

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ- ŞİŞLİ İLÇESİ

1199 ADA 384 PARSEL

TORUN CENTER

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-019-GYO-011

Değer Tarihi: 30.12.2016

Rapor Tarihi: 06.01.2017



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	:	06.01.2017
Rapor No	:	2016-019-GYO-011
Değerleme Tarihi	:	30.12.2016
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 58 Pafta 1199 Ada, 384 Parselde kayıtlı, "Arsa" üzerinde yer alan Torun Center Projesinde yer alan 608 Adet bağımsız bölüm
Çalışmanın Konusu	:	Gayrimenkullerin güncel pazar değeri tespiti
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	33.615,15 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kapalı Alanı	:	Toplam : 128.292 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Kısmen H=Serbest E:2,5 -TAKS:0,40 Turizm ve Ticaret Alanı, kısmen Rekreasyon Alanı, Kısmen "Kapalı Otopark ve Park Alanı"

30.12.2016 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD)	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	594.057.000	2.062.625.000
KDV Dâhil	650.339.000	2.433.898.000

	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (USD)	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	27.591.000	95.798.711
KDV Dâhil	32.557.000	113.042.000

1-) Tespit edilen bu değerler peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2-) KDV oranı konutlarda %1 ticari mülklerde %18 kabul edilmiştir.

3-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

4-) Satış çeşitli yöntemler (noter satışı, senetli satış, vb ...) ile yapılmış olan fakat hâlihazırda Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetinde gözükken ve muhasebe/bilanço kayıtlarında stoklarda belirtilmeyen bağımsız bölümlerin rapor ekinde belirtilmiştir. Rapor ekinde belirtilen bu bağımsız bölümler değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.

5-) Bağımsız bölüm listesi Torunlar GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilen listeden hareket ile güncellenmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler	: Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
Değerleme Uzmanı	: Lisanslı Değerleme Uzmanı Önder ÖZCAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	: Lisanslı 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 değerler 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 değerlerin 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.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3	Değerleme Tarihi	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	10
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	10
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	10
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	11
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	12
4.2	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	12
4.3	Küresel Ekonomik Görünüm.....	13
4.4	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	18
4.5	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	19
4.6	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	22
4.6.1	İstanbul İli	22
4.6.2	Şişli Gayrimenkul Piyasası	26
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	27
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	27

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	28
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	43
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	43
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	43
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	43
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	46
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	49
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	49
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	52
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	52
	Bu yüzden imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel bulunmamaktadır.	53
5.3.6	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.....	53
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	53
5.4.1	Yapısal İnşaat Özellikleri	53
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	54
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	56
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	56
6.2	Swot Analizi	56
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	56
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	57
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	57
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	57

6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	59
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı.....	60
6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	66
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	66
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	66
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	66
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	67
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	67
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	67
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	68
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	68
8	SONUÇ	69
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	69
8.2	Nihai Değer Takdiri	69
9.	EKLER	69



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 06.01.2017

Rapor Numarası : 2016-019-GYO-011

Raporun Türü : İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 58 Pafta 1199 Ada, 384 Parselde kayıtlı, "Arsa" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan "Torun Center"da yer alan 608 adet bağımsız bölümün güncel pazar 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, Önder ÖZCAN

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 10.10.2016 tarihinde çalışmalara başlanmış, 06.01.2017 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 03.10.2016 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 58 Pafta 1199 Ada, 384 Parselde kayıtlı, "Arsa" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan "Torun Center" da yer alan 608 adet bağımsız bölümün güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmış olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama yoktur.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı”, “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 açıdan 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 işlemleri; 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

4.2 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

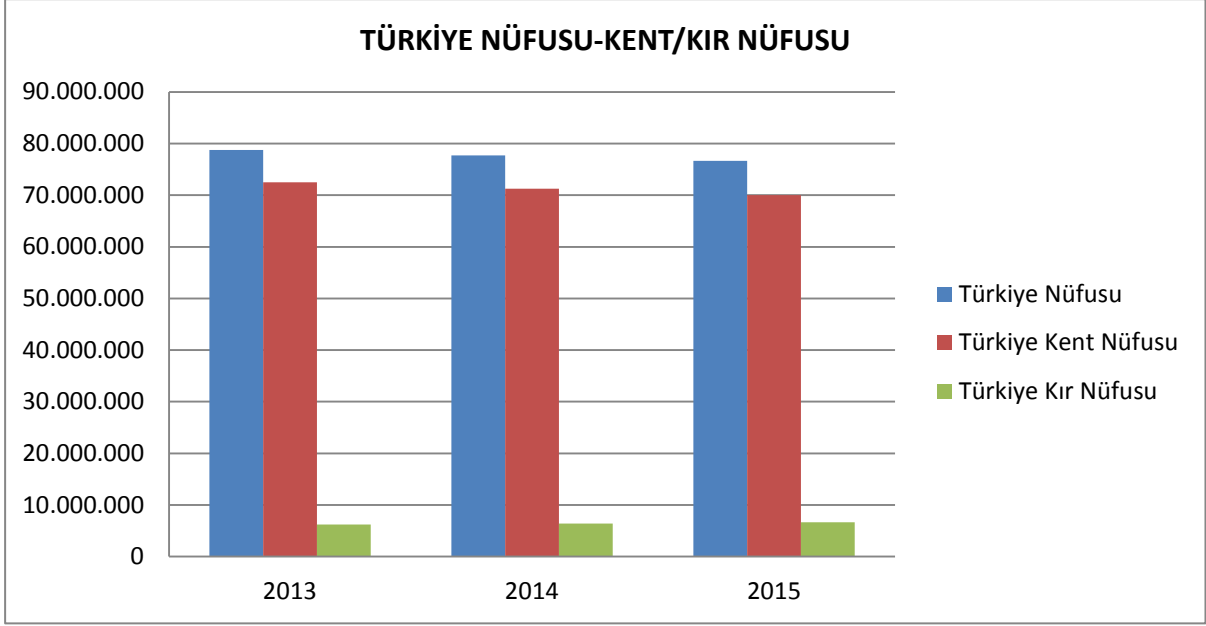
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2015 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 78.741.053 kişidir. Bu sayının % 50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi) erkeklerden, %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,3'ünü 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 2015'te yüzde 24,3'üne karşılık gelmektedir. Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,4'dir. Nüfusun % 92,10'u il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortalama yaş 31'dir. Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli ölçeğinde incelenmiştir. 2013, 2014 ve 2015 verileri karşılaştırılmıştır.

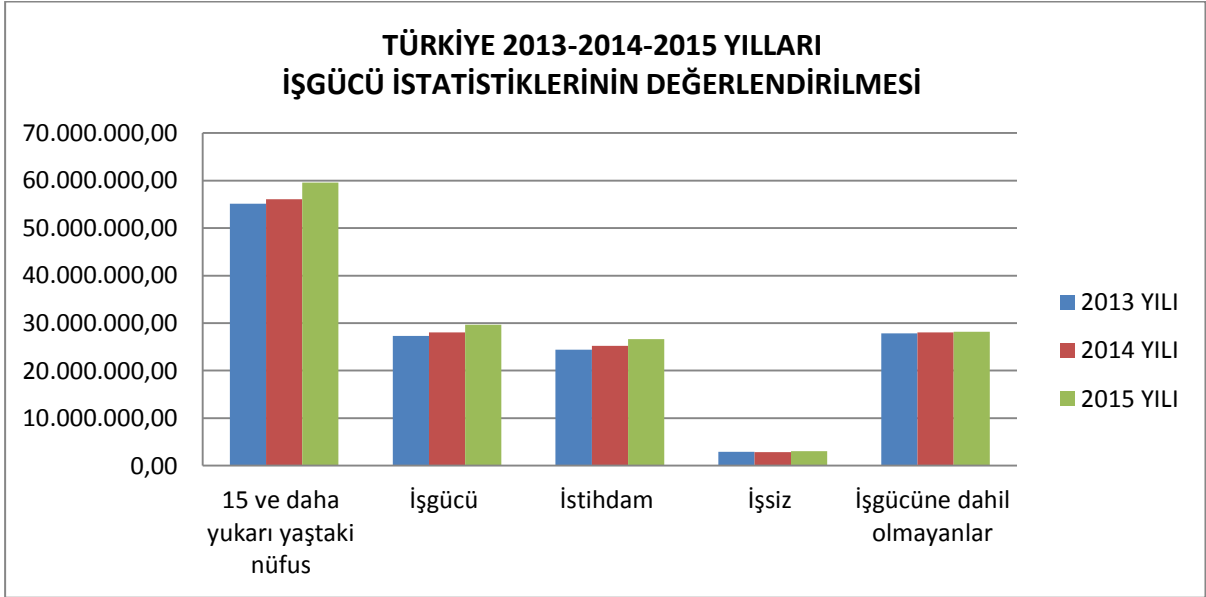
TÜRKİYE			
Satırlar	2013	2014	2015
Türkiye Kır Nüfusu	6.633.451,00	6.409.722,00	6.217.919,00
Türkiye Kent Nüfusu	70.034.413,00	71.286.182,00	72.523.134,00
Türkiye Nüfusu	76.667.864,00	77.695.904,00	78.741.053,00
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	55.169.000,00	56.084.000,00	59.584.833,00
İşgücü	27.323.000,00	28.036.000,00	29.678.000,00
İstihdam	24.433.000,00	25.194.000,00	26.621.000,00
İşsiz	2.890.000,00	2.841.000,00	3.057.000,00
İşgücüne dahil olmayanlar	27.846.000,00	28.048.000,00	28.176.000,00
İşgücüne Katılma Oranı (%)	49,50	50,00	51,30
İstihdam Oranı (%)	44,30	44,90	46,00
İşsizlik Oranı (%)	10,60	10,10	10,30
Tarım dışı işsizlik oranı (%)	12,90	12,30	12,60
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	20,70	19,00	19,30

2013, 2014 ve 2015 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

2013, 2014 ve 2015 verilerine bakıldığında Türkiye geneli nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Buna bağlı olarak işsiz, işgücüne dahil olmayan nüfus da artmaktadır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013-2014-2015 nüfus verilerinin Türkiye geneli incelenmesidir. 2016 Yılında 15 ve daha yukarı yaştaki nüfusun, işgücü, istihdam nüfusunun arttığı, işsiz ve işgücüne dahil olmayan nüfusun ihmal edilebilir düzeyde arttığı gözlenmiştir.



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

4.3 Küresel Ekonomik Görünüm

Küreselleşme ve ülke ekonomilerinin birbiri ile olan bağlarının giderek artması sonucunda dünya ekonomisindeki her türlü önemli gelişmenin takip edilmesi zorunlu hale gelmiştir.



Küresel ekonomik krizlerde öncelikli sorun, gelişmiş ülkelerin çoğunda yaşanan deflasyonist (fiyatlar genel seviyesindeki düşüş) süreç ve buna bağlı farklı boyutlarda görülen resesyondur (durgunluk-negatif büyüme). Gelişmekte olan ülkelerde ise, kendi içlerinde enflasyonist (fiyatlar genel seviyesinde yaşanan artış) ve düşük büyüme sorunları ile karşılaşmaktadır. Her ülkede ilgili durumların boyutları farklı özellikler ve nedenler arz etmekte olup standart bir reçete ile çözülmesi oldukça güçtür.

Küresel kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp, aynı zamanda 'uluslararası fon hareketleri' için de başlıca yol gösterici olmuştur. Bu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçları itibarı ile en çok gelişmekte olan ülke varlıkları etkilenmiştir.

Krizin hemen ardından ABD Merkez Bankası Fed oldukça hızlı bir biçimde 'genişletici para politikası' araçlarını kullanmaya başlamıştır. Bu amaçla faiz indirimi, tahvil alımları, finansal sistemin varlık alımları ile fonlanması ve kredi mekanizmalarının etkin hale getirilmesi gibi pek çok yöntem uygulanmıştır. Bu tip bir para politikası sayesinde; finansal istikrarın sağlanması, yatırım ve tüketimin uyarılması ile nihai hedef olan büyümenin sağlanıp depresyondan (kriz) çıkış hedeflenmiştir.

Fed'in krizden çıkmak için uyguladığı politikalar alışılmışın dışında özellikler taşımakla kalmayıp uygulamadaki farklılıkları da dünyadaki diğer merkez bankaları içinde izlenmesi gereken bir durumu ortaya çıkarmıştır. Krize çabuk tepki gösteren ve karar alma mekanizmaları daha hızlı olan Fed'i geçte olsa ECB (Avrupa Birliği Merkez Bankası) da takip etmeye çalışmıştır. Uzakdoğu'da ise Japon Merkez Bankası kendi ekonomisi için kronikleşmiş sorun olan deflasyon ile resesyondan önünü alabilmek için benzer politikalara başvurmuşlardır. ABD ekonomisinde yaşanan nispi toparlanmaya paralel olarak, Fed 'parasal genişleme politikasından' geri çekilmek amacıyla Aralık 2013 tarihi itibarı ile 'tahvil geri alım tutarında' azaltmaya başlamıştır. Sürecin beklenenden önce başlaması ülkemizin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelerin (Türkiye, Brezilya, Arjantin, Endonezya, Hindistan gibi) öncelikle yerel para birimlerinde gerilemelerin yaşanmasına ardından da finansal piyasalarından kısa vadeli yatırım amacıyla gelen (Portföy Hareketi-Sıcak Para vb) fonların kısmen çıkışına neden olmuştur. ABD Merkez Bankasının 'tahvil olarak piyasaya verdiği nakit akışı' Ekim 2014'de sonlandırılmıştır.

2015 Eylül ayı Fed toplantısında Çin ve diğer gelişmekte olan ülkelere yönelik endişelerin doların daha fazla değerlenmesine ve emtiaların ise daha fazla değer kaybetmesine neden olduğu belirtilmiş ve ekonomik görünüm, işgücü piyasası, enflasyon ve bunlara yönelik riskler değerlendirildiğinde, üyelerin biri hariç hepsi, mevcut şartların, ABD ekonomisinin güçlenmesine ve işgücü piyasasındaki atıl kapasitenin azalmasına karşın, faiz artışına gerek görülmediği belirtilmiştir.



Aralık 2015'te 10 yıllık aradan sonra çeyrek puan artışla faizi yüzde 0,25-yüzde 0,50 aralığına yükseltmiştir.

Ancak esas parasal genişlemenin sonunu getirecek olan 'faiz 'artışına geçiş ise 2015 yılı sonunda gerçekleşmiştir.

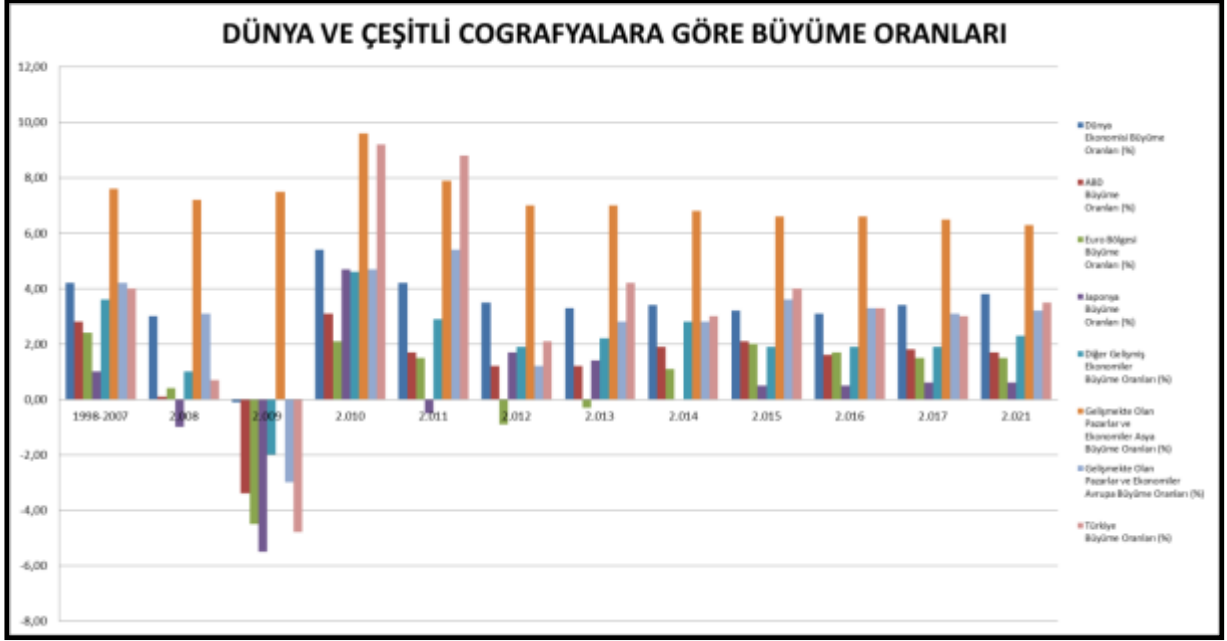
Fed 2016 yılı içinde Ocak, Mart ve Nisan aylarındaki toplantılarında faizde değişikliğe gitmemiştir. Haziran 2016'da ve Eylül 2016 yılı toplantılarında Amerikan Merkez Bankası (Fed) yaptığı açıklama ile faiz oranlarında değişiklik yapmadığını bildirmiştir.

