

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

**PARSEL VE ÜZERİNDEKİ İNŞAİ YATIRIMLAR  
EYÜPSULTAN/ İSTANBUL**

## **DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2022/4827**

## 1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi</b>	: 20 Aralık 2022
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam Mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 31 Aralık 2022
<b>Rapor Tarihi</b>	: 06 Ocak 2023
<b>Raporun Türü:</b>	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 590 – 2022/4827
<b>Değerleme Konusu</b>	: GüzeltepeMahalesi,
<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: 15 Temmuz Şehitler Caddesi,
	: 1043 ada 2 parsel
	Eyüpsultan/ İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Bkz. Tapu Kayıtları
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. İmar Durumu
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulünpazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>1</sup>

### BOŞ ARSA DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN

<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>2.300.000.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL) <sup>2</sup></b>	<b>2.714.000.000,-TL</b>

### PROJENİN HALİHAZIR DURUMUNDAKİ DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN

<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>2.610.000.000,-TL</b>
--	--------------------------

### PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN

<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>7.296.187.000,-TL</b>
--	--------------------------

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

<b>Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
<i>e-imzalıdır.</i> Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714))	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

<sup>1</sup> 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 yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

<sup>2</sup> 5359 sayılı Kararın 9 uncu maddesiyle 2007/13033 sayılı Kararname ekindeki (II) sayılı listeye aşağıdaki 36 nolu sıra eklenmiştir : "36- Arsa ve arazi teslimleri. "Buna göre, 1 Nisan 2022 ve sonraki tarihlerde yukarıdaki malların satışında KDV oranı %18 yerine %8 olarak dikkate alınacaktır." Bu sebeple KDV oranı %8 esas alınmıştır.



## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ.....	1
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 .....	8
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ .....	8
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ .....	9
4.3	İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....	9
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER .....	10
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER .....	10
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER .....	11
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ .....	12
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	12
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	12
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER ...	12
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	12
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ .....	12
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER .....	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	13
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	13
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR.....	14
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	15
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	15
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	16
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	16
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER .....	17



6.3	BÖLGE ANALİZİ.....	18
6.3.1	İSTANBUL İLİ .....	18
6.3.2	EYÜPSULTAN İLÇESİ.....	19
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	19
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI .....	20
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	22
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	22
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	22
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	22
8.2	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....	23
8.2.1	PARSELİN DEĞER ANALİZİ.....	23
8.2.2	ULAŞILAN SONUÇ.....	24
8.2.3	İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ.....	25
8.2.4	ULAŞILAN SONUÇ.....	25
8.3	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	26
8.3.1	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ .....	26
8.3.2	PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ .....	28
8.3.3	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ ..	28
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	31
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .....	32
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....	32
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	32
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	32
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULİÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI .....	32
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ .....	33
11. BÖLÜM	GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI .....	33



## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 212 505 35 76 – 77
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 04.10.2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 1.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 792227
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 10 Ekim 2011 / 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 6697no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Torunlar Gayrimenkul YatırımOrtaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: RüzgarlıbahçeMahallesiÖzalpÇıkmaZıNo: 4, 34805 Beykoz/İstanbul
<b>TELEFON NO</b>	: (0216) 425 03 28 / (0216) 425 20 07
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 1.000.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 1.000.000.000,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 20.09.1996
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde' gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı Sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 4Binci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydıile 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 Gayrimenkulün bugünkü 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 arttırılmış 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 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 değerlendirme tarihinden 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 konuları 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.



### **3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak 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 mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi 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

<b>SAHİBİ</b>	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Eyüpsultan
<b>MAHALLESİ</b>	: 5. Levent
<b>ADA</b>	: 1043
<b>PARSEL</b>	: 2
<b>NİTELİĞİ</b>	: ARSA
<b>ARSA ALANI</b>	: 43.405,61 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİNE DÜŞEN</b>	: 43.405,61 m <sup>2</sup>
<b>ARSA PAYI<sup>3</sup></b>	
<b>YEVMIYE NO</b>	: 16657
<b>CİLT NO</b>	: 3
<b>SAHİFE NO</b>	: 219
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 18.04.2022

### 4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu sistemi üzerinden alınan 27.12.2022 tarihli tapu kayıt begesine göre parsel üzerinde aşağıdaki beyanlar yer almaktadır.

#### **Beyanlar Hanesi:**

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (13.05.2014 tarih ve 9068 yevmiye no ile)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (28.05.2014 tarih ve 10106 yevmiye no ile)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (09.06.2014 tarih ve 10953 yevmiye no ile)

#### 4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz üzerinde riskli yapı şerhleri bulunmaktadır. Riskli yapı şerhleri parsel üzerinde önceden yer alan yapılara ait olup bu yapılar yıkılmıştır.

Riskli yapıya ilişkin belirtmeler taşınmazın alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

<sup>3</sup> Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hissesine ait arsa payı alanıdır.



