

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eyüpsultan / İSTANBUL

(5. Levent Projesi)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TORUNLAR  **GYO**

Rapor No: 2018 / 405

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.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	8
7.1.	TAPU KAYITLARI	8
7.2.	TAPU TAKYİDATI	8
7.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	8
8.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	9
8.1.	İMAR DURUMU	9
8.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	9
8.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	10
8.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	10
8.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	11
9.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	11
9.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	11
9.2.	BÖLGE ANALİZİ	12
9.2.1.	İSTANBUL İLİ:	12
9.2.2.	EYÜPSULTAN İLÇESİ:	15
9.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	16
9.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	17
9.4.1.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	22
10.	AÇIKLAMALAR	24
11.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	25
12.	DEĞERLENDİRME	26
13.	FİYATLANDIRMA	27
14.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
14.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	33
14.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	33
14.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	33
14.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	33
14.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	34
14.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	34
14.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	34
14.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	34
14.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	34
15.	SONUÇ	35

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Güzeltepe Mahallesi, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı, 5. Levent Projesi (423 adet daire, 50 adet ticari ünite, 17 adet trafo) Eyüpsultan / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	19 Kasım 2018 tarih ve 951 – 2018/046 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2018
RAPOR TESLİM TARİHİ	08 Ocak 2019
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	459 Adet bağımsız bölüm
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Alibeyköy Mahallesi, 858 ada, 11 parselde yer alan 490 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	Ticaret + Konut Alanı (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 490 bağımsız bölümün pazar değerinin 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.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)		
EYÜPSULTAN İLÇESİ, GÜZELTEPE MAHALLESİ'NDE YER ALAN 858 ADA, 11 NOLU PARSELDE KONUMLU 490 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ (*)		524.690.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)	

(*) Değerlemede trafolar dikkate alınmamıştır.

Not: Satışı yapılmış olup halen Torunlar GYO A.Ş. adına kayıtlı olan taşınmazlar değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No: 37
Akmerkezi İş Merkezi Kat: 3/8
34718 Beşiktaş / Kadıköy / İSTANBUL
Kadıköy V.D. 609 031 8479
İTO Sic No 542757490339

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Güzeltepe Mahallesi, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı, 5. Levent Projesi (423 adet daire, 50 adet ticari ünite, 17 adet trafo) <u>Eyüpsultan / İSTANBUL</u>	
DAYANAK SÖZLEŞME	19 Kasım 2018 tarih ve 951 – 2018/046 no ile	
MÜŞTERİ NO	951	
RAPOR NO	2018/405	
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2018	
RAPOR TESLİM TARİHİ	08 Ocak 2019	
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 490 bağımsız bölümün pazar değerinin 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 Ercan MEŞE - Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 406154	
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	RAPOR TARİHİ	05.01.2018
	RAPOR NUMARASI	2017/572
	RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)
	858 ADA, 11 PARSEL VE 858 ADA 2 PARSELİN TORUNLAR GYO'YA AİT OLAN HİSSELERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	22.107.000,-TL
	KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMESİNE İSTİNADEN GYO'NIN ELDE EDECEĞİ HAK VE FAYDALARIN GÜNCEL PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	658.000.000,-TL

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkmazı, No: 4 Beykoz / İSTANBUL
TELEFON NO	(216) 425 03 28-(216) 425 20 07
FAKS NO	(216) 425 59 57
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	20.09.1996
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	1.000.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 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 Tebliğ'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında 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.TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

7.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	İstanbul – Eyüpsultan
MAHALLESİ	Alibeyköy
PAFTA NO	--
ADA NO	858
PARSEL NO	11
NİTELİĞİ	Arsa (*)
ARSA ALANI	141.596,38 m ²
YEVMIYE NO	22832
TAPU TARİHİ	06.11.2018

(*) Kat irtifakı kurulmuş, henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Taşınmazlara ait Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır. Kat irtifak listesi rapor ekinde sunulmuştur.

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,

İstanbul ili, Eyüpsultan İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 31.12.2018 tarihinde TORUNLAR GYO tarafından bağımsız bölümlerin tamamı için alınan Tapu Müdürlüğü onaylı takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinde **müştereken** aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Rapor ekinde örnek olarak A1 Blok 1 bağımsız bölüme ait tapu suretleri ve tarafımızca alınan 31.12.2018 tarihli TAKBİS çıktısı sunulmuş olup rapor ekinde yer almaktadır.

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/05/2014 -10061
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 28/05/2014 -10106
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 09/06/2014 -10953
- Yönetim Planı : 01/11/2018-06/11/2018 -22832
- 221, 28 miktarlı kısım Sıddık Ay'a tahsis. 18.12.1984 -4106

7.3. Takyidat Açıklamaları

Riskli yapı şerhleri parsel üzerinde önceden yer alan eski yapılara aittir. Yapılar yıkılmıştır. Yönetim planı beyanı yasal bir gereklilik olup alım satımını engellememektedir.

Tahsis notu ise parselin imar uygulamasına tabi tutulmadan önce "Silahtar Abdullahağa Vakfı" adına kayıtlı olan 5.742,89 m² yüzölçümlü 2 ada 24 parsel nolu, 24.847,45 m² yüzölçümlü 2 ada 52 parsel nolu ve 73.997,67 m² yüzölçümlü 2 ada 55 parsel nolu kök parseller üzerinde yer alan ruhsatsız ve kaçak yapıların kullanıcılarına kullandıkları alanlara göre 166 m² ile 400 m² 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'na ait rapor konusu 858 ada 11 nolu parsel ile ilgisi bulunmadığı anlaşılmıştır.

Tapu takyidatları açısından taşınmaların GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

8. BELEDİYE İNCELEMELERİ

8.1. İmar Durumu

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların konumlu olduğu parselin 19.03.2005 tarihli 1/1000 Ölçekli Alibeyköy Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret+Konut 2 Alanı" olarak belirlenen sahada kaldığı ve yapılaşma şartlarının aşağıdaki şekilde olduğu ve avan projeye göre uygulama yapılacağı öğrenilmiştir. Emsal: 1,80, TAKS: 0,40 Ticaret+Konut 2 alanlarında konut, ticaret, dini tesis, özel sağlık tesisi, sosyal kültürel tesis, özel yurt, imalata yönelik günlük hatta haftalık ihtiyaca yönelik çarşı, dükkan, 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.