Son dönemde olağan davranışını sürdüren Fed, ekonominin kademeli faiz artırımlarına izin verecek şekilde iyileşmesini istemektedir. 2016 yılı bitmeden faiz artışına gitme yolunda ilerlediği öngörülmektedir.

2016 yılındaki küresel büyüme oranı % 3,10 olarak gerçekleşme beklentisindedir. Bu oran 2015 yılının % 0,10 altındadır. Nisan 2017 Dünya Ekonomik görünümü (WEO) raporunda tahmin edilenin % 0,10 daha altındadır. 2017 yılında % 3,40, 2021 yılında ise dünya ekonomisinin % 3,80 büyüyeceği öngörülmüştür.

Yıllar	Dünya Ekonomisi Büyüme Oranları (%)	ABD Büyüme Oranları (%)	Euro Bölgesi Büyüme Oranları (%)	Japonya Büyüme Oranları (%)	Diğer Gelişmiş Ekonomiler Büyüme Oranları (%)	Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Asya Büyüme Oranları (%)	Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Avrupa Büyüme Oranları (%)	Türkiye Büyüme Oranları (%)
1998-2007	4,20	2,80	2,40	1,00	3,60	7,60	4,20	4,00
2.008	3,00	0,10	0,40	-1,00	1,00	7,20	3,10	0,70
2.009	-0,10	-3,40	-4,50	-5,50	-2,00	7,50	-3,00	-4,80
2.010	5,40	3,10	2,10	4,70	4,60	9,60	4,70	9,20
2.011	4,20	1,70	1,50	-0,50	2,90	7,90	5,40	8,80
2.012	3,50	1,20	-0,90	1,70	1,90	7,00	1,20	2,10
2.013	3,30	1,20	-0,30	1,40	2,20	7,00	2,80	4,20
2.014	3,40	1,90	1,10	0,00	2,80	6,80	2,80	3,00
2.015	3,20	2,10	2,00	0,50	1,90	6,60	3,60	4,00
2.016	3,10	1,60	1,70	0,50	1,90	6,60	3,30	3,30
2.017	3,40	1,80	1,50	0,60	1,90	6,50	3,10	3,00
2.021	3,80	1,70	1,50	0,60	2,30	6,30	3,20	3,50

Kaynak: 2016 Yılı ekim ayı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"ndan derlenmiştir.



Kaynak: 2016 Yılı ekim ayı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"ndan derlenmiştir.

ABD 2009 yılındaki kriz sonucundaki % 3,40 oranındaki küçülme ile 2010 yılında yaklaşık % 3,10 düzeyinde büyümüştür. Yıllar içinde % 1 ve %2 arasında büyüme oranları görülmektedir.

EURO Bölgesi 2009 yılındaki krize bağlı olarak % -4,50 küçülmeye bağlı olarak 2010 yılında % 2,10, 2011 yılında ise % 1,50 büyümüştür. 2012 ve 2013 yıllarında ardarda küçülen bölge ekonomisi bu yıldan sonra % 1,00 ve % 2,00 arasında büyüme oranlarına ulaşmıştır.

Japonya 2009 yılındaki % -5,50 küçülmeye bağlı olarak 2010 yılında % 4,70 oranında büyümüştür. 2011 yılında yeniden düşme eğilimi gösteren bölge ekonomisi 2014 yılında duraklama dönemi haricinde sürekli olarak düşük oranda büyüme oranlarına ulaşmıştır.

Diğer gelişmiş ekonomilerde 2009 yılındaki % 2,00 oranındaki küçülme haricinde diğer yıllarda % % 1 ve % 3 oranında büyümüştür.

Gelişmekte olan ekonomilerin asya coğrafyasında her yıl yaklaşık % 6,30 ile 9,60 arasındaki oranlar ile büyüme gerçekleşmiştir.

Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Avrupa coğrafyasında büyüme Oranları (%) 2009 yılındaki % -3,00 oranındaki küçülme haricinde diğer yıllarda ortalama % 1,20 ile 5,40 arasında büyüme oranlarına ulaşmıştır. (Türkiye'de "gelişmekte olan pazarlar ve ekonomiler coğrafyasında sınıflanmıştır.)

IMF'nin yılda iki kez hazırladığı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun" Ekim 2016 sayısına göre aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

- ✓ Geçen aylardaki ana öngörülemeyen gelişme Büyük Britanya'nın AB'yi bırakma lehine oy kullanılmasıdır. Referandumda "Brexit Oylaması"nın sürpriz bir şekilde red edilmesine piyasalar güven verici bir şekilde tepki vermiştir. Yine ABD Başkanlık seçiminde sürpriz yaşanmış ve piyasalar yine sert tepki göstermiştir. Buna karşın Birleşik Krallıkla AB arasındaki kurumsal ve ticari anlaşmaların geleceği belirsiz olduğu gibi nihai etkisi de oldukça muğlaktır.
- ✓ Gelişmekte olan ekonomilerde doğru finansal pazar duyarlılığı gelişmiş ekonomilerde düşük faiz beklentilerinin, gelişmeyi destekleyen politikaları takip eden beklenti ile ilgili azalan endişeler ve bazı emtia fiyatlarının istikrar kazanması ile gelişmiştir.
- ✓ Beklentiler ülkeler arasında keskin şekilde farklılık göstermektedir. Gelişmekte olan Asya ve Hindistan'da sağlam büyüme oranlarına ulaşılırken Sahra Afrikası'nda keskin yavaşlama görülmektedir.
- ✓ Gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlik ve aşağı risklere tabi olan dizginlenmiş görünüm olması politik memnuniyetsizliği daha da ateşleyebilecektir.
- ✓ Pek çok gelişmekte olan pazarda daha zayıf emtia fiyatlarına uyum sağlamaya zorlayıcı politikaları ile mücadele ile karşı karşıyadır.
- ✓ Endişe verici beklentiler gelişmeyi arttırıcı ve zaafiyetleri yönetmede her zaman geniş tabanlı politik yanıtı ihtiyaç duymaktadır.
- ✓ Güncel beklentiler uzun dönemli trendeler, yeni şoklara ve devam eden yeniden düzenlemelerin karmaşık şekli devam etmektedir.
- ✓ Bu faktörler genel olarak büyüme için bastırılmış bir baz ve aynı zamanda gelecekteki ekonomik beklentiler için oldukça fazla belirsizlik içermektedir.
- ✓ Devam eden önemli yeniden ayarlama/gruplaşmalar (özellikle gelişmekte olan ülkeler için önemlidir) Çin'deki yeniden dengeleme ve emtia ihracatçılarının uzun dönem düşüşü makro ekonomik programlarını ve yapısal uyumu içermektedir.
- ✓ Ekonomik temel senaryosunda global büyüme beklenmekte ve büyüme oranının % 3,10 olarak gerçekleşeceği düşünülmektedir. Gelecek yıl ise tekrar % 3,40'a çıkabileceği düşünülmektedir.
- ✓ Bu öngörü beklenenden daha zayıf ABD ekonomik aktivitesi ve aynı zamanda Brexit oyu ile birlikte önemli bir olumsuz riskin gerçekleşmesini yansıtmaktadır.
- ✓ Gelişmekte olan pazar ve ekonomilerde büyümenin 5 yıl ardarda düşüşten sonra 2016 yılında az bir miktarda güçlenerek % 4,20 olması beklenmektedir. Bu pazarlar için görünüş düzensiz ve geçmişte olduğundan daha zayıftır.
- ✓ Gelişmekte olan ülkelerde düşük faiz beklentileri ile dış finansman durumları kolaylaşırken diğer faktörler aktiviteyi bastırmaktadır. Bu durum Çin'de yavaşlamayı içermekte ve yeni olumsuz ekonomik saçılmalar gerçekleşmektedir.

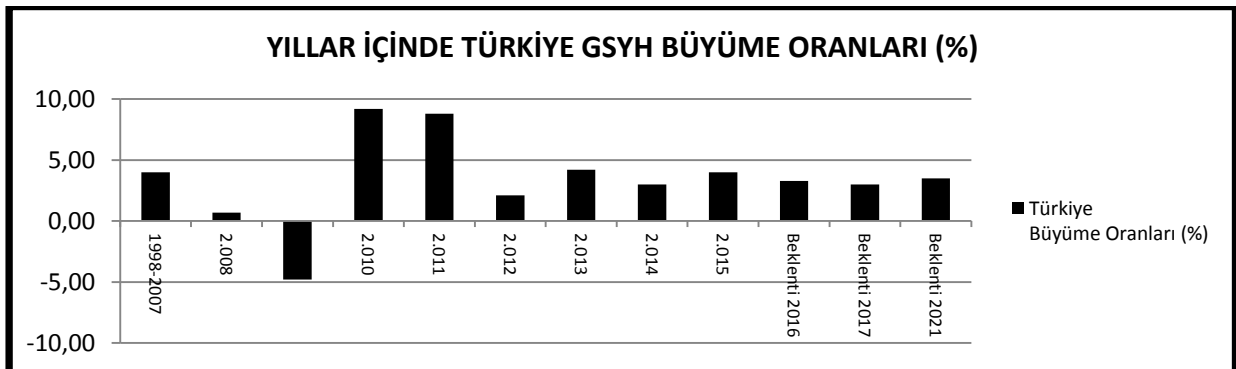
- ✓ Kaynak yoğun yatırımlar ve ithalata daha az güven duyulmakta ve emtia ihracatçıların daha düşük gelirlere sürekli uyum sağlaması, gelişmiş ekonomilerdeki inatçı zayıf talebin olumsuz saçılmaları ve iç çekişmeler politik anlaşmazlıkları ve jeopolitik gerginliklere yol açmaktadır.
- ✓ Gelişmekte olan pazar ve ekonomilerde beklentilerin iyileşmesi ve ekonomisinin biraz hareketlenmesi ile birlikte 2017 yılında iyileşme beklenmektedir. Yatırımlardaki iyileşme ve stoklardaki azalışlar beklenmektedir.
- ✓ Parasal politika oranlarını kolaylaştırmak enflasyonu dizginlenmiştir. Bunu Malezya ve Endonezya ve aynı zamanda Rusya ile Türkiye dahil aynı zamanda uygulamıştır.

4.4 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır. Türkiye 92 yıllık dönemde ortalama olarak % 4,8 oranında büyümüştür. Türkiye'nin ortalama büyüme oranı % 5,6 olmaktadır. Kısaca, tam istihdam seviyelerinde potansiyel büyüme oranı %6-7 civarındadır.

Yıllar	1998-2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2021
Türkiye GSYH Büyüme Oranları (%)	4,00	0,70	-4,80	9,20	8,80	2,10	4,20	3,00	4,00	3,30	3,00	3,50

Kaynak: Word Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu



IMF'nin yılda iki kez hazırladığı “Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun” Ekim 2016 sayısına göre Türkiye ile ilgili aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

- ✓ Gelişmekte olan ülke ekonomilerine karşı olan hisler iyileşmiştir. Bunun sebebi ekonomik iyileşmedeki yayılmaların baskısı, uzun dönem reel faiz oranları ve net varlık değerlerindeki iyileşmedir.
- ✓ Tüm bunlara karşın makro ekonomilerdeki gevşeme ekonomik aktiviteyi desteklemede 2016-2017 yıllarında son dönem terörist saldırıların akibeditindeki belirsizlikler ve başarısız darbe girişimi tarafından büyüme oranlarını etkileyebilecektir.
- ✓ Geçerli harcamalarını ve parasal harcamalarını “2016-2018 Mali projeksiyonları güncel trendler ve politikalarına dayanan orta vadeli programı” ile paralel olarak sürdürecektir.
- ✓ Geniş para ve geniş uzun para tahminleri IMF projeksiyonlarına dayanmaktadır. Kısa dönem mevduat oranına benzer bir ABD enstrüman faiz oranına karşı sabit bir yayılma ile gelişmesi tahmin edilmektedir.
- ✓ Türkiye ekonomisine ilişkin değerlendirmelere yer veren IMF, siyasi belirsizliğin iç talebi düşüreceğini savunarak, büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etmiştir.
- ✓ Word Economic Outlook Raporuna göre 2015 yılında % 4,00 olarak gerçekleşen GSYH büyüme oranı, 2016 yılında % 3,30, 2017 yılında % 3,00, 2021 yılında ise % 3,50 olarak gerçekleşeceği öngörülmektedir.
- ✓ Tüketici fiyatları (TEFE) 2015 yılında % 8,80 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında % 9,10, 2017 yılında artış eğilimini sürdürerek % 9,10, 2021 yılında ise % 6,20 olarak gerçekleşeceği düşünülmektedir.
- ✓ Cari işlemler dengesinin 2015 yılında %-4,50 olarak gerçekleşecektir. 2016 yılında % -4,40, 2017 yılında % -5,60, 2021 yılında ise % -5,60 gerçekleşerek cari işlemler dengesinin artacağı öngörülmüştür.
- ✓ Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Moody's, Türkiye'nin kredi notunu "Baa3"ten "Ba1"e çektiği not görünümünü "durağan" olarak belirlemiştir.

4.5 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Son dönemlerde milli gelirin ve gelir düzeyinin artmış olmasının da etkisi ile gayrimenkul sektörü, hizmet sektörü, sanayi ve tarım sektörünün aksine ekonomik sektörler içinde büyüyen ve ağırlığını arttıran sektörlerden biri haline gelmiştir. Yetersiz sermaye kaynağı nedeniyle tarım ve sanayi üretiminde yeterli düzeyde yatırım yapılamadığından daha küçük ölçekli sermaye birikimi ile gayrimenkul sektörüne yatırımlar yapılabilmektedir. Küçük ölçekli yatırım yapılabilen bir sektör



olmasından dolayı Türkiye Gayrimenkul Sektörü büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanmaktadır. Diğer sektörler üzerinde ekonomik kaldıraç etkisi yaratarak, diğer sektörleri harekete geçirme özelliği ile lokomotif sektör, özellikle vasıfsız işçileri absorbe etme özelliği ile de sünger sektör olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkul sektörünün hemen hemen bütün üretimi yatırım mali sayılmaktadır. Yatırım malları ise belirli dönemler de belirli ağırlık kazanmakta ve Türkiye’de inşaat sektörü bu yatırımlar yolu ile gelişmektedir.

Erken Cumhuriyet Döneminde kamu yatırımları yani büyük ölçekli altyapı projeleri ile başlayan inşaatsektörü, özellikle 1950li yıllarda kamu harcamaları ile birlikte liberal ekonominin etkisi ile özel sektörün de ağırlığı ortaya çıkmıştır. 1950 yılından sonra baraj, hidroelektrik santraller, yol ve konut yatırımları ile birlikte inşaat sektörü gelişmiştir. 1980 sonrası neo-liberal dönemde artan göçün etkisi ile birlikte ise konut yatırımlarının önem kazanmıştır. 2002 sonrasında izlenen liberal dönemde TOKİ etkisi ile birlikte alış-veriş merkezi, rezidans, konut yatırımlarının önem kazandığı belirlenmiştir.

2002-2014 döneminde sağlanan uzun vadeli dış borçların sektörlere dağılımında en çarpıcı gelişme inşaat-mlak sektöründeki yoğunlaşmada görülmektedir.

Son dönemde gayrimenkul sektöründe yasal düzenlemeler yapıldığı yoğunlaştırıldığı görülmektedir. 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 yasal çerçeve içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve gayrimenkul sektörüne etkisi sınırlı olmuştur. Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra yasanın sağladığı avantajlar ile 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyüme yeniden hızlanmıştır.

