

# **TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Eyüpsultan / İSTANBUL**

**(1 Adet Parsel)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**TORUNLAR**  **GYO**

**Rapor No: 2018/523**

# İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ .....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ .....	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ .....	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....	5
5.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	6
6.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR .....	7
7.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI .....	8
7.1.	TAPU KAYITLARI .....	8
7.2.	TAPU TAKYİDATI .....	8
7.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI .....	9
8.	BELEDİYE İNCELEMESİ .....	9
8.1.	İMAR DURUMU .....	9
8.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ .....	12
8.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR..	12
8.4.	YAPI DENETİM FİRMASI .....	12
8.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM .....	13
9.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU .....	13
9.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ .....	13
9.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	15
9.2.1	İSTANBUL İLİ: .....	15
9.2.2	EYÜPSULTAN İLÇESİ: .....	18
9.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ .....	20
9.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	21
9.5.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER .....	26
10.	AÇIKLAMALAR .....	27
11.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	27
12.	DEĞERLENDİRME .....	28
13.	FİYATLANDIRMA .....	29
13.1.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI .....	32
14.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ .....	36
14.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	36
14.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	36
14.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	36
14.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .....	36
14.5.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....	37
14.6.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	37
14.7.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	37
14.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI .....	37
14.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	37
15.	SONUÇ .....	38

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Güzeltepe Mah., 15 Temmuz Şehitler Caddesi, 858 ada, 2 nolu parsel <b><u>Eyüpsultan/ İstanbul</u></b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	19 Kasım 2018 tarih ve 951 – 2018/046 no ile
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2018
<b>RAPOR TESLİM TARİHİ</b>	08 Ocak 2019
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	Parsel
<b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>	Hisseli mülkiyet
<b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>	İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Alibeyköy Mahallesi, 858 ada 2 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
<b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>	"Ticaret+Konut Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parseldeki Torunlar GYO hissesinin ve KİPTAŞ ile yapılan kat karşılığı sözleşmesi kapsamında konu parselde gerçekleştirilecek projeden sağlanan hak ve faydaların güncel pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	
<b>EYÜPSULTAN İLÇESİ, GÜZELTEPE MAHALLESİ'NDE YER ALAN 858 ADA 2 PARSELİN TORUNLAR GYO'YA AİT OLAN HİSSESİNİN PAZAR DEĞERİ</b>	<b>5.280.000,-TL</b>
<b>KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMESİNE İSTİNADEN GYO'NIN ELDE EDECEĞİ HAK VE FAYDALARIN GÜNCEL PAZAR DEĞERİ</b>	<b>320.200.000,-TL</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)



2018/523

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK A.Ş.  
Gömeç Sok. No: 37  
Asgari İş Merkezi Kat: 3/8  
34716 Acıbadem, Kadıköy/İSTANBUL  
Kadıköy V.D. 609 041 8479  
TTO, Sic. No. 54275/1490339



## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>								
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Güzeltepe Mah., 15 Temmuz Şehitler Caddesi, 858 ada, 2 nolu parsel <b><u>Eyüpsultan/ İstanbul</u></b>								
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	19 Kasım 2018 tarih ve 951 - 2018/046 no ile								
<b>MÜŞTERİ NO</b>	951								
<b>RAPOR NO</b>	2018/523								
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2018								
<b>RAPOR TESLİM TARİHİ</b>	08 Ocak 2019								
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parseldeki Torunlar GYO hissesinin ve KİPTAŞ ile yapılan kat karşılığı sözleşmesi kapsamında konu parselde gerçekleştirilecek projeden sağlanan hak ve faydaların güncel pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.								
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.								
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	M. Kıvanç KILVAN- Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114  Engin AKDENİZ- Sorumlu Değerleme Uzmanı - Lisans No: 403030								
<b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	<table border="1"><tr><td><b>RAPOR TARİHİ</b></td><td>31.01.2018</td></tr><tr><td><b>RAPOR NUMARASI</b></td><td>2017/ 572</td></tr><tr><td><b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b></td><td>Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (406154)</td></tr><tr><td><b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARIÇ)</b></td><td>4.254.000</td></tr></table>	<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.01.2018	<b>RAPOR NUMARASI</b>	2017/ 572	<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (406154)	<b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARIÇ)</b>	4.254.000
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.01.2018								
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2017/ 572								
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (406154)								
<b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARIÇ)</b>	4.254.000								

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ADI</b>	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKET MERKEZİ</b>	Kadıköy-İstanbul
<b>ŞİRKET ADRESİ</b>	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8-34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>TELEFON</b>	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
<b>FAKS</b>	(0216) 339 02 81
<b>EPOSTA</b>	bilgi@lotusgd.com
<b>WEB</b>	www.lotusgd.com
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	10 Ocak 2005
<b>SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO</b>	07 Nisan 2005 – 14/462
<b>BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO</b>	12 Mart 2009- 3073
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	542757/490339
<b>KURULUŞ SERMAYESİ</b>	75.000,-YTL
<b>ŞİMDİKİ SERMAYESİ</b>	600.000,-TL

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ÜNVANI</b>	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkmazı, No: 4 Beykoz / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	(216) 425 03 28-(216) 425 20 07
<b>FAKS NO</b>	(216) 425 59 57
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	20.09.1996
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	1.000.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	1.000.000.000,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	%25,16
<b>FAALİYET KONUSU</b>	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. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen 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. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 7.1. Tapu kayıtları

<b>SAHİBİ</b>	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (103500/4340561 hisse) Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1752316/4340561 hisse) Silahtar Abdullağa Vakfı (2484745/4340561 hisse)
<b>İLİ- İLÇESİ</b>	İstanbul – Eyüpsultan
<b>MAHALLESİ</b>	Alibeyköy
<b>PAFTA NO</b>	--
<b>ADA NO</b>	858
<b>PARSEL NO</b>	2
<b>NİTELİĞİ</b>	Arsa
<b>ARSA ALANI</b>	43.405,61 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	21306
<b>CİLT NO</b>	171
<b>SAHİFE NO</b>	16870
<b>TAPU TARİHİ</b>	14.11.2014

### 7.2. Tapu Takyidatı

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 24.12.2018 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

#### **Beyanlar Bölümü:**

- Eyüp 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 15.04.2008 tarih 2005/209 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 10.06.2008 tarih, 9430 yevmiye numarası ile (Malik/lehdar Silahtar Abdullah Ağa Vakfı)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. 13.05.2014 tarih ve 9068 yevmiye no ile.
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. 28.05.2014 tarih ve 10106 yevmiye no ile.
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. 09.06.2014 tarih ve 10953 yevmiye no ile.
- 221,28 m<sup>2</sup> lik kısım Siddık Ay adına tahsisli. (Silahtar Abdullağa Vakfı Hissesi üzerinde)
- 268,75 m<sup>2</sup> lik kısım Şerafettin Ocak adına tahsisli. (Silahtar Abdullağa Vakfı Hissesi üzerinde)



### 7.3. Takyidat Açıklamaları

Rapora konu parselin "Beyanlar Hanesinde" yer alan "Eyüp 1.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 15.04.2008 tarih 2005/209 esas sayılı mahkeme müzekkeresi dosyasında davalıdır." şerhi ile ilgili olarak Torunlar GYO A.Ş.den alınan bilgilere göre; parselin imar uygulamasına tabi tutulmadan önce "Silahtar Abdullahağa Vakfı" adına kayıtlı olan 5.742,89 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2 ada 24 parsel nolu, 24.847,45 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2 ada 52 parsel nolu ve 73.997,67 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2 ada 55 parsel nolu kök parseller üzerinde yer alan ruhsatsız ve kaçak yapıların kullanıcılarına kullandıkları alanlara göre 166 m<sup>2</sup> ile 400 m<sup>2</sup> arasında değişen miktarlarda vakıf tarafından 1984-1985-1986 ve 1987 yıllarında muhtelif tarihlerde tahsis yapıldığı ve bu tahsislerin tapu kütüklerinin beyanlar hanesine belirtme olarak işlendiği ve bu belirtmelerin, parsellerin imar uygulamasına tabi tutulması sonucunda oluşturulan 858 ada 2, 4, 11 ve 12 nolu parsellerin Beyanlar Bölümüne taşındığı, bu notların Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın rapor konusu 858 ada 2 nolu parselde mevcut hissesi ile ilgisi bulunmadığı anlaşılmıştır.

Riskli yapı şerhleri parsel üzerinde önceden yer alan yapılara aittir. Yapılar yıkılmıştır. Bu notlar taşınmazın alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

Kiptaş ile 22 Ekim 2013 tarihinde yapılan Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat sözleşmenin tapu kayıtlarında işlenmediği görülmüştür.

Sermaye Piyasası Kurumu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği'nin 30. Maddesine göre ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, ön alım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur.