8.2. İmar dosyası incelemesi

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

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ							
TARİH	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. B. SAYISI	KULLANIM AMACI
08.05.2018	858	3	A1	54.113,50	31	325	MESKEN+ İŞYERİ
08.05.2018	858	3	A2	57.033,72	31	322	MESKEN+ İŞYERİ
08.05.2018	858	3	B1	20.687,79	17	81	MESKEN
08.05.2018	858	3	B2	19.731,69	17	84	MESKEN
08.05.2018	858	3	B3	20.687,79	17	81	MESKEN
08.05.2018	858	3	B4	20.687,79	17	81	MESKEN
08.05.2018	858	3	C1	25.123,57	17	106	MESKEN
08.05.2018	858	3	C2	25.123,57	17	106	MESKEN
08.05.2018	858	3	C3	26.540,55	17	113	MESKEN+ İŞYERİ
08.05.2018	858	3	C4	25.123,57	17	106	MESKEN
08.05.2018	858	3	C5	25.123,57	17	106	MESKEN
08.05.2018	858	3	C6	25.123,57	17	106	MESKEN
08.05.2018	858	3	D	39.560,71	26	184	MESKEN
08.05.2018	858	3	E1	41.087,70	26	192	MESKEN
08.05.2018	858	3	E2	38.706,67	25	188	MESKEN
08.05.2018	858	3	G1	20.422,22	17	96	MESKEN
08.05.2018	858	3	G2	18.742,06	15	84	MESKEN
TOPLAM				503.620,04		2361	

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

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

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 (Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkuller)

Rapora konu taşınmazların Torunlar GYO A.Ş. tarafından satın alma işlemi 19.09.2012 tarihinde gerçekleşmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır. 06.11.2018 tarihinde kat irtifakı kurulmuş tapuları değişmiştir.

8.5.2. Belediye Bilgileri

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

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parsel imar uygulamasıyla mevcut haline gelmiş olup 14.11.2014 tarih ve 21306 yevmiye no ile tapu siciline işlenmiştir. Yapılan uygulama işlemlerine göre ilk aşamada 858 ada 3 parselin parsel numarası değişerek 11 parsel halinde gelmiştir.

9. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

9.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinde konumlu olan 5.Levent Projesi bünyesinde yer alan **490 adet bağımsız bölümdür.**

Taşınmazlar 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.

Taşınmazların ulaşım bağlantısı TEM Otoyolu ve Hasdal Kavşağı üzerinden sağlanabilmektedir.

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

Taşınmazlar 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.

9.2. Bölge Analizi

9.2.1. İstanbul İli:

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

2015 yılı itibarıyla nüfusu 14.657.434 kişidir.

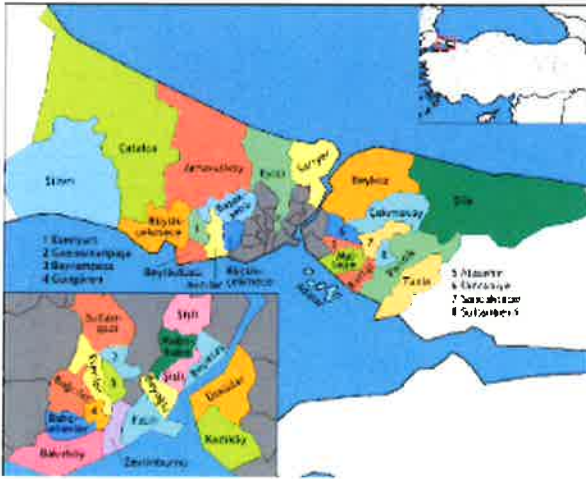
İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a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

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

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı

sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu,



Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'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. İldeki 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, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

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 bulduğu noktada başlayan, kuzeyde Karadeniz kıyılarına kadar uzanan 242 km²'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 Emniyetetepe mahalleleridir.

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

Eski çağlardan beri bulunduğu konum itibariyle insan topluluklarının yaşamasına uygun ortamlar sunan bu coğrafyada Eyüp İlçesi kırsal alnının 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 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 kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

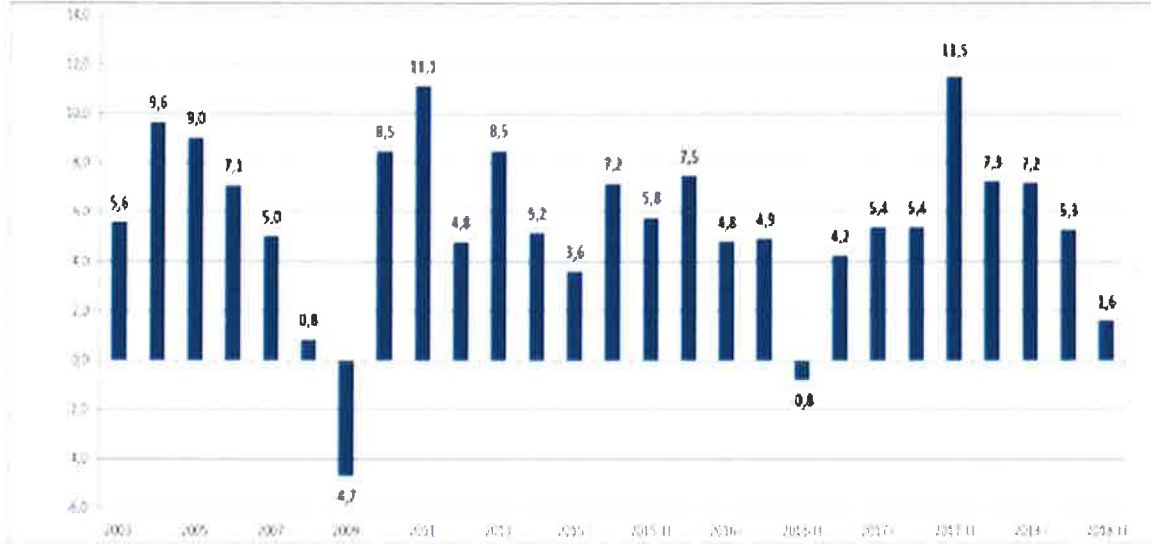
2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her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