"Yabancılar Mümkün 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.

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir.

İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul'un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,

Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir)

- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Kırdan kente göçün sürmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması,

Ülkemizde genellikle seçim öncesi dönemlerde görülen konut ve otomotiv talebini erteleme eğilimi bu yıl görülmemekte olup aksine her iki sektörde de oldukça canlı bir yapı gözlenmektedir. Bunun temel nedenleri olarak daha sonraki dönemlerde talep artışının süreceği beklentisi ve döviz dalgalanması kaynaklı fiyat oynaklıklarına karşı tüketiciler tarafından alınan bir tür koruma yöntemi olarak düşünülebilmektedir.

2016 yılında Türkiye’de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye’ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir. Yabancılar konut satışının diğer gelişmekte olan ülkelerdeki durgunluk nedeniyle durağan olacağı düşünülmektedir. Varlık fiyatlarının artış nedenleri; genişletici para politikası, ekonomik büyüklüklerdeki olumlu seyir, likitide bolluğu, yeni icatlar, finansal serbestleşme, finansal yenilikler, borçlanma imkanlarının kolaylaşması ve kredilerde büyük artış, portföy yapısındaki değişiklikler, hükümetlerin politikaları gayrimenkul değerlerindeki artışlarının nedeni olabilmektedir.

Merkezi yönetimin aldığı ekonomik kararlar sonucunda ekonominin, ekonominin ana sektörü inşaat sektörünün ve gayrimenkul satışlarının arttırılması öngörülmüştür.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) kredi işlemleri ile banka ve kredi kartları hakkında değişiklik içeren yönetmelikleri yürürlüğe girmesi ile kredi kartlarının taksit sayısının düzenlenmesi, tüketici kredilerindeki vade sınırının 36 aydan 48 aya yükseltilmesi, bireysel kredilerde sektör bazında yeni düzenlemeler getirmesi ekonominin canlanması hedeflenmiştir.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75’ten % 80’e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER’in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV’nin yüzde 8’e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının arttırılması hedeflenmiştir.

Her ne kadar küresel ölçekte ekonomik daralmalar yaşansa da alınan kararlar ve Türkiye’nin genç nüfus yapısı, kentlere süren göçün devam etmesi, yatırımı devam eden büyük ölçekli projelerin



Türkiye'deki sanayi istihdamının önemli bir kısmını karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin üretiminin yarısından 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.

Şişli İlçesi:

İstanbul İlinin batısında yer alır. Şişli İlçesi, doğuda Sarıyer, güneyde Kâğıthane, batıda Eyüp İlçesi'ne komşudur.

İlçe toprakları kuzeyde Mecidiyeköy ve Zincirlikuyu üzerinden Ayazağa yöresini de içine alarak Sarıyer'e, kuzey batıda ise Abide-i Hürriyet Tepesi üzerinden Kâğıthane İlçesine doğru yayılır.

Denizden yüksekliği 120 metre olup, derin vadilerle yarılmış dik yamaçlar arasında yer alan engebeli bir yayla sırtıdır.

Şişli İstanbul'un, Taksim kuzeyindeki bütün semtleri gibi, yeni bir yerleşmedir. Şehrin bu yöresinin 19. yüzyılın ortalarında bile henüz yerleşme bölgesi olmadığı bilinmektedir. 1850'lerde bugünkü Şişli'nin yayıldığı alan geniş bir kırık iken İlçenin en eski mahallesi olan Tatavla'nın (Kurtuluş) 16. yy'da kurulduğu ileri sürülür. 17. yüzyılda Taksim'den Pangaltı'ya doğru uzanan yolun iki yanında mezarlıklar; 18. yy'da Şişli ve Mecidiyeköy yörelerinde bağlar ve bostanlar yer almaktaydı. Şişli'de 19. yüzyıldan itibaren çeşitli binalar yapılır. Feriköy'de ilk bira üretim tesisinin kurulması ve Şişli'de Etfal Hastanesi'nin açılışı 1890'lara rastlar.

Şişli semtinin hızla gelişmeye başlaması 1913'te elektrikli tramvayın buraya uzanması ve Şişli'nin son durak olmasından sonradır. Halaskargazi Caddesi boyunca evlerin, konakların sıklaşması, ilk apartmanların belirmesi 1910-1920 dönemidir.

1930-1940 arasında başta Halaskargazi olmak üzere semtin ana caddelerinin iki yanında, çoğu günümüze kadar gelen, döneminin en lüks apartmanları bitişik nizamda kurulmuş; böyle bir apartman yerleşmesi Abide-i Hürriyet Caddesi'nin batısında kalan ve en ünlüleri Hanımefendi Sokağı, Perihan Sokağı, Sıracevizler Caddesi olan sokaklarda da büyük bir hızla gelişmiştir.

Şişli semtinin elit bir konut ve yerleşme bölgesi olarak gelişmesi 1960 hatta 1970'lere kadar sürmüş, bu dönemden sonra ise semt, çevre semtlerle birlikte daha çok zengin çarşıların, pasajların, seçkin dükkânların, butiklerin, işyerlerinin, bankaların yer aldığı; ticaret, iş ve eğlence hayatının ağır bastığı bir yapı kazanmıştır. Şişli'nin günümüzde merkezi sayılabilecek Şişli Camii 1949'da açılmış yeni bir camidir. Halaskargazi Caddesi üzerinde, caminin biraz ilerisinde yer alan Fransız Lape Hastanesi, Etfal Hastanesi ile birlikte semtin en eski sağlık kurumlarıdır. Daha sonraki dönemlerde bunlara çok sayıda yenileri eklenmiştir. Maçka Silahhanesi, Mekteb-i Harbiye binası, Nişantaşı'ndaki Meşrutiyet Camii,



Teşvikiye Camii, Darülaceze binası ilçenin en eski yapılarından. Abide-i Hürriyet Anıtı, Atatürk Müzesi ve Şişli Camii de bunlara eklenebilir.

1950'lerden sonra göç olgusundan Şişli yöresi de etkilenmiştir. Şişli semtinin kuzeyinde Çağlayan ve Gültepe gibi gecekondulu semtleri belirlemiş, Kâğıthane'nin nüfusu da hızla artmaya başlamıştır. Bu sırada Beyoğlu İlçesi'ne bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli yöresi, 1954'te ilçe yapılmıştır. 1960'tan sonra yeni yerleşim birimleri, evler ve fabrikalar yapıldı. 1970'lere gelindiğinde nüfus 100.000'i aştı. Yeni alışveriş merkezleri, mağazalar yapıldı. Halaskargazi, Rumeli ve Valikonağı caddeleri 1980'lerde İstanbul'un ve belki de Türkiye'nin en gözde alışveriş merkezi haline geldi. Üst üste gelen bu gelişmeler Kâğıthane ve çevresindeki gecekondulu mahallelerine hizmet götürmeyi güçleştirince Kâğıthane Belediyesi kuruldu. Şişli İlçesi'ndeki gelişmeler 1980'lerde de sürmüştür. Ayazağa ve Kâğıthane köy statüsünden çıkmış, 1987'de Kâğıthane İlçesi kurulmuştur.

Şişli Camii'nden Büyükdere Caddesi'ne doğru eski tramvay ve İETT garajının, yerine ve çevresine yapılan büyük bloklarda oteller, işyerleri, kültür ve ticaret merkezleri bulunmaktadır. Halaskargazi Caddesi üzerinde iki yanlı büyük pasajlardaki sinemalar, eğlence yerleri semte canlılık ve kendi rengini kazandırmaktadır.

İlçede yer alan birkaç tiyatro ve sinemanın yanı sıra, Lütfü Kırdar Kongre Salonu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Açık hava Tiyatrosu, Şehir Tiyatroları Harbiye Sahnesi, Askeri Müze, İstanbul Teknik, Marmara Yıldız Teknik Üniversitelerinin bazı birimleri Şişli İlçesi'nin sınırları içinde yer almaktadır.

Şehrin üç büyük stadyumundan, TTNET Arena Aslantepeler Stadyumu ilçe sınırları içindedir.

Şişli kuruluşunda itibaren üst sosyoekonomik katmanlarda yer alan yabancıların ve azınlıkların rağbet ettikleri bir semt olmuştur. Cumhuriyet'ten sonra, bu yapı bir ölçüde değişse de halen İstanbul'un, azınlıkların belli ve giderek azalan bir oranda buldukları nadir semtlerindedir.

Şişli İlçesi hızla gelişen değişim içinde 21. yy İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma yolundadır.



Şişli Haritası

Mecidiyeköy

Şişli ile Esentepe semtleri arasında, Büyükdere Caddesi'nin iki yanında yer alan semt, Şişli İlçesi'ne bağlı bir semttir.

1950'lerden sonra hızla iskâna açılan ve 40 yıl içinde kentin en yoğun konut, iş ve trafik merkezlerinden biri haline gelen bölgelerdendir. Boğaziçi'nin güneybatısında yükselen tepeler, 19. yüzyılın ortalarına kadar çiftlikler, çok seyrek olarak av köşkleri ve kışla binalarıyla ve göz alabilmesine tarlalarla, kırlarla kaplıydı. Mecidiyeköy'de ilk iskân Abdülmecid döneminde (1839-1861) muhacirlere bugünkü Mecidiyeköy'de toprak verilmesi ve buraya iskân edilmeleriyle başlamıştır. Mecidiyeköy'ün adı da Abdülmecid'den gelmektedir.

1934 tarihli İstanbul Şehir Rehberi, bugün Şişli Camii'nin bulunduğu yerden itibaren, günümüzün Mecidiyeköy, Esentepe, Zincirlikuyu, Levent semtlerinin kurulduğu geniş bölgenin, Mecidiyeköy'deki küçük bir köy yerleşmesi hariç, boş kırlardan ibaret olduğunu göstermektedir. 1930'larda Büyükdere Caddesi'nin sağ tarafında eski İETT garajı ve daha kuzeyde, likör fabrikasından başka kayda değer bina yoktu. Bu görünüm 1950'lere kadar sürmüştü; Mecidiyeköy'ün İstanbul'un en kalabalık, en yoğun trafikli birkaç noktasından biri haline gelmesi, 1970'lerden sonra gerçekleşmiştir. Günümüzde, kimi apartman tipi, kimi gökdelen benzeri, çoğu 1960'larda yapılmış konut sitelerinin, iş ve iş merkezlerinin iddialı binaları arasında sıkışıp kaldığı Mecidiyeköy, günün her saatinde, çevre yolunun da etkisiyle çok gürültülü ve yoğun bir trafiğin düğüm noktası üzerindedir. Büyükdere Caddesi Mecidiyeköy boyunca bir bankalar caddesi görünümü taşımaktadır. Bankalar, şirket merkezleri, işhanları, oteller, restoran ve cafeler Mecidiyeköy çevresinde toplanmıştır.



4.6.2 Şişli Gayrimenkul Piyasası

Şişli İlçesi özellikle 1950'li yıllardan sonra İstanbul'un merkez ilçelerinden biri haline gelmiş, gerek alışveriş, gerek konut gerekse ofis piyasasında önemli lokasyonlardan biri olmuştur. Özellikle Taksim, Mecidiyeköy, Eminönü, Levent gibi İstanbul'un ticari merkezlerine yakın olması ve gerek özel araç gerekse toplu ulaşım araçları ile ulaşımın rahatlığı Şişli gayrimenkul piyasasını daima hareketli tutmuştur.

Gayrimenkul pazarında konu mülkün yer aldığı bölgeye yakın konumda residence, mağaza ve A sınıfı ofis birim metrekare satış fiyatları gelir kapitalizasyonu bölümünde verilmiştir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy semtinde, Şişli Büyükdere Caddesi üzerinde, eski Ali Sami Yen Stadyumu'nun bulunduğu arsadır.

Taşınmazın doğu komşuluğundaki parselde yer alan eski likör fabrikası arazinde Quasar İstanbul projesinin inşaatı devam etmektedir. Taşınmazın yaklaşık 500 m güneybatısında Cevahir Alışveriş Merkezi, yaklaşık 500 m kuzeybatısında Trump Tower ve AVM, yaklaşık 400 m batısında Mecidiyeköy metrobüs istasyonu ve metro istasyonu girişi bulunmaktadır. Mecidiyeköy, özellikle Boğaziçi Köprüsü'nün tamamlanmasının ardından hızla gelişmiş, İstanbul'un en önemli ticari merkezlerinden biri haline gelmiştir. Bölgede özellikle Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan binaların büyük çoğunluğu konut olarak inşa edilmiş olsa da halen işyeri olarak kullanılmaktadır. İstanbul'un hemen her noktasına Mecidiyeköy'den otobüs, metro ve metrobüs ile ulaşılabilir olması bölgenin önemini daha da arttırmaktadır.

Taşınmaz, Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 4,5 km, Çağlayan'da yer alan Avrupa yakası Adalet Sarayı'na yaklaşık 1,5 km, Taksim Meydanı'na yaklaşık 3,5 km, Barbaros Bulvarı'na yaklaşık 1 km mesafededir.





5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli
Mahallesi	:	Dikilitaş
Köyü	:	
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No	:	58
Ada No	:	1199
Parsel No	:	384
Yüzölçümü	:	33.615,15
Niteliği	:	Arsa

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin listesi aşağıdadır.

				ARSA PAYI		
	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	PAY	PAYDA	MALİKİ
A Blok	5. Bodrum	1	Özel Otopark	30844	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	2	İşyeri-Mağaza	62042	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	3	İşyeri-Mağaza	31368	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	4	İşyeri-Mağaza	21041	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	5	İşyeri-Mağaza	27707	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	6	Ofis	12494	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	7	Ofis	13036	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	8	Ofis	6419	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	9	Ofis	11789	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	10	Ofis	13011	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	11	Ofis	3782	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	12	Ofis	2655	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	14	Ofis	7067	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	15	Ofis	6571	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	16	Ofis	12207	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	17	Ofis	13157	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	18	Ofis	7024	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	19	Ofis	8302	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	20	Ofis	4840	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	21	Ofis	4645	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	23	Ofis	7642	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	24	Ofis	5708	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	25	Ofis	3702	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	26	Ofis	7799	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	28	Ofis	3484	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	29	Ofis	3485	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	30	Ofis	4790	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	31	Ofis	6291	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	37	Ofis	4524	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	38	Ofis	4860	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	39	Ofis	8640	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	45	Ofis	2719	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	47	Ofis	4287	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	50	Ofis	2213	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	51	Ofis	2673	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	52	Ofis	2217	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	55	Ofis	4537	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	56	Ofis	7407	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2. Bodrum	57	Ofis	5645	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

				ARSA PAYI		
	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	PAY	PAYDA	MALİKİ
A Blok	2.Bodrum	58	Ofis	4989	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2.Bodrum	59	Ofis	4403	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2.Bodrum	60	Ofis	3447	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2.Bodrum	61	Ofis	2648	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2.Bodrum	63	Ofis	14642	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2.Bodrum	65	Ofis	24515	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2.Bodrum	66	Ofis	13826	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	2.Bodrum	67	Ofis	9856	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	68	İşyeri-Mağaza	4119	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	69	İşyeri-Mağaza	1979	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	70	İşyeri-Mağaza	2406	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	71	İşyeri-Mağaza	2022	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	72	İşyeri-Mağaza	2292	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	73	İşyeri-Mağaza	909	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	74	İşyeri-Mağaza	3783	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	75	İşyeri-Mağaza	3540	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	76	İşyeri-Mağaza	3460	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	77	İşyeri-Mağaza	3161	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	78	İşyeri-Mağaza	2962	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	79	İşyeri-Mağaza	2672	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	80	İşyeri-Mağaza	10485	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	81	İşyeri-Mağaza	9848	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	82	İşyeri-Restoran	5490	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	83	İşyeri-Restoran	8832	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	84	İşyeri-Restoran	7924	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	85	İşyeri-Restoran	7965	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	86	İşyeri-Mağaza	4559	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	87	İşyeri-Mağaza	8442	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	88	Ofis	5482	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	89	Ofis	5179	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	90	Ofis	5840	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	94	Ofis	6100	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	95	Ofis	8781	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	96	Ofis	4445	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	97	Ofis	4308	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	99	Ofis	7204	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	100	Ofis	5462	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	102	Ofis	7361	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	104	Ofis	4055	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

