



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eyüpsultan / İSTANBUL

(5.Levent Korupark Projesi / 770 Adet Bağımsız Bölüm)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2024 / 246

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	11
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ	11
11.1.	İMAR DURUMU	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	12
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	13
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	13
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	14
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	15
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	15
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	17
12.2.1.	İSTANBUL İLİ	17
12.2.2.	EYÜPSULTAN İLÇESİ	20
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	21
12.4.	TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	22
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	26
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	29
13.	AÇIKLAMALAR	30
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	31
15.	DEĞERLENDİRME	31
16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	32

16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	32
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	33
16.3. GELİR YAKLAŞIMI.....	34
17. FİYATLANDIRMA.....	35
17.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ):.....	43
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	47
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	47
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	47
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	47
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	47
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	47
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	48
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	48
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	48
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	48
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	48
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	48
18.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	49
19. SONUÇ.....	50

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Güzeltepe Mahallesi, 15 Temmuz Şehitler Caddesi, No:8, 5. Levent Korupark Projesi, 1043 Ada 2 Parsel (744 Daire + 20 Ticari Ünite + 6 Trafo) <u>Eyüpsultan / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	20 Haziran 2024 tarih ve 951 – 2024/023 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	30 Haziran 2024
RAPOR TARİHİ	05 Temmuz 2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	5. Levent Korupark Projesi
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, 5. Levent Mahallesi, 1043 Ada 2 Parsel (Bkz. "Tapu Kayıtları")
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Ticaret + Konut 2" alanında kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen projenin 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, 5. LEVENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1043 ADA, 2 NOLU PARSELDE KONUMLU İNŞA HALİNDEKİ 5. LEVENT KORUPARK PROJESİNİN HÂLİHAZIR DURUM DEĞERİ	9.394.000.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Güzeltepe Mahallesi, 15 Temmuz Şehitler Caddesi, No:8, 5. Levent Korupark Projesi, 1043 Ada 2 Parsel (744 Daire + 20 Ticari Ünite + 6 Trafo) <u>Eyüpsultan / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	20 Haziran 2024 tarih ve 951 – 2024/023 no ile
MÜŞTERİ NO	951
RAPOR NO	2024/246
DEĞERLEME TARİHİ	30 Haziran 2024
RAPOR TARİHİ	05 Temmuz 2024
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen projenin 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 - Değerleme Uzmanı Lisans No: 406154
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	

RAPOR TARİHİ	08.01.2019	07.01.2020	08.01.2024
RAPOR NUMARASI	2018/523	2019/1630	2023/967
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Cem GÜL (403030)
1043 ADA (ESKİ: 858 ADA) 2 PARSELİN DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	5.280.000	6.055.000	-
KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMESİNE İSTİNADEN GYO'NIN ELDE EDECEĞİ HAK VE FAYDALARIN GÜNCEL PAZAR DEĞERİ	-	340.000.000,-TL	340.000.000,-TL
PROJENİN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ(TL) (KDV HARİÇ)	-	-	6.775.000.000

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK 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	1.000.000,-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	% 21,11
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde, 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. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. 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.

9. 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.

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	İstanbul – Eyüpsultan
MAHALLESİ	5. Levent
ADA NO	1043
PARSEL NO	2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ (*)	Arsa
ARSA ALANI	43.405,61 m ²
TAPU TARİHİ	12.01.2023
YEVMIYE NO	1260

(*) Kat irtifakı kurulmuş olup henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.

10.2. 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 07.06.2024 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Beyanlar Hanesinde (Müstereken):

- Yönetim Planı: 05/01/2023 (12.01.2023 tarih ve 1260 yevmiye no ile)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (09.06.2014/10953)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (28.05.2014/10106)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (09.06.2014/9068)
- Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (A-100, A-101, A-102, A-103, A-105, A-107, A-109, A-111, A-113, A-123, A-124, A-127, A-129, A-131, A-132, A-133, A-135, A-139, A-141, A-143, A-144, A-145, A-147, A-148, A-149, A-151, A-152, A-153, A-155, A-156, A-157, A-159, A-27, A-35, A-36, A-41, A-45, A-48, A-57, A-65, A-67, A-73, A-75, A-80, A-81, A-88, A-89, A-91, A-92, A-97, A-98, A-99, B1-10, B1-20, B1-36, B1-55, B1-6, B1-66, B1-70, B1-76, B1-78, B1-85, C2-102, C2-106, C2-107, C2-12, C2-13, C2-16, C2-17, C2-30, C2-42, C2-43, C2-45, C2-52, C2-60, C2-61, C2-74, C2-75, C2-86, C2-95, C3-11, C3-19, C3-26, C3-31, C3-48, C3-58, C3-59, C3-6, C3-61, C3-65, C3-67, C3-68, C3-79, C3-8 nolu bağımsız bölümler)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Yönetim planı beyanı yasal bir gereklilik olup taşınmazların alım satımını engellememektedir.

Riskli yapı beyanı parsel bünyesinde daha önceden yer alan eski yapılar ile ilgili olup hâlihazır durumda taşınmazların alım satımına engel teşkil etmemektedir.

Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerhi: Yabancıya satış işlemlerinde yapılan bir uygulama olup, satış vaadi sözleşmesi haricinde bir kişiye satılması konusunda kısıtlayıcı özelliği bulunmaktadır. Fakat satış vaadi sahibine devrine ve gayrimenkullerin değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

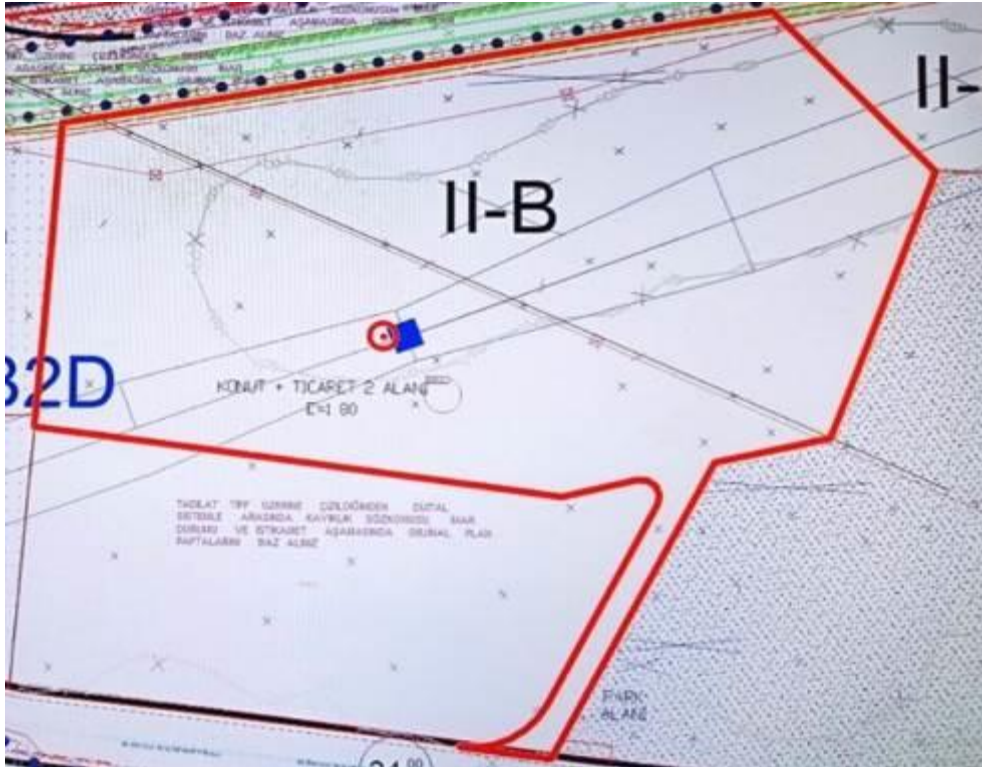
Taşınmazların GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda rapora konu taşınmazın, 19.03.2005 tasdik tarihli Alibeyköy Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret + Konut 2" alanında kaldığı, yapılaşma şartlarının 'Emsal: 1,80, TAKS: 0,40' şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.