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

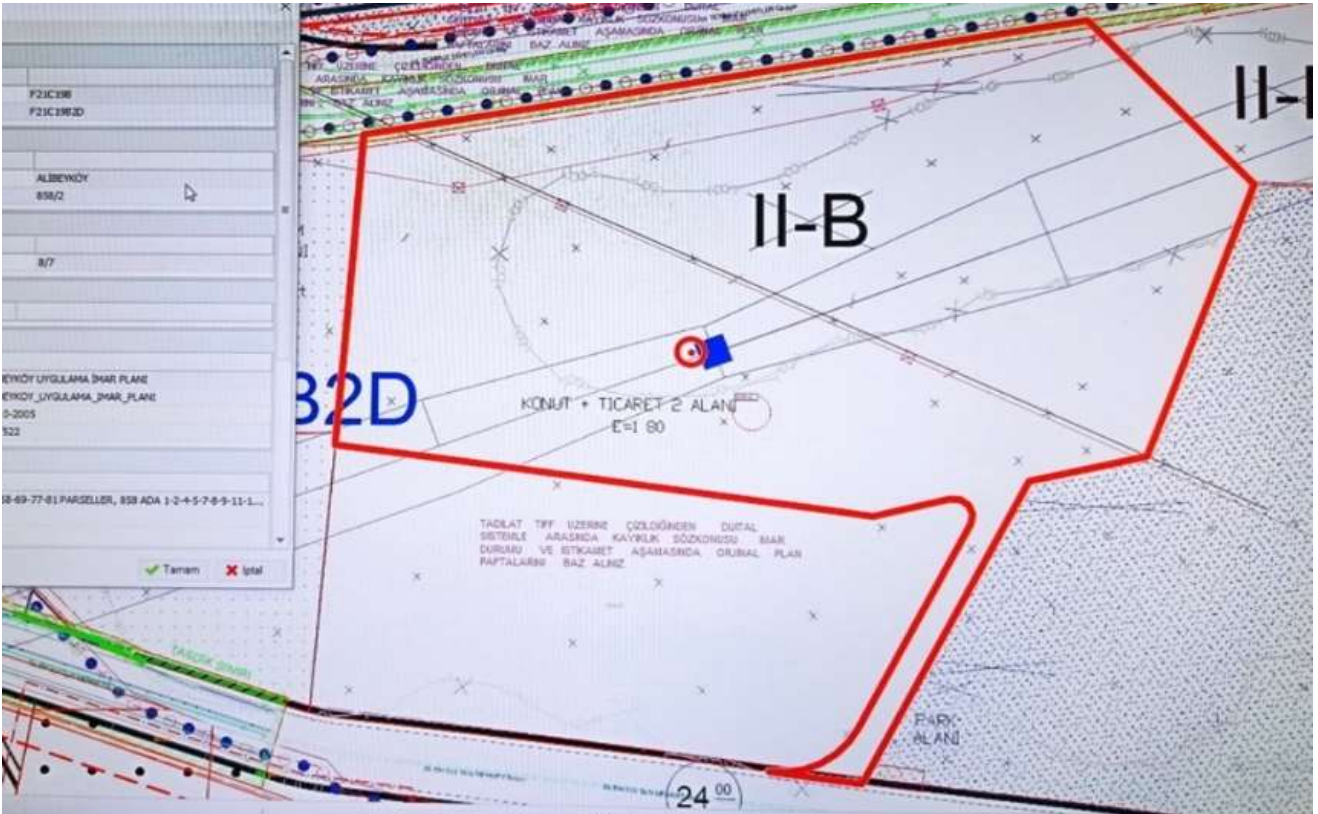
Sermaye Piyasası'nın 28 Mayıs 2013 tarihli tebliği'nin yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar başlığı altında yer alan 22 maddesinin (C) bendinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." dayalı denilmektedir.

Taşınmazlar üzerinde yer alan riskli yapı beyanları taşınmazların alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir.

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

#### 4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

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.

#### 4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın 19.03.2005 tasdik tarihli uygulama imar planı kapsamında olduğu ve imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği öğrenilmiştir. Yanı sıra Eyüp İmar Müdürlüğü'nden konu ile ilgili resmi yazı talep edilmiş olup yazı henüz tarafımıza ulaşmamıştır. Yazı tarafımıza ulaştığında rapor yenilenecektir.

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

Eyüpsutan Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu olan 858 ada 2 parsel üzerinde yapılacak olan proje ile ilgili olarak 22.08.2016 tarihinde A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3 ve B4 bloklar için alınmış yeni yapı ruhsatları görülmüş olup, herhangi tutanak, encümen kararı, mahkeme yazışmaları vb. olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

##### Yeni Yapı Ruhsatları

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

Eyüpsutan Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu olan 1043 ada 2 parsel üzerinde yapılacak olan proje ile ilgili olarak 18/08/2021 tarihinde A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3 ve B4 bloklar için, 07/10/2021 tarihinde A, B1, B2, B3, C1, C2, C3 ve C4 Bloklar için alınmış isim değişikliği ruhsatları görülmüştür. Blok isimleri 07.10.2021 tarihli ruhsatlarda 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 tüm bloklar için toplam 770 bağımsız bölüm,



187.949,37 m<sup>2</sup> inşaat alanı için tadilat ruhsatları düzenlenmiş olup halihazırda inşai faaliyetler alınan bu tadilat ruhsatlarına istinaden devam etmektedir.