				ARSA PAYI		
	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	PAY	PAYDA	MALİKİ
A Blok	1.Bodrum	105	Ofis	3255	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	106	Ofis	4371	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	107	Ofis	5721	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	108	Ofis	3917	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	109	Ofis	4066	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	114	Ofis	4890	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	115	Ofis	7805	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	116	Ofis	3174	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	117	Ofis	2390	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	123	Ofis	5997	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	124	Ofis	4305	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	125	Ofis	4394	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	128	Ofis	4071	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	129	Ofis	4028	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	130	Ofis	2922	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	131	Ofis	5249	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	133	Ofis	4066	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	134	Ofis	3916	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	135	Ofis	10003	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	136	Ofis	2667	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	137	Ofis	2610	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	138	Ofis	14641	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	139	Ofis	24903	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	140	Ofis	13773	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	141	Ofis	9856	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	Zemin	142	İşyeri-Mağaza	5629	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	Zemin	143	İşyeri-Mağaza	9580	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	Zemin	144	İşyeri-Mağaza	3785	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	Zemin	145	İşyeri-Mağaza	12577	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	Zemin	146	İşyeri-Mağaza	12291	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	4.Bodrum	147	3. Bodrum Katta Alanı Olan Trafo	1	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	3.Bodrum	148	Trafo	1	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	3.Bodrum	149	Trafo	1	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	3.Bodrum	150	Trafo	1	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	3.Bodrum	151	Trafo	1	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	3.Bodrum	152	Trafo	1	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	3.Bodrum	153	Trafo	1	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	3.Bodrum	154	Trafo	1	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

				ARSA PAYI		
	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	PAY	PAYDA	MALİKİ
A Blok	3.Bodrum	155	Trafo	1	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	3.Bodrum	156	Trafo	1	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	3.Bodrum	157	Trafo	1	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	158	İşyeri-Kiosk	28	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	159	İşyeri-Kiosk	24	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	160	İşyeri-Kiosk	28	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	161	İşyeri-Kiosk	9	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
A Blok	1.Bodrum	162	İşyeri-Kiosk	10	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	1.Normal	1	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	1.Normal	3	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	1.Normal	4	Konut	4569	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	1.Normal	5	Konut	4438	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	1.Normal	6	Konut	2267	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	1.Normal	7	Konut	1997	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	1.Normal	8	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	2.Normal	9	Konut	4734	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	2.Normal	10	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	2.Normal	11	Konut	4569	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	2.Normal	12	Konut	2267	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	2.Normal	13	Konut	4438	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	2.Normal	14	Konut	1997	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	2.Normal	15	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	3.Normal	16	Konut	4734	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	3.Normal	17	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	3.Normal	18	Konut	4569	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	3.Normal	19	Konut	2267	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	3.Normal	20	Konut	4438	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	3.Normal	21	Konut	1997	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	3.Normal	22	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	4.Normal	23	Konut	4734	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	4.Normal	24	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	4.Normal	25	Konut	4569	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	4.Normal	26	Konut	2267	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	4.Normal	27	Konut	4438	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	4.Normal	28	Konut	1997	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	4.Normal	29	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	5.Normal	30	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	5.Normal	31	Konut	1905	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	5.Normal	32	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

				ARSA PAYI		
	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	PAY	PAYDA	MALİKİ
B Blok	5.Normal	33	Konut	4569	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	5.Normal	34	Konut	2267	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	5.Normal	35	Konut	4438	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	5.Normal	36	Konut	4812	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	6.Normal	37	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	6.Normal	38	Konut	1905	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	6.Normal	39	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	6.Normal	40	Konut	4569	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	6.Normal	41	Konut	2267	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	6.Normal	42	Konut	4438	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	6.Normal	43	Konut	4812	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	7.Normal	44	Konut	4734	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	7.Normal	45	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	7.Normal	46	Konut	4569	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	7.Normal	48	Konut	4438	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	7.Normal	49	Konut	1997	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	8.Normal	51	Konut	4734	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	8. Normal	52	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	8. Normal	53	Konut	4569	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	8. Normal	55	Konut	4438	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	8. Normal	56	Konut	1997	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	9. Normal	58	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	9. Normal	60	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	9. Normal	61	Konut	4569	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	9. Normal	62	Konut	4812	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	10.Normal	65	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	10.Normal	66	Konut	4569	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	10.Normal	67	Konut	4812	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	11.Normal	68	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	11.Normal	69	Konut	1905	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	11.Normal	70	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	11.Normal	71	Konut	4569	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	11.Normal	72	Konut	4044	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	12.Normal	73	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	12.Normal	74	Konut	1905	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	12.Normal	75	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	12.Normal	76	Konut	4569	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	12.Normal	79	Konut	1997	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	13.Normal	81	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

				ARSA PAYI		
	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	PAY	PAYDA	MALİKİ
B Blok	13.Normal	82	Konut	1905	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	13.Normal	87	Konut	1997	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	13.Normal	88	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	14.Normal	89	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	14.Normal	90	Konut	1905	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	14.Normal	91	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	14.Normal	92	Konut	4569	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	14.Normal	94	Konut	4438	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	15.Normal	97	Konut	5577	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	15.Normal	100	Konut	1997	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	15.Normal	101	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	16.Normal	104	Konut	4438	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	16.Normal	105	Konut	1997	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	16.Normal	106	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	17.Normal	108	Konut	1905	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	17.Normal	109	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	17.Normal	113	Konut	1997	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	18.Normal	116	Konut	1905	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	18.Normal	121	Konut	1997	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	19.Normal	124	Konut	1905	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	19.Normal	125	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	19.Normal	126	Konut	4569	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	19.Normal	128	Konut	4438	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	19.Normal	129	Konut	1997	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	19.Normal	130	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	20.Normal	131	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	20.Normal	132	Konut	1905	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	20.Normal	133	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	20.Normal	135	Konut	2267	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	20.Normal	136	Konut	4438	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	21.Normal	138	Konut	1905	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	21.Normal	139	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	21.Normal	140	Konut	4076	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	21.Normal	143	Konut	1997	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	21.Normal	144	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	22.Normal	146	Konut	1905	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	22.Normal	147	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	22.Normal	148	Konut	4076	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	22.Normal	151	Konut	1997	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

				ARSA PAYI		
	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	PAY	PAYDA	MALİKİ
B Blok	22.Normal	152	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	23.Normal	154	Konut	1905	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	23.Normal	155	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	23.Normal	156	Konut	4076	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	23.Normal	159	Konut	1997	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	23.Normal	160	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	24.Normal	161	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	24.Normal	162	Konut	1905	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	24.Normal	163	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	24.Normal	167	Konut	1997	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	25.Normal	170	Konut	1905	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	25.Normal	171	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	25.Normal	175	Konut	1997	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	25.Normal	176	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	26.Normal	177	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	26.Normal	178	Konut	1905	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	26.Normal	179	Konut	5995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	26.Normal	181	Konut	1997	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	26.Normal	182	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	27.Normal	184	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	27.Normal	187	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	28.Normal	194	Konut	4812	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	29.Normal	195	Konut	2829	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	29.Normal	196	Konut	1905	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	29.Normal	197	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	29.Normal	198	Konut	4076	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	29.Normal	199	Konut	1912	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	29.Normal	200	Konut	3945	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	29.Normal	201	Konut	4812	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	30.Normal	203	Konut	1905	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	31.Normal	208	Konut	4734	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	31.Normal	209	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	31.Normal	210	Konut	3945	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	31.Normal	211	Konut	1912	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	31.Normal	212	Konut	3945	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	32.Normal	213	Konut	4734	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	32.Normal	214	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	32.Normal	215	Konut	3945	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	32.Normal	216	Konut	1912	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

				ARSA PAYI		
	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	PAY	PAYDA	MALİKİ
B Blok	33.Normal	218	Konut	4734	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	33.Normal	222	Konut	3945	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	34.Normal	224	Konut	1905	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	34.Normal	225	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	34.Normal	226	Konut	4076	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	34.Normal	227	Konut	1912	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	34.Normal	228	Konut	3945	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	35.Normal	230	Konut	1905	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	35.Normal	231	Konut	1995	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	35.Normal	232	Konut	4076	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	35.Normal	233	Konut	1912	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	36.Normal	234	Konut	3945	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	36.Normal	238	Konut	3945	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	36.Normal	239	Konut	1912	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	36.Normal	240	Konut	3945	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	38.Normal	244	Konut	3945	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	38.Normal	245	Konut	1912	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	39.Normal	247	Konut	3945	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	39.Normal	248	Konut	1912	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	40.Normal	250	Konut	3945	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	40.Normal	251	Konut	1912	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	40.Normal	252	Konut	3945	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	41. Normal	253	Konut	3945	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	41. Normal	254	Konut	1912	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	41. Normal	255	Konut	3945	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	42.Normal	256	Konut	3945	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	42.Normal	257	Konut	1912	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
B Blok	42.Normal	258	Konut	3945	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	2.Bodrum	1	İşyeri	1469	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	2.Bodrum	3	İşyeri	2479	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	1.Bodrum	4	İşyeri	1670	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	1.Bodrum	5	İşyeri	2224	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	1.Bodrum	6	İşyeri	2168	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	1.Normal	7	Konut	1831	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	1.Normal	8	Konut	1331	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	1.Normal	9	Konut	2217	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	1.Normal	10	Konut	1410	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	1.Normal	11	Konut	460	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	2.Normal	12	Konut	1831	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

				ARSA PAYI		
	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	PAY	PAYDA	MALİKİ
C Blok	2.Normal	13	Konut	1331	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	2.Normal	14	Konut	2217	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	2.Normal	15	Konut	2308	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	2.Normal	16	Konut	2927	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	2.Normal	17	Konut	2104	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	2.Normal	18	Konut	2649	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	2.Normal	19	Konut	2114	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	2.Normal	20	Konut	2929	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	3.Normal	21	Konut	1831	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	3.Normal	22	Konut	1331	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	3.Normal	23	Konut	2217	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	3.Normal	24	Konut	2308	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	3.Normal	25	Konut	2927	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	3.Normal	26	Konut	2104	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	3.Normal	27	Konut	2649	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	3.Normal	28	Konut	2114	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	3.Normal	29	Konut	2929	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	4.Normal	30	Konut	1831	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	4.Normal	31	Konut	1331	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	4.Normal	32	Konut	2217	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	4.Normal	33	Konut	2308	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	4.Normal	34	Konut	2927	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	4.Normal	35	Konut	2104	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	4.Normal	36	Konut	2649	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	4.Normal	37	Konut	2114	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	4.Normal	38	Konut	2929	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	5.Normal	39	Konut	1831	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	5.Normal	40	Konut	1331	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	5.Normal	41	Konut	2217	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	5.Normal	42	Konut	2308	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	5.Normal	43	Konut	2927	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	5.Normal	44	Konut	2104	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	5.Normal	45	Konut	2649	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	5.Normal	46	Konut	2114	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	6.Normal	48	Konut	1831	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	6.Normal	49	Konut	1331	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	6.Normal	51	Konut	2308	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	6.Normal	52	Konut	2927	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	6.Normal	53	Konut	2104	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

				ARSA PAYI		
	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	PAY	PAYDA	MALİKİ
C Blok	6.Normal	55	Konut	2114	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	6.Normal	56	Konut	2929	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	7.Normal	58	Konut	1331	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	7.Normal	60	Konut	2308	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	7.Normal	61	Konut	2927	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	7.Normal	62	Konut	2104	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	7.Normal	65	Konut	2929	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	8.Normal	66	Konut	3297	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	8.Normal	67	Konut	2217	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	8.Normal	68	Konut	2308	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	8.Normal	69	Konut	5195	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	8.Normal	70	Konut	2649	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	8.Normal	71	Konut	5045	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	9. Normal	72	Konut	3297	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	9. Normal	73	Konut	2217	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	9. Normal	74	Konut	2308	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	9. Normal	75	Konut	5195	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	9. Normal	76	Konut	2649	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	10.Normal	79	Konut	2217	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	10.Normal	81	Konut	5195	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	10.Normal	82	Konut	2649	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	11.Normal	87	Konut	5195	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	11.Normal	88	Konut	2649	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	11.Normal	89	Konut	5045	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	12.Normal	90	Konut	3297	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	12.Normal	91	Konut	2217	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	12.Normal	92	Konut	2308	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	12.Normal	94	Konut	2649	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	13.Normal	97	Konut	2217	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	13.Normal	100	Konut	2649	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	13.Normal	101	Konut	5045	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	14.Normal	104	Konut	2308	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	14.Normal	105	Konut	5950	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	14.Normal	106	Konut	5875	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	15.Normal	108	Konut	2217	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	15.Normal	109	Konut	2308	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	16.Normal	113	Konut	2217	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	16.Normal	116	Konut	2649	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	17.Normal	122	Konut	2649	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

				ARSA PAYI		
	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	PAY	PAYDA	MALİKİ
C Blok	18.Normal	124	Konut	3297	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	18.Normal	125	Konut	2217	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	18.Normal	126	Konut	2308	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	18.Normal	128	Konut	2649	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	18.Normal	129	Konut	5045	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	19.Normal	130	Konut	3297	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	19.Normal	131	Konut	2217	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	19.Normal	132	Konut	2308	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	19.Normal	133	Konut	5195	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	19.Normal	135	Konut	5045	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	20.Normal	136	Konut	3297	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	20.Normal	138	Konut	2308	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	20.Normal	139	Konut	5195	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	20.Normal	140	Konut	2649	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	21.Normal	143	Konut	2217	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	21.Normal	144	Konut	2308	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	21.Normal	146	Konut	2229	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	21.Normal	147	Konut	4598	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	22.Normal	148	Konut	2308	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	22.Normal	151	Konut	4598	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	23.Normal	152	Konut	5469	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	23.Normal	154	Konut	2229	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	23.Normal	155	Konut	4598	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	24.Normal	156	Konut	2308	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	24.Normal	159	Konut	4598	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	25.Normal	160	Konut	3297	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	25.Normal	161	Konut	2217	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	25.Normal	162	Konut	2308	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	25.Normal	163	Konut	4716	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	26.Normal	167	Konut	2217	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	26.Normal	170	Konut	2229	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	26.Normal	171	Konut	4598	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	27.Normal	175	Konut	6111	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	28.Normal	176	Konut	3297	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	28.Normal	177	Konut	2217	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	28.Normal	178	Konut	2308	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	28.Normal	179	Konut	4716	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	29.Normal	181	Konut	2217	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	29.Normal	182	Konut	2308	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

				ARSA PAYI		
	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	PAY	PAYDA	MALİKİ
C Blok	29.Normal	184	Konut	2229	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	30.Normal	187	Konut	2217	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	31.Normal	194	Konut	2308	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	31.Normal	195	Konut	4716	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	31.Normal	196	Konut	2229	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	31.Normal	197	Konut	4598	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	32.Normal	198	Konut	3297	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	32.Normal	199	Konut	2217	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	32.Normal	200	Konut	2308	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	32.Normal	201	Konut	4716	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	32.Normal	203	Konut	4598	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	33.Normal	208	Konut	2229	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	33.Normal	209	Konut	4598	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	34.Normal	210	Konut	4716	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	34.Normal	211	Konut	2229	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	34.Normal	212	Konut	4598	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	35.Normal	213	Konut	6273	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	35.Normal	214	Konut	2229	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	35.Normal	215	Konut	4598	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	36.Normal	216	Konut	5727	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	36.Normal	218	Konut	4598	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	38.Normal	222	Konut	5727	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	38.Normal	224	Konut	4598	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	39.Normal	225	Konut	5727	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	39.Normal	226	Konut	2229	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	39.Normal	227	Konut	4598	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	40.Normal	228	Konut	5727	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	40.Normal	230	Konut	4598	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	41. Normal	231	Konut	5727	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	41. Normal	232	Konut	2229	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	41. Normal	233	Konut	4598	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
C Blok	42.Normal	234	Konut	5727	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	1.Normal	1	Ofis	4732	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	1.Normal	2	Ofis	5461	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	1.Normal	3	Ofis	6719	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	2.Normal	4	Ofis	7627	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	2.Normal	6	Ofis	6607	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	2.Normal	7	Ofis	7142	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	2.Normal	8	Depo	25	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