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.



İmar Plan Görüntüsü

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Eyüpsutan Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu olan 1043 (Eski: 858) ada 2 parsel üzerinde inşası devam eden 5. Levent Korupark projesi ile ilgili olarak 22.08.2016 tarihinde A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3 ve B4 bloklar için alınmış yeni yapı ruhsatları ile 18/08/2021 tarihinde A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4 bloklar için ve 07/10/2021 tarihinde A, B1, B2, B3, C1, C2, C3, C4 bloklar için alınmış isim değişikliği ruhsatları görülmüştür.

07.10.2021 tarihli ruhsatlarda blok isimlerinde değişik görünmektedir. Ancak bu herhangi bir tadilattan kaynaklı olmayıp sadece isimlerin değiştirilmesinden ibarettir. 20.07.2022, 15.08.2022 ve 01.12.2022 tarihlerinde ise A, B1, B2, B3, C1, C2 ve C3 olmak üzere toplam 7 blok ve 770 bağımsız bölüm, 187.949,37 m² inşaat alanı için tadilat ruhsatları düzenlenmiş olup halihazırda inşai faaliyetler alınan bu tadilat ruhsatlarına istinaden devam etmektedir.

Konu projeye ilişkin herhangi bir tutanak, encümen kararı, mahkeme yazışmaları vb. olumsuz evraka rastlanılmamıştır. Belgeler aşağıda liste halinde sunulmuştur.

YENİ YAPI RUHSATLARI								
TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. B. 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	19.903,30	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	17	70	MESKEN
TOPLAM					155.097,57		582	

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATLARI								
TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. B. SAYISI	KULLANIM AMACI
18.8.2021	109611343	858	2	A1	20.607,01	12	78	MESKEN
18.8.2021	112422902	858	2	A2	19.595,32	12	75	MESKEN
18.8.2021	131276503	858	2	A3	18.773,81	12	72	MESKEN
18.8.2021	126261577	858	2	A4	17.962,31	12	69	MESKEN
18.8.2021	101973824	858	2	B1	19.903,30	17	74	MESKEN
18.8.2021	124931981	858	2	B2	19.903,99	17	74	MESKEN
18.8.2021	100894153	858	2	B3	19.176,26	17	70	MESKEN
18.8.2021	130363641	858	2	B4	19.175,57	17	70	MESKEN
TOPLAM					155.097,57		582	

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATLARI								
TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. B. SAYISI	KULLANIM AMACI
07.10.2021	107421869	858	2	A	17.962,31	12	69	MESKEN
07.10.2021	106685688	858	2	B1	18.773,81	12	72	MESKEN
07.10.2021	135308393	858	2	B2	19.595,32	12	75	MESKEN
07.10.2021	149865040	858	2	B3	20.607,01	12	78	MESKEN
07.10.2021	141363093	858	2	C1	19.903,30	17	74	MESKEN
07.10.2021	138430905	858	2	C2	19.903,99	17	74	MESKEN
07.10.2021	114296916	858	2	C3	19.176,26	17	70	MESKEN
07.10.2021	-	858	2	C4	19.175,57	17	70	MESKEN
TOPLAM					155.097,57		582	

TADİLAT RUHSATLARI								
TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. B. SAYISI	KULLANIM AMACI
20.07.2022	119029973	1043	2	A	30.406,93	24	178	MESKEN + OFİS / İŞYERİ + ULAŞIM
20.07.2022	138458088	1043	2	B1	22.968,75	22	85	MESKEN
20.07.2022	146616859	1043	2	B2	24.192,86	21	90	MESKEN
20.07.2022	148060599	1043	2	B3	27.241,55	22	101	MESKEN + OFİS / İŞYERİ + ULAŞIM
20.07.2022	129614715	1043	2	C1	28.012,46	20	115	MESKEN
15.08.2022	116833435	1043	2	C2	27.544,71	20	112	MESKEN
01.12.2022	121808687	1043	2	C3	27.582,11	19	89	MESKEN+OFİS/ İŞYERİ
TOPLAM					187.949,37		770	

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, 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.

11.4. 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 Emin Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yürütülmektedir.

Adres: Göztepe Mahallesi, İstoç 1. Cadde, TEM Plaza, No:6/209, Bağcılar/İstanbul.

11.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Taşınmazlar 12.01.2023 tarihinde kat irtifakının tesisi işlemi ile Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetine tescil olunmuştur.

11.5.2.Belediye Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel 19.03.2005 tasdik tarihli plan kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlar inşa halinde olup enerji kimlik belgeleri bulunmamaktadır.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatıyesisi alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Değerleme konusu taşınmazların 20.07.2022 - 15.08.2022 - 01.12.2022 tarihlerinde düzenlenmiş tadilat ruhsatları itibariyle inşai faaliyetleri devam etmektedir. Hâlihazırda yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 15 Temmuz Şehitler Caddesi üzerinde yer alan 1043 ada 2 parselde konumlu, 5. Levent Korupark Projesi bünyesindeki A, B1, B2, B3, C1, C2 ve C3 bloklarda bulunan toplam 770 adet bağımsız bölümdür.

