

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ŞİŞLİ / İSTANBUL

(Torun Tower)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TORUNLAR TİGYO

Rapor No: 2017/563

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
5.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	7
6.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI.....	8
6.1.	TAPU KAYITLARI.....	8
6.2.	TAPU TAKYİDATI.....	8
7.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	10
7.1.	İMAR DURUMU.....	10
7.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	10
7.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	11
7.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	11
7.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	11
8.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	12
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	12
8.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	13
8.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	18
9.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	20
10.	AÇIKLAMALAR.....	21
11.	DEĞERLENDİRME.....	23
12.	FİYATLANDIRMA.....	24
13.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	30
13.1.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	30
13.2.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	31
13.3.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	31
13.4.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	31
13.5.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	31
13.6.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	31
13.7.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	31
13.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	31
14.	SONUÇ.....	33

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRES : **Torun Tower**
Esentepe Mahallesi, Yazarlar Sokak, No: 141
Şişli / İSTANBUL

DAYANAK SÖZLEŞME : 17 Kasım 2011 tarih ve 951 – 2017/033 no ile

DEĞERLEME TARİHİ : 29 Aralık 2017

RAPOR TARİHİ : 05 Ocak 2018

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ : Bina

DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI : Tam Mülkiyet

TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ : İstanbul İli, Şişli ilçesi,
Mecidiyeköy Mahallesi
2011 ada, 7 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)

İMAR DURUMU ÖZETİ : "Turizm-Ticaret Alanı ", KAKS:2,75,
İnşaat nizamı: Ayrık, H: Serbest
(Bkz. İmar Durumu)

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **binanın** değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORUN TÜRÜ : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
ŞİŞLİ İLÇESİ, ESENTEPE MAHALLESİ'NDE YER ALAN 2011 ADA, 7 NOLU PARSELDE KONUMLU BİNANIN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	1.532.000.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRES** : **Torun Tower**
Esentepe Mahallesi, Yazarlar Sokak, No: 141
Şişli / İSTANBUL

DAYANAK SÖZLEŞME : 17 Kasım 2011 tarih ve 951 – 2017/033 no ile

MÜŞTERİ NO : 442

RAPOR NO : **2017/563**

DEĞERLEME TARİHİ : 29 Aralık 2017

RAPOR TARİHİ : 05 Ocak 2018

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **binanın** değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORUN TÜRÜ : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR : M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400114

Engin AKDENİZ
Değerleme Uzmanı – Lisans No: 403030

**RAPORA KONU GAYRİMENKUL
İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN
YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE
İLİŞKİN BİLGİLER**

: Rapor konusu taşınmazın değerlemesi şirketimiz tarafından ilk defa yapılmaktadır.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Adı	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Merkezi	: İstanbul
Şirket Adresi	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
Telefon	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
Faks	: (0216) 339 02 81
ePosta	: bilgi@lotusgd.com
Web	: www.lotusgd.com
Kuruluş (Tescil) Tarihi	: 10 Ocak 2005
Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 07 Nisan 2005 – 14/462
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 12 Mart 2009 - 3073
Ticaret Sicil No	: 542757/490339
Kuruluş Sermayesi	: 75.000,-YTL
Şimdiki Sermayesi	: 600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkmazı, No: 4 Beykoz / İSTANBUL
TELEFON NO	: (216) 425 03 28 – (216) 425 20 07
FAKS NO	: (216) 425 59 57
KURULUŞ TARİHİ	: 20.09.1996
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25,16
FAALİYET KONUSU	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

6. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

7. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

7.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: İstanbul – Şişli
MAHALLESİ	: Mecidiyeköy
PAFTA NO	: 306
ADA NO	: 2011
PARSEL NO	: 7
NİTELİĞİ (*)	: 38 Katlı Betonarme Karkas Ofis İşyeri ve Arsası
ARSA ALANI	: 11.099,39 m ²
YEVMIYE NO	: 5414
CİLT NO	: 240
TAPU TARİHİ	: 22.03.2016

(*) Kat irtifakı kurulmuş, kat mülkiyetine geçilmiştir. Binada 188 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bağımsız bölüm listesi ekler bölümünde yer almaktadır.

7.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 30.12.2017 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar aşağıdaki notların müştereken bulunduğu görülmüştür.

Serhler Bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi. (99 yıllığı 1 TL den 9258 No'lu satış merkezi ve kablo geçiş güzergâhı için TEDAŞ lehine 28.12.2011 tarihinden başlamak üzere 99 yıl müddetle kira şerhi.) (Başlangıç tarihi: 28.12.2011 Süre:99 yıl) (04.01.2012 tarih ve 128 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- 24.04.2013 tarih 7857 yevmiye ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. (Özel koşullar: Bedelsiz)

Rehinler Bölümü:

- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine, 390,000,000 USD bedelle, Yıllık lib+4,75 faizle, 1.dereceden, FBK müddetli, ipotek tesis edilmiştir. (29.08.2013 tarih ve 16674 yevmiye no ile)

7.3. Takyidat Açıklamaları

TEDAŞ lehine olan kira şerhi taşınmazların bulunduğu parselin enerji ihtiyacına yönelik olarak teknik nedenlerle konulmak zorunda olduğundan taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi lehine tesis edilen irtifak hakkının, değerlendirme konusu parselin zemin altından metro giriş-çıkış bağlantılarının yapılması amacıyla imar plan notlarınının 28. maddesine göre tesis edildiği öğrenilmiştir. İrtifak hakkı taşınmazın devir ve temlikine bir engel teşkil etmemektedir.

Taşınmazlar üzerinde yer alan ipotekler ise proje finansmanı sağlamak amacıyla kullanılan kredilere istinaden tesis edilmiş olup Torunlar GYO'nun bu husustaki yazısı rapor ekinde sunulmuştur. 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 30. Maddesinde "(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir." denilmektedir.

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

 LOTUS

2017/363

 TORUNLAR GYO

8. BELEDİYE İNCELEMELERİ

8.1. İmar Durumu

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde 24.6.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi 306 pafta, 2011 ada Uygulama İmar Planı 5 parsel tadilli plana göre rapora konu parselin "Turizm+Ticaret Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları :

Emsal: 2,75

Hmax: Serbest

TAKS: 0,35 – 0,40

İnşaat Nizamı: Ayrık
şeklinde belirlenmiştir.