Bu sebeple, Kiptaş ile yapılan sözleşme konusu parsellerden biri olan rapor konusu 858 Ada, 2 nolu parsel üzerinde geliştirilen projeden sağlanan hak ve faydaların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

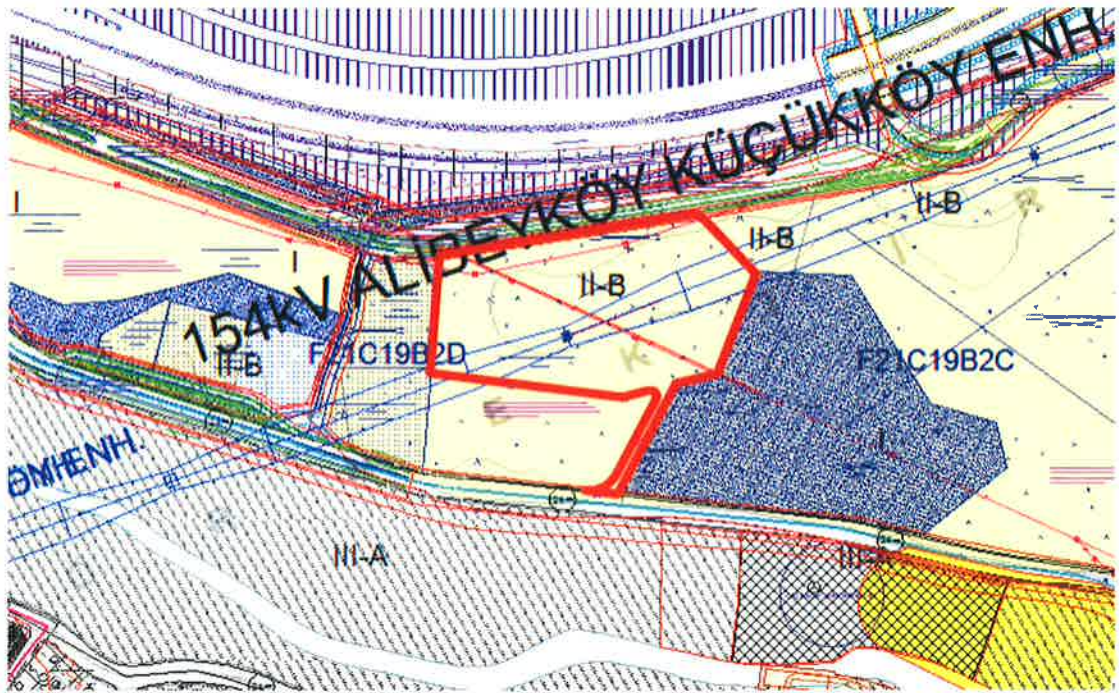
## 8. BELEDİYE İNCELEMESİ

### 8.1. İmar Durumu

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre konu parsel "Ticaret+Konut 2" Alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları Emsal: 1,80, maksimum TAKS: 0,40 şeklindedir. Ticaret+Konut 2 alanlarında konut, ticaret, dini tesis, özel sağlık tesisi, sosyal kültürel tesis, özel yurt, imalata yönelik günlük hatta haftalık ihtiyaca yönelik çarşı, dükkân, büro, özel kreş, kafeterya, lokal, spor tesisi, alışveriş merkezi, büfe ve çeşitli hizmet birimleri İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılabilir. Uygulama aşamasında ilgili kurumlardan görüş alınacaktır.

**Plan Notları:**

- Planlama Alanı 2453 – 2769 – 2858 – 2859 – 2860 – 2881 – 2882 – 2883 – 2958 – 3149 parsellerini içermektedir.
- Planlama alanında Ticaret + Hizmet, Eğitim, Sosyal – Kültürel Tesis Alanı, Yol Alanları ve Raylı Sistem Metro Hattı İstasyonu yer almaktadır. Ticaret için E:2.00 ve Hmaks: serbest, özel sosyal kültürel tesis alanında E:2.00 ve Hmaks: serbest olup, avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- Ticaret + Hizmet alanlarında, ticaret ve amaçlı yapılar, iş merkezleri, büro, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar alışveriş merkezleri, otel, motel, vb. gibi konaklama tesisleri ile rezidans (konut yapıları), sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler, gazino, lokanta, restoran, banka ve finans kurumları, yönetim binaları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınmak koşulu ile özel eğitim ve özel sağlık tesisleri yapılabilir.
- Özel Sosyal-Kültürel Tesis Alanı'nda; sinema, tiyatro, eğlence merkezi, müze, kütüphane, açık ve kapalı sergi salonları, sanat atölyeleri, oditoryum, çok amaçlı kültürel tesis salonları, kapalı ve açık spor tesisleri yapılabilir.
- Planlama alanı sınırları içerisinde mimari proje ile bütünlük ve süreklilik sağlamak amacıyla Ticaret + Hizmet Alanı ile Özel Sosyal – Kültürel Tesis Alanı arasında, yer altında ve/veya yer üstünde fiziki bağlantı yapılabilir. Gerekirse emsal ve fonksiyon dağılım oranları aynı kalmak koşulu ile bu fonksiyonlara ait yapılar birlikte tek bir parsel üzerinde projelendirilebilir. Her durumda toplam inşaat alanı emsal değerini aşamaz.
- Onama sınırı içinde kalan parsellerdeki imar sınırları içerisinde kalmak koşulu ile tesis içi kullanımlara yönelik otopark giriş çıkışı ve bu otoparklar ile diğer alanların ihtiyacı olan servis yolları, yaya yolları, yaya – araç rampaları, yaya üstgeçitleri yapılabilir.
- Belirtilen metro istasyonu ve güzergâhı hazırlanacak uygulama projesine göre uygulanacaktır.
- Metro istasyonuna yönelik olarak planlama alanı içerisindeki parsel alanları içerisinde yaya giriş çıkışlarına yönelik düzenlemeler yapılabilir. Otoparklar ve diğer tesis yapıları ile metro istasyonu ve giriş çıkışları arasında yaya bağlantıları zemin altında veya üstünde oluşturulabilir.
- Diğer hususlarda 13.02.2008 T.T'li 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Küçükçekmece İkitelli Ayazma Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı plan notları geçerlidir.



İmar Plan Örnekleri



## 8.2. İmar dosyası incelemesi

Eyüpsultan Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde Torunlar GYO A.Ş. hissesinin bulunduğu 858 ada 2 parselde 8 bloklu konut sitesi için alınmış olan yapı ruhsatları bulunduğu görülmüştür. Ruhsatlar A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3 ve B4 bloklar için alınmış olup arsa üzerinde hafriyat işlerine başlandığı görülmüştür. Ruhsat bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Blokların inşaatlarına henüz başlanmamış olmakla birlikte hafriyat işlerine başlandığından yapı ruhsatlarının geçerliliği devam etmektedir.

TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m <sup>2</sup> )	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI
22.8.2016	112415872	858	2	A1	20.607,01	12	78	MESKEN
22.8.2016	117511592	858	2	A2	19.595,32	12	75	MESKEN
22.8.2016	138724486	858	2	A3	18.773,81	12	72	MESKEN
22.8.2016	119588957	858	2	A4	17.962,31	12	69	MESKEN
22.8.2016	121085120	858	2	B1	19.903,3	17	74	MESKEN
22.8.2016	137476545	858	2	B2	19.903,99	17	74	MESKEN
22.8.2016	143173084	858	2	B3	19.176,26	17	70	MESKEN
22.8.2016	112758958	858	2	B4	19.175,57	14	70	MESKEN
				TOPLAM	155.097,57		582	

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

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma 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)**

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

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

## **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**

Rapora konu taşınmazlar Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetine 14.11.2014 tarihinde geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır. Herhangi bir hukuki değişim yaşanmamıştır.

### **8.5.2. Belediye Bilgileri**

#### **8.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler**

İmar Planında meydana gelmiş bir değişikli ya da kamulaştırmayla ilgili herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

## **9. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU**

### **9.1. Konum ve Çevre Bilgileri**

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Güzeltepe Mahallesi, 15 Temmuz Şehitler Caddesi üzerinde konumlu 858 ada, 2 nolu parseldir.

5. Levent Projesinin yanında yer alan taşınmaz TEM Otoyolu'nun güneyinde yer almakta olup Alibeyköy Cep Otogarı'nın karşısında yer almaktadır. Proje alanının yanında Finanskent Konut Sitesi, bulunmaktadır, yakın çevrede bazı sanayi tesisleri ve 3-4 katlı mesken kullanımlı binalar bulunmaktadır.

Genel olarak düzensiz bir yerleşim alanı olan bölge son dönemde yaşanan dönüşüm çalışmalarıyla yeni bir çehreye kavuşmakta olup yeni yapılan ve projeleri onaylanmış ulaşım projeleriyle (Metro ve Tramvay gibi) yeni bir cazibe merkezi haline gelmektedir.