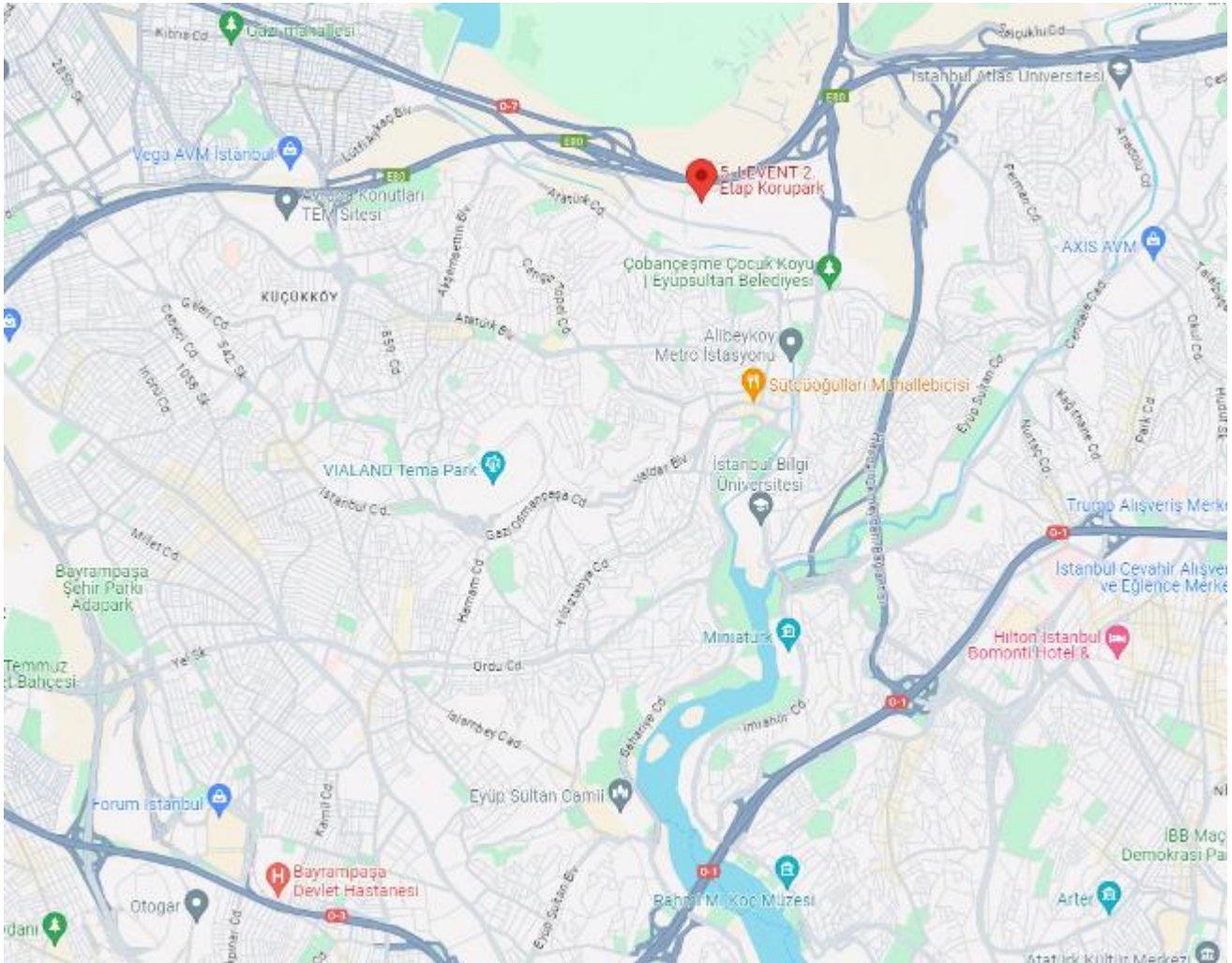
Taşınmazların yakın çevresinde, 5. Levent Sitesi, Finanskent Sitesi, Alibeyköy Cep Otogarı, Haliç Üniversitesi Alibeyköy Yerleşkesi, İSKİ Kanalizasyon Daire Başkanlığı, yer yer sanayi tesisi olarak kullanılan yapılar ve düşük katlı konut olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazların ulaşım bağlantısı TEM Otoyolu ve Hasdal Kavşağı üzerinden sağlanabilmektedir.

Bölgenin alt yapı sorunu bulunmamakta olup kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

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

Taşınmazlar, Vialand Tema Park AVM.'ne 5,6 km., Eyüpsultan Belediyesi'ne 7,5 km., FSM. Köprüsü'ne 10 km., İstanbul Havalimanı'na ise yaklaşık 32 km. mesafededir.



Konum Krokisi



Uydu Fotoğrafları

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 yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve halihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

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.

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, funiküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

12.2.2. Eyüpsultan İlçesi



Eyüpsultan ya da eski adıyla Eyüp, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir.

1936'da Fatih, Beyoğlu ve Sarıyer ilçelerinin bir bölümüyle kurulan Eyüpsultan ilçesinin yüzölçümü 242 km²'dir.

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.

29 mahallesi bulunan Eyüpsultan ilçesinin nüfusu 2021 yılındaki Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 417.360'tır.

İlçenin Haliç'in iç kesiminde kısa bir sahil şeridi, Karadeniz'de Akpınar ve Çiftalan köyleri arasında da uzun bir sahil şeridi vardır. Kurulduğunda bugünkü Sultangazi ilçesinin Eskihabipler Mahallesi dışında tamamını, Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa ilçelerini de kapsayan Eyüpsultan, bugünkü sınırlarına 2009'da Yayla mahallesini Sultangazi'ye vererek ulaşmıştır.

Eyüpsultan Camii, Eyüpsultan Türbesi, Sultan Reşat Türbesi, Vialand Tema Park, Pierre Loti Tepesi, Gökürk Göleti, Feshane, Ayvat Bendi Milli Parkı ve Türkiye'deki çeşitli yapıtların maketlerinin sergilendiği Miniatürk başlıca gezilecek yerleridir.

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılamların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünyada enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları devam etmektedir. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem taşımaktadır. Ayrıca son dönemde yaşanan siyasi ve askeri gerilimler risk algısını artırmaktadır.

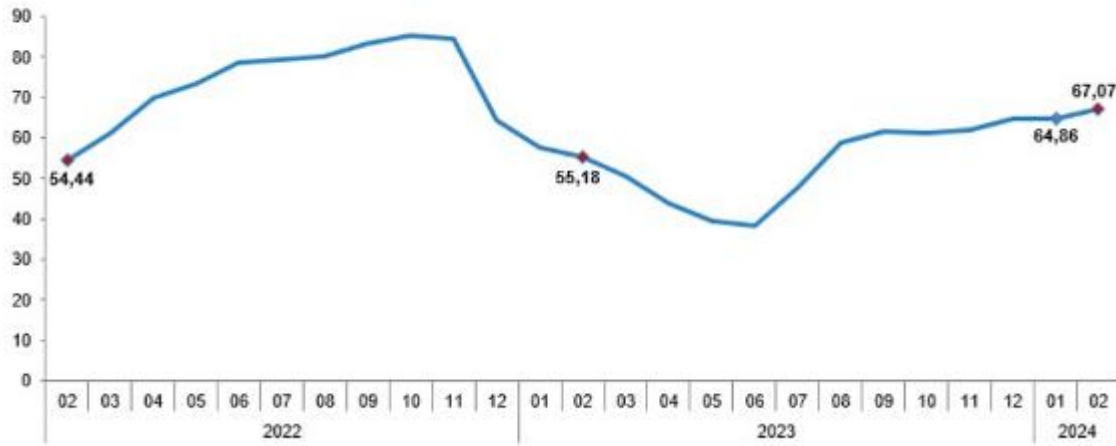
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında ise %5,6, 2023 yılında ise %4,5 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Şubat ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %67,07 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %4,53 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Şubat 2024