Plan Notları:

- Kat Yükseklikleri iskan edilen bodrum katlarda kullanım fonksiyona bağlı olarak ilgili belediyesince belirlenecektir. Tesisat katlarında tesisat alanlarının gerektirdiği irtifada olacaktır.
- +0.00 kotu altında yapılacak 1. Ve 2. Bodrum katları iskan edebilir iskan edilen 2 bodrum kat emsale dahil değildir. Otopark ihtiyacı parsel bünyesinde karşılanmadan bodrum katlar iskan edilemez.
- Büyükdere Caddesi'nden 20 m., batıdaki yol cephesinden 10 m., diğer cephelerden 5 m. çekme mesafesini uygulanarak inşaat yapılabilir.
- Doğal zemin kotunun altında ve yol cephelerinde kalmak kaydıyla parsel tamamında bodrum kat yapılabilir. Doğal zemin kotunun üzerinde çıkan kısımlarda 0.00 kotu altında kalmak ve çekme mesafelerinin gerisinde kalmak şartıyla parsel tamamında bodrum kat yapılabilir.
- Yeşil alanda kalan kısımda kısmın altı otopark giriş çıkışı için kullanılabilir.
- Tasdik sınırı içerisinde belirtilen alanda raylı sistem şube müdürlüğünün 10.08.2006 gün 1722 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır. Raylı sistemler müdürlüğünün uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- Belirtilmeyen hususlarda; 24.06.2006 tasdik tarihli, Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planındaki plan notları geçerlidir.

8.2. İmar dosyası incelemesi

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde arşivinde yapılan incelemelerde aşağıdaki ruhsat ve iskan belgelerinin bulunduğu görülmüştür.

Yeni Yapı Ruhsatı: 30.09.2011 tarih ve 2/74 nolu

İsim Değişikliği Ruhsatı: 07.05.2013 tarih ve 11/2-74 nolu

Tadilat Ruhsatı: 13.12.2013 tarih ve 11/2-74 nolu

Yapı kullanma izin belgesi: 02.10.2014 tarih ve 10988 nolu

Taşınmazın 25.11.2013 tarih ve 2010/03 sayılı onaylı tadilat projesi bulunmaktadır.

Yerinde yapılan incelemede binanın projesine uygun inşa edildiği tespit edilmiştir. Halihazırda banka genel merkezi olarak kullanılan binanın iç mimari planlaması kullanım fonksiyonuna uygun olarak değiştirilmiştir. 188 adet bağımsız bölümden oluşmakta olan binada normal katlardaki bağımsız bölüm sınırlarını oluşturulan bölümlendirmeler inşa edilmemiş olup tam kat kullanımlı iç düzenlemeler yapılmıştır. Binanın en alt kattan 28. Normal katına kadar olan bölümü banka genel müdürlüğü kullanımında olup 29., 30., 31. normal katları iç imalatları tamamlanmamış ve bölümlendirme yapılmamış tam kat halinde olup boş durumdadır.

8.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Şişli Belediyesi Dijital Arşivi'nde yer alan imar dosyasında yapılan incelemede değerlemeye konu gayrimenkule ilişkin herhangi bir encümen kararı, olumsuz mahkeme kararı ya da plan iptali belgesine rastlanmamıştır.

8.4. Yapı Denetim Firması

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı denetim işlemleri aşağıda bilgileri verilen firma tarafından yapılmıştır.

SYD Yapı Denetim Ltd. Şti.;

Güzelyurt Mahallesi, 7. Cadde, Aker Sitesi, B-3 Blok, No:1, İç Kapı No: Esenyurt/İstanbul

8.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

8.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

8.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

8.6.1. Belediye Bilgileri

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

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde 24.6.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi 306 pafta, 2011 ada Uygulama İmar Planı 5 parsel tadilli plana göre rapora konu parselin "Turizm+Ticaret Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

9. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

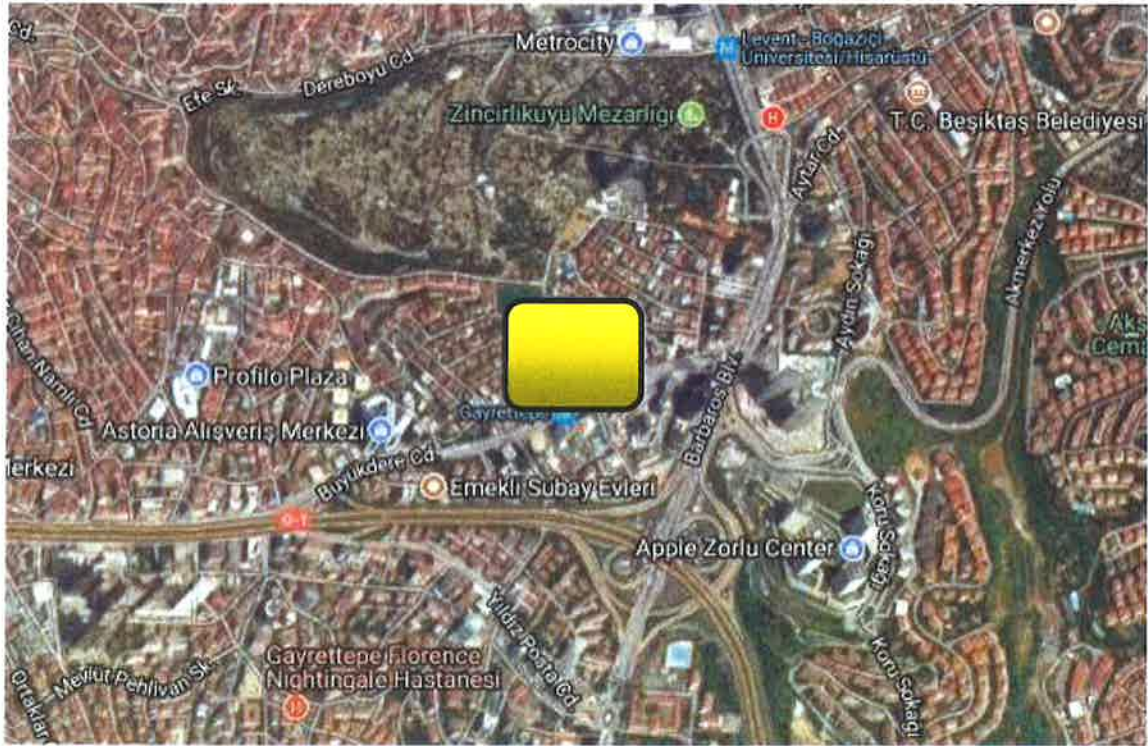
9.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Yazarlar Sokak üzerinde 141 kapı nolu yerde konumlu olan **Torun Tower**'dir.

