

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**8 ADET DAİRE, 50 ADET İŞ YERİ, 17
ADET TRAFİKO
EYÜPSULTAN/İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2022/4843

İÇİNDEKİLER

| | | |
|----------------|--|-----------|
| 1.BÖLÜM | RAPOR ÖZETİ | 3 |
| 2.BÖLÜM | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 4 |
| 2.1. | ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER | 4 |
| 2.2. | MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER..... | 4 |
| 3.BÖLÜM | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI..... | 5 |
| 3.1. | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI | 5 |
| 3.2. | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR..... | 7 |
| 3.3. | UYGUNLUK BEYANI..... | 7 |
| 4.BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER..... | 8 |
| 4.1. | GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU | 8 |
| 4.1.1. | TAPU KAYITLARI | 8 |
| 4.2. | TAKYİDAT İNCELEMESİ..... | 10 |
| 4.2.1. | TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ | 10 |
| 4.2.2. | GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ..... | 10 |
| 4.3. | İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER..... | 11 |
| 4.3.1. | SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER..... | 11 |
| 4.3.2. | BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER | 12 |
| 4.3.3. | YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER | 12 |
| 4.3.4. | ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ..... | 13 |
| 4.3.5. | RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ | 13 |
| 4.3.6. | MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ | 13 |
| 4.4. | SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER..... | 13 |
| 4.4.1. | TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ | 13 |
| 4.4.2. | HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ | 13 |
| 4.5. | YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER..... | 13 |
| 5.BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ | 14 |
| 5.1. | GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ | 14 |
| 5.2. | GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR | 15 |
| 5.3. | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER | 16 |
| 5.4. | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ..... | 16 |
| 6.BÖLÜM | GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER | 17 |
| 6.1. | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER..... | 17 |
| 6.2. | TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER..... | 18 |



| | | |
|-----------------|---|-----------|
| 6.3. | BÖLGE ANALİZİ | 19 |
| 6.3.1. | İSTANBUL İLİ | 19 |
| 6.3.2. | EYÜPSULTAN İLÇESİ | 20 |
| 6.4. | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER..... | 21 |
| 6.5. | EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI | 21 |
| 7.BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ | 24 |
| 7.1. | GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ | 24 |
| 8.BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ | 25 |
| 8.1. | PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ | 25 |
| 8.1.1. | SATILIK KONUT EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ..... | 25 |
| 8.1.2. | SATILIK DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ | 26 |
| 8.1.3. | KİRALIK KONUT EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ | 26 |
| 8.1.4. | KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ | 27 |
| 8.1.5. | ULAŞILAN SONUÇ | 27 |
| 8.2. | GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ | 27 |
| 8.3. | ULAŞILAN SONUÇ | 29 |
| 8.4. | MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ | 29 |
| 8.5. | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 30 |
| 8.5.1. | BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR . | 31 |
| 8.5.2. | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ | 31 |
| 8.5.3. | MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ | 31 |
| 8.5.4. | HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI..... | 31 |
| 8.5.5. | KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER | 31 |
| 9.BÖLÜM | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI | 31 |
| 10.BÖLÜM | NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ..... | 32 |
| 11.BÖLÜM | GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI | 32 |

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

| | |
|--|--|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Dayanak Sözleşme Tarihi | : 20 Aralık 2022 |
| Değerlenen Mülkiyet Hakları | : Tam Mülkiyet |
| Ekspertiz Tarihi | : 31 Aralık 2022 |
| Rapor Tarihi | : 06 Ocak 2023 |
| Raporun Türü: Müşteri / Rapor No | : Gayrimenkul Değerleme Raporu 590 - 2022/4843 |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi | : Güzeltepe Mahalesi, 15 Temmuz Şehitler Caddesi 1043 ada 11 parselde yer alan 75 adet bağımsız bölüm – Eyüpsultan/ İSTANBUL |
| Tapu Bilgileri Özeti | : İstanbul ili, Eyüpsultan İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, 1043 ada, 11 parselde, 75 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları) |
| İmar Durumu | : 1043 ada, 11 parsel "Ticaret+Konut 2 Alanı" (KAKS: 1,80) olarak belirlenen alanda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu) |
| Raporun Konusu | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹ |

| 1043 ADA 11 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 8 ADET DAİRE 50 ADET DÜKKAN İÇİN TAKDİR EDİLEN | |
|--|------------------------|
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 514.255.000,-TL |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL) | 606.820.900,-TL |

| RAPORU HAZIRLAYANLAR | | |
|---|---|---|
| Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı |
| <i>e-imzalıdır.</i> Burak ERTAN (SPK Lisans Belge No: 408859) | <i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651) | <i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865) |

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

| | |
|---|--|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL |
| TELEFON NO | : 0 212 505 35 76 - 77 |
| FAALİYET KONUSU | : Bir ücret ve ya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2) |
| KURULUŞ TARİHİ | : 04.10.2011 |
| SERMAYESİ | : 1.000.000,-TL |
| TİCARET SİCİL NO | : 792227 |
| KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU | : 10 Ekim2011 / 7917 |

