar, 19.07.2011 tarih ve 17938 yevmiye numarası ile Özyazıcı İnş. Elek. Mak. Müş. Ve Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti. adına kat mülkiyeti tesis işleminden tapuya tescil olmakla birlikte söz konusu gayrimenkuller "28.01.2008 tarihli Torunlar-Özyazıcı Proje Ortaklığı sözleşmesinde belirtildiği üzere, hâsılatın %60'ı Torunlar GYO A.Ş. %40'ı Özyazıcı İnş. Elek. Mak. Müş. Ve Taah. San. Ve Tic. Ltd. ŞTİ.'ye ait olmak üzere satışa sunulmuştur.

28 Mayıs 2013 tarihinde resmi gazetede yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 26. Maddesi'ne göre ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hâsılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur.

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak Torunlar GYO ile Özyazıcı İnş. Elek. Mak. Müş. ve Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti arasında imzalanmış olan proje ortaklığı sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilmesi gerekmektedir. Sözleşme tapu kütüğüne şerh edilmeden veya söz konusu taşınmazlara ilişkin, ortaklık haklarının paylı mülkiyet haline getirilmeden bu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun değildir.

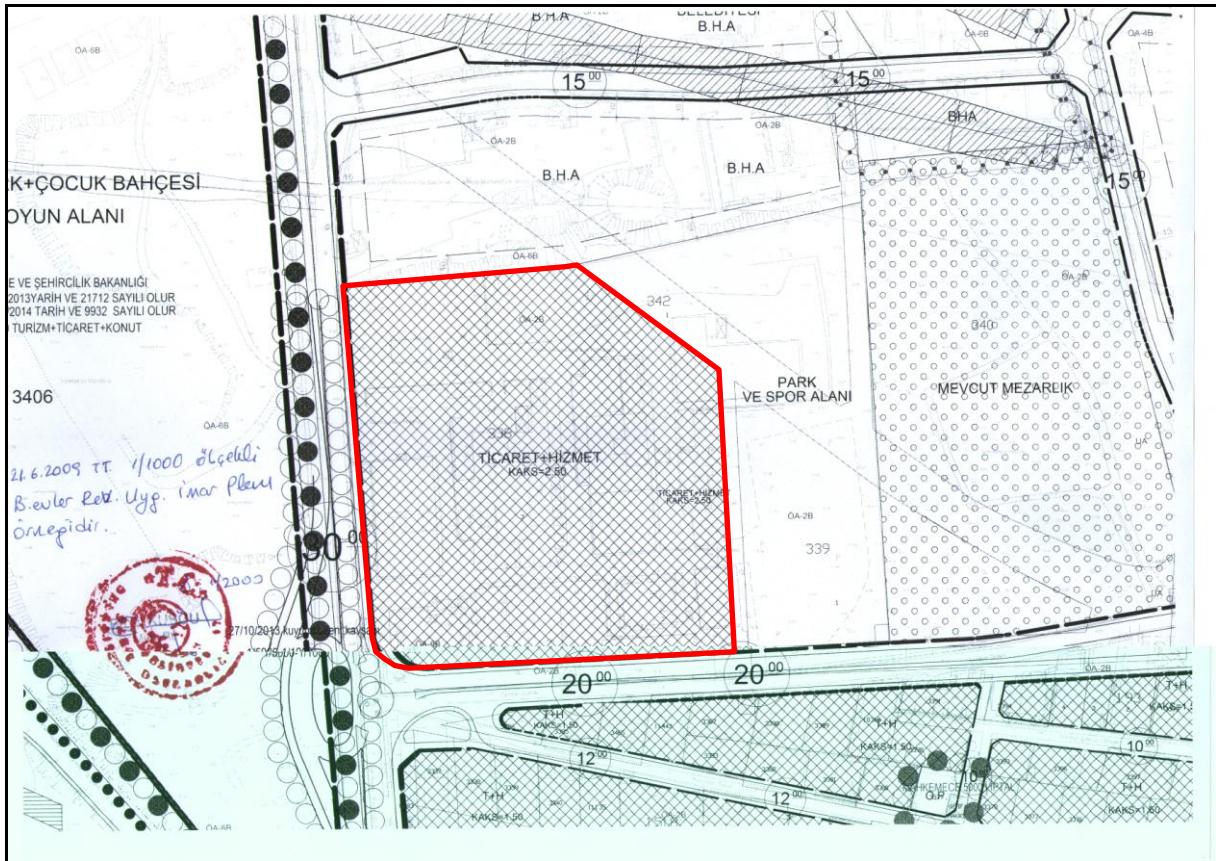
5.2.4 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu 338 ada 3 parsel 21.06.2009 onay tarihli 1/1000 ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre, "Ticaret+Hizmet" alanı lejantında kalmaktadır.