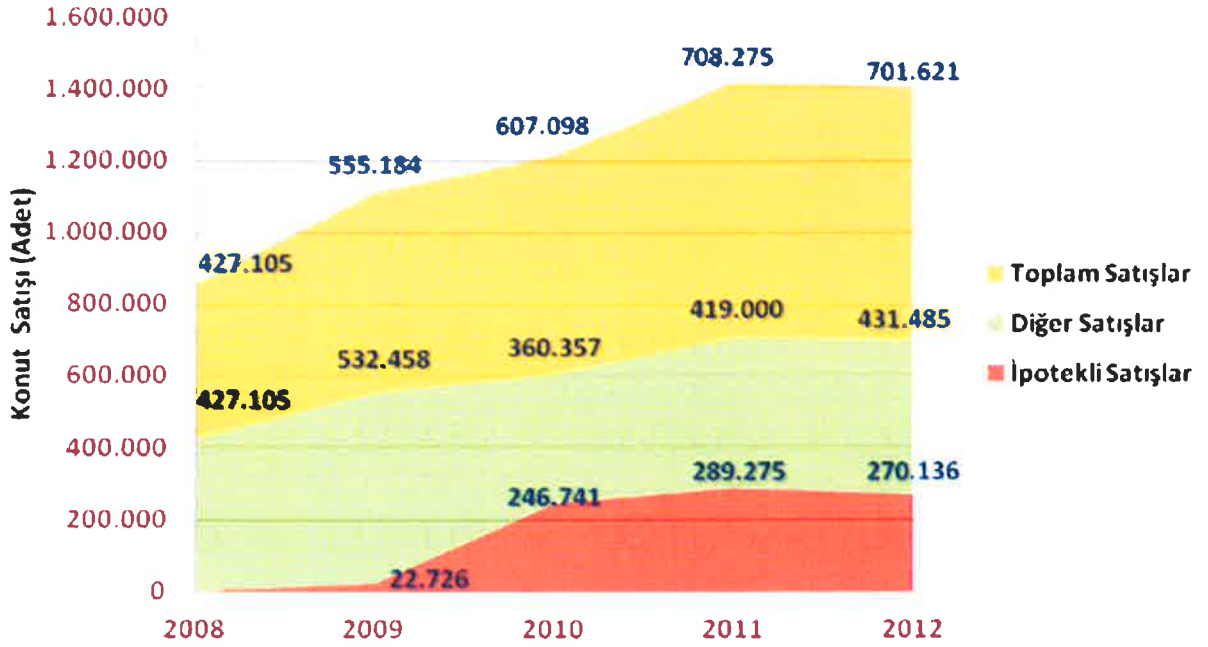
Kaynak: TÜİK

IMF 2018 Büyüme Tahminleri:

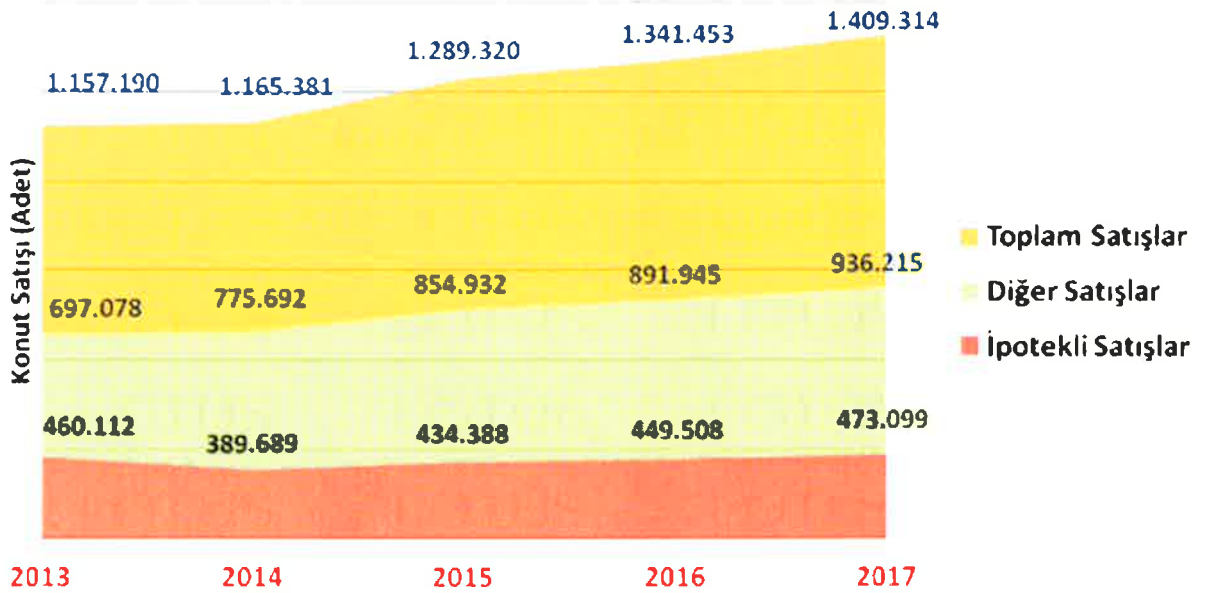
Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,3	1,9	2,9	1,2	1,6	7,5	6,6
	2019	3,5	-0,4	1,8	2,7	2,1	1,5	7,3	6,3
DB	2018	3,1	3,7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

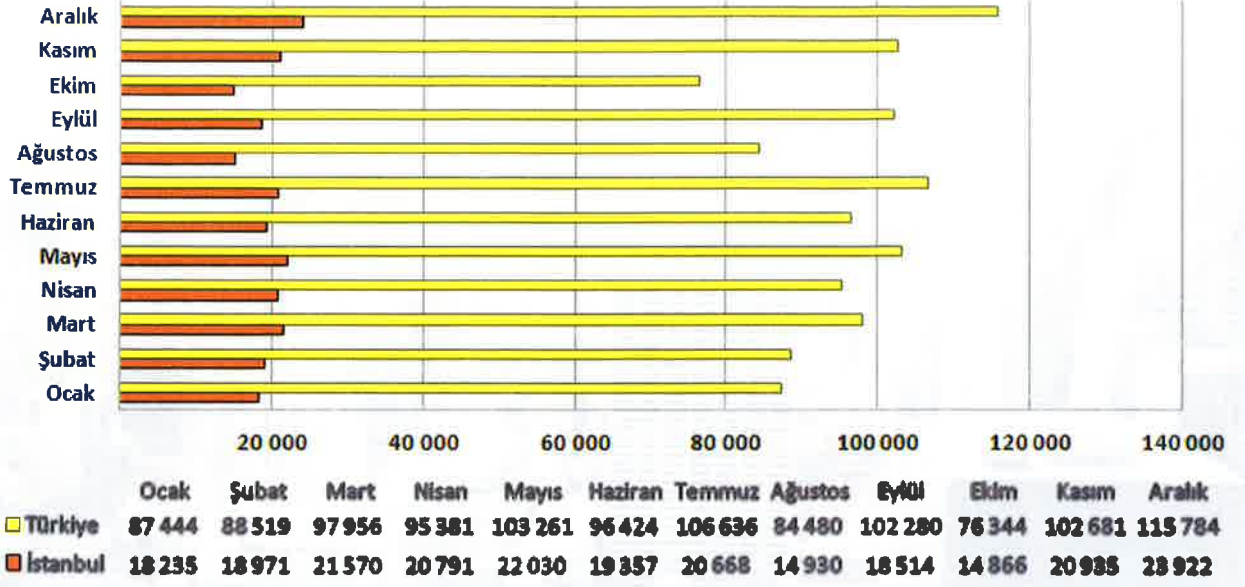
2008 - 2012 yılları arası konut satışları