				ARSA PAYI		
	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	PAY	PAYDA	MALİKİ
D Blok	3.Normal	9	Ofis	7627	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	3.Normal	11	Ofis	6607	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	3.Normal	12	Ofis	7142	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	4.Normal	13	Ofis	7627	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	4.Normal	15	Ofis	6607	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	4.Normal	17	Depo	25	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	5.Normal	18	Ofis	7627	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	5.Normal	20	Ofis	6607	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	6.Normal	22	Ofis	7627	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	6.Normal	26	Depo	25	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	7.Normal	27	Ofis	7627	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	7.Normal	29	Ofis	6607	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	8.Normal	31	Ofis	7627	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	8.Normal	33	Ofis	6607	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	8.Normal	35	Depo	25	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	9. Normal	36	Ofis	7627	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	10.Normal	44	Depo	25	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	12.Normal	53	Depo	25	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	13.Normal	54	Ofis	7627	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	13.Normal	55	Ofis	5461	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	13.Normal	56	Ofis	6607	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	13.Normal	57	Ofis	7142	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	14.Normal	58	Ofis	7627	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	14.Normal	59	Ofis	5461	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	14.Normal	60	Ofis	6607	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	14.Normal	61	Ofis	7142	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	14.Normal	62	Depo	25	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	15.Normal	63	Ofis	7627	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	15.Normal	64	Ofis	5461	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	15.Normal	65	Ofis	6607	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	15.Normal	66	Ofis	7142	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	16.Normal	67	Ofis	7627	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	16.Normal	68	Ofis	5461	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	16.Normal	69	Ofis	6607	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	16.Normal	70	Ofis	7142	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	16.Normal	71	Depo	25	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	17.Normal	72	Ofis	7627	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	17.Normal	73	Ofis	5461	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	17.Normal	74	Ofis	6607	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

				ARSA PAYI		
	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	PAY	PAYDA	MALİKİ
D Blok	17.Normal	75	Ofis	7142	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	18.Normal	76	Ofis	7627	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	18.Normal	77	Ofis	6980	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	18.Normal	78	Ofis	7142	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	19.Normal	79	Ofis	7627	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	19.Normal	80	Ofis	5461	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	19.Normal	81	Ofis	6607	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	19.Normal	82	Ofis	7142	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	20.Normal	83	Ofis	7627	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	20.Normal	84	Ofis	5461	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	20.Normal	85	Ofis	6607	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	20.Normal	86	Ofis	7142	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	20.Normal	87	Depo	25	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	21.Normal	88	Ofis	7627	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	21.Normal	89	Ofis	5461	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	21.Normal	90	Ofis	6607	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	21.Normal	91	Ofis	7142	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	22.Normal	92	Ofis	7627	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	22.Normal	93	Ofis	5461	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	22.Normal	94	Ofis	6607	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	22.Normal	95	Ofis	7142	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	23.Normal	96	Ofis	7627	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	23.Normal	97	Ofis	6473	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	23.Normal	98	Ofis	6639	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	23.Normal	99	Depo	43	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	24.Normal	100	Ofis	7537	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	24.Normal	101	Ofis	7465	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	24.Normal	102	Ofis	6639	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	24.Normal	103	Depo	172	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	25.Normal	104	Ofis	7491	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	25.Normal	105	Ofis	7465	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	25.Normal	106	Ofis	6639	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	26.Normal	107	Ofis	7516	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
D Blok	26.Normal	108	Ofis	9081	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
E Blok	Zemin	1	Ofis-İşyeri	11926	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
E Blok	Zemin	2	Ofis-İşyeri	11473	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
E Blok	1.Normal	3	Sosyal Tesis	159	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
E Blok	1.Normal	4	İşyeri	2047	3361515	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden temin edilen 13.12.2016 tarihli tapu kayıt örneğine göre taşınmazların üzerinde müştereken;

Şerhler Hanesinde

- A: Bu parsel lehine ve aynı ada 230 parsel aleyhine haritasında sarı boya ile gösterilen kısımda 5 m yükseklikten sonra $105 \times 2,80 = 294,00 + 7 \times 2,80 = 9,80 = 303,80 \text{ m}^2$ irtifak hakkı vardır. (Başlama tarihi 30.09.1965, Süre-) 30.09.1965 tarih 3742 yevmiye numarası ile.

Beyanlar Hanesinde

Yönetim Planı Değişikliği 06.12.2016

Şerhlerinin bulunduğu görülmüştür. Tapu kayıt örnekleri rapor ekinde sunulmuştur.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul Başbakanlık T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı(TOKİ) adına kayıtlı iken, 26.11.2014 tarih, 20057 yevmiye no ile satışından "Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetine geçmiştir.

11.03.2016 tarihinde 4744 yevmiye numarası ile kat irtifakı tesis edilmiştir.

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

Gayrimenkulün tapu kayıtları açısından portföye alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmaya göre; Şişli Mecidiyeköy Mahallesi 58 Pafta 1199 Ada 384 parsel 02.04.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Dikilitaş Mahallesi 58 Pafta 1199 Ada 384 Parsel imar planında kısmen H=Serbest E:2,5 TAKS:0,40 olacak şekilde Turizm ve Ticaret Alanında, Park Alanı (Zemin Altı Otopark) Rekreasyon Alanında kalmaktadır.

İmar Plan Notlarına Göre

- Turizm + Ticaret alanında otel, iş merkezi, rezidans, ofis, büro, alışveriş merkezi, sinema, tiyatro, eğlence merkezi, çok katlı mağaza, müze, kütüphane, sergi salonu, kültür tesisleri, lokanta, restoran, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar yer alabilir. İnşaat alanı ve TAKS, 1199 ada, 384 Kadastral parselinin brüt alanı üzerinden hesaplanacaktır.
- Rekreasyon alanında İnşaat alanı 10.000,-m² üzerinden hesaplanacaktır. Bu alanda çeşmeler, oyun alanları, otoparklar ve yeşil bitki örtüsü yer alabilir. Avan projesine göre büfe, lokanta, gazino, çayhane v.b. tek katlı geçici yapılar yapılabilir. Bu alan ve alan üzerinde gerçekleştirilecek yapılar kamu ya da özel şahıslar tarafından kullanılabilir, kiralanabilir ve inşa edilebilir.
- “B” olarak tanımlanan bölge “Park Alanı” olup bu alanın altında kapalı otopark düzenlenebilir.
- Bodrum katlar emsale dâhil değildir.
- Enerji ihtiyacı, yapılacak binalar içerisinde ayrılacak trafolardan karşılanacaktır.
- Metro istasyonuna zemin altından bağlantı yapılabilir.
- Avan proje onayından önce Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü ve ilgilileri arasında (alansal kullanımlar, yaya, taşıt, toplu taşıma araçları bağlantısı ve giriş çıkışı, bina otopark işletme planı ile transfer merkezi kullanım protokolünün hazırlanması vb. gibi hususlar için) sağlanacak koordinasyon ile Ulaşım Daire Başkanlığı'nın uygun görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Uygulama aşamasında Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü ve 1. Hava Kuvvet Komutanlığı (Eskişehir), 15. Füze Üs Komutanlığı'ndan (Alemdağ/İstanbul) görüşleri alınacak ve bu görüşlere uyulacaktır.
- Uygulama aşamasında, tarihi eser bulunan 1199 ada, 230 parsel komşuluğu nedeniyle KTVK Bölge Kurulu görüşü alınacaktır.
- TOKİ'nin uygun görüşü doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 1199 ada, 384 parselden bu plana göre ifraz yapılabilir.
- Kamuya terki gereken kısımların kamuya terk işlemi yapılmadan uygulama yapılamaz.
- “Turizm + Ticaret Alanı ve “Rekreasyon Alanı”nda kot Büyükdere Caddesi'nden alınacaktır.
- Beşinci bodrum katın tamamının mülkiyeti kat irtifakı tesis edilmek suretiyle bila bedel İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne devredilecektir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parselin imar planı hakkında İstanbul 7.İdare Mahkemesi tarafından yürütmenin durdurulması kararı alınmış olup, müşteriden elde edilen bilgilere göre İstanbul 7 İdare Mahkemesinin (2011/470 E Eski) Yeni 2014/539 E dosyası hakkındaki gelişmeler şöyledir;

1. TMMOB tarafından 384 parsel için 02.04.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptali için 18.02.2011 tarihinde İstanbul 7 İdare Mahkemesinin 2011/470 E. Sayılı dosyasında dava açılmıştır.
Dava; 01.12.2011 tarih ve 2011/470 E. 2011/2112 K sayılı karar ile “davanın süresinde açılmadığı gerekçesi” ile reddedilmiştir.
2. Red Kararı davacı tarafından temyiz edilmiştir. Temyiz üzerine Danıştay 6 Dairesinin 2012/2217 E, 2013/ 774 E. Sayılı karar ile İstanbul 7 İdare Mahkemesinin red kararı bozulmuştur.
3. Bozma sonrasında dosya İstanbul 7 İdare Mahkemesinin 2014/539 E. Sayılı dosyasına kaydedilmiştir.
4. Dosyadan verilen keşif kararı çerçevesinde parsel üzerinde inceleme yapmak üzere inşaat mahalline gelinmesi üzerine açılardan davadan haberdar olunmuş ve dosyaya müdahale talebinde bulunulmuştur.
5. Mahkemece bilirkişi incelemesi yaptırılmış, verilen rapora itiraz edilmiş, itiraz üzerine dosya aynı bilirkişilerden ek rapor alınmak üzere bilirkişilere yeniden tevdi edilmiş, bilirkişiler kök rapordaki görüşlerini değiştirmedikleri için 12.07.2016 tarihinde Yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir. İtiraz Bölge İdare Mahkemesi tarafından reddedilmiş olup, dosya halen bu aşamadır.
6. Davanın tarafları TMMOB ve TOKİ-İstanbul Büyükşehir Belediyesi olup müşteriden edinilen bilgiye göre Torunlar GYO davanın tarafı değildir.

Şişli Belediyesinde imar planının iptali için açılmış olan dava ve yürütmenin durdurulması kararı ile ilgili herhangi bir bilgi-belgeye rastlanmamıştır. İmar durum yazısı için Şişli Belediyesi İmar ve şehircilik Müdürlüğü'ne 10.11.2016 tarihinde başvuruda bulunulmuş olup başvurumuz 47566 kayıt numarası ile kayda alınmıştır. Şişli Belediyesi tarafından verilen bilgiye göre İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nden parsel imar planındaki gelişmeler ile ilgili olarak bilgi istenmiş olup cevap yazısı beklenmektedir.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmada taşınmazın imar işlem dosyasında 28.09.2011 tarihli mimari avan projesi, 05.11.2014 tarihli tadilat projesi, 11.12.2015 tarih 2015/15780 No'lu 2. Tadilat projesi ile

- 40.136,44 m² lik Ofis ve ortak alanlar (D Blok) için düzenlenmiş 03.08.2012 tarih ve 2/86 No'lu
- 178,13 m² lik Sosyal Tesis (E Blok) için düzenlenmiş 03.08.2012 tarih ve 2/87 No'lu
- 132.047,41 m² lik Ofis, Garaj ve ortak alanlar (A Blok) için düzenlenmiş 03.08.2012 tarih ve 2/88 No'lu
- 32.230,16 m² lik Apartman Binası ve ortak alanlar (C Blok) için düzenlenmiş 03.08.2012 tarih ve 2/89 No'lu
- 36.651,47 m² lik Apartman Binası ve ortak alanlar (B Blok)" için düzenlenmiş 03.08,2012 tarih ve 2/90 No'lu

Yapı ruhsatlarının,

- 92.422 m² lik Ofis, İşyeri, Ulaşım ve İletişim ve ortak alanlar (A Blok) için düzenlenmiş 13.01.2016 tarih ve 12/2/88 No'lu
- 51.823 m² lik Konut ve ortak alanlar (B Blok)" için düzenlenmiş 13.01,2016 tarih ve 12/2/90 No'lu
- 49.503 m² lik Konut ve ortak alanlar (C Blok)" için düzenlenmiş 13.01.2016 tarih ve 12/2/90 No'lu
- 55.810 m² lik Ofis ve ortak alanlar (D Blok) için düzenlenmiş 13.01.2016 tarih ve 12/02/86 No'lu
- 2.357 m² lik Ofis, İşyeri, kamu eğlence binaları ve ortak alan (E Blok) için düzenlenmiş 13.01.2016 tarih ve 12/2/87 No'lu

Tadilat amaçlı yapı ruhsatlarının



Ruhsat üzerinde yazılı yapı sahibinin “Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı” olarak değişmesi nedeniyle

- (D Blok) için düzenlenmiş 13.02.2015 tarih ve 12/02/86 No’lu
- 144,39 m² lik Sosyal Tesis (E Blok) için düzenlenmiş 13.02.2015 tarih ve 12/2/87 No’lu
- 97.415,17 m² lik Ofis, İşyeri, Otopark, Garaj ve ortak alanlar (A Blok) için düzenlenmiş 13.02.2015 tarih ve 12/2/88 No’lu
- 44.291,72 m² lik Konut ve ortak alanlar (C Blok)” için düzenlenmiş 13.02.2015 tarih ve 12/2/90 No’lu
- 50.248,41 m² lik Konut ve ortak alanlar (B Blok)” için düzenlenmiş 13.02.2015 tarih ve 12/2/90 No’lu

Tadilat amaçlı yapı ruhsatlarının.

Ruhsat üzerinde yazılı şantiye şefinin isim değişikliği nedeniyle

- (D Blok) için düzenlenmiş 03.06.2015 tarih ve 12/02/86 No’lu
- 144,39 m² lik Sosyal Tesis (E Blok) için düzenlenmiş 03.06.2015 tarih ve 12/2/87 No’lu
- 97.415,17 m² lik Ofis, İşyeri, Otopark, Garaj ve ortak alanlar (A Blok) için düzenlenmiş 03.06.2015 tarih ve 12/2/88 No’lu
- 44.291,72 m² lik Konut ve ortak alanlar (C Blok)” için düzenlenmiş 03.06.2015 tarih ve 12/2/90 No’lu
- 50.248,41 m² lik Konut ve ortak alanlar (B Blok)” için düzenlenmiş 03.06.2015 tarih ve 12/2/90 No’lu

İsim değişikliği amaçlı yapı ruhsatlarının

Tadilat projesine göre verilmiş

- 54.389,56 m² lik Ofis ve ortak alanlar (D Blok) için düzenlenmiş 17.11.2014 tarih ve 12/02/86 No’lu
- 144,39 m² lik Sosyal Tesis (E Blok) için düzenlenmiş 17.11.2014 tarih ve 12/2/87 No’lu
- 97.415,17 m² lik Ofis, İşyeri, Otopark, Garaj ve ortak alanlar (A Blok) için düzenlenmiş 17.11.2014 tarih ve 12/2/88 No’lu
- 44.291,72 m² lik Konut ve ortak alanlar (C Blok)” için düzenlenmiş 17.11.2014 tarih ve 12/2/90 No’lu

- 50.248,41 m² lik Konut ve ortak alanlar (B Blok)" için düzenlenmiş 17.11,2014 tarih ve 12/2/90 No'lu
- 92.422 m² lik Ofis, İşyeri, Ulaşım ve İletişim ve ortak alanlar (A Blok) için düzenlenmiş 13.01.2016 tarih ve 12/2/88 No'lu
- 51.823 m² lik Konut ve ortak alanlar (B Blok)" için düzenlenmiş 13.01,2016 tarih ve 12/2/90 No'lu
- 49.503 m² lik Konut ve ortak alanlar (C Blok)" için düzenlenmiş 13.01.2016 tarih ve 12/2/90 No'lu
- 55.910 m² lik Ofis ve ortak alanlar (D Blok) için düzenlenmiş 13.01.2016 tarih ve 12/02/86 No'lu
- 2.357 m² lik Ofis, İşyeri, kamu eğlence binaları ve ortak alan (E Blok) için düzenlenmiş 13.01.2016 tarih ve 12/2/87 No'lu

Tadilat ruhsatlarının olduğu

- 92.422 m² lik Ofis, İşyeri, Ulaşım ve İletişim ve ortak alanlar (A Blok) için düzenlenmiş 01.07.2016 tarih ve 1991487 No'lu
- 51.823 m² lik Konut ve ortak alanlar (B Blok)" için düzenlenmiş 13.01,2016 tarih ve 1991484 No'lu
- 55.910 m² lik Ofis ve ortak alanlar (D Blok) için düzenlenmiş 06.4.2016 tarih ve 192109 No'lu

Yapı kullanma izin belgelerinin bulunduğu görülmüştür.