Yapılaşma koşulları;

- **Ticaret + Hizmet Alanında;** büro, çarşı, konaklama, sergi, teşhir, lokanta v.b. tesisler yapılabilir.
- KAKS (Emsal) ; 2,50
- Yan Bahçe Mesafesi; 5 m.
- Ön Bahçe Mesafesi; 10 m.

Şeklinde belirtilmiştir.



Onaylı İmar Plan Pafta Örneği

5.2.5 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Onaylı mimari proje: 27.03.2009 tarih ve 2009/2889 numara onaylı mimari projesi bulunmaktadır.

Yapı ruhsatı: D Blok için, 27.03.2009 tarih ve 03/23 no'lu 180 adet toplam 15.300,64 m² alanlı "Üç ve daha çok dairesel ikamet binası (Apt.)", 21 adet toplam 3.836,16 m² alanlı "Dükkan" ve 1 adet toplam



14.885,31 m² alanlı “Ortak Alan (Tüm ortak alanların toplamı)” olmak üzere toplam 34.022,11 m² kullanım alanını kapsayan “Yapı Ruhsatı” bulunmaktadır.

Yapı kullanma izin belgesi: D Blok için, 17.03.2011 tarih ve 01/26 no’lu 180 adet toplam 15.300,64 m² alanlı “Üç ve daha çok daireli ikamet binası (Apt.)”, 21 adet toplam 3.836,16 m² alanlı “Dükkan” ve 1 adet toplam 14.885,31 m² alanlı “Ortak Alan (Tüm ortak alanların toplamı)” olmak üzere toplam 34.022,11 m² kullanım alanını kapsayan “Yapı Kullanma İzin Belgesi” bulunmaktadır. Söz konusu belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

Yerinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazların mevcut durumları ile yasal durumları arasında fark yoktur. Mevcut yapı 17.03.2011 tarihli ve 01/23-01/26 no’lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” ile uyumludur.

5.2.6 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulün, yapı denetimi Tekin Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır.

5.2.7 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin hukuki durumunda bir değişiklik söz konusu değildir.

5.2.8 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak onaylı imar durum belgesi, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

5.2.9 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin güncel imar durumunda ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Parsel üzerinde mevcut yapılara ait tasdikli mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri mevcut olup imar bilgileri açısından taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne işyeri olarak alınmasında bir sakınca yoktur.

5.2.10 Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeyle İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

5.3.1 Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mah. 338 Ada, 3 Parsel no'lu, 32.889,90 m² yüzölçümlü, "4 Blokluk Kargir Apartman" nitelikli ana gayrimenkul kapsamında D Blok 1. Normal katta konumlu, 17, 18, 19, 20 ve 21 bağımsız bölüm nolu işyeri niteliğindeki gayrimenkullerdir.

Taşınmazların yer aldığı Nish İstanbul Sitesi, A, B, C ve D olmak üzere toplam 4 bloktan meydana gelmiştir. Site etrafı bahçe duvarları ile çevrilidir. Siteye ait, açık otopark alanı, peyzaj alanı, süs havuzu, Kapalı Havuz, Sosyal Tesis ve güvenlik mevcuttur. Taşınmazların yer aldığı D Blok Sanayi Caddesi'ne cepheli olup, sağ tarafta yer almaktadır. Bina dış cepheleri cam kaplamadır.

D Blok, 2 bodrum, zemin ve 17 normal kat olmak üzere toplam 20 katlıdır. Bodrum katlarda otopark, zemin katta, bina girişi ve 16 adet işyeri, 1. Normal katta 5 adet işyeri, 2. Normal kat ila, 7. Normal katlarda 12'şer, 8. Normal ila 16. Normal katlarda 11'er ve 17. Normal katta 9 adet Konut olmak üzere toplam 201 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Bina girişinde resepsiyon ve kontrollü giriş mevcuttur. Binada, ortak alan zeminleri seramik, duvarları kısmen seramik, kısmen saten boyalıdır. Binaya ait 4 adet insan asansörü, 1 adet yangın asansörü ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