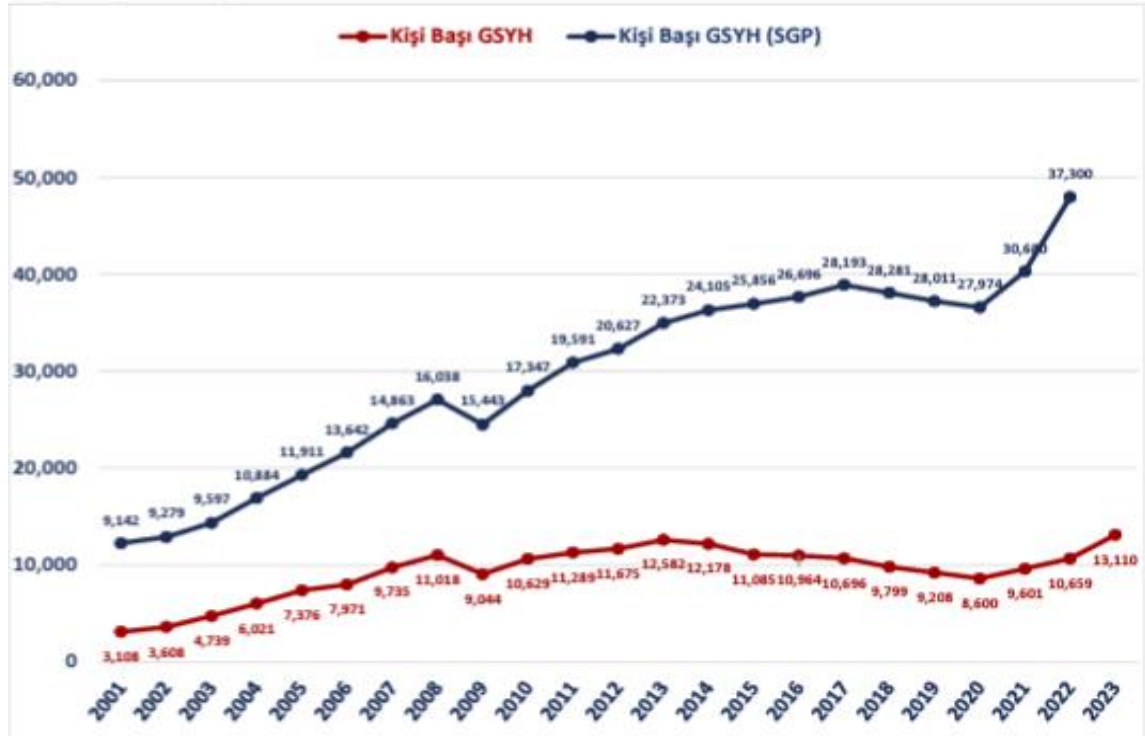


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Şubat ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının şubat ayında bir önceki aya göre 147 bin kişi artarak 32 milyon 423 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,3 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında ise %69,9 olarak, 2023 yılında ise %70,7 olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GSYH Artışı, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, %	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,5	4,5
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	1.168	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.048	7.256	15.012	26.276
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,9	905,8	1.119
Nüfus, Bin Kişi	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280	85.372
Kişi Başına GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	10.629	11.085	10.964	10.696	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659	13.110
İhracat (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2	255,5
İhracat (GTS)/GSYH, %	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1	22,8
İthalat (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7	361,8
İthalat (GTS)/GSYH, %	-	24,6	23,3	27,8	29	27,7	30,6	33,6	40,2	32,3
İhracatın İthalatı Karşılama Oranı (% GTS)	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86	77,3	83	69,9	70,6
Seyahat Gelirleri, Milyar \$	22,6	27,3	19,1	23	25,9	34,3	13,3	26,6	41,2	47,7
Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Giriş), Milyar \$	9,1	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,7	13,3	13	10,6
Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)	-44,6	-26,6	-26,7	-40,0	-20,2	10,8	-31,9	-7,2	-48,4	-45,2
Cari İşlemler Dengesi/GSYH, %	-5,7	-3,1	-3,1	-4,7	-2,5	1,4	-4,4	-0,9	-5,4	-4,0
İşgücüne Katılma Oranı, %	46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4	53,1	53,4
İşsizlik Oranı, %	11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12	10,5	9,4
İstihdam Oranı, %	41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5	48,3
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6	72,3	53,9
TÜFE (%)	6,4	8,81	8,53	11,92	20,3	11,84	14,6	36,08	64,27	67,1
ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	8,52	5,28	4,3	15,82	27,01	17,56	12,18	43,86	128,47	45,7
ÜFE (%)	8,87	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	47,3

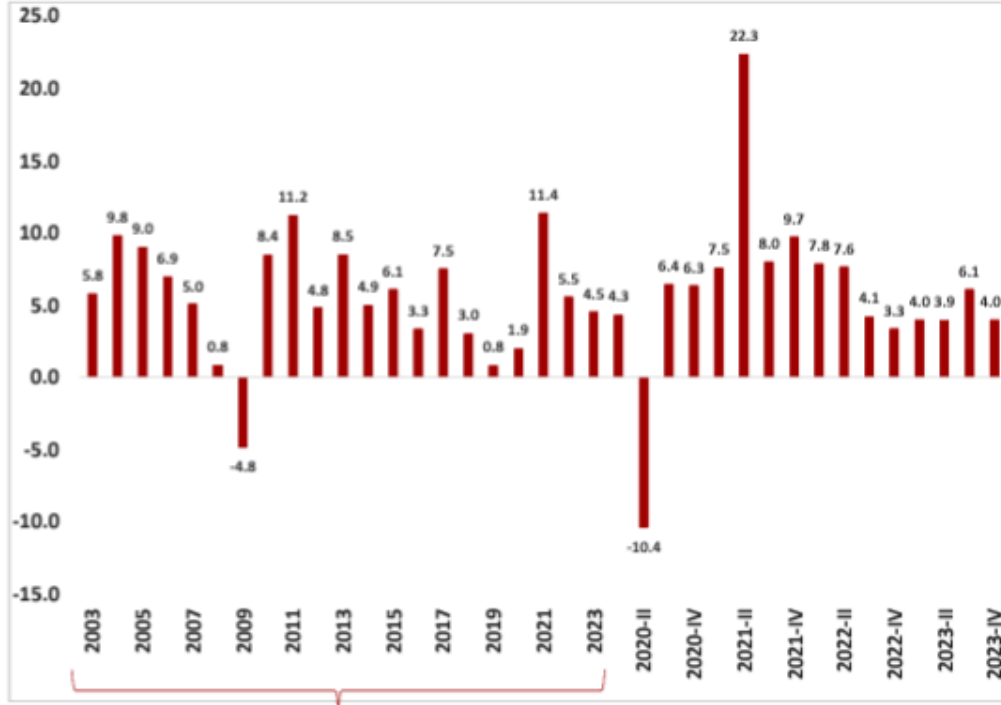
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Şubat 2024)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2023'ün dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4 oranında büyümüştür.