### İsim Değişikliği Ruhsatları

TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m <sup>2</sup> )	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. 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	19.903,3	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
<b>TOPLAM</b>					<b>155.097,57</b>		<b>582</b>	

TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m <sup>2</sup> )	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI
07.10.2021	107421869	858	2	A	17.952,31	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
<b>TOPLAM</b>					<b>155.097,57</b>		<b>582</b>	

### Tadilat Ruhsatları

TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m <sup>2</sup> )	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. 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
<b>TOPLAM</b>					<b>187.949,37</b>		<b>770</b>	

### 4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemesi yapılan taşınmazın son tarihli tadilat ruhsatına göre yapı denetim işlemleri Emin Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılacaktır.



invest

2022/4827

#### **4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Halihazırda inşası devam eden 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 20.07.2022 tarihinde düzenlenmiş tadilat ruhsatları itibariyle inşai faaliyetleri devam etmektedir. Halihazırda yeniden ruhsat almasını 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 inşası devam eden taşınmazlara ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

#### **4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

##### **4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ**

Son üç yıl içerisinde taşınmazın 16.06.2021 tarihinde ve 16657 yevmiye numarası ile Silahtar Abdullahağa Vakfı'na ait 2484745/4340561 hissenin kat karşılığı temlik kapsamında Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetine geçtiği ve bu işlem sonrasında Torunlar GYO A.Ş.'nin hissesinin 2588245/4340561'e ulaştığı, 18.04.2022 tarihinde ise kalan 1752316/4340561 hissenin de kat karşılığı temlik işlemi ile Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetine geçtiği ve bu tarihte arsanın tamamının Torunlar GYO A.Ş. adına tescil edildiği tespit edilmiştir. Diğer yandan 24.12.2021 tarih ve 39634 yevmiye no ile kayıtlı "İhtiyati Tedbir: İSTANBUL 11. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ nin 24/12/2021 tarih 2021/814 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile" şerhin de terkin edildiği anlaşılmıştır.

##### **4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ**

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

#### **4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER**

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.



## 5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜNÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 15 Temmuz Şehitler Caddesi üzerinde konumlu olan 1043 ada 2 parseldir.



Taşınmaz üzerinde 5. Levent Projesi 3. Etapı planlanmış olup, halihazırda inşai faaliyetleri devam etmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde, 5. Levent Sitesi 1.ve 2. Etapları, Finanskent Sitesi, Alibeyköy Cep Otogarı, yer yer sanayi tesisi olarak kullanılan yapılar ve 4-5 katlı konut olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazın ulaşım bağlantısı TEM Otoyolu ve Hasdal Kavşağı üzerinden sağlanabilmektedir.

Taşınmaz 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.

Taşınmaz 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 parsel, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 15 Temmuz Şehitler Caddesi üzerinde konumlu olan 1043 ada 2 parseldir.
- 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, konuta ait inşaat alanı 87.642,60 m<sup>2</sup>, ortak alanlara ait inşaat alanı 67.444,97 m<sup>2</sup> olup, proje genelinde toplam inşaat alanının 155.087,57 m<sup>2</sup> alana sahip olduğu görülmüş, yeni yapı ruhsatlarına ait 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 ve tüm bloklar bünyesinde toplam 770 bağımsız bölüm, 187.949,37 m<sup>2</sup> inşaat alanı için tadilat ruhsatları düzenlendiği tespit edilmiştir.
- Halihazırda yerinde yapılan incelemelerde ise, B1 Blok kaba inşaatının tamamlandığı, B2 Blok çatı katı seviyesinde kaba inşaatının tamamlanmak üzere olduğu A Blok 5. normal kat seviyesinde, diğer blokların ise henüz bodrum katlarının kaba inşaatlarının devam ettiği tespit edilmiştir.
- Yerinde yapılan incelemelere göre B1 Blok'un mevcut inşai tamamlanma seviyesi yaklaşık % 38, B2 Blok'un yaklaşık % 35, A Blok'un % 12, diğer blokların ise yaklaşık % 4 mertebesinde olup sitenin genel inşai tamamlanma seviyesinin ise ortalama **% 14** olduğu tespit edilmiştir.
- Geometrik olarak herhangi bir şekilde olmayan taşınmaz düzgün olmayan yamuk (amorf) şekildedir.
- Taşınmazın yer aldığı bölge eğimli ve engebeli bir topoğrafik 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.
- Parselin etrafı playwood ahşap levhalar ile çevrilmiştir.
- Parsel "satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

### **5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan 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 değer 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 üretip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkulün lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında üzerinde yapı ruhsatlarına uygun bir konut projesi inşa edilmesinin 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 piyasalarındaki 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 yansımaları 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 bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansımaları 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 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 itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.



### **Fırsatlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa 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 bulduğu noktada başlayan, kuzeyde Karadeniz kıyılarına kadar uzanan 242 km<sup>2</sup>'lik geniş bir alana sahiptir.

Bu geniş alanda Haliç kenarındaki tarihi çekirdek çevresinde gelişen kentsel yerleşme alanları ile metropolitan 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, Piriççi ve Yayla köyleri yer almaktadır.

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

## 6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu etkenler:

- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Ulaşım imkânlarının iyi olması,
- Yakın çevresinde yoğun konut arzının bulunması,
- Yapılaşmaya uygun yüz ölçümüne sahip olması,
- İmar durumu,
- Geçerliliği süren yapı ruhsatlarının bulunması,
- İnşa edilen projenin çeşitli sosyal imkan ve donatılara sahip olması,
- Levent ve Maslak gibi önemli iş merkezlerine yakınlığı,
- Mevcut ve planlamakta olan büyük toplu ulaşım projelerinin ve metro hatlarının kesişim noktasında olması.

### Olumsuz etkenler:

- İnşai faaliyetlerin devam ediyor olması (geçici etken),
- İnşai faaliyetlerinin tamamlanma seviyesinin düşük olması (geçici etken),
- 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.