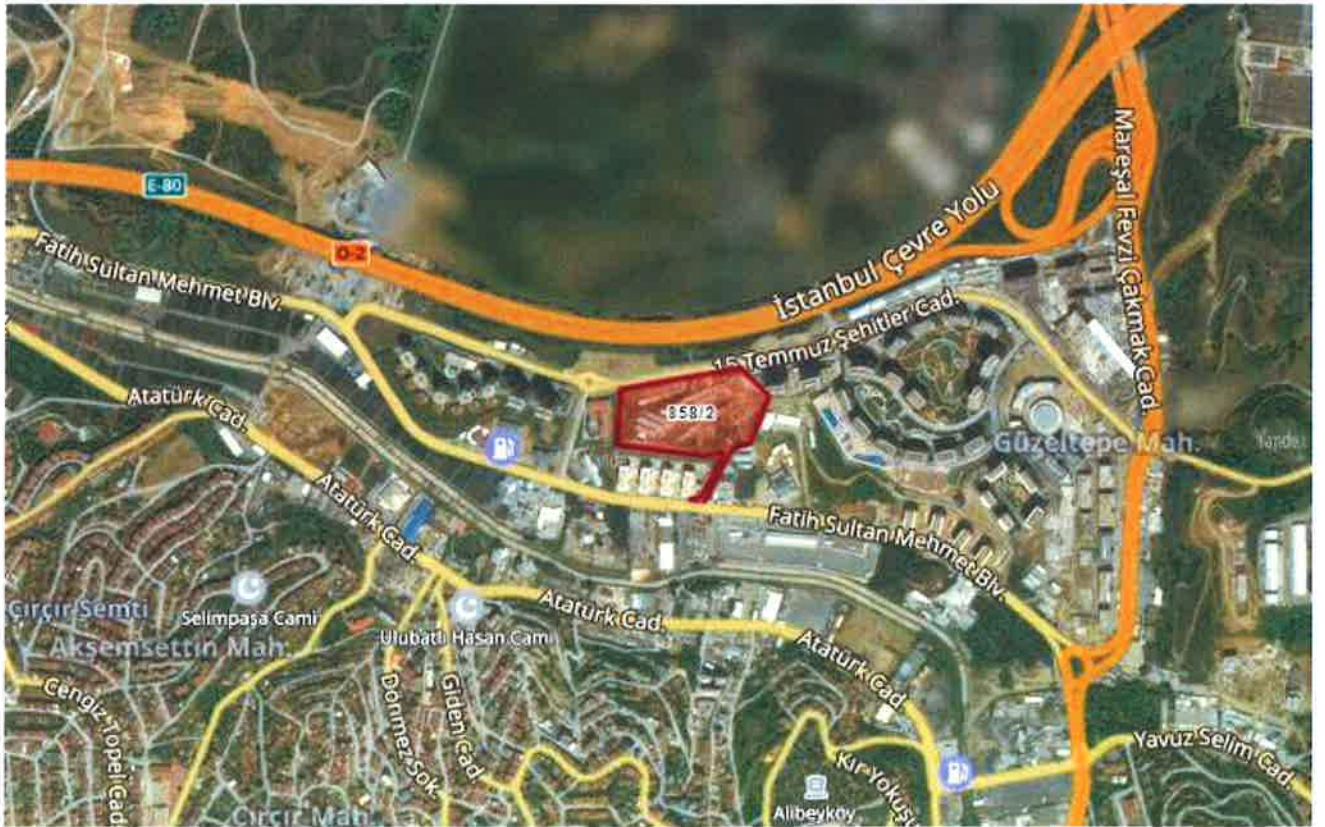
Taşınmazın ulaşım bağlantısı TEM Otoyolu ve Hasdal Kavşağı üzerinden sağlanabilmektedir.

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

Taşınmaz Hasdal Kemerburgaz Yolu'na 1,10 km., TEM Otoyolu'na 3 km., Türk Telekom Stadyumu'na 4,1 km., Maslak 8,5 km., Levent, ve FSM Köprüsü 10 km. Atatürk Havalimanı'na ise yaklaşık 26 km. mesafede yer almaktadır.



-  **858 ada 2 parsel**
-  **Alibeyköy Trafo Merkezi**
-  **Bezmialem Üni.**
-  **Finanskent**
-  **Askeri Alan**
-  **Alibeyköy Cep Otogarı**
-  **Türk Telekom Arena**



**Konum Krokisi / Uydu Fotoğrafi**





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

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

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

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

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

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

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İlerdeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

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

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

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

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

### 9.2.2 Eyüpsultan İlçesi:

Eyüp İstanbul Metropoliten Alanı'nın Batı Yakası'nda, Çatalca Yarımadası'nda yer almaktadır. İlçe doğuda Sarıyer, Şişli, Kağıthane, güneydoğuda Beyoğlu, güneyde Fatih ve Zeytinburnu, güneybatıda Bayrampaşa, batıda ve kuzeybatıda Gaziosmanpaşa ilçeleri ile çevrilidir. İlçe Haliç'in son bulunduğu noktada başlayan, kuzeyde Karadeniz kıyılarına kadar uzanan 242 km<sup>2</sup>'lik geniş bir alana sahiptir.

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

Eyüp İlçesi yerleşme alanındaki mahalleler Eyüpsultan Merkez, Nişanca, Defterdar, Düğmeciler, İslambey, Rami Cuma, Topçular, Rami Yeni, Silahtarağa, Sakarya, Alibeyköy Merkez, Esentepe, Karadolap, Yeşilpınar, Akşemseddin, Çırçır, Güzeltepe ve Emniyettepe mahalleleridir.

Eyüp ilçesi kırsal alanında Kemerburgaz şube ve bağlı olarak Mimar Sinan ve Mithatpaşa mahalleleri, Göktürk Beldesi ile Akpınar, Ağaçlı, Çiftalan, İhsaniye, Işıklar, Odayeri, Pirinççi ve Yayla köyleri yer almaktadır.

Eski çağlardan beri bulunduğu konum itibariyle insan topluluklarının yaşamasına uygun ortamlar sunan bu coğrafyada Eyüp İlçesi kırsal alanının payına düşen arkeolojik buluntular da vardır.

2016 TÜİK verilerinde göre ilçe nüfusu 377.650 dir. İlçede Türkiye Cumhuriyeti Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'ne bağlı bulunan 27 adet medrese, cami, tekke ve türbe yer almaktadır.







### 9.3. 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 %3,2 mertebesindeyken 2017 yılı için %3,7 olarak gerçekleşmektedir. OECD ülkelerinin ortalama büyüme oranı %2,2 olarak gerçekleşmiş, 2018 yılı için ise önceki tahmin olan %2 olarak kalmıştır. Bu artış, büyük oranda Euro bölgesinin güçlü büyüme dinamikleri ve ABD ekonomisinin 2017 yılında 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 %6,9 büyümüş olup 2018 yılında ise %6,5 büyümesi beklenmektedir. Hindistan'ın büyüme dinamikleri yapısal reformlardan negatif etkilenmiş olsa da ülke ekonomisi yılsonunda %7,2 lik bir büyüme oranı yakalamıştır.

Rusya ve Brezilya 2017 yılında %1,5 ve %1,8 lik büyüme oranları yakalamış, 2018 de ise %0,8 ve %1,9 tahminleri bulunmaktadır. Pek çok ülke ekonomisi büyüme potansiyelinin üzerinde genişlemeler gösterse de bu yükseliş trendinin sınırlı olabileceği düşünülmektedir. 2018 de yaşanabilecek gelişmeleri analiz ederken jeopolitik gelişmeleri ve para politikalarını normalleşmesini yakından takip etmek gerekmektedir.

Son olarak, emtia fiyatları ve özellikle petrol fiyatlarındaki istikrarın devam etmekte olan küresel ekonomik iyileşme için oldukça önemli bir faktör olduğu düşünülmektedir.