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

| | |
|-------------------------------|--|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : Torunlar Gayrimenkul YatırımOrtaklığı A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : RüzgarlıbahçeMah.,ÖzalpÇıkırmazıNo: 4,34805 Beykoz/İstanbul |
| TELEFON NO | : (0216) 425 03 28 / (0216) 425 20 07 |
| KAYITLI SERMAYE TAVANI | : 1.000.000.000,-TL |
| ÖDENMİŞ SERMAYESİ | : 1.000.000.000,-TL |
| KURULUŞ TARİHİ | : 20.09.1996 |
| 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 ihraçetmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. |



3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı



anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

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.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi 1043 ada 11 no'lu parselde kayıtlı 8 adet konut, 50 adet iş yeri ve 17 adet trafo alanının pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülklersahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

4.1.1.TAPU KAYITLARI

SAHİBİ : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İLİ : İstanbul

İLÇESİ : Eyüpsultan

MAHALLESİ : Alibeyköy

ADA : 1043

PARSEL : 11

NİTELİĞİ : 31 KATLI A1 BLOK, 31 KATLI A2 BLOK, 17 KATLI B1 BLOK, 18 KATLI B2 BLOK, 17 KATLI B3 BLOK,17 KATLI B4 BLOK,17 KATLI C1,C2,C3,C4,C5,C6 BLOKLAR, 26 KATLI D BLOK, 26 KATLI E1 BLOK, 25 KATLI E2 BLOK, 17 KATLI G1, BLOK 15 KATLI G2 BLOK NUMARALI 17 ADET BETONARME APARTMAN VE ARSASI²

ARSA ALANI : 141.596,38 m²

YEVMIYE NO : 22832

TAPU TARİHİ : 6.11.2018

| SIRA NO | BLOK ADI | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | KAT NO | NİTELİĞİ | ARSA PAYI | HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m ²) |
|---------|----------|-------------------|-----------|-------------|--------------------|--|
| 1 | A1 | 1 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 599142 / 226554208 | 374,46 |
| 2 | A1 | 2 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 59168 / 226554208 | 36,98 |
| 3 | A1 | 3 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 65168 / 226554208 | 40,73 |
| 4 | A1 | 4 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 89008 / 226554208 | 55,63 |
| 5 | A1 | 5 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 86496 / 226554208 | 54,06 |
| 6 | A1 | 6 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 56208 / 226554208 | 35,13 |
| 7 | A1 | 7 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 123072 / 226554208 | 76,92 |
| 8 | A1 | 8 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 107760 / 226554208 | 67,35 |
| 9 | A1 | 9 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 126240 / 226554208 | 78,9 |
| 10 | A1 | 10 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 87056 / 226554208 | 54,41 |
| 11 | A1 | 11 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 40416 / 226554208 | 25,26 |
| 12 | A1 | 12 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 68320 / 226554208 | 42,7 |
| 13 | A1 | 13 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 52912 / 226554208 | 33,07 |
| 14 | A1 | 14 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 80976 / 226554208 | 50,61 |
| 15 | A1 | 15 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 80976 / 226554208 | 50,61 |
| 16 | A1 | 16 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 60304 / 226554208 | 37,69 |
| 17 | A1 | 17 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 55472 / 226554208 | 34,67 |
| 18 | A1 | 18 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 70952 / 226554208 | 44,35 |

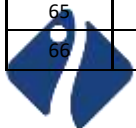


² 2 Kat mülkiyetine geçilmiştir.