### **Arsa Emsalleri**

1. Taşınmaz ile aynı bölgede, Eyüpsultan Çırcır Mahallesi'nde yer alan, Kısmen Dere, Kısmen Kamu alanında kalan, 2.608 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsa 50.000.000,-TL bedelle satılıktır. (19.171,-TL/m<sup>2</sup>) Lejantı ve yapılaşma şartının bulunmaması sebebiyle çok düşük şerefiyelidir. (Emlak Ofisi/ 0532 622 36 72)
2. Taşınmaz ile yakın bölgede Kağıthane Merkez Mahallesi, Cendere Caddesi üzerinde yer alan, "Ticaret Alanı" lejantlı, "KAKS: 2.00, TAKS: 0.40" yapılaşma şartlarına sahip toplam 4.427 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip 2 adet arsa 250.000.000,-TL bedelle satılıktır. (56.471,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0542 233 43 66)
3. Taşınmaz ile yakın bölgede Sarıyer Ayazağa Mahallesi, Ayazağa Cendere Caddesi üzerinde Vadi İstanbul Projesine yakın konumda yer alan, "Ticaret Alanı" lejantlı KAKS: 1.20 yapılaşma şartlarına sahip 2.137,14 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsa 121.000.000,-TL bedelle satılıktır. (56.617,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0532 747 04 70)
4. Taşınmaz ile yakın bölgede Kağıthane Hamidiye Mahallesinde yer alan, 6.000 m<sup>2</sup> inşaat alanlı bina ve 970 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsası 90.000.000,-TL bedelle satılıktır. Bina Değeri: 6.000 m<sup>2</sup> x 6.500,-TL/m<sup>2</sup> = 39.000.000 TL, Arsa Değeri: 90.000.000 – 39.000.000 = 51.000.000 TL (52.577,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0532 742 89 43)
5. Taşınmaz ile yakın bölgede, Kağıthane Merkez Mahallesi, Bağlar Caddesi üzerinde yer alan, 3.200 m<sup>2</sup> kapalı alanlı inşa halinde bina ve "Ticaret+Konut" lejantlı "KAKS: 1.80, TAKS: 0.25, Hmax: 36,50 m yapılaşma şartlarına sahip 536.50 m<sup>2</sup> alanlı arsa 58.000.000,-TL bedelle satılıktır. Bina Değeri: 3.200 m<sup>2</sup> x 8.000,-TL/m<sup>2</sup> = 25.600.000 TL, Arsa Değeri: 58.000.000 – 25.600.000 = 32.400.000 TL (60.391,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0555 262 06 91)

### **Konut Emsalleri**

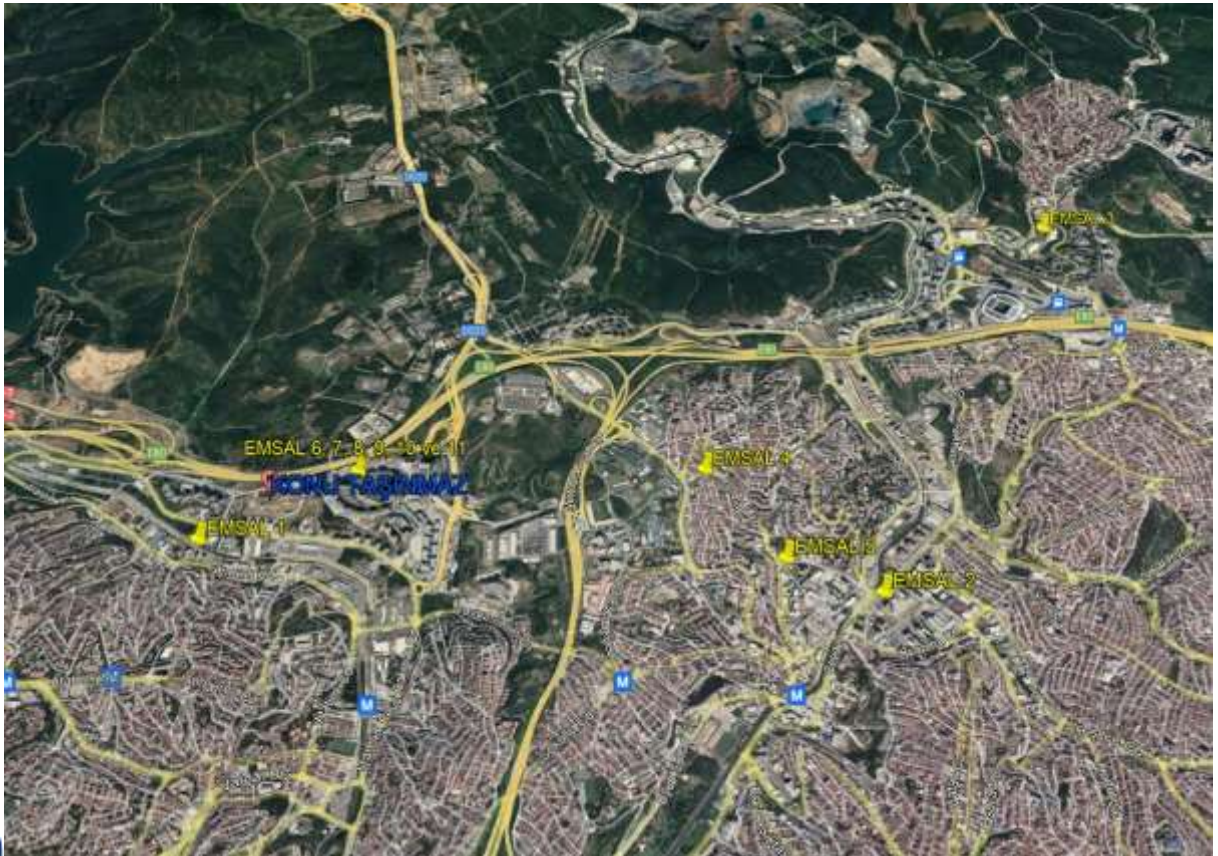
6. 5. Levent projesinde yer alan 5. katta konumlu, brüt 125 m<sup>2</sup> alana sahip, 3+1 kullanımlı daire 9.350.000,-TL (74.800,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0532 350 06 33)
7. 5. Levent projesinde yer alan 13. katta konumlu, brüt 130 m<sup>2</sup> alana sahip, 3+1 kullanımlı daire 9.850.000,-TL (75.769,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0532 346 84 47)
8. 5. Levent projesinde yer alan 7. katta konumlu, brüt 85 m<sup>2</sup> alana sahip, 2+1 kullanımlı daire 6.350.000,-TL (74.705,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0544 448 55 44)