İstanbul'un Merkezi İş Alanlarından biri olarak kabul edilen Zincirlikuyu - Esentepe Bölgesi'nde yer alan Tower Tower'ın yakın çevresinde çok sayıda Plaza, İş Merkezleri, Ofis Blokları ve residence yapıları ile Astoria ve Zorlu Center gibi AVM'ler yer almaktadır. Büyükdere Caddesi' üzerinde konumlu olan taşınmaz çevresinin yüksek ticari potansiyeli, Taksim, Mecidiyeköy, Maslak gibi merkezlere, Boğaz köprüleri çevreyollarına yakınlığı ve Gayrettepe Metro İstasyonu'na direkt bağlantısı ile bölgede inşaat yatırım yapılabilecek arsaların azlığı şeklinde özetlenebilecek önemli ayrıcalıkları nedeniyle yüksek bir değere sahiptir.

Taşınmazın bazı merkezlere uzaklıkları aşağıdaki gibidir.

Astoria AVM.....	400 m.
Zorlu Center.....	500 m.
Levent.....	1,2 km.
Beşiktaş.....	3,5 km.
Maslak.....	5,5 km.
Havalimanı.....	22 km.

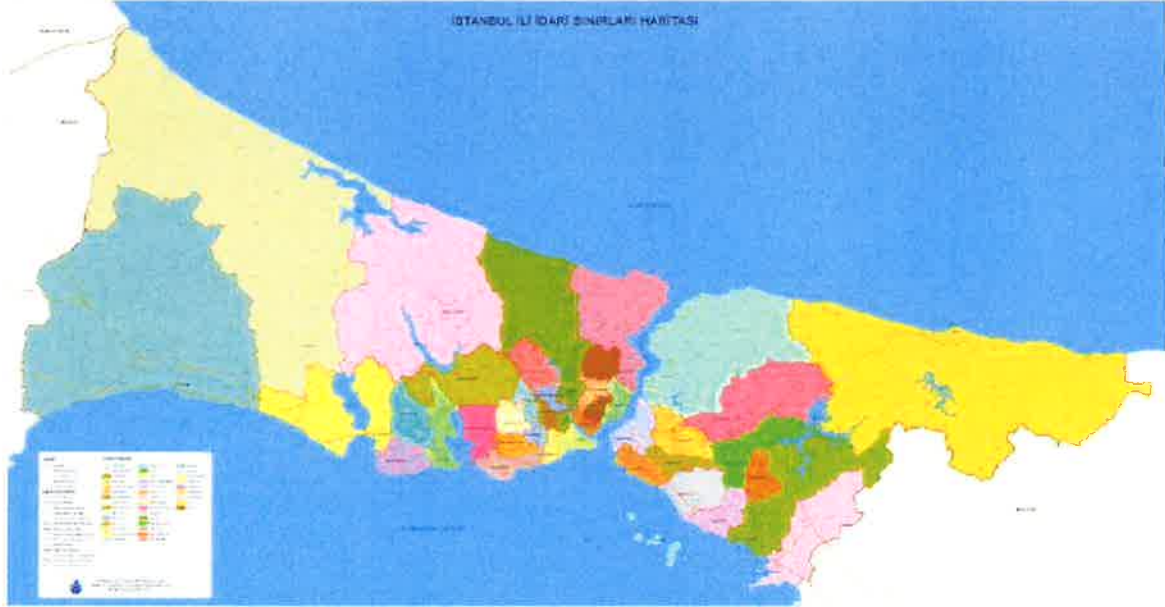


Uydu fotoğrafı

9.2. Bölge Analizi

İstanbul İli:

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi ve kültürel açıdan en önemli şehridir. Ekonomik büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da Moskova'dan sonra, ikinci sırada gelmektedir.



İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. Dünyadaki tek kıtalararası şehir olan İstanbul'un, Avrupa'daki bölümüne "Avrupa Yakası" veya "Rumeli Yakası"; Asya'daki bölümüne ise "Anadolu Yakası" veya "Asya Yakası" denilmektedir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin bugün itibariyle 39 ilçesi bulunmaktadır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye mevcuttur.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca, hilafetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar sünni İslam'ın da merkezi olmuştur.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı, bu iki kıtayı ayırmaktadır. Boğaz üzerindeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği göstermektedir. Dolayısıyla ılıman bir iklime sahiptir. İstanbul yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve kimi zaman karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarında ortalama sıcaklık 2 ila 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Bu dönemlerde bir iki hafta kar yağabilir. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C dir. En soğuk aylar ise Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir. Şehir oldukça rüzgârlı olup rüzgârın ortalama hızı saatte 17 km dir.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır:

- Eski İstanbul'un tarihi yarımadası olan Fatih ve Eminönü (Eminönü ilçesi 2008 yılında bir yasa ile Fatih ilçesine bağlanmıştır. Günümüzde yarımadayı Fatih ilçesi oluşturmaktadır.) 15. yüzyıl'ın İstanbul'unu oluşturmaktaydı. Bu bölgenin kuzey kıyılarında Haliç bulunmaktadır. Batıdaki İstanbul Surları'na kadar uzanır. Güney sınırını Marmara Denizi oluşturur. Doğuda ise Boğaz'ın girişi bulunmaktadır.
- Haliç'in kuzeyinde bulunan Beyoğlu ve Beşiktaş ilçeleri tarih açısından büyük öneme sahiptir. Son Osmanlı Padişahları'nın sarayı olan Dolmabahçe Sarayı Kabataş'dadır. İstanbul Boğazı kıyıları boyunca Ortaköy ve Bebek gibi eski semtler birbirlerini takip etmektedir. Şehrin her iki yakasında da Boğaz boyu devam eden lüks yalılar mevcuttur.

- Üsküdar (antik Chrysopolis) ve Kadıköy (antik Chalcedon) ilçeleri eski zamanlarda birer şehir iken zamanla değiştirilerek İstanbul'un ilçesi hâline gelmişlerdir. İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki en eski ilçeleridir. Günümüzde, birçok çağdaş yerleşim alanlarına ve iş sahası bakımından büyük öneme sahiptirler. Bu ilçeler Şehrin nüfusunun üçte birine ev sahipliği yapmaktadır.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Şişli, Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker. 20. yüzyılda şehrin hızla büyümesi, doğudan batıya büyük bir göçün başlamasına neden olmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.160.467 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar (752.250), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.166) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların % 64,71'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakasında ikamet etmektedir. İstanbul nüfuslarına göre en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasılanın %21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir.