#### **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, 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.

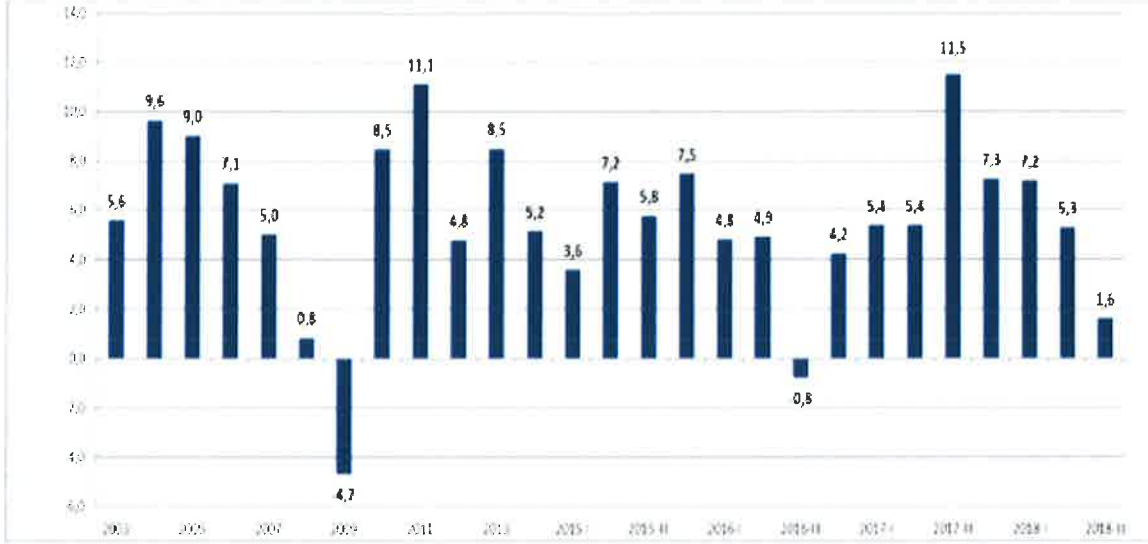
2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her 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.

2017 yılından itibaren gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanmaya başlamış olup kısa bir projeksiyonda durgunluğun devam edeceği beklenmektedir.

## Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye, 2018'in üçüncü çeyreğinde %1,6 oranında büyüme kaydetmiştir.

Türkiye ekonomisi 2017'in son çeyreğinde ise %7,3 oranında büyüme kaydetmiştir.

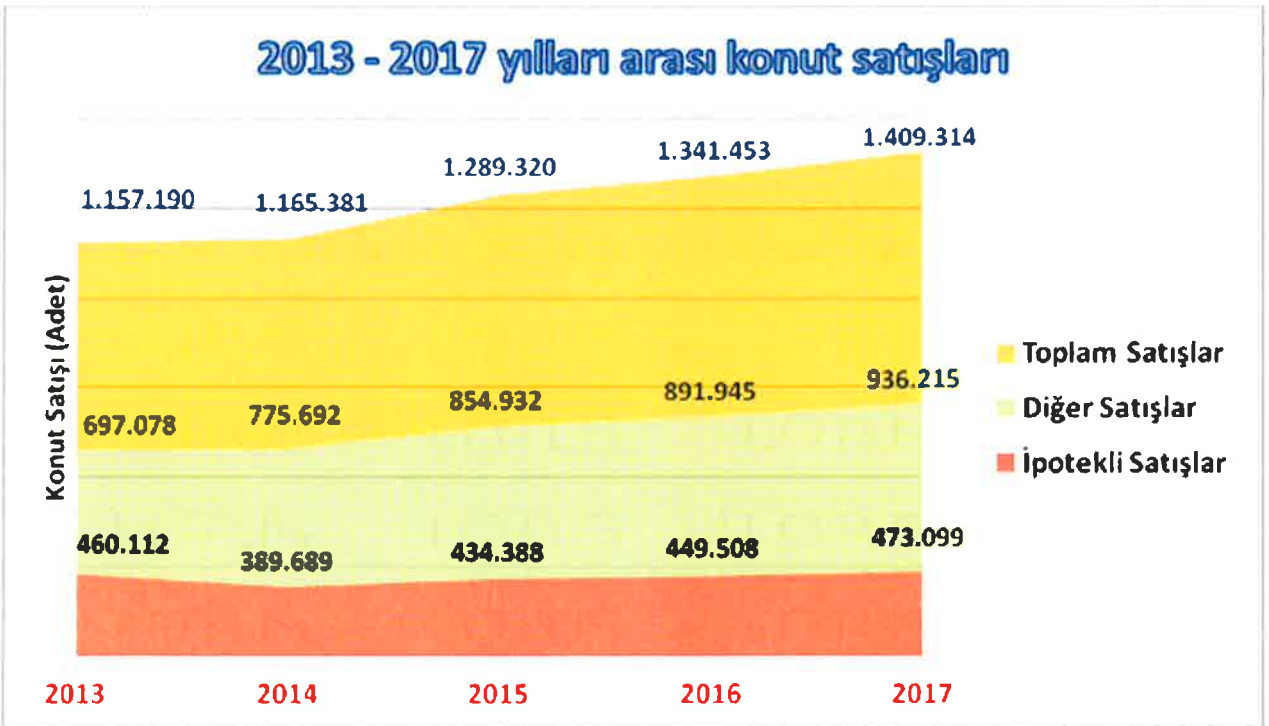
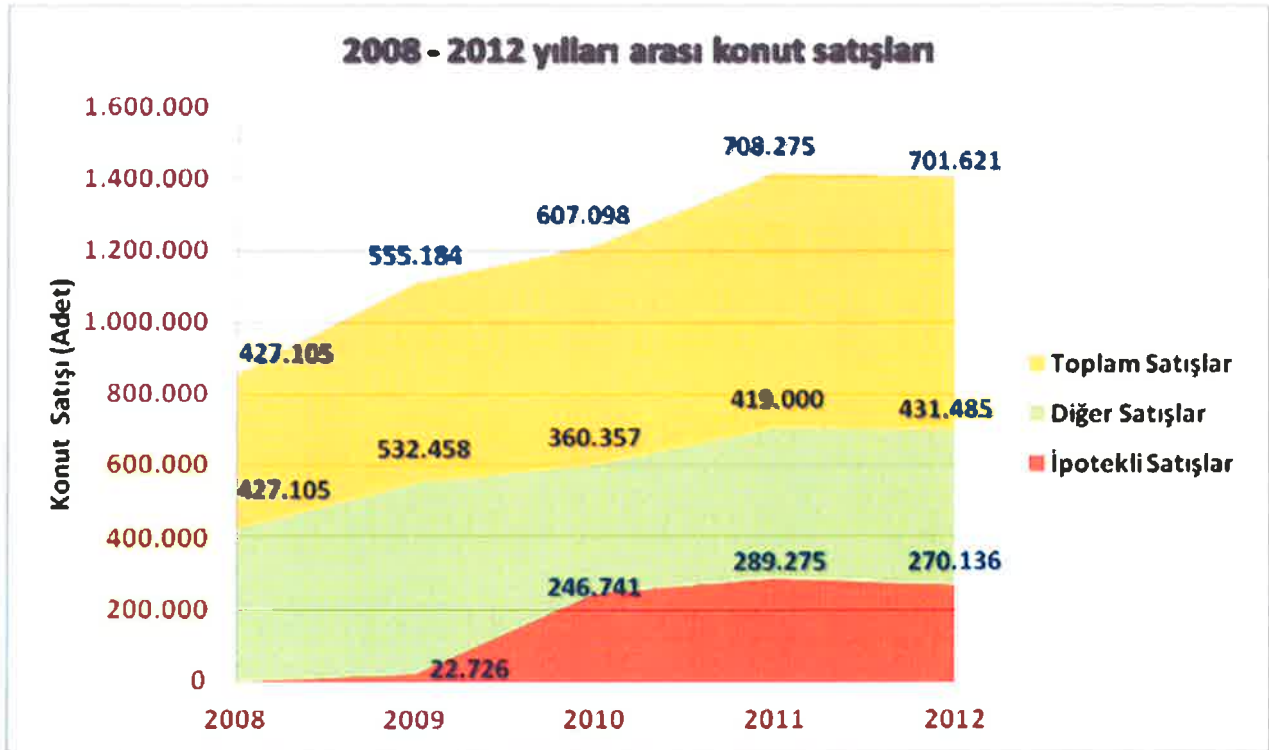