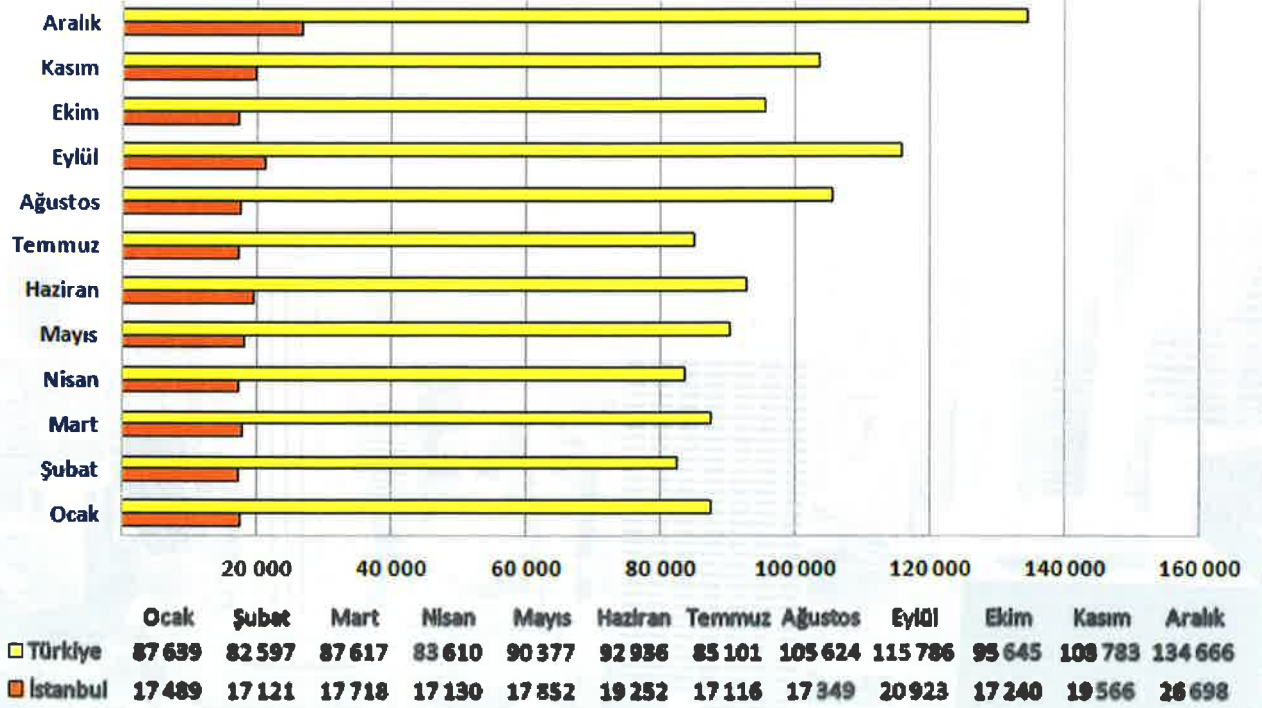
2013 - 2017 yılları arası konut satışları