Şişli İlçesi:

Şişli ilçesi, İstanbul İli'nin batısında yer alır. 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasından sonra ilçe toprakları ikiye bölünmüş durumdadır. Kuzeyde Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp ilçeleriyle çevrilidir. Güneydeki Şişli bölümü ise batı ve kuzeyde Kâğıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu ilçelerine komşudur.

Kırsal yerleşmesi olmayan Şişli ilçesi 25 mahalleden oluşur. Bunlar "Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Eskişehir, Ergenekon, Esentepe, Feriköy, Fulya, Gülbahar, Harbiye, Halide Edip Adivar, Halil Rifat Paşa, Halâskârgazi, İnönü, İzzet Paşa Çiftliği, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Mecidiyeköy, Merkez (Şişli), Meşrutiyet, 19 Mayıs, Paşa, Teşvikiye ve Yayla" mahalleleridir.

Şişli Camii'nden Büyüklere Caddesi'ne doğru eski tramvay ve İETT garajının yerine ve çevresine yapılan büyük bloklarda oteller, işyerleri, kültür ve ticaret merkezleri bulunmaktadır. Halâskârgazi Caddesi üzerinde iki yanlı büyük pasajlardaki sinemalar ve eğlence yerleri semte canlılık ve kendi rengini kazandırmaktadır. İlçede yer alan tiyatro ve sinemaların yanı sıra, Lütfü Kırdar Kongre Salonu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Açık hava Tiyatrosu, Şehir Tiyatroları Harbiye Sahnesi, Askeri Müze, İstanbul Teknik, Marmara ve Yıldız Teknik Üniversitelerinin bazı birimleri Şişli İlçesi'nin sınırları içinde yer almaktadır.

Şişli kuruluşundan itibaren üst sosyo ekonomik katmanlarda yer alan yabancıların ve azınlıkların da rağbet ettikleri bir semt olmuştur. Cumhuriyet'ten sonra, bu doku bir ölçüde değişse de halen İstanbul'daki azınlıkların belli ve giderek azalan bir oranda buldukları nadir semtlerdendir.

Şişli ilçesinin nüfusu İstanbul'un bütün diğer ilçeleri gibi sürekli bir nüfus artışına sahne olmuştur. 1980'lerde ikiye katlanan nüfusu Kağıthane'nin ayrılmasıyla yarı yarıya düşmüştür. 2011 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 320.763 kişi yaşamaktadır. Nüfusun yüzde 85'i ilçenin güneyinde yaşamaktadır.

Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir.

Şişli - Mecidiyeköy - Esentepe - Levent - Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.

İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden batıya doğru uzanan çevre yolları Şişli İlçesi'nden geçmektedir. Boğaziçi Köprüsü'nden Beşiktaş İlçesi'ne çıkan O-1 Otoyolu, Mecidiyeköy'ü bir viyadükle geçtikten sonra Kağıthane İlçesi'ne girer. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nden gelen O-2 Otoyolu ise Sarıyer ve Beşiktaş ilçeleri sınırları içinden geçtikten sonra Şişli İlçesi sınırlarına girer. Bu otoyol kısa mesafede Kağıthane İlçesi'ne geçer. Şişli Camii'nden başlayıp Sarıyer İlçesi'ne kadar uzanan Büyükdere Caddesi bu iki çevreyoluyla da kesişmektedir. Ayrıca Şişane - Darüşşafaka metro hattının (M2 Hattı) büyük kısmı Şişli sınırları içinden geçmektedir.

9.3. 2017 yılında dünya ekonomisine genel bakış

Son dönemde hız kazanan küresel ekonomik büyüme, büyük ekonomilerin pozitif yönde gelişme göstermesi ile daha dengeli bir hale gelmiş olup bu trendin 2018 yılında da devam edeceği öngörülmektedir.

Beklenenin üzerinde büyüme oranları yakalayan OECD ülkelerinin etkisiyle küresel ekonomik büyüme tahminleri 2018 yılı için aynı kalırken 2017 yılı için %3,5 olarak revize edilmiştir. OECD ülkelerinin ortalama büyüme oranı tahmini 2017 yılı için %2,2 ye revize edilmiş, 2018 yılı için ise önceki tahmin olan %2 olarak kalmıştır. Bu artış, büyük oranda Euro bölgesinin güçlü büyüme dinamikleri ve ABD ekonomisinin 2017 yılı ilk yarısında göstermiş olduğu performansa dayanmaktadır. Buna ek olarak Çin ve Hindistan gibi gelişmekte olan büyük ekonomilerin beklenenden yüksek performanslar göstermesinin de etkisi olduğunu unutmamak gerekir, zira Çin ekonomisinin 2017 yılında %6,3, 2018 yılında ise %6,7 büyümesi beklenmektedir. Hindistan'ın büyüme dinamikleri yapısal reformlardan negatif etkilenmiş olsa da ülke ekonomisinin yılsonunda %6,9 büyümesi, 2018 yılında ise %7,5'lik büyüme oranı ile çıkışa geçmesi beklenmektedir.

Rusya ve Brezilya 2017 yılında %1,5 ve %0,50, 2018 de ise %1,4 ve %1,5 büyüme beklentisiyle canlanma sürecinde olup bu gelişmeler büyük ölçüde emtia fiyatları, politik gelişmeler ve iki ülkede yapılacak başkanlık seçimlerinin etkisine bağlıdır.

2017 yılının 2. yarısında büyümenin devam edeceği beklentisinin yanı sıra 2017 ve 2018 de beklenen değerlerin yakalanması ve hatta aşılması şaşırtıcı olmayacaktır. Ne var ki küresel politik gelişmeler ve özellikle ABD ve Euro Bölgesinde izlenecek para politikalarının yaratacağı belirsizlikler devam etmekte. Merkez bankalarının parasal teşvikleri azaltmaya meyilli olduğu bir dönemde öz sermaye ve tahvil piyasalarındaki yüksek fiyatlar ve düşük volatilité risk teşkil etmekte. Özellikle ABD'de faiz oranları kademeli olarak artmaya devam ederse bazı kilit ülke ekonomilerdeki yüksek borçlanma seviyeleri de sorun teşkil edebilecektir.