Kaynak: TÜİK

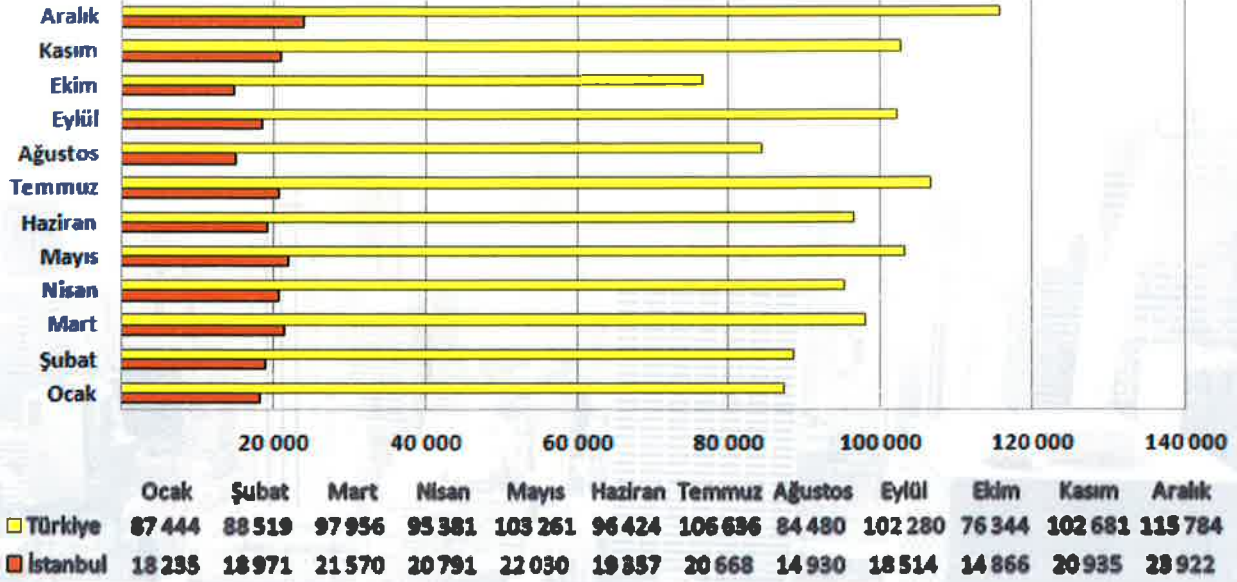
## IMF 2018 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,3	1,9	2,9	1,2	1,6	7,5	6,6
	2019	3,5	-0,4	1,8	2,7	2,1	1,5	7,3	6,3
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

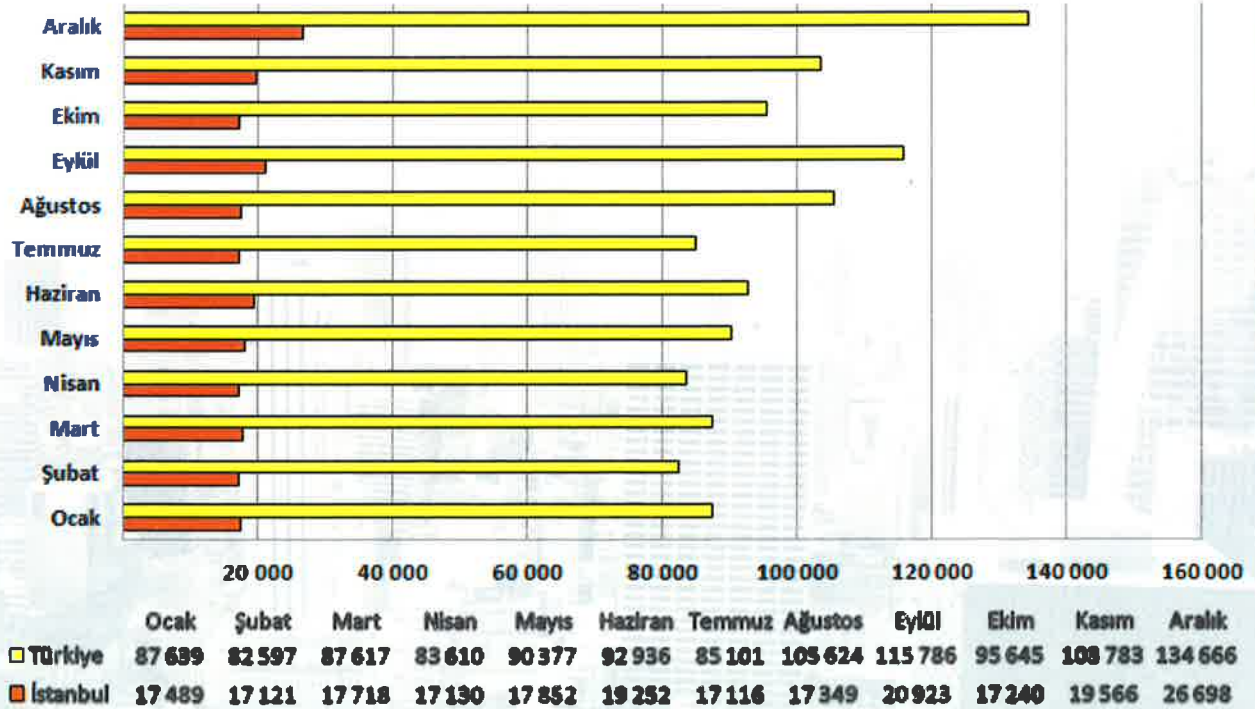
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2018)