5.3.2 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- D Blok 1. Normal katta yer alan 17 bağımsız bölüm no'lu işyeri niteliğindeki taşınmaz, brüt, 235 m² kullanım alanına sahiptir. Bina girişine göre sağ ön cephede yer almaktadır. Hâlihazırda kullanılmamaktadır. Zeminler şap, duvarlar brüt betondur.
- D Blok 1. Normal katta yer alan 18 bağımsız bölüm no'lu işyeri niteliğindeki taşınmaz, brüt, 141 m² kullanım alanına sahiptir. Bina girişine göre sol ön cephede yer almaktadır. Değerleme gününde boş olarak görülmüştür. Zeminler şap, duvarlar brüt betondur.
- D Blok 1. Normal katta yer alan 19 bağımsız bölüm no'lu işyeri niteliğindeki taşınmaz, brüt, 173 m² kullanım alanına sahiptir. Bina girişine göre sol orta cephede yer almaktadır. Hâlihazırda kullanılmamaktadır. Zeminler şap, duvarlar brüt betondur.
- D Blok 1. Normal katta yer alan 20 bağımsız bölüm no'lu işyeri niteliğindeki taşınmaz, brüt, 235 m² kullanım alanına sahiptir. Bina girişine göre sağ arka cephede yer almaktadır. Mevcut durumda boştur. Zeminler şap, duvarlar brüt betondur.
- D Blok 1. Normal katta yer alan 21 bağımsız bölüm no'lu işyeri niteliğindeki taşınmaz, brüt, 505 m² kullanım alanına sahiptir. Bina girişine göre arka cephede yer almaktadır. Halen boş durumdadır. Zeminler şap, duvarlar brüt betondur.



- Değerleme konusu bağımsız bölümler, SPA Merkezi olarak düşünülmüş olup, satış ofisi tarafından birlikte satıldıkları belirtilmiştir.
- Tüm taşınmazların, mevcut durumları ile satışa konu oldukları belirtilmiş olup, tamamlanma oranları %100 olarak kabul edilmiştir.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmazların yer aldığı site, ana cadde üzerinde yer almaktadır ve merkezi konumdadır.
- Ulaşım imkânları geniştir.
- D-100 Karayoluna ve TEM Bağlantı Yoluna (Basın Ekspres Yolu) 600 m mesafededir.
- Atatürk Havaalanı'na 2 km mesafededir.
- Modern mimari anlayışıyla dizayn edilmiş ve ikonik bir yapıdır.
- Lüks kalite işçilik ve malzeme kullanılmıştır.

Zayıf Yönler

- Bulunduğu caddede, araç trafiği orta yoğunlukta, yaya trafiği az yoğunluktadır.
- Sitenin genel doluluk oranı %90 civarında olup, dükkân doluluk oranı yaklaşık % 30 civarındadır.

Fırsatlar

- Ana arterlere ve havaalanına yakındır.
- Aynı cadde üzerinde, Bahçelievler Belediyesi ve Kuyumcukent bulunmaktadır.

Tehditler

- Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bölgede, araç trafiği orta, yaya trafiği az yoğunluktadır.
- Yerel ve globalde gerçekleşen ekonomik değişiklikler, gayrimenkul sektörünü de doğrudan etkilemektedir. Bu durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların işyeri nitelikli olmaları nedeniyle Gelir Yaklaşımı ve Emsal Karşılaştırma yöntemleri kullanılmıştır.

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında konu taşınmazların bulunduğu konum ve yakın çevresinde değerlemeye esas teşkil edebilecek emsaller araştırılmış ve takip eden değerlere ulaşılmıştır.

6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı sitede ve yakın çevresinde benzer özellikli yapılar göz önüne alınarak emsal araştırması yapılmış ve aşağıdaki listede belirtilmiştir.

SATILIK OFİS EMSALLERİ								
Açıklama	Kapalı Alan (m ²)	Emsal Değeri						
		TL	TL/m ²	USD	USD/m ²	Euro	Euro/m ²	
EMSAL 1 Nish İstanbul Sitesi, D Blok, 10. Katta konumlu, 112 m ² olduğu belirtilen, 2+1 içi yapıli ofis	112	800.000	7.142	343.938	3.070	280.210	2.501	
EMSAL 2 Nish İstanbul Sitesi, D Blok, 6. Katta konumlu, 112 m ² olduğu belirtilen, 2+1 içi yapıli ofis	112	725.000	6.473	311.693	2.782	253.940	2.267	
EMSAL 3 Airport Hill Residence içerisinde, 3. Katta konumlu, 200 m ² olduğu belirtilen, 4+1 içi yapıli ofis	200	930.000	4.650	400.000	2.000	325.744	1.628	
EMSAL 4 İstanbul Vizyon Park'ta, 3. Katta konumlu, 189 m ² olduğu belirtilen, 1+1 içi yapıli ofis	189	1.045.000	5.529	450.000	2.380	366.000	1.936	
EMSAL 5 Gplus Residence'ta 3. Katta konumlu, 147 m ² olduğu belirtilen 2+1 içi yapıli ofis	147	1.000.000	6.802	429.922	2.924	350.262	2.382	