9. 5. Levent projesinde yer alan 4. katta konumlu, brüt 85 m<sup>2</sup> alana sahip, 2+1 kullanımlı daire 6.300.000,-TL (74.117,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0533 314 84 62) Aynı tip daireler ortalama 20.000,-TL/ay bedelle kiralıktır.
10. 5. Levent projesinde yer alan 3. katta konumlu, brüt 50 m<sup>2</sup> alana sahip, 1+1 kullanımlı daire 3.800.000,-TL (76.000,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0533 314 84 62)
11. 5. Levent projesinde yer alan 17. katta konumlu, brüt 65 m<sup>2</sup> alana sahip, 1+1 kullanımlı daire 4.900.000,-TL (75.384,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi/ 0530 873 07 76)

### **Satılık Dükkan Emsalleri**

12. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip Porta Vadi Projesinde yer alan 900 m<sup>2</sup> alana sahip olan cadde üzeri kiracılı iş yeri 130.000.000,-TL bedelle satılıktır. (144.444,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0532 292 45 68)
13. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip Vadi İstanbul Projesinde yer alan 600 m<sup>2</sup> alana sahip olan cadde üzeri iş yeri 92.000.000,-TL bedelle satılıktır.(153.333,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0538 832 81 75)
14. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip Vadi İstanbul Projesinde yer alan 1200 m<sup>2</sup> alana sahip olan cadde üzeri iş yeri 190.000.000,-TL bedelle satılıktır.(158.333,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi / 0538 832 81 75)
15. Taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip Kordon İstanbul Projesinde yer alan 160 m<sup>2</sup> alana sahip olan iş yeri 20.000.000,-TL bedelle satılıktır. (125.000,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi/ 0532 343 36 54) Yaklaşık 62.000,-TL kira getireceği beyan edilmektedir.



## 7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

---

### 7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin 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 **maliyet yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında arsa değerinin tespitinde ise **pazar yaklaşımı** kullanılmıştır.

## 8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

---

### 8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE 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)

Bu yöntemde taşınmaz ile benzer alan ve kullanım özelliklerine sahip satılık veya kiralık gayrimenkul bulunamadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.



## 8.2 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 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.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler<sup>4</sup> dikkate alınmıştır.

- Parselin değeri
- Parsel üzerindeki inşai yatırımların değeri

### 8.2.1 PARSELİN DEĞER ANALİZİ

Parselin değer tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiştir. Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmektedir.

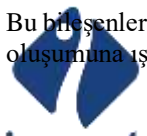
Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Parselin 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.

#### ARSA EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	2.608,00	4.427,00	2.137,14	970,00	536,50
İstenen Fiyat (TL)	50.000.000	250.000.000	121.000.000	90.000.000	58.000.000
İnşai Yatırımlar Çıkarıldıktan Sonraki Değer (TL)	50.000.000	250.000.000	121.000.000	51.000.000	32.400.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	45.000.000	225.000.000	108.900.000	45.900.000	29.160.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	17.255	50.824	50.956	47.320	54.352
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	87%	10%	10%	15%	-5%
Yüzölçümü Düzeltmesi (%)	0%	-5%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	100%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	187%	5%	10%	15%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	49.520	53.365	56.050	54.420	51.635
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	<b>53.000</b>				

<sup>4</sup> Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklere sahiptir.





Rapora konu parsel ile bölgede yer alan benzer özelliklerde, daha az yapılaşma şartlarına sahip, veya daha iyi yapılaşma şartlarına sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak düzeltilmiş birim değeri olarak arsa birim m<sup>2</sup> değeri **53.000,-TL/m<sup>2</sup>** hesaplanmıştır.

#### KONUT EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	6	7	8	9	10	11
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	70.310	71.225	70.225	69.670	71.440	70.860
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	70.600					

Konut emsalleri taşınmazın bulunduğu bölgede oturma başlatıldığı ve taşınmazın üzerindeki planlanan projenin 1. ve 2. Etapları olan 5. Levent projesinde yer alan gayrimenkullerin ortalama birim değeri olup gelir hesabında direkt ortalama değer olarak kullanılmıştır.

#### DÜKKAN EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	13	14	15	16
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	101.688	101.201	100.939	99.563
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	100.800			

Dükkan emsalleri taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan gayrimenkullerin ortalama birim değeri olup gelir hesabında direkt ortalama değer olarak kullanılmıştır.

