

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

**TORUN CENTER  
(575 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)  
ŞİŞLİ/İSTANBUL**

## **DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2021/3985**

## İÇİNDEKİLER

<b>1.BÖLÜM</b>	<b>RAPOR ÖZETİ .....</b>	<b>3</b>
<b>2.BÖLÜM</b>	<b>ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1.</b>	<b>ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....</b>	<b>4</b>
<b>2.2.</b>	<b>MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>	<b>4</b>
<b>3.BÖLÜM</b>	<b>DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1.</b>	<b>DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....</b>	<b>5</b>
<b>3.2.</b>	<b>MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....</b>	<b>7</b>
<b>3.3.</b>	<b>UYGUNLUK BEYANI.....</b>	<b>7</b>
<b>4.BÖLÜM</b>	<b>GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....</b>	<b>8</b>
<b>4.1.</b>	<b>GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU .....</b>	<b>8</b>
<b>4.1.1.</b>	<b>TAPU KAYITLARI .....</b>	<b>8</b>
<b>4.2.</b>	<b>TAKYİDAT İNCELEMESİ.....</b>	<b>18</b>
<b>4.2.1.</b>	<b>TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ .....</b>	<b>19</b>
<b>4.2.2.</b>	<b>GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....</b>	<b>19</b>
<b>4.3.</b>	<b>İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....</b>	<b>19</b>
<b>4.3.1.</b>	<b>SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....</b>	<b>20</b>
<b>4.3.2.</b>	<b>BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER .....</b>	<b>20</b>
<b>4.3.3.</b>	<b>YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>	<b>22</b>
<b>4.3.4.</b>	<b>ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....</b>	<b>22</b>
<b>4.3.5.</b>	<b>RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....</b>	<b>22</b>
<b>4.3.6.</b>	<b>MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....</b>	<b>22</b>
<b>4.4.</b>	<b>SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....</b>	<b>23</b>
<b>4.4.1.</b>	<b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ .....</b>	<b>23</b>
<b>4.4.2.</b>	<b>HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ .....</b>	<b>23</b>
<b>4.5.</b>	<b>YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER.....</b>	<b>23</b>
<b>5.BÖLÜM</b>	<b>GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....</b>	<b>23</b>
<b>5.1.</b>	<b>GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....</b>	<b>24</b>
<b>5.2.</b>	<b>GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR .....</b>	<b>25</b>
<b>5.3.</b>	<b>DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....</b>	<b>27</b>
<b>5.4.</b>	<b>EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....</b>	<b>27</b>
<b>6.BÖLÜM</b>	<b>GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....</b>	<b>28</b>
<b>6.1.</b>	<b>MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....</b>	<b>28</b>
<b>6.2.</b>	<b>TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....</b>	<b>29</b>



<b>6.3.</b>	<b>BÖLGE ANALİZİ .....</b>	<b>30</b>
<b>6.3.1.</b>	<b>İSTANBUL İLİ .....</b>	<b>30</b>
<b>6.3.2.</b>	<b>ŞİŞLİ İLÇESİ .....</b>	<b>31</b>
<b>6.4.</b>	<b>GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....</b>	<b>31</b>
<b>6.5.</b>	<b>EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI .....</b>	<b>32</b>
<b>7.BÖLÜM</b>	<b>GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ .....</b>	<b>38</b>
<b>7.1.</b>	<b>GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....</b>	<b>38</b>
<b>8.BÖLÜM</b>	<b>GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....</b>	<b>38</b>
<b>8.1.</b>	<b>PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....</b>	<b>38</b>
<b>8.1.1.</b>	<b>SATILIK VE KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ .....</b>	<b>39</b>
<b>8.1.2.</b>	<b>SATILIK VE KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ .....</b>	<b>40</b>
<b>8.1.3.</b>	<b>SATILIK VE KİRALIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ .....</b>	<b>HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.</b>
<b>8.1.4.</b>	<b>ULAŞILAN SONUÇ .....</b>	<b>41</b>
<b>8.2.</b>	<b>GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....</b>	<b>42</b>
<b>8.3.</b>	<b>ULAŞILAN SONUÇ .....</b>	<b>43</b>
<b>8.4.</b>	<b>MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....</b>	<b>44</b>
<b>8.5.</b>	<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>44</b>
<b>8.5.1.</b>	<b>BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .</b>	<b>45</b>
<b>8.5.2.</b>	<b>ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....</b>	<b>45</b>
<b>8.5.3.</b>	<b>MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....</b>	<b>45</b>
<b>8.5.4.</b>	<b>HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....</b>	<b>45</b>
<b>8.5.5.</b>	<b>KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....</b>	<b>45</b>
<b>9.BÖLÜM</b>	<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI .....</b>	<b>46</b>
<b>10.BÖLÜM</b>	<b>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....</b>	<b>46</b>
<b>11.BÖLÜM</b>	<b>GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI .....</b>	<b>47</b>