- 26.12.2014 Tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası USD Döviz Alış Kuru 2.3182 TL.
- Satışta olan mülklerin satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazların çevresindeki gelişimler, ulaşım noktalarına rahat erişiminin oluşu, kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiş olması gibi özellikler göz önünde bulundurulmuştur. Cephe, kat, büyüklük gibi özellikleri de dikkate alınarak taşınmazların birim m² değeri 5.000 TL olarak belirlenmiş olup, her bir bağımsız bölüme emsal karşılaştırma yöntemi ile aşağıdaki değerler takdir edilmiştir.

OFİS EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU										
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Alan (m ²)	112	m ²	112	m ²	200	m ²	189	m ²	147	m ²
İstenen Fiyat (TL)	800.000		725.000		930.000		1.040.000		1.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	750.000		650.000		850.000		950.000		900.000	
Konum Düzeltmesi (+-%)	0%		0%		0%		-5%		0%	
Şerefiye Düzeltmesi (+-%)	12%		8%		5%		5%		0%	
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (+-%)	5%		5%		5%		5%		5%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	5558	TL/m ²	5049	TL/m ²	3825	TL/m ²	4775	TL/m ²	5816	TL/m ²
Emsal Ortalaması	5.005									TL/m ²

Sıra No	Blok No	Kat No	B.B. No	Nitelik	Yasal m ²	Mevcut m ²	Birim m ² değeri (TL)	Pazar Değeri(TL)	Torunlar GYO Hissesi Pazar Değeri (TL)
16	D	1	17	İşyeri	235,00	235,00	5.000	1.175.000	705.000
17	D	1	18	İşyeri	141,00	141,00	5.000	705.000	423.000
18	D	1	19	İşyeri	173,00	173,00	5.000	865.000	519.000
19	D	1	20	İşyeri	235,00	235,00	5.000	1.175.000	705.000
20	D	1	21	İşyeri	505,00	505,00	5.000	2.525.000	1.515.000
TOPLAM								6.445.000	3.867.000

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış ticari nitelikli gayrimenkuller olup, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip yeterince satılık ve kiralık emsal bulunması nedeniyle bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların tamamlanmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş ofis ve mağaza niteliğinde olmaları nedeniyle direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemde çevredeki ofis alanları için istenilen kira değerleri incelenmiş ve konu taşınmazların bulunduğu kat büyüklük ve iç mekân özellikleri dikkate alınarak taşınmazların aylık birim m² kira değeri belirlenmiştir

Taşınmazların bulunduğu bölgede gerçekleşen doluluk/boşluk oranları ve kira kayıpları göz önünde bulundurularak yıllık boşluk-kira kayıp oranı %5 olarak kabul edilmiştir. Diğer sabit ve değişken giderlerin de efektif brüt gelire oranının %5 olacağı varsayılmış ve net gelire ulaşılmıştır. Kapitalizasyon oranı %7 olarak tespit edilmiştir.

KİRALIK OFİS EMSALLERİ								
Açıklama		Kapalı Alan	Aylık Kira					
			TL	TL/m ²	USD	USD/m ²	Euro	Euro/m
EMSAL 1	Vizyonpark'ta 3. Katta konumlu, tam kat ofis	600	19.000	31,66	8.168	13,61	6.655	11.09
EMSAL 2	Nish İstanbul Sitesi, A Blok, 12. Katta konumlu, 540 m ² olduğu belirtilen, içi yapıli ofis	540	22.000	40,74	9.458	17,51	7.705	14,26
EMSAL 3	Vizyonpark'ta 4. Katta konumlu içi yapıli ofis	435	15.000	34,48	6.448	14,82	5.253	12,07
EMSAL 4	Nish İstanbul Sitesi, A Blok, 4. Katta konumlu, 270 m ² olduğu belirtilen, içi yapıli ofis	270	10.000	37,03	4.299	15,92	3.502	12,97
EMSAL 5	Vizyonpark'ta 8. Katta konumlu içi yapıli ofis	300	8.500	28,33	3.654	12,18	2.977	9,92