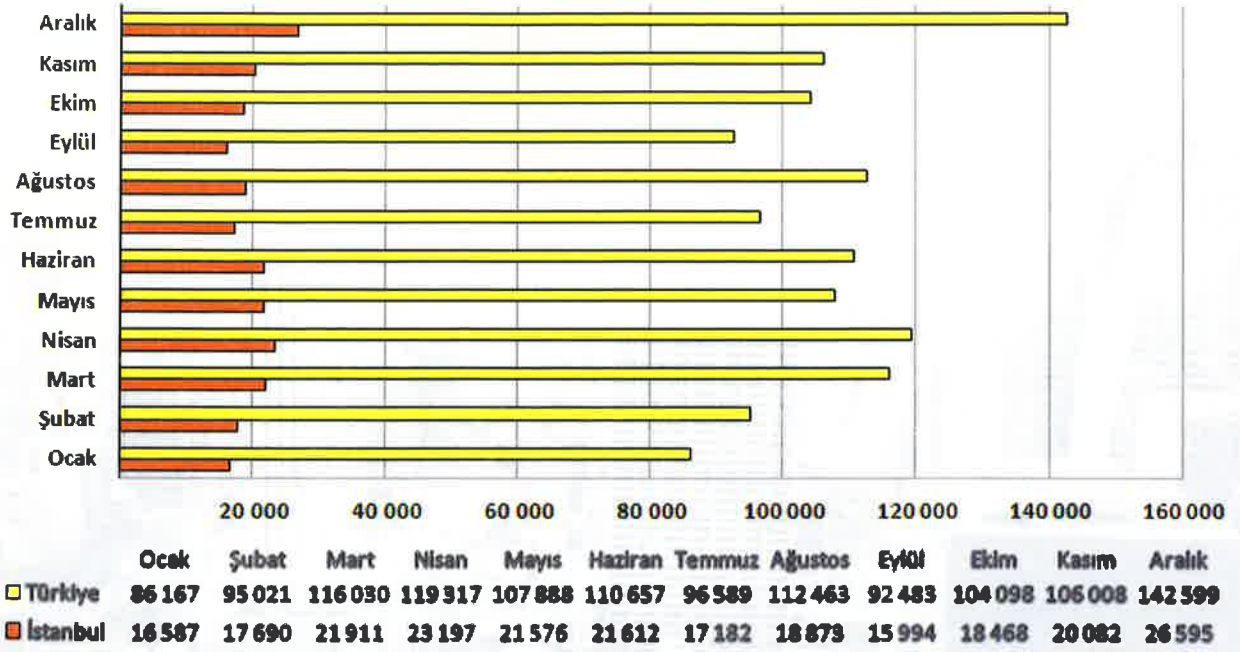
2013 Yılı Konut Satışları



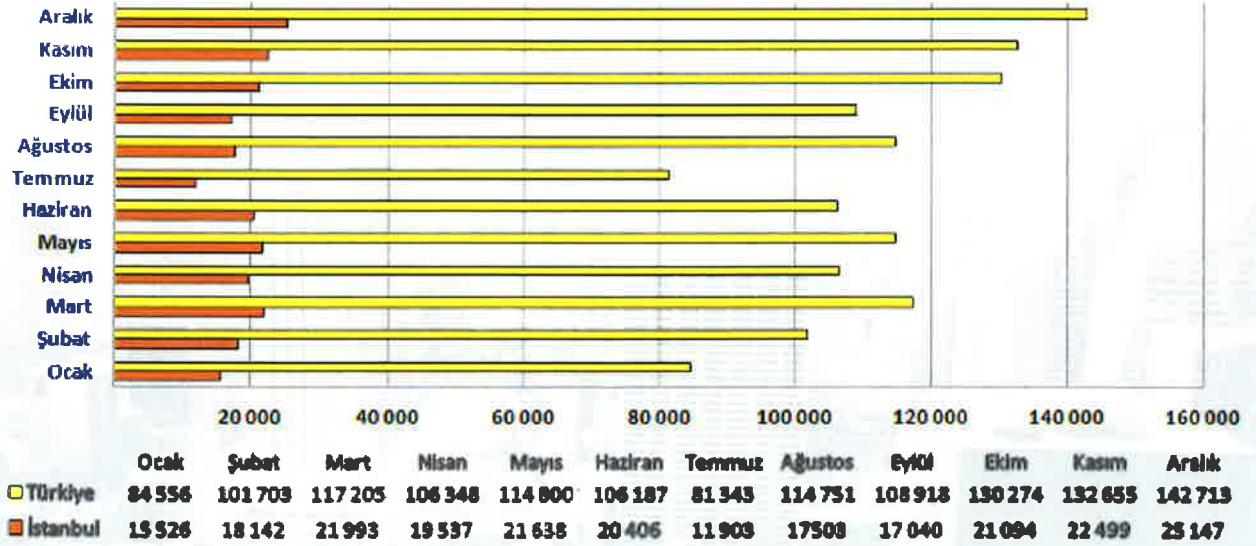
2014 yılı konut satışları



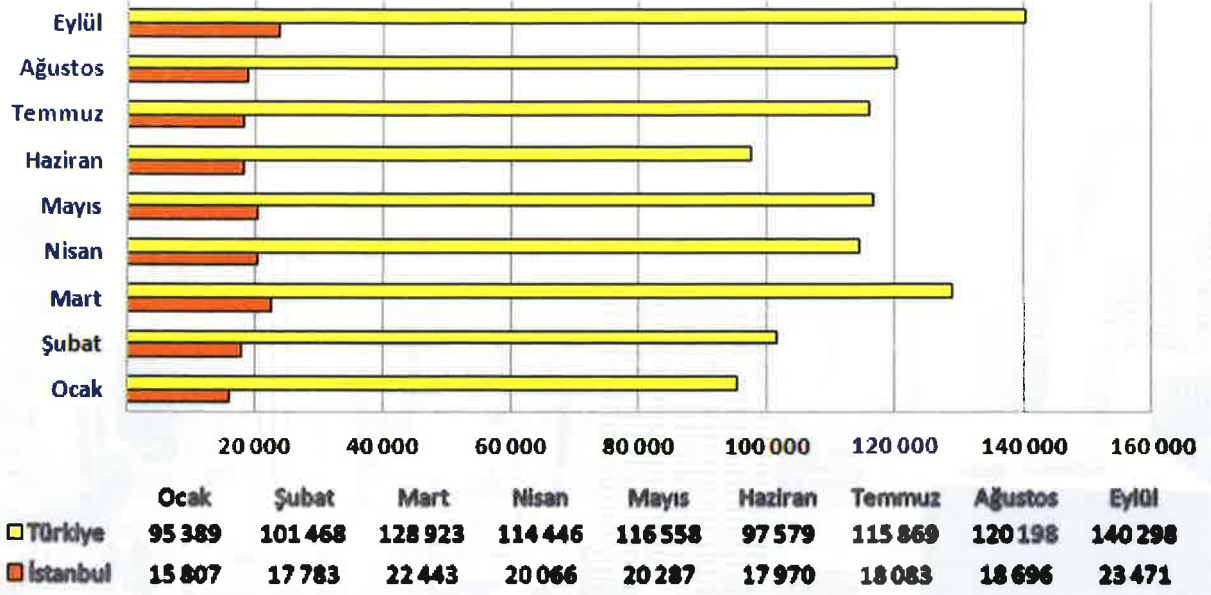
2015 yılı konut satışları



2016 yılı konut satışları



2017 yılı konut satışları



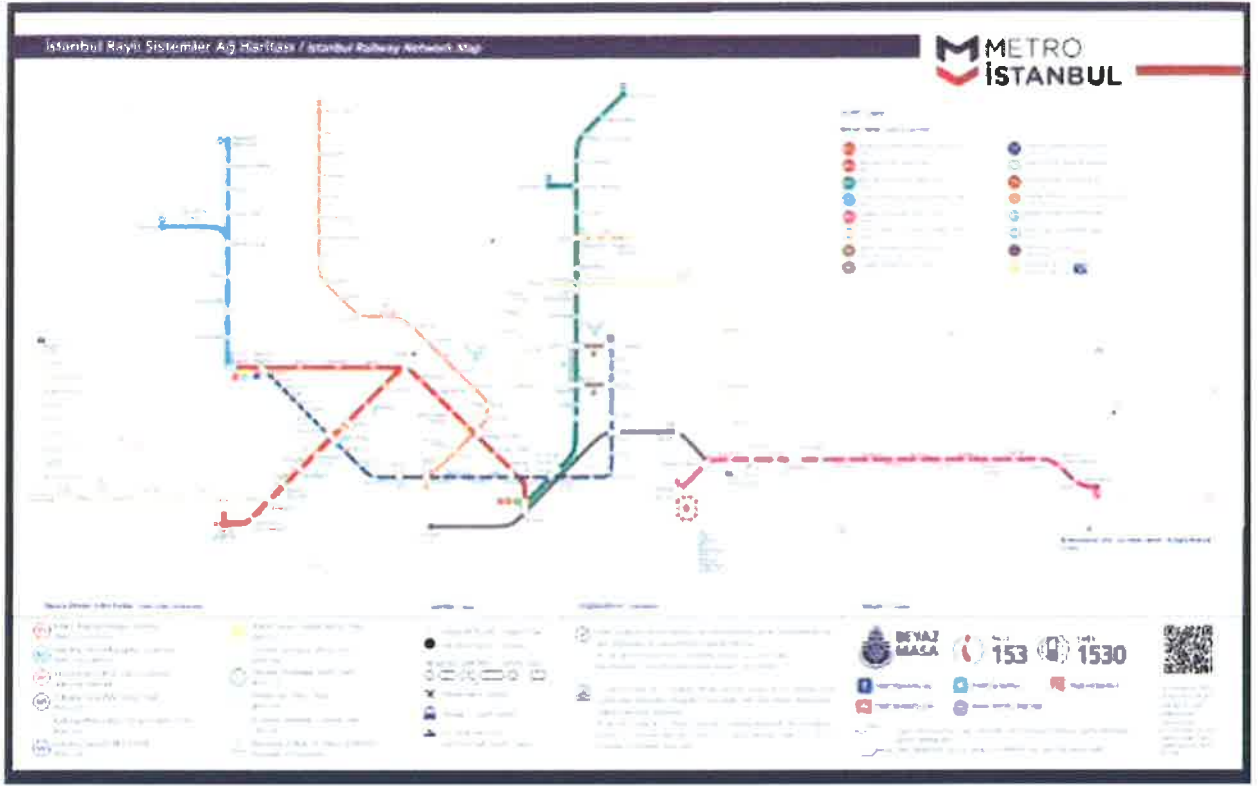
9.4.1. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

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 artırıyor olması.