invest

2022/4843

| | | | | | | |
|----|----|-----|--------------|-------------------|---------------------|--------|
| 19 | A1 | 19 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 81040 / 226554208 | 50,65 |
| 20 | A1 | 20 | 1. KAT | KONUT | 104240 / 226554208 | 65,15 |
| 21 | A1 | 32 | 1. KAT | KONUT | 75520 / 226554208 | 47,2 |
| 22 | A1 | 34 | 1. KAT | KONUT | 95712 / 226554208 | 59,82 |
| 23 | A1 | 147 | 10.KAT | KONUT | 96608 / 226554208 | 60,38 |
| 24 | A1 | 320 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 100088 / 226554208 | 62,56 |
| 25 | A1 | 321 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 489762 / 226554208 | 306,1 |
| 26 | A1 | 322 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 456951 / 226554208 | 285,59 |
| 27 | A1 | 323 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 177536 / 226554208 | 110,96 |
| 28 | A1 | 324 | 1. BODRUM | İŞYERİ/OFİS | 28496 / 226554208 | 17,81 |
| 29 | A1 | 325 | 1. BODRUM | İŞYERİ/OFİS | 306544 / 226554208 | 191,59 |
| 30 | A2 | 1 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 117952 / 226554208 | 73,72 |
| 31 | A2 | 2 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 126592 / 226554208 | 79,12 |
| 32 | A2 | 3 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 109008 / 226554208 | 68,13 |
| 33 | A2 | 4 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 306574 / 226554208 | 191,61 |
| 34 | A2 | 5 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 49472 / 226554208 | 30,92 |
| 35 | A2 | 6 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 83936 / 226554208 | 52,46 |
| 36 | A2 | 7 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 98992 / 226554208 | 61,87 |
| 37 | A2 | 8 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 47872 / 226554208 | 29,92 |
| 38 | A2 | 9 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 1174572 / 226554208 | 734,11 |
| 39 | A2 | 10 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 488965 / 226554208 | 305,6 |
| 40 | A2 | 11 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 77424 / 226554208 | 48,39 |
| 41 | A2 | 12 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 77424 / 226554208 | 48,39 |
| 42 | A2 | 13 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 76944 / 226554208 | 48,09 |
| 43 | A2 | 14 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 96128 / 226554208 | 60,08 |
| 44 | A2 | 15 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 78880 / 226554208 | 49,3 |
| 45 | A2 | 16 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 78880 / 226554208 | 49,3 |
| 46 | A2 | 17 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 56272 / 226554208 | 35,17 |
| 47 | A2 | 20 | 1. KAT | KONUT | 59728 / 226554208 | 37,33 |
| 48 | A2 | 306 | 24.KAT | KONUT | 98960 / 226554208 | 61,85 |
| 49 | A2 | 312 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 45152 / 226554208 | 28,22 |
| 50 | A2 | 313 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 66704 / 226554208 | 41,69 |
| 51 | A2 | 314 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 95680 / 226554208 | 59,8 |
| 52 | A2 | 315 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 100016 / 226554208 | 62,51 |
| 53 | A2 | 316 | ZEMİN KAT | İŞYERİ/OFİS | 74800 / 226554208 | 46,75 |
| 54 | A2 | 317 | 2.BODRUM | İŞYERİ/OFİS | 1342004 / 226554208 | 838,75 |
| 55 | A2 | 318 | 2.BODRUM | İŞYERİ/OFİS | 669426 / 226554208 | 418,39 |
| 56 | A2 | 319 | 1.BODRUM KAT | ENERJİ MERKEZİ T1 | 16 / 226554208 | 0,01 |
| 57 | A2 | 320 | 1.BODRUM KAT | ENERJİ MERKEZİ T2 | 16 / 226554208 | 0,01 |
| 58 | A2 | 321 | 1.BODRUM KAT | ENERJİ MERKEZİ T3 | 16 / 226554208 | 0,01 |
| 59 | A2 | 322 | 1.BODRUM KAT | ENERJİ MERKEZİ T4 | 16 / 226554208 | 0,01 |
| 60 | B2 | 82 | 2.BODRUM KAT | ENERJİ MERKEZİ T5 | 16 / 226554208 | 0,01 |
| 61 | B2 | 83 | 2.BODRUM KAT | ENERJİ MERKEZİ T6 | 16 / 226554208 | 0,01 |
| 62 | B2 | 84 | 2.BODRUM KAT | ENERJİ MERKEZİ T7 | 16 / 226554208 | 0,01 |
| 63 | C3 | 107 | 2.BODRUM | İŞYERİ/OFİS | 478112 / 226554208 | 298,82 |
| 64 | C3 | 108 | 2.BODRUM KAT | ENERJİ MERKEZİ T8 | 16 / 226554208 | 0,01 |
| 65 | C3 | 109 | 2.BODRUM KAT | ENERJİ MERKEZİ T9 | 16 / 226554208 | 0,01 |
| 66 | C3 | 110 | 2.BODRUM KAT | ENERJİ MERKEZİ T1 | 16 / 226554208 | 0,01 |



| | | | | | | |
|----|----|-----|--------------|-------------------|--------------------|-------|
| 67 | C3 | 111 | 2.BODRUM KAT | ENERJİ MERKEZİ T1 | 16 / 226554208 | 0,01 |
| 68 | C3 | 112 | 2.BODRUM KAT | ENERJİ MERKEZİ T1 | 16 / 226554208 | 0,01 |
| 69 | C3 | 113 | 2.BODRUM KAT | ENERJİ MERKEZİ T1 | 16 / 226554208 | 0,01 |
| 70 | E1 | 120 | 14.KAT | KONUT | 101280 / 226554208 | 63,3 |
| 71 | E2 | 185 | 2.BODRUM KAT | ENERJİ MERKEZİ T1 | 16 / 226554208 | 0,01 |
| 72 | E2 | 186 | 2.BODRUM KAT | ENERJİ MERKEZİ T1 | 16 / 226554208 | 0,01 |
| 73 | E2 | 187 | 2.BODRUM KAT | ENERJİ MERKEZİ T1 | 16 / 226554208 | 0,01 |
| 74 | E2 | 188 | 2.BODRUM KAT | ENERJİ MERKEZİ T1 | 16 / 226554208 | 0,01 |
| 75 | G2 | 37 | 6.KAT | KONUT | 150528 / 226554208 | 94,08 |

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 27.12.2022 tarihi itibarıyla değerlemeye konu taşınmazların tamamı için alınan takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinden müşterek olarak aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Rapor eklerinde imzalı belgebulunmaktadır.

Beyanlar Hanesi:

- KM ne çevrilmiştir. (24.05.2019 tarih ve 11794 yevmie no ile)
- Yönetim Planı: 01/11/2018 (06.11.2018 tarih ve 22832 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı Değişikliği (22.12.2021 tarih ve 39185 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı Değişikliği: 09.09.2022 (27.09.2022 tarih ve 31109 yevmiye no)

Beyanlar Hanesi:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)(Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine)(30.11.2020 tarih ve 29535 yevmiye no ile)(Enerji Merkezi nitelikli taşınmazlar üzerinde müştereken)

4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı, yönetim planı değişikliği ve kat mülkiyeti beyanları bulunmaktadır.