Yukarıda belirtilen tadilat amaçlı yapı ruhsatlarına göre parsel üzerindeki inşaat alanı artmış olsa da parselin imar durumunda bir değişiklik olmaması (herhangi bir emsal artışı olmaması) nedeniyle yeni inşaat alanına göre TOKİ'ye ödenecek ilave bir pay olmayacaktır.

Ayrıca Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki işlem dosyasında yapılan incelemede Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından 01.11.2016 tarihinde C ve E blokların yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi için başvuruda bulunulduğu görülmüştür.(Başvuru yazısı rapor ekindedir) Şişli Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada, yapı kullanma izin belgesinin verilmesi için Şişli Belediyesi tarafından ilgili kurumlara yazı yazıldığı, yazılara cevap beklendiği öğrenilmiştir.

11.04.2011 tarih ve 2011/1357-R/1340108 sayılı ile yıkım ruhsatı verilmiş yerde, İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 7.01.4 ve 7.01.5 maddelerine aykırı olarak esas yapı ruhsatı alınmadan parsel sınırlarında kısmen tahkimat ve iksa imalatı yapılması, kısmen de hafriyat yapılmış olması Tahkimat-iksa yapılan alan (9.145 m²) nedeniyle 3194 sayılı İmar Kanununun 32. ve 42. Maddelerine istinaden işlem yapılmak üzere inşaat mühürlenerek tatil edilmiş olduğu, 04.06.2012 tarih ve 3373 sayılı Yapı Tatil Tutanağının düzenlenmiş olduğu ve 3194 sayılı İmar Kanununun 42. Maddesine istinaden Şişli Belediye Encümeninin 03.07.2012 tarih ve 392 sayılı kararı ile 406.076,-TL para cezası verilmiş olduğu görülmüştür.

Belirtilen tarihte arsa maliki olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından encümen kararlarının iptali için İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nde dava açılmış olup, mahkemece 31.10.2013 tarihinde para cezasının iptaline, yapı tatil tutanağının iptali yönünden davanın süre aşımı yönünden reddine karar verilmiştir.

Her ne kadar yapı tatil tutanağının iptali yönünden açılan dava, süre aşımı yönünden reddedilmiş olsa da söz konusu tutanak sonrası parsel üzerindeki inşaat ruhsata bağlanmış olduğundan yapı tatil tutanağının hükmünün kalmadığı, bu yüzden hukuki açıdan bir sorun yaratmayacağı değerlendirilmektedir.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Torun Center projesinin yapı denetimi Yenikent Mahallesi, Doğan Araslı Bulvarı, Hanplus İş Merkezi, 150/211 Esenyurt adresinde faaliyet gösteren Akar Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmektedir.

5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

- Değerleme konusu arsa üzerine, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 28.05.2010 tarihinde ihalesi yapılan "Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı" işini Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Aşçıoğlu İnş. Taah. Turz. Tic. A.Ş. – Kapıcıoğlu İnş. San. ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı kazanmıştır.
- Söz konusu iş ile ilgili olarak, 18 Ekim 2010 tarihinde Torunlar- Aşçıoğlu-Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı unvanıyla iş ortaklığı kurulmuş olup ortaklık yapısı %65 Torunlar GYO A.Ş., %30 Aşçıoğlu İnşaat Taahhüt Turizm ve Ticaret A.Ş. ve %5 Kapıcıoğlu İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. şeklinde oluşmuştur.
- Söz konusu proje kapsamında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile 10 Kasım 2010 tarihinde Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi imzalanmıştır.

- 22 Haziran 2012 tarihinde proje ortakları ve Torun Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanan devir ve temlik sözleşmesine istinaden Aşçıoğlu İnşaat Taahhüt Turizm ve Ticaret A.Ş. proje ortaklığında yer alan tüm hak ve alacaklarını 40.000.000 TL+KDV bedelle Torun Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye devir ve temlik etmiştir.
- Bu kapsamda proje ortaklığının unvanı "Torunlar GYO-Torun Yapı-Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı" şeklinde değişmiş olup devir sonrası Torun Yapı San. ve Tic. A.Ş. Aşçıoğlu İnşaat Taahhüt Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin %30'luk ortaklık payının sahibi olmuştur. Söz konusu değişiklik TOKİ tarafından 3 Ağustos 2012 tarihinde onaylanmıştır.
- 11 Mart 2014 tarihinde proje ortakları ve Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanan devir ve temlik sözleşmesine istinaden, Kapıcıoğlu İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ, proje ortaklığında yer alan tüm hak ve alacaklarını 10.000.000 TL+KDV bedelle Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne devir ve temlik etmiştir. Bu kapsamda proje ortaklığının unvanı "Torunlar GYO-Torun Yapı-Torunlar Gıda Proje Ortaklığı" şeklinde değişmiş ve Torunlar Gıda San. Tic. A.Ş. Kapıcıoğlu İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin %5'lik payına sahip olmuştur.
- Devir sonrasında değerlendirme konu parsel üzerinde inşa edilmekte olan "Torun Center" projesi, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Torun Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ortak olduğu "Torunlar GYO –Torun Yapı- Torunlar Gıda Proje Ortaklığı" tarafından yürütülmekte iken, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 02.09.2014 tarih ve 2014/40 no'lu toplantısında; Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de ortak olduğu "Torunlar GYO - Torun Yapı - Torunlar Gıda Proje Ortaklığı" (Adi ortaklık) ndaki Torun Yapı Sanayi ve Ticaret A. Ş. 'nin sahibi bulunduğu % 30 oranındaki hisselerinin tamamını 26.614.000 USD bedel ile Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş adına satın alınmasına karar verilmiştir.
- Torun Yapı Sanayi ve Ticaret A. Ş.'nin %30 hissesinin satın alınması işlemi sonrasında Proje Ortaklığındaki Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı pay oranı % 95 olmuştur.
- Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Yönetim Kurulu'nun 03.11.2014 tarih ve 2014/47 no.lu toplantısında; Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın da ortak olduğu "Torunlar GYO -Torunlar Gıda Proje Ortaklığı" (Adi ortaklık) ndaki Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret A. Ş. 'nin sahibi bulunduğu % 5 oranındaki hisselerinin tamamının 4.888.500 USD bedel ile Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına satın alınmasına karar verilmiş olup Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret A. Ş.'nin %5 hissesinin satın alınması işlemi sonrasında Proje Ortaklığındaki Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin pay oranı % 100 olmuştur.



TOKİ ile imzalanan 08.01.2013 tarihli, 5 numaralı mutabakat metni çerçevesinde Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesine göre TOKİ'ye ödenmesi gereken tutarın erken ödemesi gerçekleştirilmiştir. Bu çerçevede projenin ekspertiz bedeli 508.430.000 TL olarak belirlenmiştir. Buna göre; Projenin TOKİ Payı 475.000.000 TL dir. (2013 yılına ait müşavirlik bedeli dahil 511.500.000 TL) Daha önce yapılan ödemelerden mahsup sonrası kalan miktar 345.250.000 TL olup mutabakat metnine göre mutabakat metni imzalandıktan 45 gün içerisinde ödenecektir.

Ödeme sonrası 06.08.2010 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi ve ekleri (mutabakat metni 1-2-3-4) yürürlükten kalkacak, arsa tapu devrine kadar yalnızca söz konusu mutabakat metninde hükümler idare ve yüklenici iş ortaklığını bağlayıcı nitelikte olacaktır.

Bu bağlamda, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın yapmış olduğu 28.03.2013 Tarihli Kamuoyu Aydınlatma Platformu açıklaması; "Torunlar GYO, Torun Yapı, Kapıcıoğlu Proje Ortaklığı" ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) arasından imzalanan arsa karşılığı gelir paylaşım işine ilişkin sözleşme ile sözleşmenin imzalandığı tarihten başlamak kaydı ile ilki 30 gün sonra, son taksiti de 1425 gün sonra ödenmesi gereken TOKİ gelir payları, TOKİ İle Proje Ortaklığı arasında bu payların erken ödenmesi hususunda varılan mutabakat çerçevesinde 345.250.000 Türk Lirası ödenmiştir. Ayrıca, plan değişikliğine bağlı olarak emsal oranında artış olması ve Proje Ortaklığının da bu emsal artışını dikkate alarak inşaat toplam alanını arttırıcı proje tadilatını talep etmesi halinde, TOKİ artan kısmın %45,1 oranına isabet eden alanı (m²) alma hakkına sahip olacaktır." şeklindedir.

Mutabakat metnine göre idare alacaklarının tamamı tahsil edildikten sonra yüklenicinin sözleşmeye konu arsaya ilişkin tapu devrinin yapılmasını yazılı olarak talep etmesine müteakip 10 gün içerisinde idarece arsa tapusunun devir işlemlerine başlanacak olup yüklenici iş ortaklığına veya yüklenicinin idareye bildireceği proje iş ortaklarından birine tapu devir işlemleri yapılacaktır. Arsa tapu devrinin iş ortaklarından birine yapılmasının talep edilmesi durumunda yüklenici iş ortaklığı idarenin belirleyeceği şekil ve şartlara havi taahhütname ve muvafakatnameyi idareye vermek zorundadır. İdarece tapu devri işlemlerinin başlatılması talepli başvuru yüklenici tarafından 31.12.2014 tarihine kadar değerlendirme konusu arsaya ait tapunun devrini talep etmemesi halinde 31.12.2014 tarihinde tapu devir işlemleri idare tarafından başlatılacak ve tapu devir işlemleri sırasında oluşacak tüm masraflar yükleniciye ait olacaktır.

Değerleme konusu taşınmazın tapusu, 26.11.2014 tarih 20057 yevmiye numarası ile ilave bir ödeme yapılmaksızın TOKİ tarafından Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.ne devredilmiştir.

Torun Center'da 11.03.2016 tarihinde 4744 yevmiye numarası ile kat irtifakı tesis edilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak A,B ve D bloklarda yapı kullanma izin belgesi alınmış olup C ve E blokların yapı kullanma izin belgesi için Şişli Belediyesi'ne başvuruda bulunulmuştur. A,B ve D bloklarda mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur. C ve E blokların yapı kullanma izin belgesi alınma süreci devam etmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parselin imar planı hakkında TMMOB tarafından imar planının iptali için İstanbul 7.İdare Mahkemesine dava açılmış olup mahkeme tarafından 12.07.2016 tarihinde imar planının yürütmesinin durdurulması kararı alınmıştır.

Parsel üzerinde yapılan inşaat ile ilgili idari işlemler ana hatlarıyla (arada çok fazla idari işlem bulunmakla birlikte) imar planı yapılması, gerek varsa parselasyon planı ya da rızaen terk ya da ifraz ve tevhit işlemlerinin yapılarak inşaat alanının imar planına uygun hale getirilmesi, yapı ruhsatı alınması, ruhsata uygun şekilde inşaatın yapılmasından sonra yapı kullanma izin (iskân) belgesinin alınması ve kat mülkiyeti kanununa göre bağımsız bölümlerin oluşturulması ve kat mülkiyeti tesis edilmesi şeklinde sıralanabilir.

Danıştay'da veya idarî mahkemelerde dava açılması, dava edilen idarî işlemin yürütülmesini durdurmamaktadır. İmar planları ile ilgili açılan davada davaya bakan mahkeme tarafından yürütmenin durdurulmasına karar verilmediği sürece, dava konusu idari işlem ile ilgili her türlü tasarruflar yapılabilir. Bu nedenle, dava 18.02.2011 tarihinde açılmış olmakla birlikte, dava ile ilgili olarak 12.07.2016 tarihine kadar yürütmenin durdurulması kararı verilmediği için, plan sonrası yapılması gereken tüm idari işlemler yapılmış, alınması gereken izin ve ruhsatlar alınmış ve inşaat tamamlanarak A,B ve D bloklar için yapı kullanma izin belgesi alınmış, C ve E bloklar için yapı kullanma izin belgesi başvurusu yapılmış olup söz konusu bloklar için yapı kullanma izin belgelerinin alınması süreci devam etmektedir. Parsel üzerinde 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu hükümlerine göre bağımsız bölümler oluşturulmuştur. İmar planı ile ilgili henüz bir iptal kararı verilmiş olmayıp kesinleşmiş bir mahkeme kararı da bulunmamaktadır.

Ayrıca müşteriden edinilen bilgiye göre yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesi ve onu takip eden idari işlemlerle ilgili açılmış bir dava da bulunmamaktadır.

Mevcut yürütmenin durdurulması kararının ancak proje tadilatı ve yeni ruhsat alınması hususunda olumsuz etkisi söz konusu olabilecektir. Mahkeme kararı hakkında tapu kayıtlarında herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

Bu yüzden imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel bulunmamaktadır.

5.3.6 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

Bu değerlendirme raporu proje değerlemesi kapsamında hazırlanmamıştır.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Şişli ilçesi Fulya Mahallesi sınırları içerisinde, Büyükdere Caddesi, üzerinde yer almakta olup parsel üzerinde halen Torun Center adı verilmiş, ofis-işyeri-rezidans karma kullanımı olan 5 bloktan meydana gelmiş proje bulunmaktadır.

5.4.1 Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi (Projesine Göre)	:	A Blok: 5 Bodrum+ Zemin Kat B Blok: Zemin+43 Normal Kat C Blok: Zemin+43 Normal Kat D Blok: Zemin+38 Normal Kat E Blok: Tek (Zemin) Kat
Ekspertiz Konusu Toplam İnşaat Alanı (Tadilat Yapı Ruhsatına Göre)	:	A Blok: 92.422 m ² B Blok: 51.823 m ² C Blok: 49.603 m ² D Blok: 55.910 m ² E Blok: 2.357 m ² <u>TOPLAM: 252.115 m²</u>
Yaşı	:	Yapımı Yeni Tamamlanmış
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma-Soğutma-Havalandırma Sistemi	:	VRV
Asansör	:	Mevcut
Otopark	:	Kapalı Otopark
Yangın Merdiveni	:	Mevcut

5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Torun Center'da A,B,C,D ve E bloklar olarak adlandırılmış 5 adet blok yer almaktadır.
- A blok Otopark, Mağaza ve Ofis; B ve C bloklar konut; D blok ofis; E blok ise sosyal tesis bloğu olarak projelendirilmiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla;

- Mağaza ve Yatay Ofis Bloğu: (A Blok) 5 bodrum ve zemin kat olmak üzere 6 kattan oluşmaktadır. Bu blok, kulelerin altında yer almakta olup değerlendirme gününde bu bloğun tamamlanmış, mağaza ve yatay ofis dış cephe doğramalarının ve camlarının takılmış olduğu görülmüştür. (Mağaza ve yatay ofisler dekorasyonsuz teslim edilmektedir.)
- B Blok zemin + 43 normal kat olmak üzere toplam 44 kattan meydana gelmiş olup değerlendirme gününde bu bloğun tamamlanmış ve oturma başlamış olduğu görülmüştür.
- C Blok zemin + 43 normal kat olmak üzere toplam 44 kat olarak projelendirilmiş olup değerlendirme gününde bu bloğun da inşaatının tamamlanmış, dış cephe kaplamaları tamamlanmış, tesisatlar döşenmiş, iç bölümlendirmelerin büyük ölçüde yapılmış ancak iç dekorasyonların yapılmamış olduğu görülmüştür.
- Ofis Bloğu (D Blok), zemin kat + 38 normal kat olmak üzere toplam 39 kattan oluşmaktadır. Bu blokta inşaat tamamlanmış olup kullanılmaya başlanmış faal durumdadır.
- Torun Center, rezidans, ofis ve alışveriş merkezinde oluşan bir karma proje olup yapı ruhsatı ve mimari projesine göre projenin detayları aşağıdaki gibidir.