## 1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi</b>	: 20 Aralık 2021
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam Mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 31 Aralık 2021
<b>Rapor Tarihi</b>	: 07 Ocak 2022
<b>Raporun Türü: Müşteri / Rapor No</b>	: Gayrimenkul Değerleme Raporu 590 - 2021/3985
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi</b>	: Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No: 74, (1199 Ada, 384 Parsel) Torunlar Center Projesi Şişli/İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1199 ada, 384 nolu parsel (Bkz. Ekler)
<b>İmar Durumu</b>	: Dikilitaş Mahallesi 58 pafta, 1199 ada, 384 nolu parsel Uygulama İmar Planında kısmen H=Serbest E:2,5 TAKS:0,40 olacak şekilde Turizm ve Ticaret Alanında, Park Alanı (Zemin Altı Otopark) Rekreasyon Alanında kalmaktadır.
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>1</sup>

<b>1199 ADA 384 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 575 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN</b>	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>4.082.780.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>4.797.374.750,-TL</b>

<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>		
<b>Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
<i>e-İmzalıdır.</i> Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714)	<i>e-İmzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-İmzalıdır.</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 yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.



## 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
<b>Not-1 :</b>	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
<b>Not-2 :</b>	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

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Rüzgarlıbahçe Mah., Özalp Çıkmaı No: 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 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğ'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 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, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1199 ada 384 no'lu parselde kayıtlı 575 adet bağımsız bölümün 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 mülkler şahsen 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.





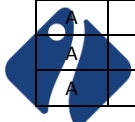
## 4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

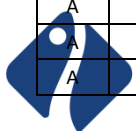
#### 4.1.1.TAPU KAYITLARI

<b>SAHİBİ</b>	:	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	:	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	:	Şişli
<b>KÖYÜ</b>	:	Dikilitaş
<b>PAFTA NO</b>	:	58
<b>ADA NO</b>	:	1199
<b>PARSEL NO</b>	:	384
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	:	A, B, C, D ve E bloktan oluşan betonarme bina ve arası
<b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	:	33.615,15 m <sup>2</sup>
<b>KAT NO</b>	:	Bkz. Tablo
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	:	Bkz. Tablo
<b>ARSA PAYI</b>	:	Bkz. Tablo
<b>YEVMIYE NO</b>	:	19708
<b>CİLT NO</b>	:	113
<b>SAYFA NO</b>	:	11142
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	24.12.2017
<b>BLOK</b>	:	Bkz. Tablo

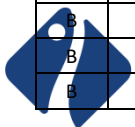
BLOK ADI	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLENTİ NOSU	EKLENTİ KATI	EKLENTİ NİTELİĞİ	TAŞINMAZ ID
A	2	2.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	62042 / 3361515				92323880
A	3	2.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	31368 / 3361515				92323881
A	4	2.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	21041 / 3361515				92323882
A	5	2.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	27707 / 3361515	E-1	1. Bodrum kat	Depo	92323883
A	6	2.Bodrum Kat	Ofis	12494 / 3361515				92323884
A	7	2.Bodrum Kat	Ofis	13036 / 3361515				92323885
A	8	2.Bodrum Kat	Ofis	6419 / 3361515				92323886
A	9	2.Bodrum Kat	Ofis	11789 / 3361515				92323887
A	10	2.Bodrum Kat	Ofis	13011 / 3361515				92323888
A	11	2.Bodrum Kat	Ofis	3782 / 3361515				92323889
A	12	2.Bodrum Kat	İşyeri -Cafe	2655 / 3361515				92323890
A	14	2.Bodrum Kat	Ofis	7067 / 3361515				92323892
A	15	2.Bodrum Kat	Ofis	6571 / 3361515				92323893
A	16	2.Bodrum Kat	Ofis	12207 / 3361515				92323894
A	17	2.Bodrum Kat	Ofis	13157 / 3361515				92323895
A	18	2.Bodrum Kat	Ofis	7024 / 3361515				92323896
A	20	2.Bodrum Kat	Ofis	4840 / 3361515				92323898
A	21	2.Bodrum Kat	Ofis	4645 / 3361515				92323899