Yönetim planı beyanı kat mülkiyeti kanunu kapsamında ve cins değişikliği ise imar kanunu kapsamında konulan beyanlardır.

4.2.2. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 30. Maddesinde "(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin



finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Bu sebeple taşınmazın GYO portföyünde “Konut, işyeri ve trafo alanları” başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE’DE YAPILAN İNCELEMELER

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan temaslarda rapora konu taşınmazların yer aldığı parselin, 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 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.

4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

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.



4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Eyüpsutan Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazların ye aldığı bloklara ait ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerine ait bilgiler aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

| RUHSATLAR | | | | | | | |
|------------|-----|--------|------|------------------------|-------------------|--------------|----------------|
| TARİH | ADA | PARSEL | BLOK | ALAN (m ²) | TOPLAM KAT SAYISI | B. B. SAYISI | KULLANIM AMACI |
| 7.03.2016 | 858 | 3 | A1 | 49.896,35 | 31 | 311 | MESKEN+ İŞYERİ |
| 7.03.2016 | 858 | 3 | A2 | 48.818,24 | 31 | 311 | MESKEN+ İŞYERİ |
| 4.05.2016 | 858 | 3 | B2 | 20.687,79 | 17 | 81 | MESKEN |
| 27.07.2015 | 858 | 3 | C3 | 25.123,57 | 17 | 106 | MESKEN+ İŞYERİ |
| 2.10.2015 | 858 | 3 | E1 | 41.087,70 | 26 | 192 | MESKEN |
| 2.10.2015 | 858 | 3 | E2 | 39.447,45 | 25 | 184 | MESKEN |
| 2.10.2015 | 858 | 3 | G2 | 18.742,06 | 15 | 84 | MESKEN |
| TOPLAM | | | | 243.803,16 | | 1269 | |

| YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ | | | | | | | |
|------------------------------|-----|--------|------|------------------------|-------------------|--------------|----------------|
| TARİH | ADA | PARSEL | BLOK | ALAN (m ²) | TOPLAM KAT SAYISI | B. B. SAYISI | KULLANIM AMACI |
| 8.05.2018 | 858 | 3 | A1 | 54.113,50 | 31 | 325 | MESKEN+ İŞYERİ |
| 8.05.2018 | 858 | 3 | A2 | 57.033,72 | 31 | 322 | MESKEN+ İŞYERİ |
| 8.05.2018 | 858 | 3 | B2 | 19.731,69 | 17 | 84 | MESKEN |
| 8.05.2018 | 858 | 3 | C3 | 26.540,55 | 17 | 113 | MESKEN+ İŞYERİ |
| 8.05.2018 | 858 | 3 | E1 | 41.087,70 | 26 | 192 | MESKEN |
| 8.05.2018 | 858 | 3 | E2 | 38.706,67 | 25 | 188 | MESKEN |
| 8.05.2018 | 858 | 3 | G2 | 18.742,06 | 15 | 84 | MESKEN |
| TOPLAM | | | | 255.955,89 | | 1308 | |

Eyüpsutan Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazların yer aldığı Bloklara ait ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri incelenmiştir.

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

Eyüpsutan Belediyesi İmar Arşivi ve Web Tapu Sisteminde taşınmazlara ait kat irtifakına esas 25.10.2018 tarihli mimari projeleri incelenmiştir.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Seyit Nizam Mahallesi, Gümüşsuyu Davutpaşa Caddesi, 2. Etap Topkapı Merkez Evleri Sitesi, E Blok, 17/1, İç kapı



No:1 Zeytinburnu/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaş. San. A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların yer aldığı Bloklara ait Enerji Kimlik Belgeleri bulunmakta olup rapor ekinde yer almaktadır.

4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların iskan belgeleri bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkullere ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerle ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı görülmüştür.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Proje, Kiptaş ile 27 Haziran 2013 tarihinde yapılan Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi kapsamında inşa edilmiştir.

5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VEFİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 15 Temmuz Şehitler Caddesi üzerinde yer alan 1043 ada 11 parselde konumlu, 5. Levent Projesi bünyesindeki A1, A2, B2, C3, E1, E2 ve G2 Bloklarda bulunan toplam 75 adet bağımsız bölümdür.

1043 ada 11 parsel üzerinde 5. Levent Projesi yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde, 5. Levent Sitesi 3. Etapı (inşaat aşamasında), Finanskent Sitesi, Alibeyköy Cep Otogarı, yer yer sanayi tesisi olarak kullanılan yapılar ve 4-5 katlı konut olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazların ulaşım bağlantısı TEM Otoyolu ve Hasdal Kavşağı üzerinden sağlanabilmektedir.

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



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.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, 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 mesafede yer almaktadır.