2003-2023 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.

Dönemler İtibariyle GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

Kaynak: TÜİK

2022-2023 Büyüme Tahminleri:

Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2023	3,1	0,5	2,5	3,1	3,0	6,7	5,2	1,9
	2024	3,1	0,9	2,1	1,7	2,6	6,5	4,6	0,9
	2025	3,2	1,7	1,7	1,9	1,1	6,5	4,1	0,8
OECD	2023	2,9	0,6	2,4	3,0	1,3	6,3	5,2	1,7
	2024	2,7	0,9	1,5	1,8	1,1	6,1	4,7	1,0
	2025	3,0	1,5	1,7	2,0	1,0	6,5	4,2	1,2
Dünya Bankası	2023	2,6	0,4	2,5	3,1	2,6	6,3	5,2	1,8
	2024	2,4	0,7	1,6	1,5	1,3	6,4	4,5	0,9
	2025	2,7	1,6	1,7	2,2	0,9	6,5	4,3	0,8

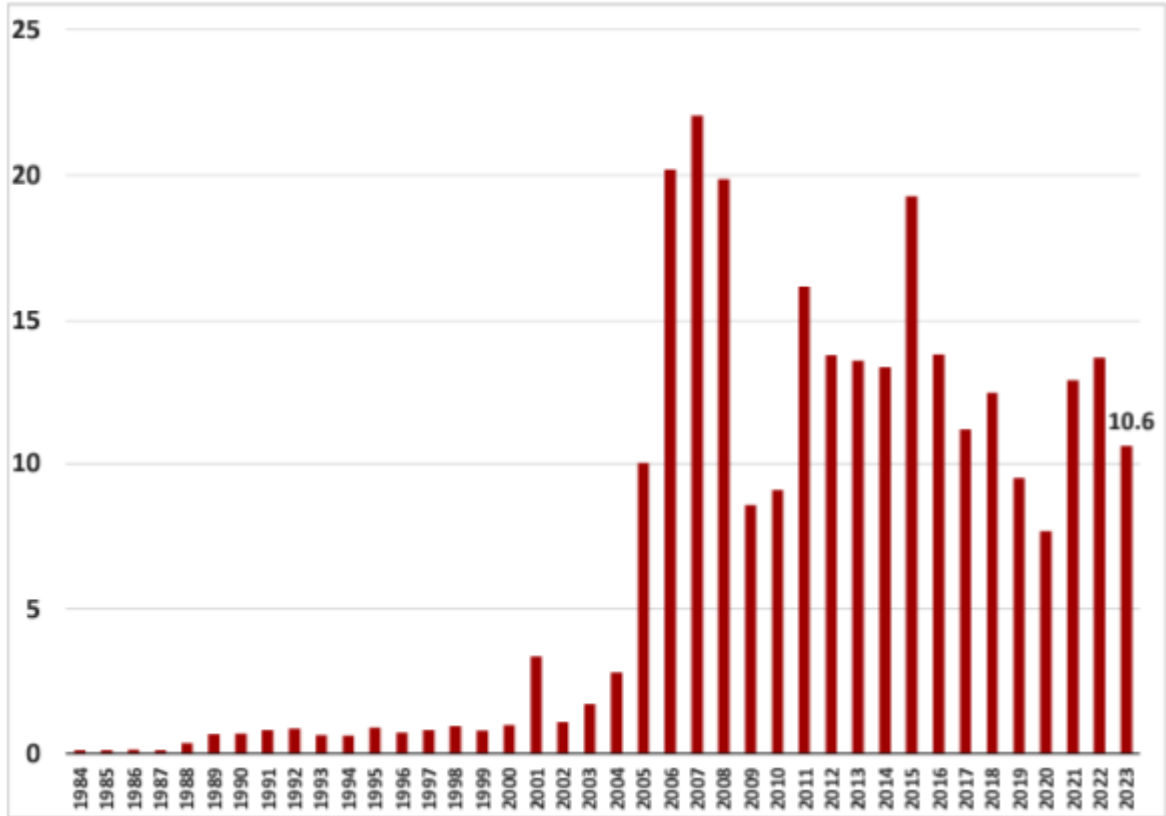
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Şubat 2024)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2024 yılı Ocak ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 768 milyar TL bütçe gelirleri 617,2 milyar TL ve bütçe açığı 150,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Şubat 2024)

12.5. 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.

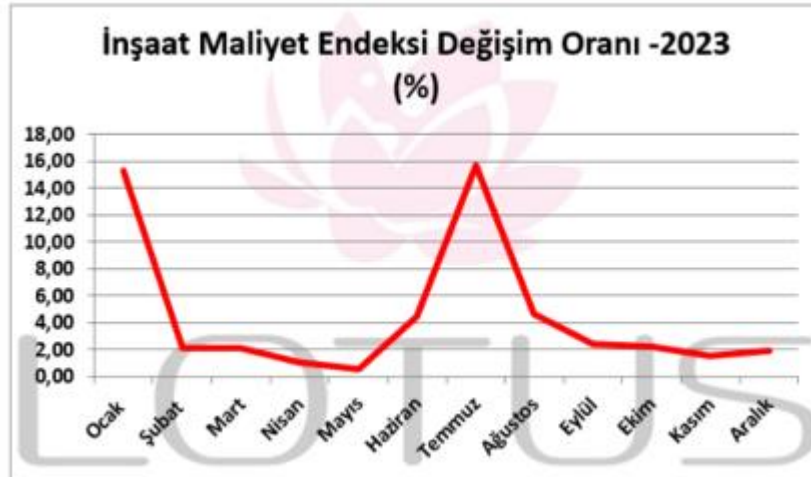
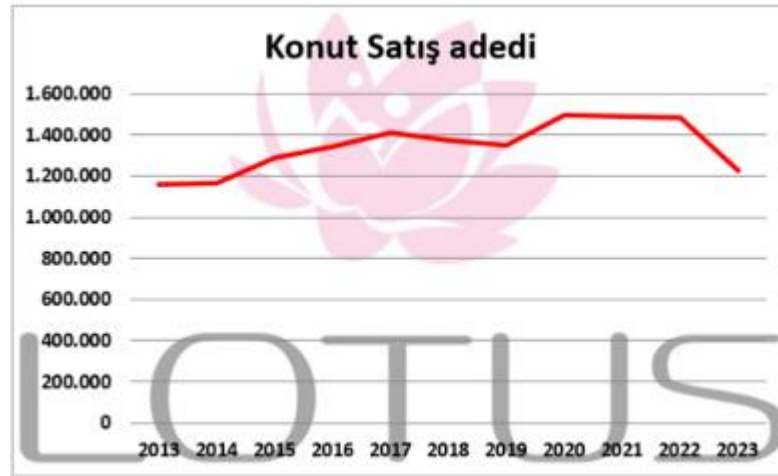
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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 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 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. 2023 yılının ilk dokuz aylık döneminde konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- 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.

13. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu proje, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 15 Temmuz Şehitler Caddesi üzerinde konumlu olan 1043 ada 2 parsel üzerine inşa edilmektedir.
- Geometrik olarak herhangi bir şekilde olmayan parsel düzgün olmayan yamuk (amorf) şekildedir.
- Taşınmazın yer aldığı bölge eğimli ve engebeli bir topografik yapıdadır.
- Parselin yer aldığı bölgede altyapı mevcuttur.
- Parsel kuzey yönünden 15 Temmuz Şehitleri Caddesi'ne yaklaşık olarak 252 m., güney yönünden Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'na 30 m. cephelidir.
- Eyüpsultan Belediyesi İmar Arşivinde yapılan dosya incelemesinde A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3 ve B4 bloklarına ait yeni yapı ruhsatları incelenmiştir. Ruhsatlarda yer alan alanlara göre proje genelinde toplam 582 adet konut olacağı, konutlara ait inşaat alanının 87.642,60 m², ortak alanlara ait inşaat alanının 67.444,97 m², projenin toplam inşaat alanının ise 155.087,57 m² olduğu görülmüştür. Blok isimlerinin 07/10/2021 tarihli isim değişikliği ruhsatlarında A, B1, B2, B3, C1, C2, C3 blok olarak değiştirildiği ancak toplam inşaat alanında ve bağımsız bölüm sayısında değişiklik yapılmadığı tespit edilmiştir. Ancak 20.07.2022, 15.08.2022 ve 01.12.2022 tarihlerinde A, B1, B2, B3, C1, C2 ve C3 olmak üzere toplam 7 blok, 770 bağımsız bölüm ve 187.949,37 m² inşaat alanı için tadilat ruhsatları düzenlendiği tespit edilmiştir.
- Hâlihazırda yerinde yapılan incelemelerde blokların kaba inşaatlarının tamamlandığı, A blokların % 70, B Blokların % 75, C Blokların ise % 55 seviyelerinde olduğu gözlemlenmiştir.
- Projenin genel inşai tamamlanma seviyesi ise ortalama % 65 mertebesinde.
- Rapora konu 770 adet bağımsız bölümün blok, kat, kullanım alanı ve tipleri ile ilgili detaylı tablo rapor ekinde sunulmuştur.
- Taşınmazlar "Satılabilirlik" özelliğine sahiptirler.

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında projesine uygun olarak konutlardan ve ticari ünitelerden oluşan kompleks bir projenin inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Merkezi konumları, - Ulaşım imkânlarının kolaylığı, - Site bünyesinde olmaları sebebiyle sosyal ve donatı alanlarını içerisinde barındıracak olması, - Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları, - Modern şehircilik anlayışına uygun olarak inşa ediliyor olmaları, - Projenin her türlü altyapısal ve teknik imkânları bünyesinde bulunduracak olması, - Projenin otoyola yakın olması.	- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk, - Projenin inşa halinde olması.
Fırsatlar	Tehditler
- Bölgenin yüksek ticari ve sınıî potansiyeli.	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi, - Faizlerin yükselmesi ile ipotekli konut alım talebinde yaşanması muhtemel düşüş.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alınması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

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

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- İkame Maliyet Yöntemi
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı

17.1. İkame Maliyet Yöntemi

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.)

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler ¹ dikkate alınmıştır.

- Arsa değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

17.1.1. Arsa Değeri:

Arsanın rayiç değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

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 arsalar için kıymet takdir edilmiştir.

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

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdeler oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölük)	Emsalin Durumu (Fonksiyon/Yap. Hakkı)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Kötü	>%20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Kötü	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Kötü	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az İyi	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	İyi	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok İyi	> -%20

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

Piyasa Bilgileri / Satılık Arsa Emsalleri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Sıra No	Durumu	İlan Sahibi	Telefon	Açıklama	İstenen Fiyat (TL)	Birim (TL/m ²)
1	Satılık	Sahibinden	545 912 34 **	Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, Yıldız Tabya Caddesi üzerinde yer alan 253 m ² yüzölçümlü olduğu beyan edilen, 4 kat ticaret imarlı arsa (821 ada 25 parsel).	27.500.000	108.696
2	Satılık	Sahibinden	555 007 65 54	Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 142 m ² yüzölçümlü olduğu beyan edilen, 4 kat konut imarlı arsa (595 ada 56 parsel).	18.000.000	112.676
3	Satılık	Emlak Ofisi	532 200 58 26	Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 251 m ² yüzölçümlü olduğu beyan edilen, 3 kat konut imarlı arsa (651 ada 23 parsel).	15.000.000	59.761
4	Satılık	Sahibinden	553 316 85 **	Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 341 m ² yüzölçümlü olduğu beyan edilen, 5 kat ticaret imarlı arsa (381 ada 5 parsel).	31.500.000	92.375

Emsal Analizi / Satılık Arsa

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Payı	Alan Düzeltmesi (m ²)		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			43.405,61		Ticaret + Konut 2 Alanı / Emsal: 1,80					85.600
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Lejant	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	108.696	-10%	253	-20%	4 Kat Ticaret	5%	Az Kötü	10%	-15%	92.391
Emsal 2	112.676	-10%	142	-20%	4 Kat Konut	10%	Az Kötü	10%	-10%	101.408
Emsal 3	59.761	-10%	251	-20%	3 Kat Konut	25%	Çok Kötü	30%	25%	74.701
Emsal 4	92.375	-10%	341	-20%	5 Kat Ticaret	0%	Az Kötü	10%	-20%	73.900

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Arsa)



Bu araştırmalardan ve değerlendirme prosesinden hareketle rapora konu taşınmazların yer aldığı 1043 ada 2 parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve **mevcut imar durumu** da dikkate alınarak m² birim değeri için **85.600,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre parselin değeri;

43.405,61 m² x 85.600,-TL/m² $\approx$ **3.715.500.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

17.1.2. İnşai Yatırımların Değeri:

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

Bu değerlendirmemizde 2024 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti esas alınmıştır. Aşınma payı uygulanmamıştır.

Buna göre rapora konu projenin;

Toplam inşaat alanı: 187.949,37 m² (85.567,61 m²'lik kısmı ortak alanı)

Yapı Maliyeti: (*)

Projenin Genel İnşai Tamamlanma Seviyesi: % 65

Toplam Maliyet: (102.381,76 m² x 27.700,-TL/m²) + (85.567,61 x 19.400) x 0,65 $\cong$
2.920.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.

(*) 2024 yılı yapı yaklaşık maliyetlerine göre 5A yapı sınıfı m² birim maliyet bedeli 21.300 TL/m²'dir. Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetleri ile reklam, satış, pazarlama giderlerinin ve planlanan projenin lüks standartlarda olacağı kabulüne istinaden birim fiyat %30 oranında arttırılarak birim inşaat maliyeti **27.700 TL/m²** olarak belirlenmiştir. Birim değer satılabilir alanlar için belirlenmiş olup bina ortak alanlarında (giriş holü, merdivenler, sığınak vb), otopark ve teknik hacimlerde ise $\sim$ %30 düşülerek **19.400,-TL/m²** mertebesinde belirlenmiştir.