## 2013 Yılı Konut Satışları

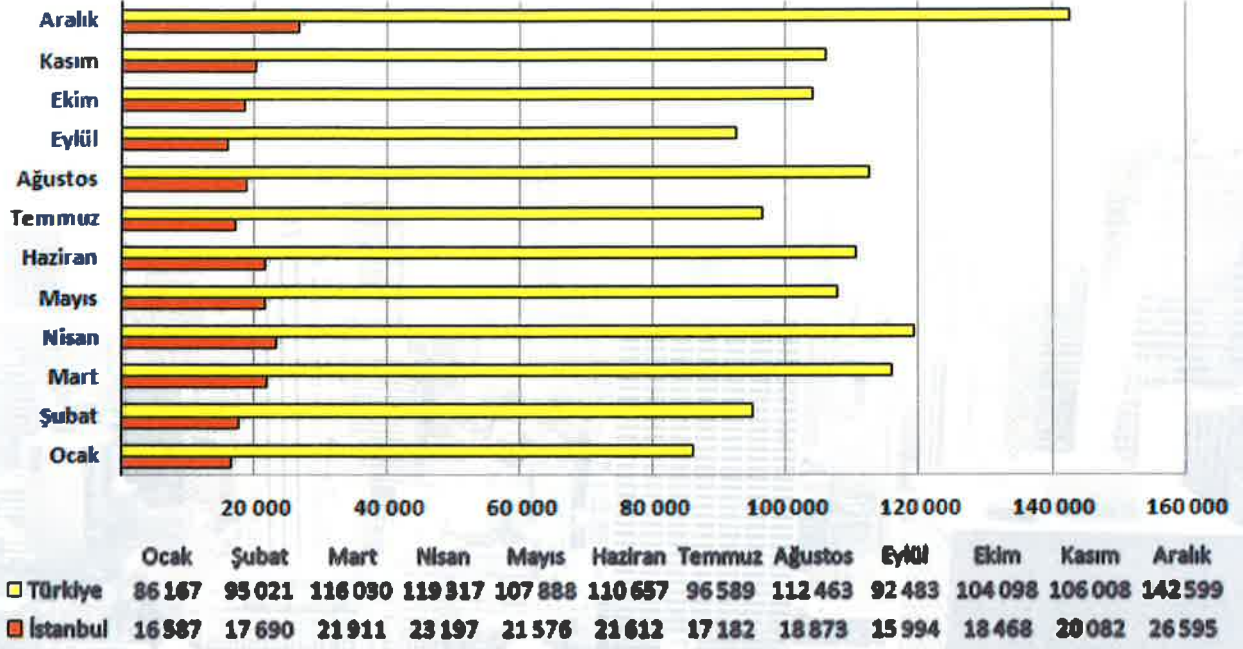


## 2014 yılı konut satışları

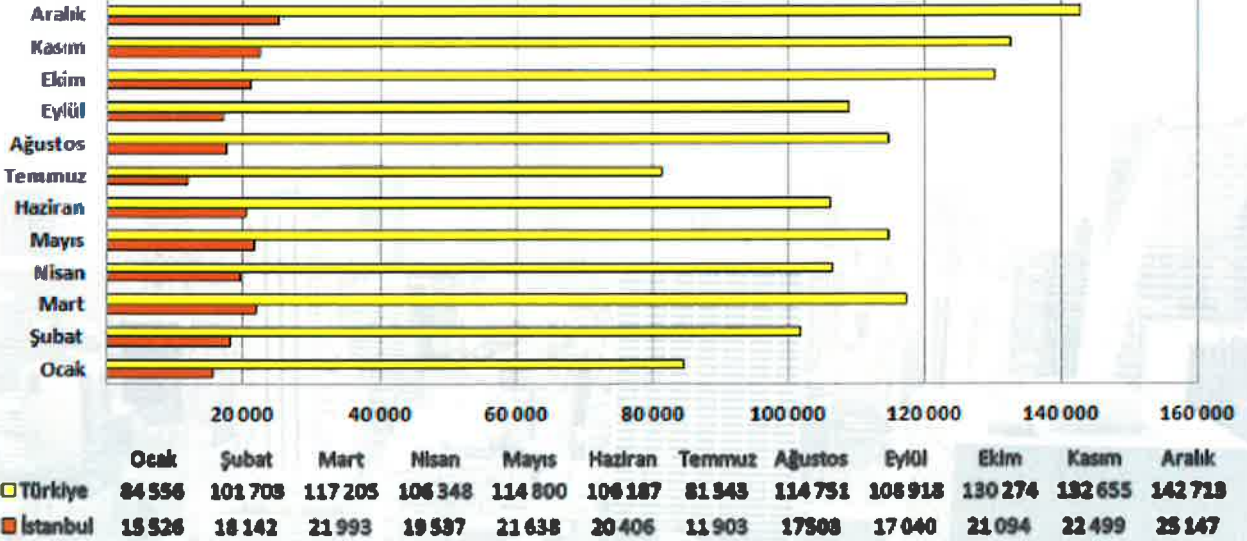




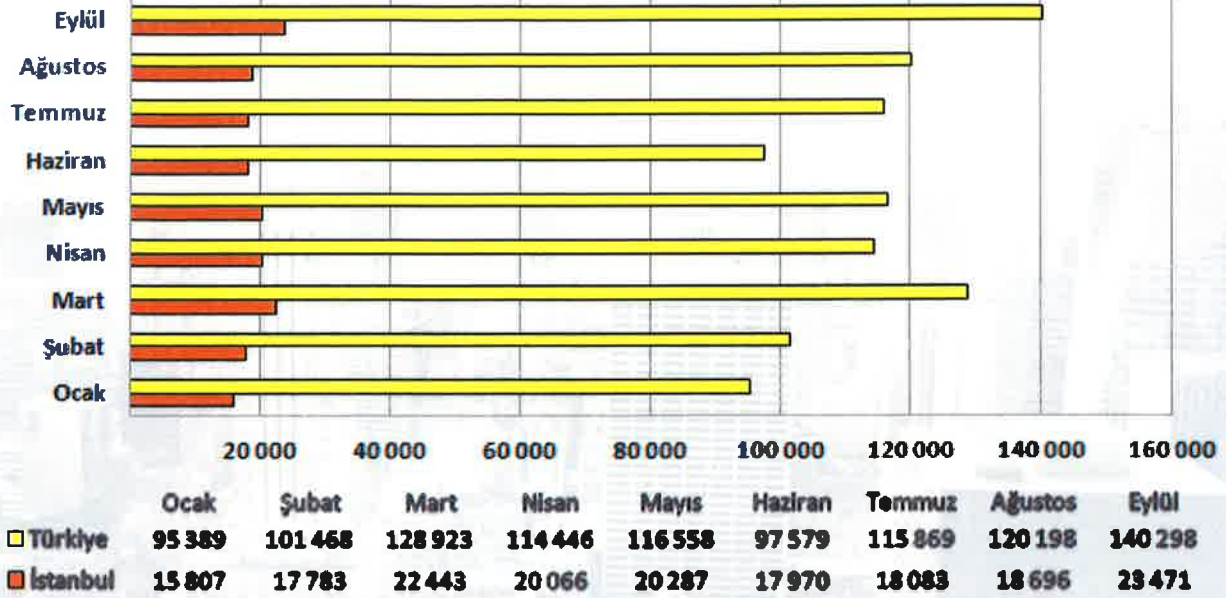
## 2015 yılı konut satışları



## 2016 yılı konut satışları



## 2017 yılı konut satışları



### 9.5. 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. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu 858 ada, 2 nolu parsel 43.405,61 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür.
- Parsel, 15 Temmuz Şehitler Caddesi'ne cephelidir. Güney cephedeki Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'na da ulaşım için parsel içerisinde yol alanı bırakılarak ifraz yapılmıştır.
- Konu parsel üzerinde bitişinde yer alan geçici konteynır/prefabrik yapılar bulunmakta olup inşa edilecek bloklar için hafriyat çalışmalarına başlanmıştır.
- Sınırlarını belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Eğimli ve engebeli bir tomografik yapıdadır.
- Geometrik olarak altıgene benzer bir şekilde olup güney cephede Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'na doğru uzanan yol şeklinde uzantısı bulunmaktadır.
- Yer aldığı bölgede altyapı mevcuttur.
- "**Satılabilirlik**" özelliğine sahiptir.

## 11. 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)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında üzerinde yapı ruhsatlarına uygun bir konut projesi inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

## 12. DEĞERLENDİRME

### 12.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none"><li>- Ulaşım imkanlarının kolaylığı</li><li>- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması</li><li>- Parsel üzerinde geliştirilen projenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması</li><li>- Yapılaşmaya uygun şekil ve büyüklükte olması</li><li>- Reklam kabiliyeti</li><li>- Yapı ruhsatlarının bulunuyor olması</li><li>- İmar durumu</li><li>- 3. Havalimanı'na rahat ulaşılacak bir konumda olması Levent ve Maslak gibi önemli iş merkezlerine yakınlığı</li><li>- Mevcut ve planlamakta olan büyük toplu ulaşım projelerinin ve metro hatlarının kesişim noktasında olması</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- İnşaatin henüz başlangıç aşamasında olması</li><li>- Parselin mevcut durumda hisseli olması (Kat Karşılığı sözleşmesine göre inşaatın tamamlanmasından sonra bağımsız bölümler Torunlar GYO mülkiyetine geçecektir)</li></ul>
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none"><li>- Bölge için inşa edilmekte olan yeni metro hattının kısa bir süre içerisinde tamamlanacak olması.</li><li>- 5. Levent Projesi ile birlikte yakındaki Ayazağa Bölgesinde tamamlanan ve hayata geçmekte olan residence-ofis projelerinin bölgeye olan ilgiyi artırması ve bu ekseninde yaşanması muhtemel değer artışları.</li><li>- Projenin yanında yer alan Bezmialem Üniversitesinin tamamlanmasıyla bölgede yaşanacak hareketlilik.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi</li></ul>

## 13. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu projenin değer tespiti aşağıda belirtilen ana başlıklar altında yapılmıştır.

1. **Arsanın değeri**
2. **Projenin halihazır durum değeri (Kat karşılığı sözleşmesinden doğan hak ve faydanın halihazır durum değeri)**
3. **Projenin tamamlanmış olması halindeki değeri (Kat karşılığı sözleşmesinden doğan hak ve faydanın değeri)**

### 13.1. Arsanın değeri

Arsanın değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

- A. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- B. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

#### 13.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

### Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

#### **Satılık Arsa Emsalleri:**

• **Emsal 1: (Mal Sahibi: 532 247 04 12)**

Taşınmazlara yakın mesafede, Bezmialem Üniversitesi Kamüpusü karşısında yer alan ticaret imarlı parselin 6.500 m<sup>2</sup> hissesi 110.000.000,-TL bedelle satılıktır. İmar durumuna göre 2.00 Emsalli Ticaret alanı olduğu beyan edilmektedir. (16.900,-TL/m<sup>2</sup>) Talep edilen satış bedeli çok yüksektir.

• **Emsal 2: (Emlak Ofisi: 533 377 05 30)**

Alibeyköy Akşemsettin Mahallesi'nde yer alan. Cadde cepheli, konut imarlı, 183 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, parsel 1.150.000,-TL bedelle satılıktır. (6.285,-TL/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 3: (Emlak Ofisi: 0543 472 83 41)**

Ayazağa Cendere Yolunda, 9.900 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, (Ticari+Konut İmarlı –E:1,40) üzerinde fabrika binası bulunan parsel 87.500.000 bedelle satılıktır. (8.840,-TL/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 4: (Emlak Ofisi: 0212 277 97 47)**

Taşınmazla aynı bölgede konumlu, Güzeltepe Mahallesi sınırları içerisinde yer alan parselin net alan üzerinden 600 m<sup>2</sup> lik kısmına tekabül eden arsa hissesi. Konut Alanı imarlıdır. Talep edilen satış bedeli: 2.000.000,-TL bedelle satılıktır. (3.330,-TL/m<sup>2</sup>)