5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 15 Temmuz Şehitler Caddesi üzerinde konumlu olan 1043 ada 11 parsel bünyesindeki 5. Levent Projesinde yer almaktadırlar.
- Parsel 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 yer almaktadır. Bloklarda A1, A2 ve C3 Blok bünyelerinde ticari alanlar mevcut olup diğer bloklar konut kullanımına sahiptir.
- Proje bünyesinde her blokta muhtelif sayıda bağımsız bölüm olmak üzere toplam 2.361 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 5. Levent Projesi bünyesinde sosyal tesis, yapay gölet, spa merkezi, hamam, sauna, jakuzi, buhar odası, basketbol sahası, futbol sahası, tenis kortu, plaj voleybol sahası, fitnesscenter, 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-cafeleler, 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 alanlar yer almaktadır.
- Taşınmazların yer aldığı A1 ve A2 Bloklar 6 bodrum, zemin ve 24 normal katlı olmak üzere 31' er katlı olup, A1 Blok bünyesinde 325, A2 Blok bünyesinde 322 adet bağımsız bölüm, B2 Blok 5 bodrum, zemin ve 15 normal katlı olmak üzere 21 katlı olup blok bünyesinde 81 adet bağımsız bölüm, E1 Blok 2 bodrum, zemin ve 23 normal katlı olmak üzere 26 katlı olup, blok bünyesinde 192 adet bağımsız bölüm, E2 Blok 2 bodrum, zemin ve 22 normal katlı olmak üzere 25 katlı olup, blok bünyesinde 188 adet bağımsız bölüm ve G2 Blok bodrum, zemin ve 13 normal katlı olmak üzere 15 katlı olup, blok bünyesinde 84 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Proje bünyesinde 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 kullanımlı farklı tipte daireler yer almaktadır.
- A1 ve A2 Bloklarda yer alan ticari ünitelerin bazılarında oturma olduğu, diğerlerinin natamam şekilde olduğu görülmüştür. Satış ofisi ile yapılan görüşmede dükkanların natamam olarak satış ve kiralamalarının gerçekleştirildiği/gerçekleştirileceği bilgileri alınmıştır. Bu nedenle natamam dükkanların tamamlanma seviyeleri %100 olarak kabul edilmiştir.
- Rapora konu taşınmazlardan konut kullanımına sahip gayrimenkullerin iç mekanları benzer özelliklere sahiptir. Salon ve odaların zeminleri laminat parke, duvarları saten boyalı ,tavanları ise plastik boyalı ve kartonpiyerlidir. Mutfak, antre ve hol zeminleri seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları ise spo aydınlatmalı asma tavadır. Mutfak dolapları membran kaplama, tezgahıpolicedur. Islak hacimlerin zeminleri ve duvarları seramik kaplı, tavanları ise spot aydınlatmalı asma tavadır. Banyo-WC



hacimlerinde lavabo, klozet ve kabinli dus teknesi veya küvet, WC hacminde ise lavabo ve klozet mevcuttur. Pencere dogramaları PVC den mamul ve çift camlıdır. Daire kapıları çelik, iç kapıları ise ahsaptır.

- Rapora konu 8 adet daire ve 50 adet dükkan/ofis kullanımları için kat, kullanım alanı ve tipleri ile ilgili olarak değerlendirme tablosunda detaylı olarak sunulmuştur.
- **Rapora konu olan 17 adet trafo yerleri ile ilgili olarak ekonomik değerleri bulunmadığından değerlendirme dışında bırakılmıştır.**

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazların lokasyonu, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımlarının devam etmesinin en uygun kullanım şekli olacağı kanaatindeyiz.



6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

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 gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasasındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.



Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de sürmektedir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılında da daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,



- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

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

6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa



yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

6.3.2. EYÜPSULTAN İLÇESİ

Eyüp İstanbul Metropolitan Alanı'nın Batı Yakası'nda, Çatalca Yarımadası'nda yer almaktadır. İlçe doğuda Sarıyer, Şişli, Kağıthane, güneydoğuda Beyoğlu, güneyde Fatih ve Zeytinburnu, güneybatıda Bayrampaşa, batıda ve kuzeybatıda Gaziosmanpaşa ilçeleri ile çevrilidir. İlçe Haliç'in son bulunduğu noktada başlayan, kuzeyde Karadeniz kıyılarına kadar uzanan 242 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 Emniyettepe mahalleleridir.

Eyüp 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 itibarıyla insan topluluklarının yaşamasına uygun ortamlar sunan bu coğrafyada Eyüp İlçesi kırsal alınının payına düşen arkeolojik buluntular da vardır.



6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Ulaşım imkânlarının iyi olması,
- Yakın çevresinde yoğun konut arzının bulunması,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,
- Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- İç mekânlarda kullanılan malzeme ve işçilik kalitesinin yüksek standartlarda olması,
- Kapalı otopark alanlarına sahip olması,
- Yüksek standartlarda inşa edilmiş her türlü altyapısal ve teknik imkanları bünyesinde bulundurması,
- Levent ve Maslak gibi önemli iş merkezlerine yakınlığı,
- Mevcut ve planlamakta olan büyük toplu ulaşım projelerinin ve metro hatlarının kesişim noktasında olması.