Kiralık olan mülklerin talep edilen kiralari üzerindeki muhtemel pazarlık paylari göz önünde bulundurulmuştur

Yukarıdaki emsal tablosunda belirtilen emsal kiralari göz önünde bulundurulmuş, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin kat, konum, cephe büyüklük gibi özellikleri de dikkate alınarak toplam yıllık kira bedelleri 30 TL/m² olarak tespit edilmiş olup emsal düzenleme tablosu aşağıdadır.

OFİS EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU										
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Alan (m ²)	600	m ²	540	m ²	435	m ²	270	m ²	300	m ²
İstene Fiyat (TL)	19.000		22.000		15.000		10.000		8.500	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	18.500		21.000		14.250		9.500		8.000	
Konum Düzeltmesi (+-%)	0%		0%		0%		0%		0%	
Şerefiye Düzeltmesi (+-%)	3%		10%		3%		3%		5%	
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (+-%)	5%		5%		5%		5%		5%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	28	TL/m ²	33	TL/m ²	30	TL/m ²	32	TL/m ²	24	TL/m ²
Emsal Ortalaması	30									TL/m ²

Buna göre; taşınmazların kira gelirine göre hesaplanan değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Kira Değeri (m ² /ay) (TL)	Kira Değeri Aylık(TL)	Kira Değeri Yıllık(TL)	Efektif Brüt Gelir(TL)	Net Gelir (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)	Torunlar GYO Hissesi (%60) Değeri(TL)
D	1	17	30	7.050	84.600	80.370	76.352	%7	1.090.736	654.441
D	1	18	30	4.230	50.760	48.222	45.811	%7	654.441	392.665
D	1	19	30	5.190	62.280	59.166	56.208	%7	802.967	481.780
D	1	20	30	7.050	84.600	80.370	76.352	%7	1.090.736	654.441
D	1	21	30	15.150	181.800	172.710	164.075	%7	2.343.921	1.406.353
TOPLAM				38.670	464.040	440.838	418.796		5.982.801	3.589.681

6.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu ofis vasıflı taşınmazların gelir getirici mülk olması nedeniyle bir yıllık kira gelirleri hesaplanmıştır.

Konu taşınmazın elde edeceği bir yıllık net kira geliri 6.4.3 bölümde direkt kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu ofislerin yıllık kirası 464.000 TL (200.000 USD) olarak takdir edilmiştir.

6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar ofis olarak projelendirilmiş, bu şekilde inşa edilmiş ve mevcut durumlarına göre yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu yüzden taşınmazların mevcut durumları en etkin ve verimli kullanımı sağlamaktadır.



6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kütüğüne göre müşterek veya bölünmüş kısmı olmasa da 28.01.2009 tarihli Torunlar-Özyazıcı Proje Ortaklığı Sözleşmesi" 'nde belirtildiği üzere, hâsılâtın %60'ı Torunlar GYO A.Ş., %40'ı Özyazıcı İnş. Elek. Mak. Müş. Ve Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti.'ye ait olmak üzere satışa sunulmuştur. Söz konusu sözleşmeye dayanılarak taşınmazların toplam değerinin %60'ı Torunlar GYO A.Ş., %40'ı Özyazıcı İnş. Elek. Mak. Müş. Ve Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti.'ye olacak şekilde hesaplanmış, nihai değer takdirinde de Torunlar GYO A.Ş ye ait %60 hâsılât payı göz önünde bulundurulmuştur.



7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında konusu taşınmazların tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiş bir binada yer almaları ve ticari nitelikli gayrimenkuller olmaları nedeniyle dolayı emsal karşılaştırma yöntemi ve direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemine göre toplam değeri 6.445.000 TL olarak, direkt kapitalizasyon yöntemine göre 5.982.801 TL~5.983.000 TL dir.

Nihai değer takdirinde iki yöntem ile ulaşılan değerlerin ortalaması alınmış olup buna göre rapor konusu taşınmazların toplam değeri KDV hariç **2.681.000 USD (6.445.000 TL + 5.983.000TL) /2 = 6.214.000 TL** nihai değeri olarak takdir edilmiştir.