	A Blok	B Blok	C Blok	D Blok	E Blok	Toplam
3. Bodrum Katta Alanı Olan Trafo	1					1
Depo				11		11
İşyeri			6		1	7
İşyeri-Kiosk	5					5
İşyeri-Mağaza	25					25
İşyeri-Restoran	4					4
Konut		258	230			488
Ofis	116			113		229
Ofis-İşyeri					2	2
Özel Otopark	1					1
Sosyal Tesis					1	1
Trafo	10					10
TOPLAM	162	258	236	124	4	784

TORUN CENTER RUHSAT		
PAFTA	ADA	PARSEL
58	1199	384,00
A BLOK		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖL. SAYISI	ALAN(M2)
OFİS VE İŞYERİ	151	51.980,00
ULAŞIM VE İLETİŞİM	11	252,00
ORTAK ALAN		40.190,00
TOPLAM İNŞAAT ALANI	162	92.422,00
B BLOK		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M2)
KONUT	258	28.973,00
ORTAK ALAN		22.850,00
TOPLAM İNŞAAT ALANI	258	51.823,00
C BLOK		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN(M2)
KONUT	229	23.206,00
OFİS VE İŞYERİ	7	551,00
ORTAK ALAN		25.846,00
TOPLAM İNŞAAT ALANI	236	49.603,00
D BLOK		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖL. SAYISI	ALAN(M2)
OFİS VE İŞYERİ	113	31.245,00
DEPOLAR	11	195,00
ORTAK ALAN		24.470,00
TOPLAM İNŞAAT ALANI	124	55.910,00
E BLOK		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖL. SAYISI	ALAN(M2)
OFİS VE İŞYERİ	3	1477,00
KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	127,00
ORTAK ALAN		753,00
TOPLAM İNŞAAT ALANI	4	2.357,00
GENEL TOPLAM	784	252.115,00

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu değerlendirme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Bünyesinde ofis, mağaza, konut ve sosyal donatı alanları barındıran karma kullanımlı kompleks bir projedir.
- Bölgeye gerek özel araç gerekse toplu ulaşım araçları ile ulaşım çok rahattır.
- Esentepe, Levent, Taksim, Beyoğlu gibi İstanbul ticari ve turistik merkezlerine yakın konumdadır.
- Üst katlardan boğaz ve şehir manzarasına sahiptir.

Zayıf Yönler

- Konu mülkün bulunduğu bölgede özellikle sabah ve akşam saatlerinde trafik yoğunluğu oldukça yüksektir.
- Büyükdere Caddesi üzerinden D-100 karayolu Mecidiyeköy viyadüğünün geçmesi taşınmazın bulunduğu bölgede gürültü kirliliği oluşturmaktadır.

Fırsatlar

- Proje kapsamındaki kent meydanını ve bitişindeki parseldeki Quasar İstanbul projesinin de hizmete girmesiyle taşınmazın bulunduğu nokta yeni bir çekim merkezi haline gelebilir.

Tehditler

- ABD Merkez Bankasının parasal genişlemeye son vermesi ile gelişmekte olan ülkelere olan fon transferlerinin azalması beklenmektedir. Bu durumun genel olarak gayrimenkul piyasasına negatif etkileri olabilir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan Torun Center projesi hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında Torun Center'ın konut ve ticari birimlerden oluşan bir karama proje olması nedeniyle değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

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

Bölgede konu mülke yakın mesafedeki satılık gayrimenkuller ilgili incelemeler yapılmıştır. Projede yer alan konut, ofis ve işyerleri için ayrı ayrı emsal araştırması yapılmış ve değer tablosunda yer alan baz fiyatların belirlenmesine yönelik emsal düzeltmeleri yapılmıştır. Standlar genellikle satılmayıp kiraya verildiğinden, stand birim m² değerini hesaplayabilmek için yakın çevredeki küçük dükkân (max 20m² emsalleri araştırılmıştır) Buna göre emsal tabloları ve düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir. Katlarda yer alan depolara emsal oluşturabilecek, proje içerisinde depo bulunamamış olup depoların ofislerin ihtiyacına yönelik yapılmış olmaları, herhangi bir yere cephelerinin olmamaları nedeniyle depo birim m² fiyatları ofis baz birim m² fiyatının 1/3 ü kadar takdir edilmiştir

OFİS EMSALLERİ

Proje	Büyükölük(m2)	Satış Fiyatı(USD)	Birim m2 Fiyatı ABD\$/m ²
Nurol Tower	94	540.000	5.745
Nurol Tower	190	1.150.000,00	6.053
Nurol Tower	73	480.000,00	6.575
Torun Center	400	2.500.000,00	6.250
Torun Center	300	1.685.000,00	5.617
I Tower	320	1.100.000,00	3.438
Astoria	650	3.050.000,00	4.692
Astoria	320	2.100.000,00	6.563
Trump Tower	102	550.000,00	5.392

Satılık Ofis için Düzeltme	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9
Büyükölük (m ²)	94	190	73	400	300	320	650	320	102
İstenen Satış Fiyatı (USD)	540.000	1.150.000	480.000	2.500.000	1.685.000	1.100.000	3.050.000	2.100.000	550.000
Pazarlık Payı	10%	10%	15%	15%	10%	10%	10%	20%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	486.000	1.035.000	408.000	2.125.000	1.516.500	990.000	2.745.000	1.680.000	495.000
Birim Satış Değeri (USD/m ²)	5.170	5.447	5.589	5.313	5.055	3.094	4.223	5.250	4.853
Kat/ Konum Düzeltmesi	-5%	-5%	-10%	-5%	-10%	10%	-5%	0%	-5%
Dekorasyon Düzeltmesi	0%	-5%	-5%	5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-5%	-10%	-15%	0%	-15%	5%	-10%	-5%	-10%
Düzeltilmiş Değer (USD/m ²)	4912	4903	4751	5313	4297	3248	3801	4988	4368
Ortalama(USD/m ²)	4.509								
1. Bodrum Kat Düzeltilmiş Yatay Ofis Değeri(USD/m ²)	3.517								
2. Bodrum Kat Düzeltilmiş Yatay Ofis Değeri(USD/m ²)	3.156								

SATILIK KONUT EMSALLERİ

Proje	Büyükük(m2)	Satış Fiyat(USD)	Birim m2 Fiyatı ABD\$/m ²
Trump Towers	210	1.100.000	5.238
Trump Towers	121	750.000,00	6.198
Trump Towers	94	530.000,00	5.638
Trump Towers	235	1.000.000,00	4.255
Trump Towers	219	1.000.000,00	4.566
Nurul Tower	74	450.000,00	6.081
Çiftçiler Towers	221	1.348.000,00	6.100
Çiftçiler Towers	242	1.476.000,00	6.099
İstanbloom	218	1.100.000,00	5.046

Satılık Konut İçin Düzeltme	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9
Büyükük (m ²)	210	121	94	235	219	74	221	242	218
İstenen Satış Fiyatı (USD)	1.100.000	750.000	530.000	1.000.000	1.000.000	450.000	1.348.000	1.476.000	1.100.000
Pazarlık Payı	20%	25%	25%	20%	20%	25%	25%	25%	20%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	880.000	562.500	397.500	800.000	800.000	337.500	1.011.000	1.107.000	880.000
Birim Satış Değeri (USD/m ²)	4.190	4.649	4.229	3.404	3.653	4.561	4.575	4.574	4.037
Konum Düzeltmesi	5%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Dekorasyon Düzeltmesi	-5%	-5%	-5%	0%	0%	-5%	5%	5%	5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	5%	5%	5%
Düzeltilmiş Değer (USD/m ²)	4190	4649	4229	3404	3653	4333	4803	4803	4239
Ortalama(USD/m ²)									4.256

SATILIK DÜKKÂN-MAĞAZA EMSALLERİ

Konum	Büyükük(m2)	Satış Fiyatı(USD)	Birim m2 Fiyatı ABD\$/m ²
Mecidiyeköy	500	1.000.000	2.000
M.Köy Büyükdere Cad. No:113	850	3.750.000,00	4.412
Polat Tower Çarşısı	100	550.000,00	5.500
Eski Osmanlı Sokak	300	1.000.000,00	3.333
Gayrettepe	250	950.000,00	3.800
Bomonti I Tower	436	2.330.000,00	5.344

Satılık Dükkan İçin Düzeltme	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Büyükük (m ²)	500	850	100	300	250	436
İstenen Satış Fiyatı (USD)	1.000.000	3.750.000	550.000	1.000.000	950.000	2.330.000
Pazarlık Payı	5%	20%	15%	10%	5%	25%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	950.000	3.000.000	467.500	900.000	902.500	1.747.500
Birim Satış Değeri (USD/m ²)	1.900	3.529	4.675	3.000	3.610	4.008
Konum Düzeltmesi	10%	-25%	10%	15%	0%	0%
Bodrum/Asma Kat Düzeltmesi	30%	30%	0%	20%	15%	0%
Büyükük Düzeltmesi	-10%	0%	-40%	-25%	-25%	-20%
Toplam Düzeltme Katsayısı	30%	5%	-30%	10%	-10%	-20%
Düzeltilmiş Değer (USD/m ²)	2470	3706	3273	3300	3249	3206
Ortalama(USD/m ²)(Büyük Dükkanlar)						3.201
Ortalama(USD/m ²)(Küçük Dükkanlar)						4.001

SATILIK KÜÇÜK DÜKKÂN-MAĞAZA EMSALLERİ			
Konum	Büyükük(m2)	Satış Fiyat(USD)	Birim m2 Fiyatı ABD\$/m ²)
Teşvikiye	10	430.000	43.000
Şişli	15	160.000,00	10.667
Osmanbey	17	100.000,00	5.882

Satılık Küçük Dükkan İçin Düzeltme	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Büyükük (m ²)	10	15	17
İstenen Satış Fiyatı (USD)	430.000	160.000	100.000
Pazarlık Payı	25%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	322.500	128.000	80.000
Birim Satış Değeri (USD/m ²)	32.250	8.533	4.706
Konum Düzeltmesi	-50%	-20%	-10%
	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-50%	-20%	-10%
Düzeltilmiş Değer (USD/m ²)	16125	6827	4235
Ortalama(USD/m ²) Büyük Dükkanlar)			9.062

- Şişli Belediyesi Emlak Servisinde yapılan araştırmada taşınmazın bulunduğu parselin, emlak vergisine esas birim metrekare arsa rayicinin 25.916,65 TL olduğu öğrenilmiştir.

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Yukarıdaki emsallere ve düzeltme tablosuna göre her bir fonksiyon için baz fiyat belirlenmiş, daha sonra bağımsız bölümler kendi içlerinde kat ve cephelerine göre şerefiyelendirilmişlerdir. Bağımsız bölümlerin emsal yöntemine göre şerefiyelendirilmiş değer tablosu rapor ekinde sunulmuş olup, emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan bağımsız bölümlerin blok bazında değerleri aşağıdaki gibidir.

Blok	Değerlemeye Konu Alan	Hesaplanan Değer
A Blok	38.799,63	135.805.000 USD
B Blok	27.452,09	143.058.835 USD
C Blok	32.725,57	154.623.000 USD
D Blok	27.419,19	146.333.000 USD
E Blok	1.895,90	7.345.000 USD
Toplam	128.292,37	587.164.835 USD

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların değerinin hesaplanmasına maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

Torun Center'da yer alan konut nitelikli bağımsız bölümlerin değer tespiti için direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Ticari bağımsız bölümlerin değer tespitinde ise indirgenmiş nakit akım analizi kullanılmıştır.

Projede yer alan konut, ofis ve işyerleri için ayrı ayrı emsal araştırması yapılmış ve değer tablosunda yer alan baz kiralardan belirlenmesine yönelik emsal düzeltmeleri yapılmıştır. Buna göre emsal tabloları ve düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir. Katlarda yer alan depolara emsal oluşturabilecek, proje içerisinde depo bulunamamış olup depoların ofislerin ihtiyacına yönelik yapılmış olmaları herhangi bir yere cephelerinin olmamaları nedeniyle depo biri mi kiralardan ofis baz birim m² kirasının 1/3 ü kadar takdir edilmiştir. Standların projedeki açık alanlarda yer alması ve mevsim şartları nedeniyle yılın belli bölümlerinde hizmet vermesini zorluğu nedeniyle -%50 açık alan düzeltmesi yapılmıştır

Bölgede yapılan araştırmada elde edilen Torun Center'da yer alan ofislere emsal teşkil edebilecek A tipi kiralık ofis, residence ve mağaza emsalleri aşağıdaki tablolarda verilmiştir. Kapitalizasyon oranı konutlar için %5 ofis ve işyerleri için %6 olarak belirlenmiştir.

Proje	Büyükölük(m2)	İstenen Kira (USD/Ay)	Birim m2 Kirası ABD\$/m ² /Ay)
Torun Center	200	5.800	29
Nurol Tower	73	1.600,00	22
Trump Towers	900	20.000,00	22
İstanbul Bloom	272	6.500,00	24
İstanbul Bloom"	120	2.700,00	23
Astoria	290	6.500,00	22
Torun Center	300	7.000,00	23
Torun Center	400	12.000,00	30
Torun Center	300	7.500,00	25

Kiralık Ofis için Düzeltme	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9
Büyükölük (m ²)	200	73	900	272	120	290	300	400	300
İstenen Kira (USD)	5.800	1.600	20.000	6.500	2.700	6.500	7.000	12.000	7.500
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	3%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	5.510	1.520	19.000	6.175	2.619	6.175	6.650	11.400	7.125
Birim Kira Değeri (USD/m ²)	28	21	21	23	22	21	22	29	24
Konum Düzeltmesi	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%
Dekorasyon Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	10%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Kira Değeri (USD/m ²)	28	23	21	23	22	23	22	29	24
Ortalama(USD/m ²)									24
Düzeltilmiş Yatay Ofis Kira Değeri(USD/m ²)									17

KİRALIK KONUT EMSALLERİ			
Proje	Büyükölük(m2)	İstenen Kira (USD/Ay)	Birim m2 Kirası ABD\$/m ² /Ay)
Torun Center	200	3.800,00	19
Astoria	129	2.500,00	19
İstanbul	125	2.500,00	20
İstanbul	166	3.500,00	21
İstanbul	306	6.000,00	20
İstanbul	366	7.000,00	19
Torun Center	197	3.800,00	19
Torun Center	143	2.750,00	19

Kiralık Konut İçin Düzeltme	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Büyükölük (m ²)	200	129	125	166	306	366	197	143
İstenen Kira (USD)	3.800	2.500	2.500	3.500	6.000	7.000	3.800	2.750
Pazarlık Payı	5%	5%	8%	8%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	3.610	2.375	2.300	3.220	5.700	6.650	3.610	2.613
Birim Kira Değeri (USD/m ²)	18	18	18	19	19	18	18	18
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Dekorasyon Düzeltmesi	0%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Kira Değeri (USD/m ²)	18	20	18	19	19	18	18	18
Ortalama(USD/m ²)	19							

KİRALIK DÜKKÂN-MAĞAZA EMSALLERİ			
Konum	Büyükölük(m2)	İstenen Kira (USD/Ay)	Birim m2 Kirası ABD\$/m ² /Ay)
Torun Center Karşısı	460	10.000	22
M.Köy Büyükdere Cad. No:113	850	22.000,00	26
Mecidiyeköy	500	4.500,00	9
Mecidiyeköy Yolu Cad. No:6	750	18.500,00	25
M. Köy Büyükdere Cad. No 105	600	15.000,00	25
Bomonti I Tower	436	9.700,00	22

Kiralık Dükkan İçin Düzeltme	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Büyükölük (m ²)	420	850	500	750	600	436
İstenen Kira (USD)	10.000	22.000	5.000	18.500	15.000	9.700
Pazarlık Payı	25%	25%	0%	10%	15%	0%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	7.500	16.500	5.000	16.650	12.750	9.700
Birim Kira Değeri (USD/m ²)	18	19	10	22	21	22
Konum Düzeltmesi	-10%	-10%	10%	-20%	-10%	10%
Bodrum/Asma Kat Düzeltmesi	30%	30%	30%	25%	25%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	20%	20%	40%	5%	15%	10%
Düzeltilmiş Kira Değeri (USD/m ²)	21	23	14	23	24	24
Ortalama(USD/m ²)	22					
Küçük Dükkan Ortalama (Düzeltilmiş)(USD/m ²)	27					

KİRALIK STAND EMSALLERİ			
Proje	Büyükük(m2)	Ödenen Kira (USD/Ay)	Birim m2 Kirası ABD\$/m ² /Ay
Profilo AVM	11	750	68
Trump AVM	7	1.000,00	143
Brandium AVM	12	2.500,00	208
Profilo AVM	6	600	100

Kiralık Stand İçin Düzeltme	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Büyükük (m ²)	11	7	12	6
Ödenen Kira (USD)	750	1.000	2.500	600
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	750	1.000	2.500	600
Birim Kira Değeri (USD/m ²)	68	143	208	100
Konum Düzeltmesi	-15%	-20%	-30%	-15%
Bodrum/Asma Kat Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-15%	-20%	-30%	-15%
Düzeltilmiş Kira Değeri (USD/m ²)	58	114	146	85
Ortalama(USD/m ²)				101
Açık Alan Düzeltmesi(-%50) Sonrası Stand Kira Değeri(USD/m ²)				50

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Yukarıdaki emsallere ve düzeltme tablolarına göre her bir fonksiyon için baz kira belirlenmiş daha sonra bağımsız bölümler kendi içlerinde kat, konum ve cephelerine göre şerefiyelendirilmiş ve ağırlıklı ortalama kira birim m2 kira değerlerine ulaşılmıştır. Müşteri tarafından sosyal tesisin de işletilmek üzere işyeri olarak kiraya verileceği beyan edilmiş, kabuller buna göre yapılmıştır. Bölgedeki kapitalizasyon oranı konutlar için %5 olarak işyeri/ofisler için ise %6 olarak tespit edilmiştir. Ticari alanların kira verilmesi planlandığından indirgenmiş nakit akımı uygulanmış konutlar için ise direkt kapitalizasyon yöntemi seçilmiştir. Bağımsız bölümlerin ortalama kira değer tablosu rapor ekinde gösterilmiştir.