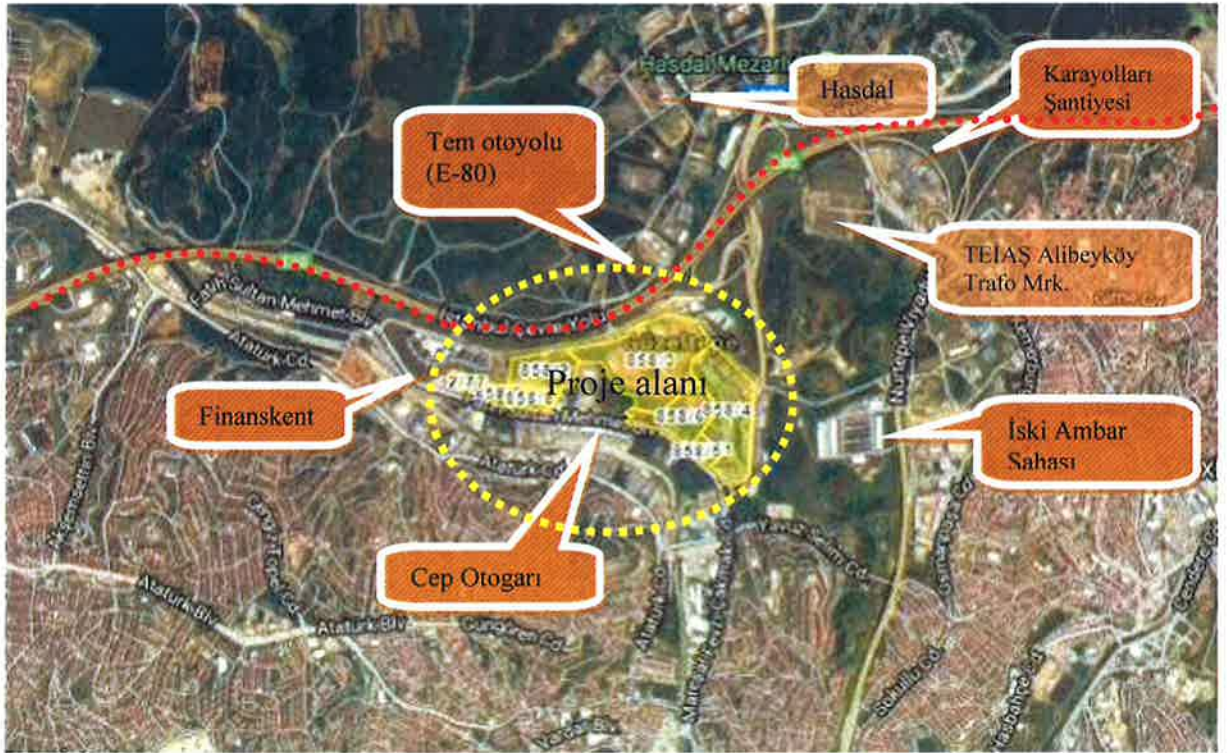
Fırsatlar:

- 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.



Kaynak: metroistanbul.com

İstanbul Metro Ağ Haritası



10. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu 5.Levent Projesi, 141.596,38 m² yüzölçümlü 858 ada, 11 parselde yer almaktadır.
- Toplam ruhsat alanı 503.620,04 m²'dir.
- Proje bünyesinde A1, A2, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, D, E1, E2, G1 ve G2 bloklar olmak üzere toplam 17 adet blok mevcuttur.
- Bloklarda farklı tip ve sayıda daire olmak üzere toplamda 2361 adet bağımsız bölüm mevcuttur.
- 1+1 ila 4+1 arasında değişen farklı daire tipleri bulunmaktadır.
- A1, A2 Bloklar 31'er katlı, B1 ila B4 Bloklar ile C1 ila C6 bloklar 17'şer katlı, D ve E1 Bloklar 26'şar katlı, E2 Blok 25 katlı, G1 Blok 17 katlı, G2 Blok ise 15 katlıdır.
- Proje bünyesinde sosyal tesis, yapay gölet, spa merkezi, hamam, sauna, jakuzi, buhar odası, basketbol sahası, futbol sahası, tenis kortu, plaj voleybol sahası, fitness center, gym, cardio, spinning, plates stüdyosu, yoga stüdyosu, çok amaçlı stüdyo, kumsallı yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, çocuk aktivite havuzu, koşu parkuru, yürüyüş Yolları, bisiklet yolları, çocuk oyun parkları, ağaç evler, tematik oyun parkı, kızılderili çadırları, oyun mağarası, kum havuzu, tırmanma duvarı, su parkuru, kids club, denge parkuru, mangal/BBQ alanları, gurme restoran-cafeler, yeme-içme alanları, 5. Levent çarşısı, market, kuaför, kuru temizleme, berber, festival meydanı, açık hava sineması, amfi tiyatro, kır kahvesi, seyir ve oturma terasları, yansıma havuzları, tematik oyun parkı, atölye gibi zengin sosyal donatılar bulunmaktadır.
- Peyzaj düzenlenmesi yapılmıştır.
- Proje tamamlanmış olup oturum başlamıştır.
- Projeden asansörle inşaatı devam metro istasyonuna direkt iniş sağlanacaktır.
- Bloklara ait kullanım alanları ve bağımsız bölüm sayıları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI
A1	54.113,50	31	325
A2	57.033,72	31	322
B1	20.687,79	17	81
B2	19.731,69	17	84
B3	20.687,79	17	81
B4	20.687,79	17	81
C1	25.123,57	17	106
C2	25.123,57	17	106
C3	26.540,55	17	113
C4	25.123,57	17	106
C5	25.123,57	17	106
C6	25.123,57	17	106
D	39.560,71	26	184
E1	41.087,70	26	192
E2	38.706,67	25	188
G1	20.422,22	17	96
G2	18.742,06	15	84
	503.620,04		2361

- Değerleme konusu 490 adet bağımsız bölüme (423 adet daire, 50 adet ticari ünite, 17 adet trafo) ait kat, kullanım alanları ve tipleri fiyatlandırma tablosunda sunulmuştur.

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 değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

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

12. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

Güçlü Yönler

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- İş merkezlerinin yoğunlaştığı bir bölgede konumlanması,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,
- Kat irtifakının kurulmuş olması,
- Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- Reklâm kabiliyeti,
- İş mekânlarda kullanılan malzeme ve işçilik kalitesinin yüksek standartlarda olması,
- Nitelikli mimari tasarım,
- Kapalı otopark alanlarına sahip olması,
- Tamamlanmış altyapı,
- Yüksek standartlarda inşa edilmiş her türlü altyapısal ve teknik imkanları bünyesinde bulundurması,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Yapı Kullanma İzin Belgelerinin olması,
- 3. Havalimanı'na rahat ulaşılacak bir konumda olması
- Levent ve Maslak gibi önemli iş merkezlerine yakınlığı
- Mevcut ve planlamakta olan büyük toplu ulaşım projelerinin ve metro hatlarının kesişim noktasında olması.