### **Konut Emsalleri:**

- **Emsal 1:** (Emlak Ofisi: 0531 685 84 48)  
5. Levent'te konumlu blokta 9. Katta yer alan, 184 m<sup>2</sup> kullanım alanlı (Net:132 m<sup>2</sup>), 3+1 daire 1.420.000,-TL bedelle satılıktır. (~7.700,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 2 :** (Emlak Ofisi: 0532 772 74 77)  
5. Levent E2 Blokta 9. Katta yer alan, 186 m<sup>2</sup> kullanım alanlı (Net:114 m<sup>2</sup>), 3+1 daire 1.800.000,-TL bedelle satılıktır. (~9.680,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 3 :** (Emlak Ofisi: 0554 448 55 44)  
5. Levent C Tipi Blokta 15. Katta yer alan, 208 m<sup>2</sup> kullanım alanlı (Net:151 m<sup>2</sup>), 3+1 daire 1.650.000,-TL bedelle satılıktır. (~7.930,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 4 :** (Emlak Ofisi: 0532 525 44 04)  
5. Levent'te konumlu blokta yer alan, 185 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3+1 daire 1.550.000,-TL bedelle satılıktır. (~8.378,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 5 :** (Emlak Ofisi: 0212 324 37 07)  
5. Levent'te konumlu blokta yer alan, 100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2+1 daire 1.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~10.000,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 6 :** (Emlak Ofisi: 0212 397 11 00)  
5. Levent'te residence bloğunda yer alan, 98 m<sup>2</sup> kullanım alanlı (Net:80 m<sup>2</sup>), 1+1 daire 650.000,-TL bedelle satılıktır. (~6.630,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 7 :** (Emlak Ofisi: 0212 397 11 00)  
5. Levent A2 Blokta 18. Katta yer alan, 72 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 1+1 daire 695.000,-TL bedelle satılıktır. (~9.650,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 8:** (Emlak Ofisi: 0212 321 74 65)  
Finanskent'de konumlu blokta 28. Katta yer alan, brüt 182 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 daire 1.520.000,-TL bedelle satılıktır. (~8.350-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 9:** (Emlak Ofisi: 0533 935 00 07)  
Finanskent'de konumlu blokta 15. Katta yer alan, brüt 122 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 2+1 daire 715.000,-TL bedelle satılıktır. (~5.860-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 10 :** (Emlak Ofisi: 0212 538 09 09)  
Avrupa Konutları TEM 2'de konumlu blokta 1. Katta yer alan, 150 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3+1 daire 920.000,-TL bedelle satılıktır. (~6.130-TL/m<sup>2</sup>)

### **Emsal Analizi (Arsa)**

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			43.405,61		Ticaret+Konut 2 Alanı		TEM Otoyolu Kenarı/Fatih Sultan Mehmet Bulvarı Üzeri			5.100
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Lejant	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	16.900	-35%	6.500	-25%	Tic (E:2,00)	-10%	Benzer	0%	-70%	5.070
Emsal 2	6.285	-10%	183	-35%	Konut	15%	Daha Kötü	15%	-15%	5.342
Emsal 3	8.840	-35%	9.900	-20%	Tic.+Konut (E:1,40)	30%	Benzer	0%	-25%	6.630
Emsal 4	3.330	-10%	600	-30%	Konut	10%	Daha Kötü	30%	0%	3.330

## Emsal Analizi (Konut)

Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alanı	Düz. Oranı	Lejant	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı		
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Lejant	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	7.700	-15%	184	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	7.315
Emsal 2	9.680	-15%	186	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	9.196
Emsal 3	7.930	-15%	208	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	7.534
Emsal 4	8.378	-15%	185	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	7.959
Emsal 6	6.630	-15%	98	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	6.299
Emsal 7	9.650	-15%	72	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	9.168
Emsal 8	8.350	-15%	182	10%	Daha Eski	15%	Daha Kötü	10%	20%	10.020
Emsal 10	6.130	-15%	150	10%	Benzer (5 yıllık)	5%	Daha Kötü	15%	15%	7.050

## Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle emsallerin birim değerlerinin ortalaması dikkate alınmak suretiyle konu taşınmaz için takdir edilen arsa m<sup>2</sup> birim değeri, toplam değeri ve Torunlar GYO hissesine tekabül eden hisse değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

858 ada 2 parsel	
Yüzölçümü	43.405,61
Torunlar GYO Hissesine tekabül eden yüzölçümü	1.035,00
Takdir edilen m <sup>2</sup> birim değer (TL/m <sup>2</sup> )(* )	5.100
Torunlar GYO Hissesine Tekabül Eden Arsa Miktarının Toplam Değeri (TL)	5.280.000

### 13.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

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

858 ada 2 nolu parseldeki Torunlar GYO hissesinin değerinin tespiti için KİPTAŞ ve Torunlar GYO A.Ş. arasında imzalanan Kat Karşılığı sözleşmesi ve ruhsatlara esas toplam inşaat alanları dikkate alınmıştır.

#### **Varsayımlar:**

##### **Reel İskonto Oranı:**

Reel iskonto oranı, 2018 yıl sonu ve sonrasına ilişkin enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2019 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

##### **Toplam İnşaat Alanı:**

Kat karşılığı sözleşmesine göre proje kapsamında projelerin tamamlanması halinde 858 ada 2 ve 11 parsellerdeki bağımsız bölümlerin mülkiyeti Torunlar GYO'na ait olacaktır. 858 ada 2 ve 11 nolu parsellerdeki toplam inşaat alanı 647.529,77 m<sup>2</sup> dir.

Bu iki parseldeki toplam satılabilir alan ise (Tip İmar Planı Yönetmeliği kapsamında emsal harici satılabilir alanlar için %20 artış eklenmiş halde) 376.746 m<sup>2</sup> olarak alınmıştır. Yapı ruhsatlarındaki bağımsız bölüm toplam alanlarına göre 858 ada 2 ve 11 parsellerdeki toplam satılabilir bağımsız bölüm alanının %26,67 si 2 nolu parselde yer almaktadır. Buna göre 858 ada 2 parseldeki toplam satılabilir alan 100.478 m<sup>2</sup> olarak alınmıştır. Toplam inşaat alanı ise ruhsatların toplam alanı olan 155.097,57 m<sup>2</sup> dir.

##### **Satış Bedelleri ve Satış Süresi:**

Konut alanları ve ticari alanların 2019 yılı için ortalama 8.230.-TL/m<sup>2</sup> birim fiyat ile satışa sunulacağı varsayılmıştır. (858 ada 2 parselde geliştirilecek bloklarda toplam 3.284,21 m<sup>2</sup> ticari alan bulunmakta olup bu alanların emsal analizinden hesaplanan ortalama konut birim değerine etkisi için % 2 oranında artış yapılmıştır) Hesaplamalarda birim satış değerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

Projenin satışının; 2019 yılında %15, 2020 yılında %20, 2021 yılında %25, 2022 yılında %20, 2023 yılında %10, 2024 yılında ise geri kalan %10 şeklindeki oranlarla toplam 6 yıl içerisinde gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

##### **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

##### **İnşaat Süresi:**

Konu parseldeki proje inşaatının 3 yıl süreceği, 2019 yılında %30'unun, 2020 yılında % 40'ının, 2021 yılında ise geri kalan %30'unun tamamlanacağı varsayılmıştır.



### **Maliyetler:**

Sektörel bazda yapılan araştırmalar neticesinde inşaat piyasasındaki güncel maliyetler dikkate alınarak konut blokları için 2.100 TL/m<sup>2</sup> öngörölmüştür. Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %15-25 aralığındadır) inşaat maliyetinin %20'si mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Buna göre toplam inşaat m<sup>2</sup> maliyeti ortalama 2.520 TL/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır. 2020 ve 2021 yılları için bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında maliyet artışı öngörölmüştür. Buna göre yıl bazında inşaat maliyeti aşağıda yer alan tablodaki gibi hesaplanmıştır.

<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	155.097,57
<b>m<sup>2</sup> Birim İnşai Maliyet</b>	<b>2.520 TL/m<sup>2</sup></b>
<b>Toplam İnşaat Maliyeti</b>	<b>390.845.000</b>
2019 yılı toplam inşai maliyeti	117.254.000
2020 yılı toplam inşai maliyeti	182.747.000
2021 yılı toplam inşai maliyeti	157.765.000

### **Girişimci Karı:**

İNA modelinden arsa değerine ulaşılabilmesi için, projeksiyondan elde edilen net bugünkü değerden %25 mertebesinde girişimci karı düşölmüştür.

### **Özet olarak:**

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 34'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da göröleceği 858 ada 2 parseldeki Torunlar GYO hissesine düşen toplam arsa alanının değeri yaklaşık **5.725.000,-TL** (5.533 TL/m<sup>2</sup>) olarak bulunmuştur.

## **13.2. Projenin Halihazır Durum Değeri (Kat karşılığı sözleşmesinden doğan hak ve faydanın halihazır durum değeri)**

Sayfa 34'de sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da göröleceği üzere 858 ada 2 parselde geliştirilen ve yapı ruhsatları alınan projenin bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile hesaplanan hali hazır durum değeri **320.200.000,-TL** mertebesindedir. Her ne Torunlar GYO'nın parseldeki hissesi düşük ise de Kat Karşılığı sözleşmesine göre proje tamamlandığında tamamı GYO'na ait olacağından bu bedel üzerinden hisseye karşılık gelen değer alınmamıştır.