17.1.3. Uygunlaştırma:

Taşınmazın değerine yatırımcı karı olarak eklenmiş olup rapora konu taşınmazların arsa payı değeri + inşaat maliyeti üzerinden % 35 olarak alınarak

$$\begin{aligned}\text{Uygunlaştırma} &= (\text{Arsa payı değeri} + \text{Toplam inşai değer}) \times \% 35 \\ &= (3.715.500.000,-\text{TL} + 2.920.000.000,-\text{TL}) \times 0,35 \\ &\cong \mathbf{2.320.000.000,-\text{TL}} \text{ olarak belirlenmiştir.}\end{aligned}$$

Ulaşılan Sonuç

Bu hesaplamalardan hareketle projenin mevcut tamamlanma seviyesi itibariyle toplam değeri:

3.715.500.000,-TL + 2.920.000.000,-TL + 2.320.000.000,-TL $\cong$ **8.955.500.000,-TL**
olarak belirlenmiştir.

Piyasa Bilgileri / Satılık Konut Emsalleri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Sıra No	Durumu	İlan Sahibi	Telefon	Açıklama	İstenen Fiyat (TL/Ay)	Birim (TL/m ²)
7	Kiralık	Emlak Ofisi	212 777 47 44	5.Levent 1.Etapta yer alan, 8. katta konumlu, 1+1/ 99 m ² olduğu beyan edilen daire.	40.000	404
8	Kiralık	Emlak Ofisi	539 942 82 07	5.Levent 1.Etapta yer alan, 4. katta konumlu, 3+1/ 197 m ² olduğu beyan edilen daire.	62.000	314
9	Kiralık	Emlak Ofisi	555 888 81 80	5.Levent 1.Etapta yer alan, 22. katta konumlu, 2+1/ 115 m ² olduğu beyan edilen daire.	43.000	374
10	Kiralık	Emlak Ofisi	539 942 82 07	5.Levent 1.Etapta yer alan, 4. katta konumlu, 2+1/ 138 m ² olduğu beyan edilen daire.	60.000	435
11	Kiralık	Emlak Ofisi	530 021 93 86	5.Levent 1.Etapta yer alan, 6. katta konumlu, 2+1/ 118 m ² olduğu beyan edilen daire.	45.000	381
12	Kiralık	Emlak Ofisi	532 346 13 88	5.Levent 1.Etapta yer alan, 21. katta konumlu, 1+1/ 100 m ² olduğu beyan edilen daire.	35.000	350

Emsal Analizi / Satılık Konut

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi (m2)		Yapı Kalitesi / Bina Yaşı		Konum		Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					İyi		5.Levent					91,000
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	92,308	-5%	130	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	87,692
Emsal 2	96,429	-5%	140	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	91,607
Emsal 3	107,933	-5%	208	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	102,536
Emsal 4	90,226	-5%	133	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	85,714
Emsal 5	93,548	-5%	155	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	88,871
Emsal 6	94,512	-5%	82	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	89,787

Piyasa Bilgileri / Satılık Dükkan - Mağaza Emsalleri

Sıra No	Durumu	İlan Sahibi	Telefon	Açıklama	İstenen Fiyat (TL)	Birim (TL/m ²)
13	Satılık	Emlak Ofisi	212 229 18 88	Viaport Venezia projesinde yer alan, 80 m ² olduğu beyan edilen çarşı içi dükkan.	9.000.000	112.500
14	Satılık	Emlak Ofisi	538 976 49 19	Taşınmazlara yakın mesafede, Ferko Line projesinde yer alan, 129 m ² olduğu beyan edilen Cendere Caddesi cepheli dükkan	14.900.000	115.504
15	Satılık	Emlak Ofisi	535 055 96 00	Taşınmazlara yakın mesafede, Yavuz Selim caddesi üzerinde yer alan Yeniköy Konakları Sitesi'ndeki 150 m ² kullanım alanlı dükkan	13.350.000	89.000
16	Satılık	Emlak Ofisi	544 788 57 01	Vadi İstanbul Avangart projesinde yer alan, 100 m ² olduğu beyan edilen cadde cepheli dükkan	17.500.000	175.000
17	Satılık	Emlak Ofisi	532 743 48 83	Vadi İstanbul Avangart projesinde yer alan, 500 m ² olduğu beyan edilen cadde cepheli dükkan	75.000.000	150.000

Emsal Analizi / Satılık Dükkan - Mağaza

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi (m2)		Yapı Kalitesi / Bina Yaşı		Konum		Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					İyi		5.Levent					133,000
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 13	112,500	-5%	80	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	5%	118,125
Emsal 14	115,504	-5%	129	0%	Benzer	0%	Orta Kötü	15%	Benzer	0%	10%	127,054
Emsal 15	89,000	-5%	150	0%	Benzer	0%	Çok Kötü	30%	Benzer	0%	25%	111,250
Emsal 16	175,000	-5%	100	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	166,250
Emsal 17	150,000	-5%	500	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	142,500

17.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi):

Projenin hâlihazır durum değeri hesaplamasında ikinci bir yaklaşım olarak indirgenmiş nakit akımlar analizi kullanılmıştır. Bu yöntem, taşınmaz değerinin gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup genellikle uzun dönemli projeksiyonları kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Hesaplama kullanılan varsayımlar aşağıda verilmiştir.

Varsayımlar :

Reel İskonto Oranı ve Yıllık Enflasyon Tahminleri:

Reel iskonto oranı, 2025 yılı ve sonrasına ilişkin enflasyon tahminleri, hâlihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2025 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

Toplam İnşaat Alanı:

2022 yılı içerisinde alınan tadilat ruhsatlarına göre proje bünyesindeki konutların toplam satılabilir alanı 128.867,21 m²; ticari ünitelerin toplam satılabilir alanı ise 3.720,74 m² dir. Parseldeki toplam satılabilir alan 132.587,95 m² olarak alınmıştır. Toplam inşaat alanı ise toplam ruhsat alanı olan 187.949,37 m² dir.

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Konut alanlarının 2024 yılının kalan kısmı için ortalama 91.000,-TL/m² birim fiyat ile ticari alanların ise ortalama 133.000,-TL/m² birim fiyat ile satılacağı varsayılmıştır. Hesaplamalarda birim satış değerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

PARSEL BÜNYESİNDE İNŞA EDİLECEK KONUTLARIN SATIŞ HIZI				
Yıl	2024	2025	2026	2027
Konutlar	%10	%45	%35	%10
Kümülatif Satış Oranı	%10	%55	%90	%100

PARSELLERDE İNŞA EDİLECEK DÜKKÂNLARIN SATIŞ HIZI				
Yıl	2024	2025	2026	2027
Dükkanlar	%5	%25	%50	%20
Kümülatif Satış Oranı	%5	%30	%80	%100

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

Konu parseldeki proje inşaatının geri kalan %35'lik kısmının 2024 yılsonuna kadar tamamlanacağı varsayılmıştır.