## 8.2.2 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak konu taşınmaz için takdir edilen arsa m<sup>2</sup> birim değeri ile hesaplanan toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
1043 / 2	43.405,61	53.000	2.300.000.000



## 8.2.3 İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan konut ve ticari birimlerden oluşan proje inşa edilmekte olup halihazırda inşai tamamlanma seviyesi ortalama % 14 seviyesindedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

İnşâ edilmekte olan yapıların sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2022 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 7.700,-TL'dir. Bu rakam 2022 yılı ortası itibariyle hesaplanmış ve Eylül ayında açıklanmış olup TÜİK verilerine göre inşaat maliyetleri Ekim, Kasım ve Aralık 2022 hariç toplam %15 mertebesinde artmıştır. Bu sebeple inşaat maaliyeti %15 artırılmış ve (7.700,-TL x 1,15) 8.855,-TL/m<sup>2</sup> olarak esas alınmıştır. Ancak yapılması planlanan projenin lüks standartlarda olacağı kabulüyle artırılan bu değer %30 mertebesinde daha artırılarak m<sup>2</sup> birim maliyetinin konut alanlarında 11.500,-TL (11.510,-TL) bina ortak alanlarında (giriş holü, merdivenler, sığınak vd), otopark ve teknik hacimlerde ise 6.500,-TL mertebesinde olacağı varsayılmıştır.

Yanı sıra ilave maliyetler tabloda ek maliyetler başlığı altında maliyet tablosuna eklenmiş, bu kalemlerin oluşturduğu toplam inşaat maliyeti dikkate alınarak diğer proje giderleri yine aşağıdaki tablodaki oran ve kalemlerin yüzdesel dağılımı şeklinde maliyete ilave edilmiştir.

Tüm bu kabullerden hareketle taşınmaz için hesaplanan yatırım maliyeti ve mevcut inşai yatırımların maliyetleri aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
TİCARET	2.253,84	11.500	25.919.160
KONUT	100.127,92	11.500	1.151.471.080
ORTAK ALANLAR	85.567,61	6.500	556.189.465
<b>TOPLAM</b>	<b>187.949,37</b>	-	<b>1.733.579.705</b>
<b>Diğer Maliyet Kalemleri</b>			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,00%	-	34.671.594
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	3,50%	-	60.675.290
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,00%	-	17.335.797
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	1,50%	-	26.003.696
Müteahhit Ücreti	20,00%	-	346.715.941
<b>ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>		<b>11.806,28</b>	<b>2.218.982.022</b>
<b>MEVCUT İNŞAİ TAMAMLANMA SEVİYESİ (% 14) İTİBARIYLA İNŞAİ DEĞERİ</b>			(310.657.483) <b>310.000.000</b>

## 8.2.4 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin m<sup>2</sup> birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklüğü (arsa payı) ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 8.2.2 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde mevcut inşai tamamlanma



oranı (%14) itibariyle hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazın toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre 1043 ada 2 nolu parselde inşa edilmekte olan projenin arsa dahil mevcut inşaat seviyesi itibariyle değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ADA/PARSEL	PARSEL DEĞERİ (TL)	İNŞAI YATIRIM MALİYET DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)
1043/2	2.300.000.000	310.000.000	2.610.000.000

### 8.3 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 indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- a) **Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**
- b) **Proje hasılatının bugünkü finansal değeri**

#### 8.3.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje ve projenin büyüklükleri, parselin imar durumu ve bölgedeki mevcut projelerin planlamaları dikkate alınarak aşağıdaki varsayımlara göre hesaplanmıştır. Aşağıdaki hesaplamalarda arşiv dosyasında yer alan ruhsat belgelerindeki alanlar kullanılmıştır.



## Varsayımlar

- Parsel üzerinde konut birimlerden oluşan ve halihazırda ruhstları bulunann 7 adet blok inşa edilmektedir.
- Rapor içeriğinde parsel bünyesinde inşa edilebilecek konut alanı ruhsatlarda bulunan alanları üzerinden 100.127,92 m<sup>2</sup>, ticaret alanı 2.253,84 m<sup>2</sup>, ortak alanlar ise 85.567,61 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Buna göre toplam inşaat alanı 187.949,37 m<sup>2</sup>'dir.
- Hesaplanan bu alanların konut ve toplam inşaat alanı bazında detayı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )
KONUT	100.127,92
TİCARET	2.253,84
ORTAK ALAN, OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	85.567,61
<b>TOPLAM</b>	<b>187.949,37</b>

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- İnşaatın yaklaşık 2,5 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- İnşâ edilecek olan yapıların sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2022 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 7.700,-TL'dir. Bu rakam 2022 yılı ortası itibariyle hesaplanmış ve Eylül ayında açıklanmış olup TÜİK verilerine göre inşaat maliyetleri Ekim, Kasım ve Aralık 2022 hariç toplam %15 mertebesinde artmıştır. Bu sebeple inşaat maaliyeti %15 artırılmış ve (7.700,-TL x 1,15) 8.855,-TL/m<sup>2</sup> olarak esas alınmıştır. Ancak yapılması planlanan projenin lüks standartlarda olacağı kabulüyle artırılan bu değer %30 mertebesinde daha artırılarak m<sup>2</sup> birim maliyetinin konut alanlarında 11.500,-TL, bina ortak alanlarında (giriş holü, merdivenler, sığınak vd), otopark ve teknik hacimlerde ise 6.500,-TL mertebesinde olacağı varsayılmıştır.
- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti(bina oturmuna ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır.
- **Buna göre tüm maliyetler s.26'da ki tabloda gösterilmiştir.**



- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetler değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın yapımında bölgedeki projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.