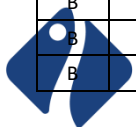
A	23	2.Bodrum Kat	Ofis	7642 / 3361515				92323901
A	24	2.Bodrum Kat	Ofis	5708 / 3361515				92323902
A	25	2.Bodrum Kat	Ofis	3702 / 3361515				92323903
A	26	2.Bodrum Kat	Ofis	7799 / 3361515				92323904
A	29	2.Bodrum Kat	Ofis	3485 / 3361515				92323907
A	30	2.Bodrum Kat	Ofis	4790 / 3361515				92323908
A	31	2.Bodrum Kat	Ofis	6291 / 3361515				92323909
A	38	2.Bodrum Kat	Ofis	4860 / 3361515				92323916
A	39	2.Bodrum Kat	Ofis	8640 / 3361515				92323917
A	51	2.Bodrum Kat	Ofis	2673 / 3361515				92323929
A	52	2.Bodrum Kat	Ofis	2217 / 3361515				92323930
A	55	2.Bodrum Kat	Ofis	4537 / 3361515				92323933
A	56	2.Bodrum Kat	Ofis	7407 / 3361515				92323934
A	57	2.Bodrum Kat	Ofis	5645 / 3361515				92323935
A	58	2.Bodrum Kat	Ofis	4989 / 3361515				92323936
A	59	2.Bodrum Kat	Ofis	4403 / 3361515				92323937
A	60	2.Bodrum Kat	Ofis	3447 / 3361515				92323938
A	61	2.Bodrum Kat	Ofis	10803 / 3361515				92323939
A	63	2.Bodrum Kat	Ofis	14642 / 3361515				92323941
A	65	2.Bodrum Kat	Ofis	24515 / 3361515				92323943
A	66	2.Bodrum Kat	Ofis	13826 / 3361515				92323944
A	67	2.Bodrum Kat	Ofis	9856 / 3361515				92323945
A	68	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	4119 / 3361515				92323946
A	69	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	1979 / 3361515				92323947
A	70	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	2406 / 3361515				92323948
A	71	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	2022 / 3361515				92323949
A	72	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	2292 / 3361515				92323950
A	73	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	909 / 3361515				92323951
A	74	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	3783 / 3361515				92323952
A	75	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	3540 / 3361515				92323953
A	76	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	3460 / 3361515				92323954
A	77	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	3161 / 3361515				92323955
A	78	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	2962 / 3361515				92323956
A	79	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	2672 / 3361515				92323957
A	80	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	10485 / 3361515				92323958
A	81	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	9848 / 3361515				92323959
A	82	1.Bodrum Kat	İşyeri -Restorand	5490 / 3361515	E-2	1. Bodrum kat	Mutfak	92323960
A	83	1.Bodrum Kat	İşyeri -Restorand	8832 / 3361515	E-3	1. Bodrum kat	Mutfak	92323961
A	84	1.Bodrum Kat	İşyeri -Restorand	7924 / 3361515	E-4	1. Bodrum kat	Mutfak	92323962
A	85	1.Bodrum Kat	İşyeri -Restorand	7965 / 3361515	E-5	1. Bodrum kat	Mutfak	92323963
A	86	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	4559 / 3361515				92323964
A	87	1.Bodrum Kat	İşyeri -Mağaza	8442 / 3361515				92323965
A	88	1.Bodrum Kat	Ofis	5482 / 3361515				92323966
A	89	1.Bodrum Kat	Ofis	5179 / 3361515				92323967
A	90	1.Bodrum Kat	Ofis	5840 / 3361515				92323968
A	94	1.Bodrum Kat	Ofis	24970 / 3361515				92323972
A	95	1.Bodrum Kat	Ofis	8781 / 3361515				92323973
A	96	1.Bodrum Kat	Ofis	4445 / 3361515				92323974
A	97	1.Bodrum Kat	Ofis	4308 / 3361515				92323975
A	102	1.Bodrum Kat	Ofis	7361 / 3361515				92323980
A	104	1.Bodrum Kat	Ofis	4055 / 3361515				92323982
A	105	1.Bodrum Kat	Ofis	3225 / 3361515				92323983
A	106	1.Bodrum Kat	Ofis	4371 / 3361515				92323984