İnşaat Maliyetleri:

İkame maliyet yönteminde kullanılan birim inşaat maliyetinden hareketle projenin geri kalan % 35'lik imalatları için yapılacak toplam maliyet yaklaşık 1.573.600.000 TL olarak belirlenmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 45'te yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere projenin hâlihazır durum değeri yaklaşık **9.394.000.000,-TL ;** olarak bulunmuştur.

Aynı varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 46'da yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere projenin tamamlanmış durum değeri ise yaklaşık **10.809.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

5. LEVENT KORUPARK PROJESİ

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	43,405.61
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	187,949.37
İnşaatın Kalan Süresi	6 ay
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m2)	128,867.21
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m2)	3,720.74

2024 (kalan kısmı)**2025****2026****2027****Satış Varsayımları**

Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	91,000	131,950	171,535	205,842
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	11,726,916,110	17,004,028,360	22,105,236,867	26,526,284,241
Satış Oranı	10%	45%	35%	10%

Satılabilir Ticari Alan m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	133,000	192,850	250,705	300,846
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	494,858,420	717,544,709	932,808,122	1,119,369,746
Satış Oranı	5%	25%	50%	20%

0%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	45%	30%	20%	15%
--------------------------------	-----	-----	-----	-----

Reel İskonto Oranı	53%	38%	28%	23%
1 / İskonto Faktörü	1.11	1.62	2.15	2.70

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

Konut Satış Gelirleri **1,172,691,611** **7,651,812,762** **7,736,832,904** **2,652,628,424**

Satış Oranı	10%	45%	35%	10%
Kümülatif Satış Oranı	10%	55%	90%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	11,726,916,110	17,004,028,360	22,105,236,867	26,526,284,241
Yıllık Satış Geliri (TL)	1,172,691,611	7,651,812,762	7,736,832,904	2,652,628,424

Ticari Ünite Satış Gelirleri **24,742,921** **179,386,177** **466,404,061** **223,873,949**

Satış Oranı	5%	25%	50%	20%
Kümülatif Satış Oranı	5%	30%	80%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	494,858,420	717,544,709	932,808,122	1,119,369,746
Yıllık Satış Geliri (TL)	24,742,921	179,386,177	466,404,061	223,873,949

İnşaat Harcamaları **1,573,600,000** **0**

Serbest Nakit Akımı **-376,165,468** **7,831,198,939** **8,203,236,964** **2,876,502,373**

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri **-338,225,282** **4,845,851,937** **3,819,289,797** **1,067,344,341**

Projenin Halihazır Durum Değeri (TL) **9,394,000,000**

5. LEVENT KORUPARK PROJESİ (TAMAMLANMASI HALİNDE)

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	43,405.61
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	187,949.37
İnşaatın Kalan Süresi	6 ay
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m2)	128,867.21
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m2)	3,720.74

2024 (kalan kısmı)**2025****2026****2027****Satış Varsayımları**

Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	91,000	131,950	171,535	205,842
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	11,726,916,110	17,004,028,360	22,105,236,867	26,526,284,241
Satış Oranı	10%	45%	35%	10%

Satılabilir Ticari Alan m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	133,000	192,850	250,705	300,846
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	494,858,420	717,544,709	932,808,122	1,119,369,746
Satış Oranı	5%	25%	50%	20%

0%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	45%	30%	20%	15%
--------------------------------	-----	-----	-----	-----

Reel İskonto Oranı	53%	38%	28%	23%
1 / İskonto Faktörü	1.11	1.62	2.15	2.70

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

Konut Satış Gelirleri**1,172,691,611****7,651,812,762****7,736,832,904****2,652,628,424**

Satış Oranı	10%	45%	35%	10%
Kümülatif Satış Oranı	10%	55%	90%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	11,726,916,110	17,004,028,360	22,105,236,867	26,526,284,241
Yıllık Satış Geliri (TL)	1,172,691,611	7,651,812,762	7,736,832,904	2,652,628,424

Ticari Ünite Satış Gelirleri**24,742,921****179,386,177****466,404,061****223,873,949**

Satış Oranı	5%	25%	50%	20%
Kümülatif Satış Oranı	5%	30%	80%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	494,858,420	717,544,709	932,808,122	1,119,369,746
Yıllık Satış Geliri (TL)	24,742,921	179,386,177	466,404,061	223,873,949

Serbest Nakit Akımı**1,197,434,532****7,831,198,939****8,203,236,964****2,876,502,373****Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri****1,076,660,848****4,845,851,937****3,819,289,797****1,067,344,341****Projenin Halihazır Durum Değeri (TL)****10,809,000,000**

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Görülebileceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan proje değerleri birbirine yakındır

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YÖNTEMİ	8.955.500.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI / İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ	9.394.000.000

Ancak nihai değer için gelir indirgeme yaklaşımı ile hesaplanan değer alınması uygun görülmüş ve projenin halihazır durum değeri **9.394.000.000 TL** olarak belirlenmiştir. Projenin bugünkü rayiçlerle tamamlanmış olması halindeki değeri ise yine İNA yöntemiyle **10.809.000.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Kira değer analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

18.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

18.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Boş arazi değeri için emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan toplam tutar (3.715.500.000,-TL) dikkate alınmıştır.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

18.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

18.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Proje inşa halinde olup son alınan tadilat ruhsatlarına uygun olarak inşai faaliyetlerine devam etmektedir. Alınması gereken herhangi bir izin bulunmamaktadır.

18.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Proje için 2016 yılında yeni yapı ruhsatları, 2021 yılında isim değişikliği ruhsatları ve 2022 yılında tadilat ruhsatları alınmıştır. Hâlihazırda projenin inşai faaliyetlerine devam edilmektedir.

18.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (b) ve (c) bentleri:

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

Taşınmazların tapu kayıtlarında, değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir takyidat bulunmamaktadır.

Projenin yasal izinleri alınmış olup inşai faaliyetlerine devam edilmektedir.

Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 5. Levent Korupark Etabı'nın yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, mimari ve inşai özelliklerine, gerek bölgedeki benzer projeler üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına ve mevcut tamamlanma oranına (%65) göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle,

1. Arsa değeri için,

3.715.500.000,-TL (Üçmilyaryediyüzonbeşmilyonbeşyüzbin Türk Lirası);

2. Projenin hâlihazır durum değeri için,

9.394.000.000,-TL (Dokuzmilyarüçyüzdoksandörtmilyon Türk Lirası);

3. Projenin tamamlanmış olması halindeki değeri için ise,

10.809.000.000,-TL (Onmilyarsekizyüzdokuzmilyon Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

Arsanın KDV dâhil değeri 4.458.600.000 TL; projenin KDV dahil değeri 11.272.800.000 TL; projenin tamamlanmış halinin KDV dahil değeri ise 12.970.800.000,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almalarında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve e-imzalı olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 05 Temmuz 2024

(Değerleme tarihi: 30 Haziran 2024)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Maket Görselleri
- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatları
- Takbis Belgeleri
- Tapu ve Özellik Tabloları
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Ercan MEŞE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406154)

e-imzalıdır

e-imzalıdır