Fırsatlar

- Bölge için inşa edilmekte olan yeni metro hattının kısa bir süre içerisinde tamamlanacak olması.
- 5. Levent Projesi ile birlikte yakındaki Ayazağa Bölgesinde tamamlanan ve hayata geçmekte olan residence-ofis projelerinin bölgeye olan ilgiyi artırması ve bu eksende yaşanması muhtemel değer artışları.
- Projenin yanında yer alan Bezmialem Üniversitesi Kampüsünün tamamlanmasıyla bölgede yaşanacak hareketlilik.

Zayıf Yönler

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk,

Tehditler

- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi

13. FİYATLANDIRMA

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

13.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

13.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

13.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

13.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde taşınmazların arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.)

5. Levent Projesi bünyesinde yer alan ve mülkiyeti Torunlar GYO'na ait 490 adet bağımsız bölüm rapora konu edilmektedir. Karma nitelikte olan bu projenin tamamı ekspertize konu edilmediğinden ikame maliyet yönteminin uygulanmasında zorluklar ortaya çıkmaktadır.

Bu sebeplerle İkame Maliyet Yaklaşımı yönteminin sağlıklı şekilde uygulanması mümkün olmamıştır.

13.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, taşınmazların çevresinde pazara çıkarılmış veya yakın dönemde satılmış/kiraya verilmiş benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Konut Emsalleri:

5. LEVENT KONUT EMSALLERİ	ALAN (m ²)	TİPİ	KAT	İSTENEN FİYAT(TL)	BİRİM (TL/m ²)
SATILIK	74	1+1	10	520.000	7.027
SATILIK	74	1+1	19	545.000	7.365
SATILIK	74	1+1	12	595.000	8.041
SATILIK	74	1+1	12	635.000	8.581
SATILIK	112	2+1	8	845.000	7.545
SATILIK	112	2+1	3	855.000	7.634
SATILIK	129	2+1	2	900.000	6.977
SATILIK	129	2+1	1	920.000	7.132
SATILIK	139	2+1	11	1.000.000	7.194
SATILIK	166	3+1	7	1.210.000	7.289
SATILIK	188	3+1	20	1.240.000	6.596
SATILIK	188	3+1	10	1.255.500	6.678
SATILIK	180	3+1	22	1.350.000	7.500
SATILIK	208	4+1	4	1.525.000	7.332
SATILIK	208	4+1	3	1.550.000	7.452
SATILIK	208	4+1	Bahçe Kat	1.900.000	9.135
ORTALAMA					7.467

Emsal Analizi – Satılık Konut

	Kullanım Alanı m ²	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
										6.720
Emsal 1	74	7.027	-10%	6.324	0%	6.324	0%	6.324	-10%	6324
Emsal 2	74	7.365	-10%	6.628	0%	6.628	0%	6.628	-10%	6628
Emsal 3	74	8.041	-10%	7.236	0%	7.236	0%	7.236	-10%	7236
Emsal 4	74	8.581	-10%	7.723	0%	7.723	0%	7.723	-10%	7723
Emsal 5	112	7.545	-10%	6.790	0%	6.790	0%	6.790	-10%	6790
Emsal 6	112	7.634	-10%	6.871	0%	6.871	0%	6.871	-10%	6871
Emsal 7	129	6.977	-10%	6.279	0%	6.279	0%	6.279	-10%	6279
Emsal 8	129	7.132	-10%	6.419	0%	6.419	0%	6.419	-10%	6419
Emsal 9	139	7.194	-10%	6.475	0%	6.475	0%	6.475	-10%	6475
Emsal 10	166	7.289	-10%	6.560	0%	6.560	0%	6.560	-10%	6560
Emsal 11	188	6.596	-10%	5.936	0%	5.936	0%	5.936	-10%	5936
Emsal 12	188	6.678	-10%	6.010	0%	6.010	0%	6.010	-10%	6010
Emsal 13	180	7.500	-10%	6.750	0%	6.750	0%	6.750	-10%	6750
Emsal 14	208	7.332	-10%	6.599	0%	6.599	0%	6.599	-10%	6599
Emsal 15	208	7.452	-10%	6.707	0%	6.707	0%	6.707	-10%	6707
Emsal 16	208	9.135	-10%	8.221	0%	8.221	0%	8.221	-10%	8221

Kiralık Konut Emsalleri:

5. LEVENT KONUT EMSALLERİ	ALAN (m ²)	TİPİ	KAT	İSTENEN FİYAT (TL)	BİRİM (TL/m ²)
KİRALIK	87	1+1	10	2.500	29
KİRALIK	74	1+1	7	3.000	41
KİRALIK	74	1+1	1	3.000	41
KİRALIK	139	2+1	3	3.500	25
KİRALIK	145	2+1	2	3.500	24
KİRALIK	120	2+1	22	3.750	31
KİRALIK	186	3+1	22	4.700	25
KİRALIK	183	3+1	12	4.700	26
KİRALIK	208	4+1	6	5.300	25
KİRALIK	214	4+1	9	5.250	25
KİRALIK	194	4+1	10	5.250	27
ORTALAMA					29

Emsal Analizi – Kiralık Konut

	Kullanım Alanı m ²	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Kira Değeri (TL)
										26
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	87	29	-10%	26	0%	26	0%	26	-10%	26
Emsal 2	74	41	-10%	36	0%	36	0%	36	-10%	36
Emsal 3	74	41	-10%	36	0%	36	0%	36	-10%	36
Emsal 4	139	25	-10%	23	0%	23	0%	23	-10%	23
Emsal 5	145	24	-10%	22	0%	22	0%	22	-10%	22
Emsal 6	120	31	-10%	28	0%	28	0%	28	-10%	28
Emsal 7	186	25	-10%	23	0%	23	0%	23	-10%	23
Emsal 8	183	26	-10%	23	0%	23	0%	23	-10%	23
Emsal 9	208	25	-10%	23	0%	23	0%	23	-10%	23
Emsal 10	214	25	-10%	22	0%	22	0%	22	-10%	22
Emsal 11	194	27	-10%	24	0%	24	0%	24	-10%	24

Satılık Mağaza-Dükkan Emsalleri:

1-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 501 95 01

Tem Avrupa konutlarında yer alan asma katlı 300 m² kullanım alanlı işyeri 5.200.000,-TL bedelle satılıktır. (17.333,-TL/m²)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 626 88 19

Tem-2 Avrupa konutlarında yer 50 m² kullanım alanlı düz giriş işyeri 1.350.000,-TL bedelle satılıktır. (27.000,-TL/m²)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 321 29 87

Taşınmazın yer aldığı bölgede yeni binanın zemin katta konumlu 130 m² kullanım alanlı düz giriş işyeri 1.400.000,-TL bedelle satılıktır. (10.769,-TL/m²)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 221 21 16