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

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

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

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

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

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

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

Tablo: OECD ve IMF Büyüme Tahminleri

	OECD Mart 2017 Ara Dönem Tahminleri (Yüzde)			Kasım 2016 Ara Dönem Tahminlerinden Fark (Yüzde Puan)		IMF Nisan 2017 Tahminleri			Ocak 2017 Ara Dönem Tahminlerinden Fark (Yüzde Puan)	
	2016	2017	2018	2017	2018	2016	2017	2018	2017	2018
Dünya Büyümesi	3,0	3,3	3,6	0,0	0,0	3,1	3,5	3,6	0,1	0,0
ABD	1,6	2,4	2,8	0,1	-0,2	1,6	2,3	2,5	0,0	0,0
Avro Bölgesi	1,7	1,6	1,6	0,0	-0,1	1,7	1,7	1,6	0,1	0,0
Japonya	1,0	1,2	0,8	0,2	0,0	1,0	1,2	0,6	0,4	0,1
Almanya	1,8	1,8	1,7	0,1	0,0	1,8	1,6	1,5	0,1	0,0
Fransa	1,1	1,4	1,4	0,1	-0,2	1,2	1,4	1,6	0,1	0,0
İtalya	1,0	1,0	1,0	0,1	0,0	0,9	0,8	0,8	0,1	0,0
İngiltere	1,8	1,6	1,0	0,4	0,0	1,8	2,0	1,5	0,5	0,1
Çin	6,7	6,5	6,3	0,1	0,2	6,7	6,6	6,2	0,1	0,2
Hindistan	7,0	7,3	7,7	-0,3	0,0	6,8	7,2	7,7	0,0	0,0
Brezilya	-3,5	0,0	1,5	-0,1	0,0	-3,6	0,2	1,7	0,0	0,2
Rusya	-	-	-	-	-	-0,2	1,4	1,4	0,3	0,2
Türkiye	-	-	-	-	-	2,9	2,5	3,3	-	-

Kaynak: Ekonomik Modeller ve Stratejik Araştırmalar Genel Müdürlüğü Ocak-Mart 2017 Bülteni

9.4.1. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması

10.YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 23 (6 bodrum + zemin + 32 normal)
TOPLAM ALANI	: 106.080,25 m ² (*)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
ISITMA – SOĞUTMA SİSTEMİ	: VRV sistemi
JENERATÖR	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: İstisnasız tüm alanlarda sprinkler tesisatı, yangın alarmı, duman dedektörleri, tüplü yangın dolapları ve yangın merdiveni bulunmaktadır. Ayrıca yangın suyu deposu mevcuttur.
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
SU DEPOSU	: Mevcut
GÜVENLİK	: 1- Tüm dış kapılarda manyetik kartlı kilit sistemi mevcut 2- Ana girişte metal detektörlü kapı ile güvenlik elemanları mevcut 3- Bina çevresinde ve binanın muhtelif yerlerinde İnternet erişimli güvenlik kameraları mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
HAVALANDIRMA	: Mevcut
PARATONER	: Mevcut
ASANSÖR	: Mevcut (Toplam 21 Adet)
PARK YERİ	: Kapalı otopark alanları mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	: "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

(*) Taşınmazın Şişli Belediyesi'nde yer alan 02.10.2014 tarih ve 10998 nolu yapı kullanma izin belgesinden alınmıştır.

11. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmaz 11.099,39 m² yüzölçümlü 2011 ada 7 parselde yer almaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmaz (Torun Tower); 6 bodrum, zemin ve 32 normal kat olmak üzere toplam 39 katlıdır.
- Projesine göre binanın 6., 5., 4. ve 3 bodrum katlarında otopark alanları, teknik hacimler ve ortak alanlar, 2. Bodrum katında 34 adet ofis ve 1 adet kafe, 1. Bodrum katında 36 adet ofis ve 6 adet dükkan, zemin katında bir adet restoran ve 1 adet banka, Normal katlarında ise toplam 109 adet ofis yer almaktadır.
- Binada toplam 188 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mevcut durumda binada yer alan bağımsız bölümler projesindeki sınırlar kaldırılarak tam kat halinde ve 29., 30., 31. ve 32. (teknik kat) katlar hariç bir bütün halinde kullanılmaktadır.
- Halihazırda binanın en alt kattan 28. Normal kata kadar olan bölümleri Denizbank Genel Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır. 29., 30., 31. ve 32. (teknik kat) Katları boş ve iç imalatları yapılmamış haldedir.
- 6. Bodrum, 20. ve 30. katlar tesisat-mekanik katı olup projesinde 20. ve 30. katlarda mekanik alanlar dışında 1'er adet ofis yer almaktadır.
- Binanın 2. Bodrum katından Gayrettepe Metro İstasyonuna direk geçiş bulunmaktadır.
- Bina girişi zemin kattan sağlanmaktadır.
- İşçilik ve kullanılan malzeme standartları yüksektir.
- Binanın dışı cephesi cam kaplama ve alüminyum kompozit panel kaplamadır.
- Peyzaj düzenlenmesi yapılmıştır.
- Kiracı kullanımında olan normal katlar genel olarak açık ofis olarak düzenlenmiş olup her katta dinlenme alanları, toplantı odaları, WC ler ve ortak kullanım alanları mevcuttur. 18. Normal kat toplantı ve seminer odalarından oluşmaktadır. 3 ayrı katta mescit bulunmaktadır.
- İç mekanlar kullanım fonksiyonuna göre düzenlenmiş olup zeminler ortak alan lobi ve asansör hollerinde seramik/doğal taş, ofis katlarında lamine parke/seramik, tavanlar asma tavan/led ve spot aydınlatmalıdır.
- Ofis bölümlerinde zeminler yükseltilmiş döşeme (tüm elektrik ve veri kabloları bu kısımda yer almaktadır) üzeri parke/halı kaplı, duvarlar saten boya/kompozit-ahşap kaplama tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan/taş yünü/perfore metal asma tavandır.
- Ofis katları açık ofis şeklinde düzenlenmiş olup alüminyum doğrama camekanla ayrılmış çalışma alanları ve odalar bulunmaktadır.

- 11. Normal kat ve üzerinde şehir ve boğaz manzarası bulunmaktadır.
- Binanın **onaylı projesine göre** katların brüt inşaat alanları aşağıdaki gibidir.