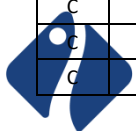
A	107	1.Bodrum Kat	Ofis	5721 / 3361515			92323985
A	108	1.Bodrum Kat	Ofis	3917 / 3361515			92323986
A	109	1.Bodrum Kat	Ofis	4066 / 3361515			92323987
A	114	1.Bodrum Kat	Ofis	4890 / 3361515			92323992
A	115	1.Bodrum Kat	Ofis	7805 / 3361515			92323993
A	117	1.Bodrum Kat	Ofis	2390 / 3361515			92323995
A	123	1.Bodrum Kat	Ofis	5997 / 3361515			92324001
A	124	1.Bodrum Kat	Ofis	4305 / 3361515			92324002
A	125	1.Bodrum Kat	Ofis	4394 / 3361515			92324003
A	128	1.Bodrum Kat	Ofis	4071 / 3361515			92324006
A	129	1.Bodrum Kat	Ofis	4028 / 3361515			92324007
A	130	1.Bodrum Kat	Ofis	2922 / 3361515			92324008
A	131	1.Bodrum Kat	Ofis	5249 / 3361515			92324009
A	133	1.Bodrum Kat	Ofis	4066 / 3361515			92324011
A	134	1.Bodrum Kat	Ofis	3916 / 3361515			92324012
A	135	1.Bodrum Kat	Ofis	10003 / 3361515			92324013
A	136	1.Bodrum Kat	Ofis	2667 / 3361515			92324014
A	137	1.Bodrum Kat	Ofis	2610 / 3361515			92324015
A	138	1.Bodrum Kat	Ofis	14641 / 3361515			92324016
A	140	1.Bodrum Kat	Ofis	13773 / 3361515			92324018
A	141	1.Bodrum Kat	Ofis	9856 / 3361515			92324019
A	142	Zemin Kat	İşyeri -Mağaza	5629 / 3361515			92324020
A	143	Zemin Kat	İşyeri -Mağaza	9580 / 3361515			92324021
A	144	Zemin Kat	İşyeri -Mağaza	3785 / 3361515			92324022
A	145	Zemin Kat	İşyeri -Mağaza	12577 / 3361515			92324023
A	146	Zemin Kat	İşyeri -Mağaza	12291 / 3361515			92324024
A	147	4.Bodrum Kat	3. bodrum katta alanı olan trafo	1 / 3361515			92324025
A	148	3.Bodrum Kat	Trafo	1 / 3361515			92324026
A	149	3.Bodrum Kat	Trafo	1 / 3361515			92324027
A	150	3.Bodrum Kat	Trafo	1 / 3361515			92324028
A	151	3.Bodrum Kat	Trafo	1 / 3361515			92324029
A	152	3.Bodrum Kat	Trafo	1 / 3361515			92324030
A	153	3.Bodrum Kat	Trafo	1 / 3361515			92324031
A	154	3.Bodrum Kat	Trafo	1 / 3361515			92324032
A	155	3.Bodrum Kat	Trafo	1 / 3361515			92324033
A	156	3.Bodrum Kat	Trafo	1 / 3361515			92324034
A	157	3.Bodrum Kat	Trafo	1 / 3361515			92324035
A	158	1.Bodrum Kat	İşyeri-Kiosk	28 / 3361515			92324036
A	159	1.Bodrum Kat	İşyeri-Kiosk	24 / 3361515			92324037
A	160	1.Bodrum Kat	İşyeri-Kiosk	28 / 3361515			92324038
A	161	1.Bodrum Kat	İşyeri-Kiosk	9 / 3361515			92324039
A	162	1.Bodrum Kat	İşyeri-Kiosk	10 / 3361515			92324040
B	3	1.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			92324043
B	4	1.Normal Kat	Konut	4569 / 3361515			92324044
B	5	1.Normal Kat	Konut	2267 / 3361515			92324045
B	6	1.Normal Kat	Konut	4438 / 3361515			92324046
B	8	1.Normal Kat	Konut	2829 / 3361515			92324048
B	9	2.Normal Kat	Konut	4734 / 3361515			92324049
B	11	2.Normal Kat	Konut	4569 / 3361515			92324051
B	12	2.Normal Kat	Konut	2267 / 3361515			92324052
B	13	2.Normal Kat	Konut	4438 / 3361515			92324053
B	16	3.Normal Kat	Konut	4734 / 3361515			92324056
B	18	3.Normal Kat	Konut	4569 / 3361515			92324058