Olumsuz etkenler:

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir(benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Satılık Konut Emsalleri

1. 5. Levent projesinde yer alan 5. katta konumlu, brüt 125 m² alana sahip, 3+1 kullanımlı daire 9.350.000,-TL (74.800,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0532 350 06 33)
2. 5. Levent projesinde yer alan 13. katta konumlu, brüt 130 m² alana sahip, 3+1 kullanımlı daire 9.850.000,-TL (75.769,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0532 346 84 47)
3. 5. Levent projesinde yer alan 7. katta konumlu, brüt 85 m² alana sahip, 2+1 kullanımlı daire 6.350.000,-TL (74.705,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0544 448 55 44)
4. 5. Levent projesinde yer alan 4. katta konumlu, brüt 85 m² alana sahip, 2+1 kullanımlı daire 6.300.000,-TL (74.117,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0533 314 84 62) Aynı tip daireler ortalama 20.000,-TL/ay bedelle kiralıktır.



5. 5. Levent projesinde yer alan 3. katta konumlu, brüt 50 m² alana sahip, 1+1 kullanımlı daire 3.800.000,-TL (76.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0533 314 84 62)
6. 5. Levent projesinde yer alan 17. katta konumlu, brüt 65 m² alana sahip, 1+1 kullanımlı daire 4.900.000,-TL (75.384,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0530 873 07 76)

Kiralık Konut Emsalleri

7. 5. Levent projesinde yer alan 8. katta konumlu, brüt 120 m² alana sahip, 3+1 kullanımlı daire 27.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (225,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0532 391 11 24)
8. 5. Levent projesinde yer alan 7. katta konumlu, brüt 115 m² alana sahip, 3+1 kullanımlı daire 26.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (226,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0552 732 96 12)
9. 5. Levent projesinde yer alan 10. katta konumlu, brüt 75 m² alana sahip, 2+1 kullanımlı daire 17.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (233,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0539 942 82 07)
10. 5. Levent projesinde yer alan 14. katta konumlu, brüt 85 m² alana sahip, 2+1 kullanımlı daire 20.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (235,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0535 604 22 22)
11. 5. Levent projesinde yer alan 6. katta konumlu, brüt 55 m² alana sahip, 1+1 kullanımlı daire 15.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (272,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0552 732 96 12)
12. 5. Levent projesinde yer alan 14. katta konumlu, brüt 55 m² alana sahip, 1+1 kullanımlı daire 14.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (254,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0539 942 82 07)

Satılık Dükkan Emsalleri

13. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip Porta Vadi Projesinde yer alan 900 m² alana sahip olan cadde üzeri kiracılı iş yeri 130.000.000,-TL bedelle satılıktır. (144.444,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0532 292 45 68)
14. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip Vadi İstanbul Projesinde yer alan 600 m² alana sahip olan cadde üzeri iş yeri 92.000.000,-TL bedelle satılıktır.(153.333,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0538 832 81 75)
15. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip Vadi İstanbul Projesinde yer alan 1200 m² alana sahip olan cadde üzeri iş yeri 190.000.000,-TL bedelle satılıktır.(158.333,-TL/m²) (Emlak Ofisi / 0538 832 81 75)
16. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip Kordon İstanbul Projesinde yer alan 160 m² alana sahip olan iş yeri 20.000.000,-TL bedelle satılıktır. (125.000,-TL/m²) (Emlak Ofisi/ 0532 343 36 54) Yaklaşık 62.000,-TL kira getireceği beyan edilmektedir.



Kiralık Dükkan Emsalleri

17. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip Kordon İstanbul Projesinde yer alan 185 m² alana sahip olan cadde üzeri iş yeri 59.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (318,-TL/m²/ay) (Sahibinden / 0 535 731 51 15)
18. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip Kordon İstanbul Projesinde yer alan 75 m² alana sahip olan cadde üzeri depolu iş yeri 19.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. Yaklaşık 20 m² depo alanı mevcuttur. Depo alanı 1/4 oranında zemin kat alanına indirgenmiştir. (316,-TL/m²/ay) (Emlak Ofisi/ 0533 435 16 70)
19. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip Kordon İstanbul Projesinde yer alan 110 m² alana sahip olan cadde üzeri iş yeri 36.000,-TL/ay bedelle kiralıktır.(327,-TL/m²/ay) (Emlak Ofisi/ 0542 544 95 28)
20. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip Yeniköy Konakları Projesinde yer alan 65 m² alana sahip olan iş yeri 15.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (230,-TL/m²/ay) (Emlak Ofisi/ 0532 171 08 65) Ticari potansiyeli bakımından düşük şerefiyelidir.



7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün Pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım Pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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 değer 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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın Pazar değerinin tespitinde **Pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.