KAT	İNŞAAT ALANI (m ²)
6. Bodrum	9.715,34
5. Bodrum	9.216,96
4. Bodrum	9.216,97
3. Bodrum	9.216,99
2. Bodrum	8.720,46
1. Bodrum	8.072,19
Zemin Kat	1.704,47
1. Kat	1.576,57
2. Kat	1.582,62
3. Kat	1.586,47
4. Kat	1.590,17
5. Kat	1.593,74
6. Kat	1.597,11
7. Kat	1.600,41
8. Kat	1.603,22
9. Kat	1.606,50
10. Kat	1.609,07
11. Kat	1.612,01
12. Kat	1.614,54
13. Kat	1.616,91
14. Kat	1.619,17
15. Kat	1.621,07
16. Kat	1.623,16
17. Kat	1.624,93
18. Kat	1.626,56
19. Kat	1.628,03
20. Kat	1.629,32
21. Kat	1.630,49
22. Kat	1.631,50
23. Kat	1.632,32
24. Kat	1.633,00
25. Kat	1.633,53
26. Kat	1.633,92
27. Kat	1.634,14
28. Kat	1.634,18
29. Kat	1.634,02
30. Kat	1.633,72
31. Kat	1.130,60
32. Kat	593,87
TOPLAM:	106.080,25

12. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

13. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler :

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- İş merkezlerinin yoğunlaştığı bir bölgede konumlanması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- Metro ile bina içerisinden bağlantısı bulunması,
- Reklâm kabiliyeti,
- İç mekânlarda kullanılan malzeme ve işçilik kalitesinin yüksek standartlarda olması,
- Kapalı otopark alanlarına sahip olması,
- Tamamlanmış altyapı,
- Yüksek standartlarda inşa edilmiş her türlü altyapısal ve teknik imkanları bünyesinde bulundurması,
- Üst katlarda deniz manzarasının bulunması.

Olumsuz etken :

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

14.FİYATLANDIRMA

Taşınmazın satış (pazar) değerinin tespiti, aşağıda belirtilen yöntemlerden kullanımı mümkün olanlar ile saptanmış olup değerlendirme prosesi ayrıntılı olarak verilmiştir. Değerlemede plazanın mevcut durumu dikkate alınmıştır.

- 12.1. İkame Maliyet Yaklaşımı
- 12.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 12.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

14.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler ¹ dikkate alınmıştır.

- Arsa değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

14.1.1. Arsa değeri:

Rapor konusu parselin rayiç değerinin tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılmıştır.

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

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- **Emsal 1: (Emlak Ofisi : 0212 352 23 52)**
Şişli – Esentepe Bölgesinde, cadde üzerinde yer alan 2.500 m² yüzölçümlü, Ticaret+Turizm lejantlı arsa 35.000.000,-USD bedelle satılıktır. (14.000,-USD/m²)
- **Emsal 2: (Emlak Ofisi : 0212 270 40 70)**
Mecidiyeköy'de Quasar Projesi yanında yer alan 1.150 m² yüzölçümlü, Ticaret imarlı arsa 30.000.000,-USD bedelle satılıktır. Talep edilen satış bedeli çok yüksektir. (26.087,-USD/m²)
- **Emsal 3: (Emlak Ofisi : 0212 681 07 58)**
Levent'de Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan, 6.298 m² yüzölçümlü, E:2,50 Ticaret lejantlı arsa 75.000.000,-USD bedelle satılıktır. (11.909,-USD/m²)
- **Emsal 4: (Emlak Ofisi : 0212 681 07 58)**
Mecidiyeköy'de yer alan, 20.000 m² yüzölçümlü, Ticaret+Konut lejantlı arsa 179.000.000,-USD bedelle satılıktır. (8.950,-USD/m²)

¹ Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklere dir.

Emsal Analizi

	Birim Satış Fiyatı (USD)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (USD)
Konu Mülk			11.099,39		Ticaret Alanı		Esentepe			12.120
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı		Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	14.000	-10%	2.500	-15%	Tic.+Tur.	0%	Benzer	0%	-25%	10.500
Emsal 2	26.087	-40%	1.150	-15%	Tic	0%	Daha Kötü	20%	-35%	16.957
Emsal 3	11.909	-10%	6.298	-10%	Tic..	10%	Benzer	0%	-10%	10.718
Emsal 4	8.950	-10%	20.000	5%	Tic+Konut	0%	Daha Kötü	20%	15%	10.293

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazın yer aldığı parselin lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, imar durumu ve üzerinde yer alan binanın mevcudiyeti dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle **arsa m² fiktif birim değeri 46.180,-TL (*) olarak belirlenmiştir.**

Parselin değeri,

$$11.099,39 \text{ m}^2 (*) \times 46.180,-\text{TL}/\text{m}^2 = \mathbf{512.570.000,-\text{TL};}$$

olarak tespit edilmiştir.

(*) Emsal analizi tablolarında 29.12.2017 tarihli TCMB USD alış kuru (3,8104 TL) dikkate alınarak değerler Türk Lirası üzerinden yansıtılmıştır.

14.1.2. İnşai yatırımların değeri:

İnşai yatırımın değerlendirmeye esas m² birim bedeli (kârı havi satışa esas rayiç tutarı), binanın yapılış tarzı ve niteliği ile birlikte halihazır fiziksel durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmış ve yeni bir yapı olmasından dolayı 2017 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti esas alınmıştır. Aşınma payı uygulanmamıştır.

Buna göre rapora konu binanın;

Toplam inşaat alanı: 106.080,25 m²'dir.

Yapı Maliyeti : 1.425,-TL (2015 yılı 5A sınıfı birim maliyeti)

Ek Maliyetler : % 20

Amortisman : % 4

Toplam Maliyet : 106.080,25 m² x 1.425,-TL/m² x 1,20 x 0,96

≅ **174.140.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

14.1.3. Uygunlaştırma:

Taşınmazın değerine yatırımcı karı olarak eklenmiş olup rapora konu taşınmazların arsa payı değeri + inşaat maliyeti üzerinden % 50 olarak alınarak

Uygunlaştırma = (Arsa payı değeri + Toplam inşai değer) x % 50

= 682.493.000,-TL x 0,50

≅ **343.355.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Ulaşılan Sonuç

Bu hesaplamalara istinaden İkame Maliyet Yaklaşımı'na göre binanın toplam değeri :

512.570.000,-TL + 174.140.000,-TL + 343.355.000,-TL ≅ **1.030.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

14.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:

Bu yaklaşımda, taşınmazın yakın çevresinde yer alan benzer gayrimenkullerin satış ve kira değerleri araştırılmakta ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için m² birim değeri belirlenmektedir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, inşai kalite ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmakta; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmaktadır.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıda belirtilen tesbitlerde bulunulmuştur.