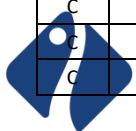
B	19	3.Normal Kat	Konut	2267 / 3361515			92324059
B	20	3.Normal Kat	Konut	4438 / 3361515			92324060
B	23	4.Normal Kat	Konut	4734 / 3361515			92324063
B	25	4.Normal Kat	Konut	4569 / 3361515			92324065
B	26	4.Normal Kat	Konut	2267 / 3361515			92324066
B	27	4.Normal Kat	Konut	4438 / 3361515			92324067
B	29	4.Normal Kat	Konut	2829 / 3361515			92324069
B	33	5.Normal Kat	Konut	4569 / 3361515			92324073
B	35	5.Normal Kat	Konut	4438 / 3361515			92324075
B	36	5.Normal Kat	Konut	4812 / 3361515			92324076
B	40	6.Normal Kat	Konut	4569 / 3361515			92324080
B	41	6.Normal Kat	Konut	2267 / 3361515			92324081
B	42	6.Normal Kat	Konut	4438 / 3361515			92324082
B	43	6.Normal Kat	Konut	4812 / 3361515			92324083
B	44	7.Normal Kat	Konut	4734 / 3361515			92324084
B	46	7.Normal Kat	Konut	4569 / 3361515			92324086
B	48	7.Normal Kat	Konut	4438 / 3361515			92324088
B	51	8.Normal Kat	Konut	4734 / 3361515			92324091
B	53	8.Normal Kat	Konut	4569 / 3361515			92324093
B	55	8.Normal Kat	Konut	4438 / 3361515			92324095
B	61	9.Normal Kat	Konut	4569 / 3361515			92324101
B	62	9.Normal Kat	Konut	4812 / 3361515			92324102
B	66	10.Normal Kat	Konut	4569 / 3361515			92324106
B	67	10.Normal Kat	Konut	4812 / 3361515			92324107
B	70	11.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			92324110
B	71	11.Normal Kat	Konut	4569 / 3361515			92324111
B	72	11.Normal Kat	Konut	4044 / 3361515			92324112
B	75	12.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			92324115
B	76	12.Normal Kat	Konut	4569 / 3361515			92324116
B	94	14.Normal Kat	Konut	4438 / 3361515			92324134
B	104	16.Normal Kat	Konut	4438 / 3361515			92324144
B	124	19.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			92324164
B	125	19.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			92324165
B	132	20.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			92324172
B	135	20.Normal Kat	Konut	2267 / 3361515			92324175
B	136	20.Normal Kat	Konut	4438 / 3361515			92324176
B	139	21.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			92324179
B	140	21.Normal Kat	Konut	4076 / 3361515			92324180
B	146	22.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			92324186
B	147	22.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			92324187
B	148	22.Normal Kat	Konut	4076 / 3361515			92324188
B	155	23.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			92324195
B	156	23.Normal Kat	Konut	4076 / 3361515			92324196
B	162	24.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			92324202
B	170	25.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			92324210
B	171	25.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			92324211
B	182	26.Normal Kat	Konut	2829 / 3361515			92324222
B	189	28.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			92324229
B	190	28.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			92324230
B	191	28.Normal Kat	Konut	4076 / 3361515			92324231
B	194	28.Normal Kat	Konut	4812 / 3361515			92324234
B	196	29.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			92324236
B	197	29.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			92324237