Taşınmazın yer aldığı bölgede yeni binanın zemin katta konumlu 357 m² kullanım alanlı depolu işyeri 3.948.000,-TL bedelle satılıktır. (11.058,-TL/m²)

5-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 221 21 16

Taşınmazın yer aldığı bölgede yeni binanın zemin katta konumlu 292 m² kullanım alanlı depolu işyeri 3.242.000,-TL bedelle satılıktır. (11.102,-TL/m²)

6-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 221 21 16

Taşınmazın yer aldığı bölgede yeni binanın zemin katta konumlu 311 m² kullanım alanlı depolu işyeri 3.606.000,-TL bedelle satılıktır. (11.595,-TL/m²)

Emsal Analizi - Satılık Dükkan/Mağaza

	Kullanım Alanı m ²	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
										14.410
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	300	17.333	-10%	15.600	0%	15.600	0%	15.600	-10%	15600
Emsal 2	50	27.000	-10%	24.300	0%	24.300	0%	24.300	-10%	24300
Emsal 3	130	10.769	-10%	9.692	0%	9.692	20%	11.631	10%	11631
Emsal 4	357	11.058	-10%	9.952	0%	9.952	15%	11.445	5%	11445
Emsal 5	292	11.102	-10%	9.992	0%	9.992	15%	11.491	5%	11491
Emsal 6	311	11.595	-10%	10.436	0%	10.436	15%	12.001	5%	12001

Kiralık Mağaza-Dükkan Emsalleri:

1-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 477 76 16

Tem-2 Avrupa konutlarında yer alan 190 m² kullanım alanlı işyeri aylık 10.000,-TL bedelle kiralıktır. (53,-TL/m²)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 626 88 19

Tem-2 Avrupa konutlarında yer alan 50 m² kullanım alanlı işyeri aylık 3.750,-TL bedelle kiralıktır. (75,-TL/m²)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 322 17 18

Tem-2 Avrupa konutlarında yer alan 240 m² kullanım alanlı işyeri aylık 11.000,-TL bedelle kiralıktır. (46,-TL/m²)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 539 232 45 80

Taşınmazın yer aldığı bölgede yeni binanın zemin katta konumlu 24 m² kullanım alanlı işyeri aylık 1.450,-TL bedelle kiralıktır. (60,-TL/m²)

Emsal Analizi – Kiralık Dükkan/Mağaza

	Kullanım Alanı m2	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi	Konum ve Şerefiye	Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Kira Değeri (TL)
							51
			Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı
Emsal 1	190	53	-10%	48	0%	48	-10%
Emsal 2	50	75	-10%	68	0%	68	-10%
Emsal 3	240	46	-10%	41	0%	41	-10%
Emsal 4	24	60	-10%	54	0%	54	-20%

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle “5.Levent Projesi” bünyesinde konumlu olan rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan arsa payı dahil satış değerleri blok bazında aşağıdaki özet tabloda sunulmuştur. Taşınmazların bağımsız bölüm bazında takdir olunan değerleri ise rapor ekinde.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
Konut	423	65.223,41	465.000.000
Ticari	50	8.572,29	59.690.000
Trafo (*)	17	333,42	0
TOPLAM	490	74.129,12	524.690.000

(*) Değerlemede trafolar dikkate alınmamıştır.

13.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı :

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

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

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

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

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

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından ve emsal analizlerinden hareketle konutlar için % 4,66, işyerleri için ise % 4,78 olarak belirlenmiştir.

Emsal analizlerinden hareketle "**5.Levent Projesi**" bünyesinde konumlu olan rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan aylık kira değerleri blok ve fonksiyon bazında aşağıdaki özet tabloda sunulmuş ve yukarıda belirtilen kapitalizasyon oranları itibariyle kıymet takdir edilmiştir. Taşınmazların bağımsız bölüm bazında takdir olunan aylık kira değerleri ise rapor ekinde.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)
Konut	423	65.223,41	1.662.600	19.951.200	4,66	428.137.000
Ticari	50	8.572,29	238.700	2.864.400	4,78	59.925.000
Trafo (*)	17	333,42	0	0	0	0
TOPLAM			1.901.300	22.815.600		488.062.000

(*) Trafolar değerlemede dikkate alınmamıştır.

14. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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 değerler birbirlerinden farklıdır.

5.LEVENT PROJESİNDE YER ALAN 490 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	524.690.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	488.062.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazların toplam değeri 524.690.000,-TL olarak belirlenmiştir.

14.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

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

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
Konut	423	65.223,41	1.662.600	19.951.200
Ticari	50	8.572,29	238.700	2.864.400
Trafo (*)	17	333,42	0	0
TOPLAM			1.901.300	22.815.600

14.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

14.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmazlar, 5.Levent Projesi bünyesindeki 490 adet bağımsız bölümdür. Yapı Kullanma İzin Belgesi olan rapor konusu taşınmazların değer tespiti bağımsız bölüm bazında yapılmış olup ana gayrimenkulün müşterek kısımlarının değeri bağımsız bölümlerin değerlerine yansıtılmıştır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

14.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

14.8. 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 5.Levent Projesi'nde genel olarak oturum başlamış olup Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır. Kat mülkiyetine henüz geçilmemiştir.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların yapı kullanma izin belgelerinin olması sebebiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

15. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **5.Levent Projesi bünyesindeki 490 adet bağımsız bölümün** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşaat özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer projeler üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle,

A. Arsa payları dahil değerleri toplamı için,

524.690.000,-TL (Beşyüzyirmidörtmilyonaltıyüzdoksanbin Türk Lirası);

$(524.690.000,-TL \div 6,0388 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{86.886.000,-Euro})$

$(524.690.000,-TL \div 5,2704 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{99.554.000,-USD})$

B. Aylık kira değerleri toplamı için,

1.901.300,-TL (Birmilyondokuzyüzbirbinüçyüz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(1.901.300,-TL \div 6,0388 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{315.000,-Euro})$

$(1.901.300,-TL \div 5,2704 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{361.000,-USD})$

(*) 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.

Konutların KDV dahil toplam değeri 469.650.000,-TL; Ticari ünitelerin KDV dahil toplam değeri ise 70.434.200,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazlar Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer alabilirler.

İşbu rapor, **Torunlar Gayrimenkul 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)

Saygılarımızla,

Eki:

- Uydu fotoğrafı
- Fotoğraflar
- İmar durumu
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Tapu suretleri (8 Adet ekte/Devamı klasörde)
- Tapu kaydı (Tamamı ekte)
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Genel Sek. No: 37
Akademi Merkezi Kat: 3/8
34718 Acıbadem, Kadıköy/İSTANBUL
Kadıköy V.D. 606 031 8479
T.C. Sic. No: 542732/490339

Ercan MEŞE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406154)