## **13.3. Projenin Tamamlanmış Olması Halindeki Değeri**

Sayfa 35'de sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da göröleceği üzere 858 ada 2 parselde geliştirilen ve yapı ruhsatları alınan projenin gelir indirgeme yaklaşımı bölümündeki varsayımlar altında bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile hesaplanan tamamlanmış olması halindeki değeri **650.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir. Her ne Torunlar GYO'nın parseldeki hissesi düşük ise de Kat Karşılığı sözleşmesine göre proje tamamlandığında tamamı GYO'na ait olacağından bu bedel üzerinden hisseye karşılık gelen değer alınmamıştır.

## 858 Ada 2 Parseldeki Torunlar GYO Hissesindeki Değeri

(TL)

### İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	43.405,61
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	155.097,57
İnşaatın Süresi	3 yıl
Satışa Esas Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	100.478

### Satış Varsayımları

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Satılabilir Alanların m <sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	8.230	9.629	11.073	12.624	14.139	15.694
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	826.933.940	967.512.710	1.112.639.616	1.268.409.163	1.420.618.262	1.576.886.271
Satış Oranı	15%	20%	25%	20%	10%	10%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	17%	15%	14%	12%	11%	10%
--------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Reel İskonto Oranı	25%	23%	22%	20%	19%	18%
1 / İskonto Faktörü	1,12	1,39	1,70	2,05	2,46	2,91

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

Satış Gelirleri	124.040.091	193.502.542	278.159.904	253.681.833	142.061.826	157.688.627
-----------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Satış Oranı	15%	20%	25%	20%	10%	10%
Kümülatif Satış Oranı	15%	35%	60%	80%	90%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	826.933.940	967.512.710	1.112.639.616	1.268.409.163	1.420.618.262	1.576.886.271
Yıllık Satış Geliri (TL)	124.040.091	193.502.542	278.159.904	253.681.833	142.061.826	157.688.627

İnşaat Harcamaları	117.254.000	182.747.000	157.765.000			
--------------------	-------------	-------------	-------------	--	--	--

Serbest Nakit Akımı	6.786.091	10.755.542	120.394.904	253.681.833	142.061.826	157.688.627
---------------------	-----------	------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	6.069.664	7.758.356	70.894.585	123.459.294	57.855.908	54.194.624
---------------------------------------	-----------	-----------	------------	-------------	------------	------------

31/12/2018 İtibarı İle Projenin Halihazır Durum Değeri (TL)	320.200.000
Girişimci Karı (%25) düşülmüş arsa değeri (TL)	240.150.000
Arsa m2 Birim Değeri (TL)	5.533
Torunlar GYO hissesine düşen arsa değeri	5.725.000

## Projenin Tamamlanmış Halinin Değeri

(TL)

### İnşaat varsayımları

Satışa Esas Toplam Alan (m2) 100.478

### Satış Varsayımları

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Satılabilir Alanların m <sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	8.230	9.629	11.073	12.624	14.139	15.694
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	826.933.940	967.512.710	1.112.639.616	1.268.409.163	1.420.618.262	1.576.886.271
Satış Oranı	15%	20%	25%	20%	10%	10%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	17%	15%	14%	12%	11%	10%
--------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Reel İskonto Oranı	25%	23%	22%	20%	19%	18%
1 / İskonto Faktörü	1,12	1,39	1,70	2,05	2,46	2,91

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

Satış Gelirleri 124.040.091 193.502.542 278.159.904 253.681.833 142.061.826 157.688.627

Satış Oranı	15%	20%	25%	20%	10%	10%
Kümülatif Satış Oranı	15%	35%	60%	80%	90%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	826.933.940	967.512.710	1.112.639.616	1.268.409.163	1.420.618.262	1.576.886.271
Yıllık Satış Geliri (TL)	124.040.091	193.502.542	278.159.904	253.681.833	142.061.826	157.688.627

Serbest Nakit Akımı 124.040.091 193.502.542 278.159.904 253.681.833 142.061.826 157.688.627

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri 110.944.830 139.580.293 163.794.565 123.459.294 57.855.908 54.194.624

31/12/2018 İtibarı İle Projenin Tamamlanmış Değeri (TL)	650.000.000
---	-------------



2018/523



## 14. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan arsa hissesi değerleri birbirlerine yakındır.

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	5.280.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	5.725.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtmaması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve rapor konusu 858 ada 2 parseldeki Torunlar GYO hissesinin değeri **5.280.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

GYO'nun kat karşılığı sözleşmesinden doğan hak ve faydasının halihazır durum değeri (projenin halihazır durum değeri) gelir indirgeme yaklaşımı ile **320.200.000,-TL** ; projenin tamamlanmış haldeki değeri ise gelir indirgeme yaklaşımı ile **650.000.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 14.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Mevcut durumda kat karşılığı sözleşmesi tapuya şerh edilmediğinden taşınmazlar "proje" olarak değerlemeye konu edilmemiş olup değerlemeye konu arsa hisseleri için kira değeri analizi yapılmamıştır.

### 14.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

### 14.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme konusu arsalar üzerinde geliştirilen projeden elde edilecek hak ve faydanın halihazır durum değeri 320.200.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile Torunlar GYO A.Ş. hissesine düşen arsa alanının değeri ise 5.280.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

#### **14.5. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

#### **14.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi**

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır. Konu parsel hisseli olup arsa değerinde yalnızca Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetindeki hisse dikkate alınmıştır. Hisse değeri fiyatlandırma bölümünde verilmiştir.

#### **14.7. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları**

Rapor konusu arsa ve 5. Levent projesi kapsamındaki diğer parseller üzerinde geliştirilecek inşaatlar için 14.06.2013 tarihli "KİPTAŞ Finanskent 2.Etap İnşaatlarının Kat Karşılığı Usulü İle Yapılması İşi" kat karşılığı sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmede emsal pay oranları arsa sahibi lehine %45,72, yüklenici lehine %54,28 olarak belirlenmiştir.

#### **14.8. Yasal Gereklilerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**

Değerleme konusu gayrimenkullerin inşaatlarına henüz başlanmamış olup hafriyat çalışmaları devam etmektedir. Yapı ruhsatları alınmıştır. Belediye dosyası üzerinden yapılan incelemede ekspertiz tarihine kadar olan süreçte herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

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

Yapı ruhsatları alınmış projeye ait kat karşılığı sözleşmesi tapu siciline şerh edilmemiştir. Bu sebeple, sözleşme kapsamında projeden sağlanan hak ve faydaların, tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "projeler" başlığı altında yer almasının, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesine istinaden uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.



## 15. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **855 ada 2 parselde planlanan projenin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, arsanın yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle;

### 1. Torunlar GYO mülkiyetindeki parsel hissesinin değeri için,

**5.280.000,-TL** (Beşmilyonikiyüzseksenbin Türk Lirası)

(5.280.000,-TL ÷ 5,2704 TL/USD (\*)  $\cong$  **1.002.000,-USD**)

(5.280.000,-TL ÷ 6,0388 TL/Euro (\*)  $\cong$  **874.000,-Euro**)

### 2. Halihazır Durum Değeri (kat karşılığı sözleşmesinden doğan hak ve faydanın halihazır durum değeri) için,

**320.200.000,-TL** (Üçyüzyirmimilyonikiyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(320.200.000,-TL ÷ 5,2704 TL/USD (\*)  $\cong$  **60.754.000,-USD**)

(320.200.000,-TL ÷ 6,0388 TL/Euro (\*)  $\cong$  **53.024.000,-Euro**)

### 3. Tamamlanmış Halinin Değeri için ise,

**650.000.000,-TL** (Altıyüzellimilyon Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(650.000.000,-TL ÷ 5,2704 TL/USD (\*)  $\cong$  **123.330.000,-USD**)

(650.000.000,-TL ÷ 6,0388 TL/Euro (\*)  $\cong$  **107.637.000,-Euro**)

(\*) 31.12.2018 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 6,0388 TL; 1,- USD = 5,2704 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

GYO mülkiyetindeki arsa hissesinin KDV dahil (%18) değeri 6.230.400,-TL; Hak ve faydanın KDV dahil (%18) halihazır değeri 377.836.000,-TL ; projenin tamamlanmış haldeki KDV dahil değeri ise 767.000.000,-TL'dir.

**Kat karşılığı sözleşmesi ile rapor konusu projeden sağlanan hak ve faydanın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "projeler" başlığı altında yer alması uygun görülmemiştir.**

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

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2019

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2018)

### Eki:

- Fotoğraflar
- Plan Örneği
- Takbis Belgesi
- Tapu Sureti
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri

**Kıvanç KILVAN**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 400114)

Saygılarımızla,  
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Gözcük Sok. No: 37  
Açın İş Merkezi Kat: 3/8  
1711 Arbağçın, Kadıköy/İSTANBUL  
Kırtıy Y.D. 003031 8479  
T.C. Sic. No: 542577490030

**Engin AKDENİZ**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 403030)

LOTUS

2018/523

TORUNLAR GYO