8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkulleriçin m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün Pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

8.1.1. SATILIK KONUT EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

| Emsal No | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Kullanım Alanı (m ²) | 125 | 130 | 85 | 85 | 50 | 65 |
| İstenen Fiyat (TL) | 9.350.000 | 9.850.000 | 6.350.000 | 6.300.000 | 3.800.000 | 4.900.000 |
| Pazarlıklı Fiyat (TL) | 8.789.000 | 9.259.000 | 5.969.000 | 5.922.000 | 3.572.000 | 4.606.000 |
| Birim Değer (TL/m ²) | 70.310 | 71.225 | 70.225 | 69.670 | 71.440 | 70.860 |
| Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%) | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Kullanım Alanı Düzeltmesi (%) | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%) | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Toplam Düzeltme Miktarı (%) | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²) | 70.310 | 71.225 | 70.225 | 69.670 | 71.440 | 70.860 |
| Ortalama Birim Değer (TL/m ²) | 70.600 | | | | | |

Rapora konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde yer alan benzer özelliklere sahip satılık konut emsalleri araştırılmıştır. Emisallerin pazarlık payları dikkate alınarak düzeltilmiş birim m² değerleri **70.600,-TL/m²** olarak hesaplanmıştır. Ancak bu m² birim değer baz m² birim değer olarak dikkate alınmış, konutların büyük-küçük alanlı olması vb nedeniyle alan düzeltmeleri eklenerek m² birim değerleri belirlenmiştir.

Eklerde sunulan değerlendirme listesine göre konut nitelikli toplam 8 adet bağımsız bölümün pazar değerleri toplamı 72.990.000,-TL olarak hesaplanmıştır.



8.1.2. SATILIK DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

| Emsal No | 13 | 14 | 15 | 16 |
|--|----------------|------------|-------------|------------|
| Kullanım Alanı (m ²) | 900 | 600 | 1.200 | 160 |
| İstenen Fiyat (TL) | 130.000.000 | 92.000.000 | 190.000.000 | 20.000.000 |
| Pazarlıklı Fiyat (TL) | 114.400.000 | 80.960.000 | 161.500.000 | 17.700.000 |
| Birim Değer (TL/m ²) | 127.110 | 134.935 | 134.585 | 110.625 |
| Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%) | -20% | -25% | -25% | -10% |
| Kullanım Alanı Düzeltmesi (%) | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%) | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Toplam Düzeltme Miktarı (%) | -20% | -25% | -25% | -10% |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²) | 101.688 | 101.201 | 100.939 | 99.563 |
| Ortalama Birim Değer (TL/m ²) | 100.800 | | | |

Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede ve benzer proje konseptine sahip olan sitelerde yer alan benzer özelliklere sahip satılık mağaza/dükkan emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak birim m² değeri **100.800,- TL/m²** olarak hesaplanmıştır. Proje bünyesindeki dükkanların cephelerine göre bu m² birim değerine düzeltmeler uygulanmıştır.

Eklerde sunulan değerlendirme listesine göre dükkan nitelikli toplam 50 adet bağımsız bölümün pazar değerleri toplamı 441.265.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

8.1.3. KİRALIK KONUT EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

| Emsal No | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|--|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Kullanım Alanı (m ²) | 120 | 115 | 75 | 85 | 55 | 55 |
| İstenen Fiyat (TL) | 27.000 | 26.000 | 17.500 | 20.000 | 15.000 | 14.000 |
| Pazarlıklı Fiyat (TL) | 25.650 | 24.700 | 16.625 | 19.000 | 14.250 | 13.300 |
| Birim Değer (TL/m ²) | 215 | 215 | 220 | 225 | 260 | 240 |
| Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%) | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Kullanım Alanı Düzeltmesi (%) | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%) | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Toplam Düzeltme Miktarı (%) | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²) | 215 | 215 | 220 | 225 | 260 | 240 |
| Ortalama Birim Değer (TL/m ²) | 230 | | | | | |

Rapora konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde yer alan benzer özelliklere sahip kiralık konut emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin pazarlık payları dikkate alınarak düzeltilmiş birim m² değeri **230,-TL/m²/ay** olarak hesaplanmıştır. Bu birim değer baz m² birim değer olup taşınmazların alanları ve kat şerefiyelerine göre düzeltmeler uygulanmıştır.

Eklerde sunulan değerlendirme listesine göre konut nitelikli toplam 8 adet bağımsız bölümün aylık kira değerleri toplamı 237.800,-TL ve yıllık kira değerleri toplamı ise 2.853.600,-TL olarak hesaplanmıştır.



8.1.4. KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

| Emsal No | 17 | 18 | 19 | 20 |
|--|---------------|--------|--------|--------|
| Kullanım Alanı (m ²) | 185 | 60 | 110 | 65 |
| İstenen Fiyat (TL) | 59.000 | 19.000 | 36.000 | 15.000 |
| Pazarlıklı Fiyat (TL) | 57.230 | 18.430 | 34.920 | 14.550 |
| Birim Değer (TL/m ²) | 310 | 305 | 315 | 225 |
| Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%) | -10% | -5% | -10% | 20% |
| Kullanım Alanı Düzeltmesi (%) | 10% | 10% | 10% | 15% |
| Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%) | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Toplam Düzeltme Miktarı (%) | 0% | 5% | 0% | 35% |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²) | 310 | 320 | 315 | 304 |
| Ortalama Birim Değer (TL/m ²) | 310,00 | | | |

Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede ve benzer proje konseptine sahip olan sitelerde yer alan benzer özelliklere sahip kiralık mağaza/dükkan emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak düzeltilmiş birim m² değeri **310,-TL/m²/ay** olarak hesaplanmıştır. Bu m² birim değeri baz m² birim değeri olup taşınmazların alanları, eklenti alanları ve cephelerine göre düzeltme uygulanmıştır.