TİCARİ KISMI GELİR-GİDER TABLOSU (KDV Hariç - USD)

TOPLAM KİRALANABİLİR TİCARİ ALAN (m²)

	Toplam Kiralanabilir Ticari Alan (m ²)	Ortalama Birim Kira (USD/m ²)
İşyeri-Mağaza(A Blok)	10.623	24,00
İşyeri Restaurant (A blok)	1.291	27,00
İşyeri Kiosk (A Blok)	36	50,00
Ofis(A Blok)	26.851	16,00
İşyeri (C blok)	558	23,00
Ofis (D Blok)	27.134	29,00
Depo (D Blok)	285	8,00
İşyeri (E Blok)	173	10,00
Ofis İşyeri(E Blok)	1.562	26,00
Sosyal Tesis(E Blok)	161	10,0
Toplam Kiralanabilir Ticari Alan	68.674	22,87



Dönem												
Tarih		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
İŞYERİ MAĞAZA(A Blok)												
Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay)			24,00	24,96	25,7	26,5	27,3	28,1	28,9	29,8	30,7	31,6
Yıllık Kira Artış Oranı			0%	4%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Yıllık Doluluk Oranı %			80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Yıllık Kiralanan Alan (m ²)			8.498	9.560	10.091	10.091	10.091	10.091	10.091	10.091	10.091	10.091
Toplam Kira Geliri (USD/ay)			203.952	238.618	259.428	267.210	275.227	283.483	291.988	300.748	309.770	319.063
Toplam İşyeri-Mağaza Kira Geliri (USD/yıl)			2.447.424	2.863.416	3.113.136	3.206.520	3.302.724	3.401.796	3.503.856	3.608.976	3.717.240	3.828.756
İŞYERİ RESTAURANT(A Blok)												
Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay)			27,0	28,1	28,9	29,8	30,7	31,6	32,6	33,5	34,5	35,6
Yıllık Kira Artış Oranı			0%	4%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Yıllık Doluluk Oranı %			80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Yıllık Kiralanan Alan(m ²)			1.033	1.162	1.226	1.226	1.226	1.226	1.226	1.226	1.226	1.226
Toplam Kira Geliri (USD/ay)			27.886	32.626	35.472	36.536	37.632	38.761	39.924	41.122	42.355	43.626
Toplam Restoran Kira Geliri (USD/yıl)			334.632	391.512	425.664	438.432	451.584	465.132	479.088	493.464	508.260	523.512
KİOSK(A Blok)												
Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay)			50,0	52,0	53,6	55,2	56,8	58,5	60,3	62,1	64,0	65,9
Yıllık Kira Artış Oranı			0%	4%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Yıllık Doluluk Oranı %			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Yıllık Kiralanan Kiosk Alanı (m ²)			36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
Toplam Kira Geliri (USD/ay)			1.800	1.872	1.928	1.986	2.046	2.107	2.170	2.235	2.302	2.371
Toplam KİOSK Kira Geliri (USD/yıl)			21.600	22.464	23.136	23.832	24.552	25.284	26.040	26.820	27.624	28.452
YATAY OFİS(A BLOK)												
Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay)			16,0	16,6	17,1	17,7	18,2	18,7	19,3	19,9	20,5	21,1
Yıllık Kira Artış Oranı			0%	4%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Yıllık Doluluk Oranı %			75%	80%	85%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
Yıllık Kiralanan Ofis Alanı (m ²)			20.138	21.481	22.823	24.166	24.166	25.508	25.508	25.508	25.508	25.508
Toplam Kira Geliri (USD/ay)			241.659	285.955	332.493	383.950	395.469	453.839	467.455	481.478	495.923	510.800
Toplam Yatay Ofis Kira Geliri (USD/yıl)			2.899.908	3.431.460	3.989.916	4.607.400	4.745.628	5.446.068	5.609.460	5.777.736	5.951.076	6.129.600
A Blok Diğer Giderler			144.995	171.573	199.496	230.370	237.281	272.303	280.473	288.887	297.554	306.480
A BLOK TOPLAM NET KİRA GELİRİ			5.558.569	6.537.279	7.352.356	8.045.814	8.287.207	9.065.977	9.337.971	9.618.109	9.906.646	10.203.840
Dönem Sonu Değeri												175.165.920
A Blok Net Nakit Akımı		0	5.558.569	6.537.279	7.352.356	8.045.814	8.287.207	9.065.977	9.337.971	9.618.109	9.906.646	185.369.760

İŞYERİ (C Blok)												
Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay)												
Yıllık Kira Artış Oranı												
Yıllık Doluluk Oranı %												
Yıllık Kiralanan İşyeri Alanı (m ²)												
Toplam Kira Geliri (USD/ay)												
Toplam İşyeri Kira Geliri (USD/yıl)												
C Blok Diğer Giderler												
C BLOK TOPLAM NET KİRA GELİRİ												
Dönem Sonu Değeri												3.483.048,00
C Blok Net Nakit Akımı	0											3.685.944
OFİS (D Blok)												
Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay)												
Yıllık Kira Artış Oranı												
Yıllık Doluluk Oranı %												
Yıllık Kiralanan Dükkan Alanı (m ²)												
Toplam Kira Geliri (USD/ay)												
Toplam Ofis Kira Geliri (USD/yıl)												
DEPO(D Blok)												
Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay)												
Yıllık Kira Artış Oranı												
Yıllık Doluluk Oranı %												
Yıllık Kiralanan Depo Alanı (m ²)												
Toplam Kira Geliri (USD/ay)												
Toplam Depo Kira Geliri (USD/yıl)												
D Blok Diğer Giderler												
D BLOK TOPLAM NET KİRA GELİRİ												
Dönem Sonu Değeri												193.319.310
D Blok Net Nakit Akımı	0											204.580.629
İşyeri (E Blok)												
Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay)												
Yıllık Kira Artış Oranı												
Yıllık Doluluk Oranı %												
Yıllık Kiralanan İşyeri Alanı (m ²)												
Toplam Kira Geliri (USD/ay)												
Toplam İşyeri Kira Geliri (USD/yıl)												
Ofis-İşyeri (E Blok)												
Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay)												
Yıllık Kira Artış Oranı												
Yıllık Doluluk Oranı %												
Yıllık Kiralanan Ofis Alanı (m ²)												
Toplam Kira Geliri (USD/ay)												
Toplam İşyeri Kira Geliri (USD/yıl)												
Sosyal Tesis (E Blok)												
Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay)												
Yıllık Kira Artış Oranı												
Yıllık Doluluk Oranı %												
Yıllık Kiralanan Sosyal Tesis Alanı (m ²)												
Toplam Kira Geliri (USD/ay)												
Toplam İşyeri Kira Geliri (USD/yıl)												
E Blok Diğer Giderler												
E BLOK TOPLAM NET KİRA GELİRİ												
Dönem Sonu Değeri												10.338.841
E Blok Net Nakit Akımı	0											10.941.104

Ticari Alan Değerleri

A BLOK NET BUGÜNKÜ DEĞER HESABI

Risksiz Getiri Oranı		5,82%	5,82%	5,82%
Proje Riski		2,18%	2,68%	3,18%
İNDİRGEME ORANI		8,00%	8,50%	9,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)		140.626.601	135.755.945	131.098.582
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)		140.630.000	135.760.000	131.100.000
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)		488.281.000	471.372.000	455.192.000

C BLOK NET BUGÜNKÜ DEĞER HESABI

Risksiz Getiri Oranı		5,82%	5,82%	5,82%
Proje Riski		2,18%	2,68%	3,18%
İNDİRGEME ORANI		8,00%	8,50%	9,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)		2.790.802	2.693.645	2.600.737
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)		2.790.000	2.690.000	2.600.000
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)		9.687.000	9.340.000	9.027.000

D BLOK NET BUGÜNKÜ DEĞER HESABI

Risksiz Getiri Oranı		5,82%	5,82%	5,82%
Proje Riski		2,18%	2,68%	3,18%
İNDİRGEME ORANI		8,00%	8,50%	9,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)		154.820.647	149.436.787	144.288.584
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)		154.820.000	149.440.000	144.290.000
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)		537.551.000	518.871.000	500.989.000

E BLOK NET BUGÜNKÜ DEĞER HESABI

Risksiz Getiri Oranı		5,82%	5,82%	5,82%
Proje Riski		2,18%	2,68%	3,18%
İNDİRGEME ORANI		8,00%	8,50%	9,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)		8.527.382	8.237.886	7.961.014
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)		8.530.000	8.240.000	7.960.000
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)		29.617.000	28.610.000	27.638.000

Konut Değerleri

B Blok Toplam Satılabilir Konut Alan(m2)	27.443,00
B Blok Ortalama Kira	23,00 USD
B Blok Aylık Kira	631.189,00 USD
B Blok Yıllık Kira	7.574.268,00 USD
Boşluk/Tahsilat Kaybı	378.713,40 USD
Net Gelir	7.195.554,60 USD
Kapitalizasyon Oranı	0,05
B Blok Toplam Konut Değeri	143.911.092 USD

C Blok Toplam Satılabilir Konut Alan(m2)	32.167,00
C Blok Ortalama Kira	21,00 USD
C Blok Aylık Kira	675.507,00 USD
C Blok Yıllık Kira	8.106.084,00 USD
Boşluk/Tahsilat Kaybı	405.304,20 USD
Net Gelir	7.700.779,80 USD
Kapitalizasyon Oranı	0,05
C Blok Toplam Konut Değeri	154.015.596 USD



Yukarıdaki tablolara göre bağımsız bölümlerin blok bazında gelir yöntemi ile hesaplanan değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Blok	Değerlemeye Konu Alan	Toplam Değer
A Blok	38.799,63	135.760.000 USD
B Blok	27.452,09	143.911.092 USD
C Blok(Konut + Ticari)	32.725,57	156.705.596 USD
D Blok	27.419,19	149.440.000 USD
E Blok	1.895,90	8.240.000 USD
TOPLAM	128.292,37	594.056.688 USD

6.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların toplam kira değeri gelir yöntemi ile yapılan değer hesaplamasında hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin toplam yıllık kira değeri 27.591.000 USD olarak hesaplanmıştır.

6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bu değerlendirme çalışması proje değerlendirme kapsamında değildir.

6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma ve yapılaşma şartları, imar durumu dikkate alındığında, parsel üzerinde geliştirilmiş olan projenin en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı düşünülmektedir.

6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların müşterek ve bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve gelir yöntemleri kullanılmıştır

Emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan, bağımsız bölümlerin toplam değeri 587.164.835 USD gelir yöntemi ile hesaplanan bağımsız bölümlerin toplam değeri 594.056.688 USD olarak hesaplanmıştır. Bağımsız bölümlere ait değer tabloları rapor ekinde sunulmuştur.

Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan emsallerin satış koşulları, KDV oranları hakkında sağlıklı bilgi edinilemediğinden nihai değer takdirinde gelir yöntemi ile hesaplanan değerler kullanılmıştır.

A blok 5. Bodrum katta yer alan 1 No'lu bağımsız bölüm olan 18.727,34 m² lik özel otopark, imar plan notları uyarınca İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bedelsiz olarak terk edilecek olduğundan, bu bağımsız bölüm değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

Trafoların satış kabiliyetleri olmadığından ve tüm bağımsız bölümlerin satışının ardından site yönetimine devredilmesi gerektiğinden trafolara herhangi bir değer takdirinde bulunulmamıştır.

Projedeki konutların tümü net 150 m² nin altında olduğundan ve ilk yapı ruhsatları 01.01.2013 tarihinden önce alınmış olması nedeniyle KDV oranları %1 dir.

Bağımsız bölümlerin blok bazında toplam değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Blok	Değerlemeye Konu Alan	Toplam Değer
A Blok	38.799,63	135.760.000 USD
B Blok	27.452,09	143.911.092 USD
C Blok	32.725,57	156.705.596 USD
D Blok	27.419,19	149.440.000 USD
E Blok	1.895,90	8.240.000 USD
TOPLAM	128.292,37	594.056.688 USD

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

- Değerleme konusu taşınmaz için 15.08.2014 tarihinde (Proje Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Torun Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Torunlar Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş 'nin ortak olduğu "Torunlar GYO –Torun Yapı- Torunlar Gıda Proje Ortaklığı " tarafından yürütülmekte iken) 2014-019-GYO-001 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- 31.12.2014 tarihinde proje değerinin belirlenmesi için 2014-019-023 No'lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- 08.01.2016 tarihinde proje değerinin belirlenmesi için 2015-019-020 No'lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından 01.11.2016 tarihinde C ve E blokların yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi için başvuruda bulunulduğu görülmüştür.(Başvuru yazısı rapor ekindedir) Şişli Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada, yapı kullanma izin belgesinin verilmesi için Şişli Belediyesi tarafından ilgili kurumlara yazı yazıldığı, yazılara cevap beklendiği öğrenilmiştir. Blokların projesine uygun olarak tamamlanmaları nedeniyle C ve E blokların yapı kullanma izin belgesi almalarında bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir. İmar planının yürütmesinin durdurulmuş olması parsel üzerinde yeni yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı alınmasına engeldir ancak yapının mevcut ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilmiş olması nedeniyle eksik olan yapı kullanma izin belgelerinin alınmasına engel değildir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projede oturma başlamış olup sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bina olarak portföye alınmalarında bir engel bulunmamaktadır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının 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, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Bu göre taşınmazların değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

30.12.2016 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD)	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	594.057.000	2.062.625.000
KDV Dâhil	650.339.000	2.433.898.000

	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (USD)	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	27.591.000	95.798.711
KDV Dâhil	32.557.000	113.042.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
 - 2-) KDV oranı konutlarda %1 ticari mülklerde %18 kabul edilmiştir.
 - 3-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
 - 4-) Satış çeşitli yöntemler (noter satışı, senetli satış, vb ...) ile yapılmış olan fakat hâlihazırda Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetinde gözüken ve muhasebe/bilanço kayıtlarında stoklarda belirtilmeyen bağımsız bölümlerin listesi rapor ekinde belirtilmiştir. Rapor ekinde belirtilen bu bağımsız bölümler değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.
 - 5-) Bağımsız bölüm listesi Torunlar GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilen listeden hareket ile güncellenmiştir.
 - 6-) Rapor içeriğinde 13.12.2016 tarihli, TCMB döviz alış kuru 1 USD 3,4721 TL olarak kullanılmıştır.
- Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı


SPK Lisans No:401431



Önder ÖZCAN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

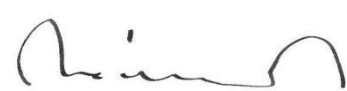
SPK Lisans No:402145



Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:400177





EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Plan Örneđi
4. Vaziyet Planı Örneđi
5. Yapı Ruhsatları
6. Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7. C ve E Bloklara Ait Yapı Kullanma İzin Belgesi Başvuru Yazısı
8. İmar Planı Yürütmeyi Durdurma Kararı Hakkında Müşteri Avukatının Yazısı
9. Fotoğraflar
10. Bağımsız Bölüm Değer Listeleri
11. Satışı Gerçekleşmiş bağımsız bölümlerin Listesi
12. Özgeçmişler
13. SPK Lisans Örnekleri