Buna göre rapor konusu taşınmazların Torunlar GYO'a karşılık gelecek hâsılat (%60) toplam değeri KDV hariç **1.609.000 USD (6.214.000 TL X 0,60 = 3.728.000 TL)** nihai değeri olarak takdir edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazların Torunlar GYO'a karşılık gelecek hâsılat değeri KDV hariç **1.609.000 USD (3.728.000 TL)** ve KDV dâhil **1.899.000 USD (4.400.000 TL)** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların toplam sigorta değeri 4-B yapı sınıfı değerleri göz önüne alınarak 1.031.200 TL olarak hesaplanmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkullerin Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu taşınmazlar 02.06.2009 tarih ve 8802 yevmiye numarası ile Özyazıcı İnş. Elek. Mak. Müş. Ve Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti. adına kat irtifakı tesis işleminden tapuya tescil edilmişlerdir. Torunlar GYO'dan edinilen, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı parsel ile ilgili olarak 28.01.2009 tarihli "Torunlar – Özyazıcı Proje Ortaklığı Sözleşmesi"nin 5. Maddesine göre; projenin finansmanı için yapılacak ödeme kalmadığında satış hâsılâtının %31'inin önceki arsa malikine ya da onun haleflerine ödendikten sonra kalan kısmın %60'ı Torunlar GYO A.Ş. hesabına, %40'ı da Özyazıcı İnşaat Elektrik Makine Müşavirlik ve Taahhüt San. ve Tic. Ltd. Şti. hesabına transfer edilecektir.

Sözleşmenin 18. Maddesinin D bendine göre ise; "D bloktaki bağımsız bölümlerin 30.04.2010 tarihine kadar sözleşme hükümlerine göre tamamen satılmaması halinde, kalan bağımsız bölümler esas alınmak kaydıyla %31'lik pay önceki arsa malikine ya da onun haleflerine ödendikten sonra kalan hâsılâtın %60'ı Torunlar GYO A.Ş.'ye %40'ı da Özyazıcı İnşaat Elektrik Makine Müşavirlik ve Taahhüt San. ve Tic. Ltd. Şti. ait olacak şekilde tasfiye edilecektir".

Müşteriden edinilen bilgiye göre söz konusu madde gereği kat irtifakının tesisinin ardından taraflar arasında bağımsız bölümler bazında paylaşım gerçekleştirilmiş, ancak değerlendirme konusu gayrimenkuller hâsılâtın %60 Torunlar GYO, %40 Özyazıcı'ya ait olmak üzere satışa sunulmuştur.

Torunlar GYO ile Özyazıcı İnş. Elek. Mak. Müş. ve Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti arasında değerlendirme konusu bağımsız bölümler ile ilgili olarak hâsılât paylaşımı sözleşmesi yapılarak tapu kütüğüne şerh edilmesi veya değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin, ortaklık haklarının paylı mülkiyet haline getirilmeleri gerekmektedir. Mevcut hali ile bu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun değildir.

Torunlar-Özyazıcı Proje Ortaklığı Sözleşmesi rapor ekinde sunulmuştur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Yapılan çalışmaların nihayetinde takdir edilen değer aşağıda verilmektedir.

31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	6.214.000	2.681.000
KDV Dâhil	7.332.500	3.164.000

	Gayrimenkullerin Toplam Torunlar GYO (%60) Payı (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Torunlar GYO (%60) Payı (USD)
KDV Hariç	3.728.000	1.609.000
KDV Dâhil	4.400.000	1.899.000

	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	464.000	200.000
KDV Dâhil	548.000	236.000

	Gayrimenkullerin Toplam Torunlar GYO (%60) Payı Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Torunlar GYO (%60) Payı Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	278.000	120.000
KDV Dâhil	329.000	142.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 1,-USD = 2,3182-TL olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Taner DÜNER

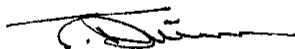
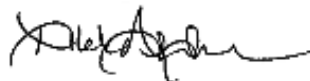
Dilek YILMAZ AYDIN

Neşecan ÇEKİCİ

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı




9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Plan Paftası Örneği
4. Proje Kapak Sayfası
5. Vaziyet Planı Örneği
6. Kat Planı Örnekleri
7. Yapı Ruhsatı Örnekleri
8. Yapı Kullanma İzin Belgeis Örnekleri
9. Torunlar Özyazıcı Proje Ortaklığı Sözleşmesi
10. Fotoğraflar
11. Özgeçmişler
12. Lisans Belgeleri