Eklerde sunulan değerlendirme listesine göre dükkan nitelikli toplam 50 adet bağımsız bölümün aylık kira değerleri toplamı 1.357.150,-TL ve yıllık kira değerleri toplamı ise 16.285.800,-TL olarak hesaplanmıştır.

8.1.5. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazların, blok, kat, kullanım alanı dikkate alınarak, konut ve ticari fonksiyonuna sahip taşınmazların blok ve bağımsız bölüm bazında arsa payları dahil Pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| NİTELİK | BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ | TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²) | TOPLAM DEĞER (TL) | AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) | YILLIK KİRA DEĞERİ (TL) |
|---------------|----------------------|---|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Konut | 8 | 1.066,38 | 72.990.000 | 237.800 | 2.853.600 |
| Ticari | 50 | 8.572,29 | 441.265.000 | 1.357.150 | 16.285.800 |
| TOPLAM | 58 | 9.638,67 | 514.255.000 | 1.594.950 | 19.139.400 |

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup,



aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Bu çalışmada sosyal tesisin değerine ulaşmak için "direkt kapitalizasyon yöntemi" kullanılmıştır.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konusu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir. Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Konutlar için Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

| EMSAL | AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) | YILLIK KİRA DEĞERİ (TL) | SATIŞ DEĞERİ (TL) | KAPİTALİZASYON ORANI |
|---|------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|
| Emsal 4-10 | 20.000 | 240.000 | 6.300.000 | 0,0381 |
| Gayrimenkul için dikkate alınacak olan kapitalizasyon oranı | | | 0,0381 | |

Emsal 4 ve Emsal 10 aynı taşınmaz olup kapitalizasyon oranı bu verilerden hareketle hesaplanmıştır.



Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Konutların Değer Hesabı

Eklere sunulan değerlendirme listesine göre konut nitelikli toplam 8 adet bağımsız bölümün direkt kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanan pazar değerleri toplamı 74.900.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Dükkanlar için Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

| EMSAL | AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) | YILLIK KİRA DEĞERİ (TL) | SATIŞ DEĞERİ (TL) | KAPİTALİZASYON ORANI |
|--|------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|
| Emsal 16 | 62.000 | 744.000 | 20.000.000 | 0,0372 |
| Gayrimenkul için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı | | | 0,0372 | |

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Dükkanların Değer Hesabı

Eklere sunulan değerlendirme listesine göre dükkan nitelikli toplam 50 adet bağımsız bölümün direkt kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanan pazar değerleri toplamı ise 437.780.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

8.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, gelir yaklaşımı yöntemi ile hareketle rapora konu taşınmazların, blok, kat, kullanım alanı dikkate alınarak, konut ve ticari fonksiyonuna sahip taşınmazların blok ve bağımsız bölüm bazında arsa payı dahil satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| NİTELİK | BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ | TOPLAM KULLANIM ALANI (m2) | TOPLAM DEĞER (TL) |
|---------------|----------------------|----------------------------|--------------------|
| Konut | 8 | 1.066,38 | 74.900.000 |
| Ticari | 50 | 8.572,29 | 437.780.000 |
| TOPLAM | 58 | 9.638,67 | 512.680.000 |

8.4. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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 değer 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.



Özetle bu yöntemde taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olduğundan bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

| DEĞERLEME YÖNTEMİ | ULAŞILAN DEĞER |
|------------------------------|--------------------|
| Pazar Yaklaşımı | 514.255.000 |
| Gelir Yaklaşımı | 512.680.000 |
| Uyumlaştırılmış Değer | 514.255.000 |

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "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" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.



Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **514.255.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.5.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8.5.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.5.5. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Taşınmazlar için kira değer analizi pazar yaklaşımı bölümünde yapılmış olup 8 adet konut ve 50 adet dükkan olmak üzere toplam 58 adet bağımsız bölüm için hesap ve takdir edilen aylık kira değerleri toplamı 1.594.950,-TL ve yıllık kira değerleri toplamı ise 19.139.400,-TL'dir.

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış raporların listesi aşağıdaki gibidir.

| Rapor Tarihi | Rapor No | Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL) | Gayrimenkul Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı |
|---------------------|-----------------|---|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 7.01.2021 | 2020/4567 | 311.750.000 ³ | Burak ERTAN | Halil Sertaç GÜNDOĞDU | Muhammed Mustafa YÜKSEL |
| 7.01.2022 | 2021/3982 | 274.405.000 ⁴ | Fahri ŞAHİN | Halil Sertaç GÜNDOĞDU | Muhammed Mustafa YÜKSEL |

³ 141 adet daire ve 50 adet dükkan için hazırlanmıştır.

⁴ 15 adet daire ve 50 adet dükkan için hazırlanmıştır.



10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde yer aldığı sitenin lokasyonuna, taşınmazın sitedeki ve bloktaki konumuna, inşai kalitesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| 1043 ADA 11 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 8 ADET DAİRE 50 ADET DÜKKAN İÇİN TAKDİR EDİLEN | |
|--|------------------------|
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 514.255.000,-TL |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL) | 606.820.900,-TL |

Buldukları bölge, konumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %18 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 06 Ocak 2023

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2022)

11.BÖLÜM GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI

Rapor konusu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Konut ve İşyeri" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

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

e-imzalıdır.

Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)