### 8.3.2 Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje bünyesinde oluşacak birimlerin tamamının satılacağı varsayılmış ve projenin bugünkü finansal değeri bu doğrultuda hesaplanmıştır. Buna göre proje bünyesinde oluşacak konut alanların günümüzdeki değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile 70.600,-TL/m<sup>2</sup>, ticari birimlerin ise 100.800,-TL/m<sup>2</sup> olarak piyasa araştırmalarından hareketle s.24'de hesaplanmıştır.

Buna göre proje hasılatının bugünkü finansal değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	HASILAT (TL)
KONUT	100.127,92	70.600	7.069.000.000
TİCARİ	2.253,84	100.800	227.187.000
<b>TOPLAM</b>			<b>7.296.187.000</b>

### 8.3.3 İndirgenmiş nakit akımları yöntemi ile hesaplanan projenin bugünkü finansal değeri

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m<sup>2</sup> birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

#### **Varsayımlar :**

#### **Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:**

Satışların 3 yılda aşağıdaki tabloda belirtilen gerçekleşme oranları ve m<sup>2</sup> satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m<sup>2</sup> birim bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir.



	<b>1.YIL</b>	<b>2.YIL</b>	<b>3.YIL</b>
<b>Satış Gerçekleşme Oranı</b>	% 40	% 40	% 20
<b>Konut m<sup>2</sup> Satış Fiyatı</b>	84.720 TL	101.664 TL	121.997 TL
<b>Ticari Birimlerin m<sup>2</sup> Satış Fiyatı</b>	120.960 TL	145.152 TL	174.182 TL

### **İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:**

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı 187.949,37 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 23'de toplam **2.218.982.022,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Mevcut durumu itibariyle kaba inşaat işlerine devam edilmekte olup projenin genel tamamlanma seviyesi ise %14 mertebesinde hesaplanmıştır. Buna göre toplam inşaat maliyetinin (2.218.982.022 x 0,14) 310.657.483 TL'lik kısmına katlanıldığı ve kalan inşaat maliyetinin ise 1.908.324.539 TL olacağı öngörülmüştür.

İnşaatın 2 yıl süreceği kalan %86 oranındaki inşaatın ilk yıl %60, ikinci yıl %26 oranında gerçekleşeceği varsayılmıştır. Ayrıca her yıl inşaat maliyetinin %25 oranında artacağı varsayılmıştır. Buna göre inşaat maliyetlerine ilişkin özet tablo aşağıdaki gibidir.

<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	187.949,37
<b>TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)</b>	2.218.982.022
<b>KATLANILMIŞ İNŞAAT MALİYETİ (TL)</b>	310.657.483
<b>KALAN İNŞAAT MALLİYETİ (TL)</b>	1.908.324.539
<b>2023 YILI ARTIRILMIŞ KALAN MALİYET (TL)</b>	2.385.405.674
<b>2022 YILI İNŞAAT MALİYETİ (TL)</b>	1.664.236.517
<b>2024 YILI ARTIRILMIŞ KALAN MALİYET (TL)</b>	901.461.446
<b>2024 YILI İNŞAAT MALİYETİ (TL)</b>	901.461.446

### **Finansman Maliyeti:**

Projenin lansman ve satışa başlanmasına kadar geçen süredeki finansmanının müteahhit firma tarafından karşılanacağı ve sonrasında ise daire ve dükkan satışlarından elde edilen gelirle sağlanacağı kabul edilerek finansman maliyeti hesaplamalara dahil edilmemiştir.

### **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **İskonto Oranı Hesaplaması:**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi



**Risksiz Getiri Oranı**

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2019-2022 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %15 civarında olduğu hesaplanmıştır.

**Risk Primi**

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralınması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %7 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %15 Risksiz Getiri Oran + %7 Risk Primi = %22 olarak yapılmıştır.

Yukarıdaki faktörlere göre hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %22 olarak kabul edilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU				
	1.01.2023	1.07.2023	1.07.2024	1.07.2025
Konut Birimlerin m <sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	70.600	84.720	101.664	121.997
Satışa Esas Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	100.127,92			
Azami Yıllık Konut Satış Geliri (TL)	7.069.031.152	8.482.837.382	10.179.404.859	12.215.285.831
Ticari Birimlerin m <sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	100.800	120.960	145.152	174.182
Satışa Esas Ticaret Alanı (m <sup>2</sup> )	2.253,84			
Azami Yıllık Ticari Satış Geliri (TL)	227.187.072	272.624.486	327.149.384	392.579.260
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	7.296.218.224	8.755.461.869	10.506.554.243	12.607.865.091
Satış Oranı	0%	40%	40%	20%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL)	-	3.502.184.748	4.202.621.697	2.521.573.018
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	187.949,37			
Ortalama m <sup>2</sup> Birim İnşaat Maliyeti (TL)	11.806	14.758	18.447	23.059
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	2.218.982.022	2.773.727.528	3.467.159.410	4.333.949.263
<b>Risksiz Getiri Oranı</b>	15,00%			
<b>Risk Primi</b>	7,00%			
<b>Nominal İskonto Oranı</b>	22,00%			
<b>Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)</b>	0%			
<b>Satış Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>3.502.184.748</b>	<b>4.202.621.697</b>	<b>2.521.573.018</b>
Satış Oranı	0%	40%	40%	20%
Kümülatif Satış Oranı	0%	40%	80%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	7.296.218.224	8.755.461.869	10.506.554.243	12.607.865.091
Gerçekleşmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	0	3.502.184.748	4.202.621.697	2.521.573.018
<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>310.657.483</b>	<b>1.664.236.517</b>	<b>901.461.447</b>	<b>0</b>
İnşaat Gerçekleşme Oranı	14%	60%	26%	0%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	14%	74%	100%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (TL)	2.218.982.022	2.773.727.528	3.467.159.410	4.333.949.263
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	310.657.483	1.664.236.517	901.461.447	0
<b>Serbest Nakit Akımı</b>	<b>0</b>	<b>1.837.948.231</b>	<b>3.301.160.250</b>	<b>2.521.573.018</b>
<b>Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)</b>	<b>7.827.150.137</b>			
<b>Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)</b>	<b>2.487.771.661</b>			
<b>Toplam İndirgenmiş Kalan Maliyet (TL)</b>	<b>2.177.114.178</b>			
<b>Projenin Finansal Değeri (TL)</b>	<b>5.650.035.959</b>			



### Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parsel üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel projenin bugünkü finansal değeri (5.650.035.959) **5.650.000.000,- TL** olarak bulunmuştur.

**Girişimci / Yüklenici karı % 35 olarak esas alınarak aşağıdaki hesaplama tablosunda da görülebileceği üzere projenin mevcut tamamlanma oranı itibariyle değeri (2.910.533.411) 2.910.000.000,-TL, arsa değeri ise (2.599.875.928,-TL) 2.600.000.000,- TL olarak hesaplanmıştır.**

<b>Proje Büyüklükleri ve Arsa Değeri Hesabı</b>	
<b>A - Arsa Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	43.405,61
<b>B - Satışa Esas Toplam Konut ve Ticaret Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	102.381,76
<b>C - İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	187.949,37
<b>D - Ortalama m<sup>2</sup> Birim İnşaat Maliyeti (TL)</b>	11.806,28
<b>E - İnşaat Maliyeti (TL)</b>	2.218.982.022
<b>F - İndirgenmiş Toplam Hasılat</b>	7.827.150.137 ₺
<b>G - İndirgenmiş Toplam İnşaat Maliyeti</b>	2.487.771.661 ₺
<b>H İndirgenmiş Kalan İnşaat Maliyeti</b>	2.177.114.178 ₺
<b>J - Proje / Yüklenici Kar Oranı</b>	35%
<b>K - Proje / Yüklenici Karı (G x J)</b>	2.739.502.548 ₺
<b>L - Projenin Bugünkü Değeri (F - H - K)</b>	<b>2.910.533.411 ₺</b>
<b>M - Arsa Maliyeti (F - G - K)</b>	<b>2.599.875.928 ₺</b>
<b>N - Arsa m<sup>2</sup> Birim Değeri (M / A)</b>	<b>59.897 ₺</b>

## 8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa hissesi değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

<b>DEĞERLEME YÖNTEMİ</b>	<b>ULAŞILAN DEĞER (TL)</b>
Maliyet Yaklaşımı	2.610.000.000
Gelir Yaklaşımı (Projenin Bugünkü Finansal Değeri)	5.650.000.000
Gelir Yaklaşımı (Projenin Mevcut Durum Değeri)	2.910.000.000
Gelir Yaklaşımı (Arsa Değeri)	2.600.000.000
<b>Uyumlaştırılmış Değer</b>	<b>2.610.000.000</b>

Farklı yöntemlerle bulunan değerler arasında fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değerın tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.



Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

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 **maliyet yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

#### **8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR**

Değerlemeye konu parsel üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan ve yapı ruhsatları alınan projeden elde edilecek hak ve fayanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) 5.650.000.000,- TL olarak hesaplanmıştır.

Maliyet yaklaşımı ile Torunlar GYO A.Ş.'ye ait arsa ve üzerinde gerçekleştirilen inşai yatırımların değeri toplamı ise 2.610.000.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

#### **8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

#### **8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

#### **8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI**

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### **9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULİÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI**

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporların listesi aşağıdaki gibidir. 07.01.2021 tarihli raporumuzda parselin 103500/4340561 hissesine değer takdir edilmiştir. 07.01.2022 tarihli raporumuzda parselin 2588245/4340561 hissesine değer takdir edilmiştir. Halihazırda rapor içeriğinde belirtildiği üzere Torunlar GYO parselde tam mülkiyete sahiptir.

<b>Rapor Tarihi</b>	<b>Rapor No</b>	<b>Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)</b>	<b>Uzman</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
07.01.2021	2020/4550	6.955.000	Burak ERTAN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
07.01.2022	2022/3998	446.470.000	Fahri ŞAHİN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL



## 10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre üzerinde yapılan inşai maliyetlerde dikkate alınmak suretiyle günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>BOŞ ARSA DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN</b>	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>2.300.000.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>2.714.000.000,-TL</b>
<b>PROJENİN HALİHAZIR DURUMUNDAKİ DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN</b>	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>2.610.000.000,-TL</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMIŞ OLMASI HALİNDEKİ DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN</b>	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>7.296.187.000,-TL</b>

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

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

KDV oranı arsa için %8 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 gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Saygılarımızla,  
INVEST Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.

*e-imzalıdır.*

*e-imzalıdır.*

*e-imzalıdır.*

Orçun Anıl TÜMER  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 409714)

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

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



invest

2022/4827