➤ **Emsal 1 : (Emlak Ofisi Tel: 0212 855 51 01)**

Taşınmaz ile aynı bölgede, konumlu 3.050 m² kapalı kullanım alanına sahip, 9 yıllık 5 katlı işyeri binası 6.500.000,-USD bedel ile satılıktır. Rapora konu taşınmaz inşaat kalitesi, şerefîye ve konum olarak daha iyidir. **(2.131,-USD/m²)**

➤ **Emsal 2: (Emlak Ofisi Tel: 0542 307 54 40)**

Balmumcu'da konumlu, 1.200 m² arsa üzerinde, toplam 5550 m² kapalı kullanım alanına sahip yeni plaza 36.600.000,-USD bedel ile satılıktır. **(6.486,-USD/m²)**

➤ **Emsal 3: (Emlak Ofisi Tel: 0216 310 06 34)**

Levent Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu yeni plazada toplam 7 kattan oluşan 7.350 m² kullanım alanlı ofis alanı 51.000.000,-USD bedel ile satılıktır. **(6.939,-USD/m²)**

- **Emsal 4: (Emlak Ofisi Tel: 0537 409 24 72)**
Astoria Kempinski’de 10. katta yer alan, 214 m² kullanım alanına sahip ofis 1.200.000,- USD bedel ile satılıktır. (5.607,-USD/m²)
- **Emsal 5: (Emlak Ofisi Tel: 0212 217 98 27)**
Maya Akar Plaza’da 16. katta yer alan, 278 m² kullanım alanına sahip ofis 1.100.000,- USD bedel ile satılıktır. (3.957,-USD/m²)
- **Emsal 6: (Emlak Ofisi Tel: 0216 478 02 01)**
Metro City’de 16. katta yer alan, 1.000 m² kullanım alanına sahip ofis 6.000.000,-USD bedel ile satılıktır. (6.000,-USD/m²)
- **Emsal 7: (Emlak Ofisi Tel: 0212 801 07 77)**
Maya Akar Plaza ‘da konumlu, 365 m² kullanım alanlı boğaz manzaralı ofis 9.000,- USD/ay bedel ile kiralıktır. (25,-USD/m²)
- **Emsal 8: (Emlak Ofisi Tel: 0530 405 36 51)**
Zincirlikuyu’da yer alan 7 yıllık plaza bünyesinde konumlu, 350 m² kullanım alanlı ofis 22.500,-TL/ay bedel ile kiralıktır. (16,-USD/m²)
- **Emsal 9: (Emlak Ofisi Tel: 0533 247 61 60)**
Yapı Kredi Plaza’da konumlu, 486 m² kullanım alanlı ofis 8.000,-USD/ay bedel ile kiralıktır. (16,-USD/m²)
- **Emsal 10: (Emlak Ofisi Tel: 0212 282 15 15)**
Zincirlikuyu’da konumlu, yeni plazada yer alan 386 m² kullanım alanlı içi kısmen yapılmış ofis katı 9.550,-TL/ay bedel ile kiralıktır. (27,-USD/m²)

Emsal Analizi (Satılık Emsaller)

Birim Satış Fiyatı (USD)	Pazarlık Birim Fiyatı	Alan (Büyüklik) Düzeltmesi		Bina Yaşı ve Kalitesi		Konum ve Şerefiye		Ortak Alan Düzeltmesi		Manzara		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (USD)
		106.080,25 m2		Yeni Bina - A+ Plaza				Bina bütün halinde kullanılmakta olup bağımsız bölüm halindeki ofis emsallerinde uygunlaştırma yapılmıştır.		11. kattan itibaren			3.790
	Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı		Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
2.131	-10%	3.050	-20%	Daha kötü	30%	Daha kötü	50%	Düz. Yok	0%	Yok	10%	60%	3.410
6.486	-10%	5.550	-10%	Benzer	0%	Daha kötü	25%	Düz. Yok	0%	Yok	10%	15%	7.459
6.939	-10%	7.350	-10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Düz. Yok	0%	Yok	10%	-10%	6.245
5.607	-10%	214	-30%	Daha eski	10%	Benzer	0%	Düz. Var	-35%	Var	0%	-65%	1.962
3.957	-10%	278	-30%	Daha Eski	15%	Benzer	0%	Düz. Var	-35%	Var	0%	-60%	1.583
6.000	-10%	1.000	-25%	Daha eski	5%	Benzer	0%	Düz. Var	-35%	Var	0%	-65%	2.100

Emsal Analizi (Kiralık Emsaller)

	Birim Kira Fiyatı (USD)	Pazarlık Birim Fiyatı	Alan (Büyükük) Düzeltmesi		Bina Yaşı ve Kalitesi	Konum ve Şerefiye			Ortak Alan Düzeltmesi		Manzara		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (USD)
			Alanı	Düzeltilme Oranı		Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı			
Konu Mülk			106.080,25 m2		Yeni Bina - A+ Plaza				Bina bütün halinde kullanılmakta olup bağımsız bölüm halindeki ofis emsallerinde uygunlaştırma yapılmıştır.		11. kattan itibaren			15
Emsal 1	25	-10%	365	-20%	Daha Eski	15%	Benzer	0%	Düz. Var	-15%	Var	0%	-30%	18
Emsal 2	16	-10%	350	-20%	Benzer	0%	Benzer	0%	Düz. Var	-15%	Yok	10%	-35%	10
Emsal 3	16	-10%	486	-20%	Daha Eski	15%	Benzer	0%	Düz. Var	-15%	Yok	10%	-20%	13
Emsal 4	27	-10%	386	-20%	Benzer	0%	Benzer	0%	Düz. Var	-15%	Var	10%	-35%	18

Ulaşılan Sonuç

Bu tesbitlerden hareketle arşivimizdeki bilgilerden de yararlanılarak; rapor konusu Torun Tower'ın arsa dahil takdir olunan piyasa değerleri ile kira değerleri aşağıda sunulmuştur

ADA/PARSEL	YASAL KULLANIM ALANI (m ²)	TAKDİR OLUNAN m ² BİRİM PİYASA DEĞERİ (TL)	PİYASA DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
2011/7	106.080,25	14.440	1.532.000.000	57	6.046.574	72.558.888
TOPLAM	106.080,25		1.532.000.000		6.046.574	72.558.888

Not: Emsal analizi tablolarında 29.12.2017 tarihli TCMB USD alış kuru (3,8104 TL) dikkate alınarak değerler Türk Lirası üzerinden yansıtılmıştır.

14.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı :

Bu yöntem, taşınmaz değerinin gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup genellikle uzun dönemli projeksiyonları kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmaktadır. **Bu değer taşınmazın, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan değeridir.**

Varsayımlar :

Reel İskonto Oranı :

Reel iskonto oranı, % 5,66 mertebesindeki 14.02.2034 vadeli Eurobond faizi ile ülkenin, bölgenin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesi ve uzun süreli kira sözleşmesinin mevcudiyeti de dikkate alınarak % 8 olarak belirlenmiştir.

Kira Gelirleri ve Doluluk Oranları:

Binanın 2017 yılı aylık kira değerinin, emsal karşılaştırma yaklaşımı başlığı altında yapılan emsal analizliyle elde edilen ve ortak alanlar dahil şekilde ruhsata esas toplam kullanım alanı üzerinden takdir edilen ortalama birim kira değeri (15,-USD/m²) itibariyle yaklaşık 1.590.000,-USD mertebesinde olacağı kabul edilmiştir. Kira gelirinin her yıl USD bazında % 3 oranında artacağı varsayılmıştır. Doluluk oranı % 100 kabul edilmiştir.

Nakit Ödenen Vergiler :

Bilindiği üzere gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ürettikleri projelerden elde edilen gelirleri kurumlar vergisinden muafır. Bu nedenle etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak :

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 32'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere taşınmazın Torunlar GYO mülkiyetindeki finansal değeri, yaklaşık **1.512.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Bu değer, ekonomideki gelişmelere ve birim fiyatlardaki değişimlere bağlı olarak artabileceği ya da azalabileceği tabiidir.

15. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

Kullanılması mümkün olan üç yöntemle bulunan değerler aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

TORUN TOWER İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YÖNTEMİ	1.030.000.000
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	1.532.000.000
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ	1.512.000.000

Görülebileceği üzere değerler arasında farklılıklar bulunmaktadır. Ancak,

- İkame maliyet yaklaşımının kentsel rantı tam yansıtmıyor olmasından,
- Kira gelirlerinin ise başta piyasa koşulları olmak üzere çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebileceğinden,
- **Gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için,**

nihaî değer olarak "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve binanın toplam değeri,

1.532.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.

15.1. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Bölgedeki kiralık gayrimenkuller üzerinde yapılan piyasa araştırmalarında konu taşınmaza benzer nitelikteki plazalarda rayiç kira değerlerinin ortalama 16-27 USD/m²; mertebesinde olduğu tespit edilmiş olup binanın toplam alanı üzerinden birim kira değeri 15 USD olarak belirlenmiştir. Buna göre binanın 2018 yılı yıllık toplam kira değeri 19.094.445 USD olarak takdir edilmiştir.

Rapor tarihindeki USD kuru dikkate alınarak 2018 yılı kira değeri 72.757.473 TL'dir.

15.2. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

15.3. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

15.4. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz 29., 30. ve 31. katlar hariç tamamı bir bütün halinde Banka Genel Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır. Bölünmüş bir kısmı bulunmamakta olup tamamına kıymet takdiri yapılmıştır.

15.5. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

15.6. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

15.7. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların konumlu olduğu Torun Tower tamamlanmış olup yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir. İlgili kurumlarda yapılan incelemelere göre alınması gereken izin ve belgelerde eksiklik bulunmamaktadır.

15.8. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Bağımsız bölümler üzerinde yer alan ipotekler, Mayıs 2013 tarihli GYO tebliğinin 30. Maddesi uyarınca, yatırım için kredi temini amacıyla kullanılmış olduğundan kanaatimizce portföyde yer almasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir. Kredinin proje finansmanı amacıyla kullanıldığına ilişkin Torunlar GYO beyan yazısı ekte sunulmuştur.

TORUN TOWER

(USD)

Kiralanabilir Alan (m ²)	106.080,25
Yıllık Kira Artış Oranı	3,00%
Ortalama Kira Değeri (USD/m ²)	15,00
Ortalama Aylık Kira Geliri (USD)	
Doluluk Oranı	100%

29/12/2017 USD/TL	3,8104
Reel İskonto Oranı	8,00%

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Reel İskonto Oranı	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
1 / İskonto Faktörü	1,04	1,12	1,21	1,31	1,41	1,53	1,65	1,78	1,92	2,08

Etkin Vergi Oranı	0%									
-------------------	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Yıllık Kira Gelirleri	19.094.445	19.667.278	20.257.297	20.865.016	21.490.966	22.135.695	22.799.766	23.483.759	24.188.272	24.913.920
Serbest Nakit Akımı	19.094.445	19.667.278	20.257.297	20.865.016	21.490.966	22.135.695	22.799.766	23.483.759	24.188.272	24.913.920
Uç Değer										513.226.748
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	18.373.638	17.523.007	16.711.757	15.938.064	15.200.191	14.496.478	13.825.345	13.185.283	12.574.853	11.992.684
Uç Değerin Bugünkü Değeri										247.049.287

29/12/2017 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	396.870.587
29/12/2017 İtibarı İle Toplam Değer (TL)	1.512.235.683

16. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Torun Tower**'ın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, yasal kullanım alanı büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **arsa dahil değeri için,**

1.532.000.000,-TL (Birmilyarbeşyüzotuzikimilyon Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(1.532.000.000,-TL \div 4,5478 \text{ TL/Euro} (*) \cong 336.866.000,-\text{Euro})$

$(1.532.000.000,-TL \div 3,8104 \text{ TL/USD} (*) \cong 402.057.000,-\text{USD})$

(*) 29.12.2017 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1 USD = 3,8104 TL; 1 Euro = 4,5478 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazların KDV dahil değeri 1.807.760.000,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmaz Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer alabilir.

İşbu rapor, **Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine 2 (iki) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 05 Ocak 2018

(Değerleme tarihi: 29 Aralık 2017)

Saygılarımızla,

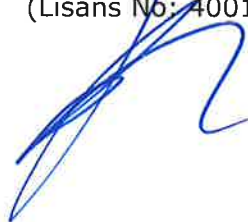
**Lotus Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Eki:

- Uydu fotoğrafları
- Fotoğraflar
- Yapı kullanma izin belgesi
- Yapı Ruhsatı
- İmar durumu
- Proje resimleri
- İpotek tesisi ile ilgili yazı
- Tapu suretleri (3 adet örnek gerisi ek klasör halinde)
- Örnek takbis çıktısı
- Bağımsız bölüm listesi
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ormanç Sok. No: 37
Akgün İş Merkezi Kat: 3/0
34718 A. Madem, Kadıköy/İSTANBUL
Kadıköy V.D. 609 031 6479
T.C.O. Sic. No: 542757/4903

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)



Engin AKDENİZ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)