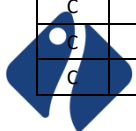
B	200	29.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			92324240
B	201	29.Normal Kat	Konut	4812 / 3361515			92324241
B	203	30.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			92324243
B	208	31.Normal Kat	Konut	4734 / 3361515			92324248
B	209	31.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			92324249
B	210	31.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			92324250
B	211	31.Normal Kat	Konut	1912 / 3361515			92324251
B	212	31.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			92324252
B	213	32.Normal Kat	Konut	4734 / 3361515			92324253
B	214	32.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			92324254
B	215	32.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			92324255
B	216	32.Normal Kat	Konut	1912 / 3361515			92324256
B	218	33.Normal Kat	Konut	4734 / 3361515			92324258
B	222	33.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			92324262
B	224	34.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			92324264
B	225	34.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			92324265
B	226	34.Normal Kat	Konut	4076 / 3361515			92324266
B	227	34.Normal Kat	Konut	1912 / 3361515			92324267
B	228	34.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			92324268
B	230	35.Normal Kat	Konut	1905 / 3361515			92324270
B	231	35.Normal Kat	Konut	1995 / 3361515			92324271
B	232	35.Normal Kat	Konut	4076 / 3361515			92324272
B	234	35.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			92324274
B	240	36.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			92324280
B	244	38.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			92324284
B	245	38.Normal Kat	Konut	1912 / 3361515			92324285
B	247	39.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			92324286
B	248	39.Normal Kat	Konut	1912 / 3361515			92324288
B	250	40.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			92324290
B	251	40.Normal Kat	Konut	1912 / 3361515			92324291
B	252	40.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			92324292
B	253	41.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			92324293
B	254	41.Normal Kat	Konut	1912 / 3361515			92324294
B	255	41.Normal Kat	Konut	3945 / 3361515			92324295
C	1	2.Bodrum Kat	İşyeri	1469 / 3361515			92324299
C	2	2.Bodrum Kat	İşyeri	2678 / 3361515			92324300
C	3	2.Bodrum Kat	İşyeri	2479 / 3361515			92324301
C	4	1.Bodrum Kat	İşyeri	1670 / 3361515			92324302
C	5	1.Bodrum Kat	İşyeri	2224 / 3361515			92324303
C	6	1.Bodrum Kat	İşyeri	2168 / 3361515			92324304
C	7	1.Normal Kat	Konut	1831 / 3361515			92324305
C	8	1.Normal Kat	Konut	1331 / 3361515			92324306
C	9	1.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324307
C	10	1.Normal Kat	Konut	1410 / 3361515			92324308
C	11	1.Normal Kat	İşyeri	460 / 3361515			92324309
C	12	2.Normal Kat	Konut	1831 / 3361515			92324310
C	13	2.Normal Kat	Konut	1331 / 3361515			92324311
C	14	2.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324312
C	15	2.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324313
C	16	2.Normal Kat	Konut	2927 / 3361515			92324314
C	17	2.Normal Kat	Konut	2104 / 3361515			92324315
C	18	2.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			92324316
C	19	2.Normal Kat	Konut	2114 / 3361515			92324317



C	20	2.Normal Kat	Konut	2929 / 3361515			92324318
C	21	3.Normal Kat	Konut	1831 / 3361515			92324319
C	22	3.Normal Kat	Konut	1331 / 3361515			92324320
C	23	3.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324321
C	24	3.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324322
C	25	3.Normal Kat	Konut	2927 / 3361515			92324323
C	26	3.Normal Kat	Konut	2104 / 3361515			92324324
C	27	3.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			92324325
C	28	3.Normal Kat	Konut	2114 / 3361515			92324326
C	29	3.Normal Kat	Konut	2929 / 3361515			92324327
C	30	4.Normal Kat	Konut	1831 / 3361515			92324328
C	31	4.Normal Kat	Konut	1331 / 3361515			92324329
C	32	4.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324330
C	33	4.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324331
C	34	4.Normal Kat	Konut	2927 / 3361515			92324332
C	35	4.Normal Kat	Konut	2104 / 3361515			92324333
C	36	4.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			92324334
C	37	4.Normal Kat	Konut	2114 / 3361515			92324335
C	38	4.Normal Kat	Konut	2929 / 3361515			92324336
C	39	5.Normal Kat	Konut	1831 / 3361515			92324337
C	40	5.Normal Kat	Konut	1331 / 3361515			92324338
C	41	5.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324339
C	42	5.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324340
C	43	5.Normal Kat	Konut	2927 / 3361515			92324341
C	44	5.Normal Kat	Konut	2104 / 3361515			92324342
C	45	5.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			92324343
C	46	5.Normal Kat	Konut	2114 / 3361515			92324344
C	47	5.Normal Kat	Konut	2929 / 3361515			92324345
C	48	6.Normal Kat	Konut	1831 / 3361515			92324346
C	49	6.Normal Kat	Konut	1331 / 3361515			92324347
C	50	6.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324348
C	51	6.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324349
C	52	6.Normal Kat	Konut	2927 / 3361515			92324350
C	53	6.Normal Kat	Konut	2104 / 3361515			92324351
C	54	6.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			92324352
C	55	6.Normal Kat	Konut	2114 / 3361515			92324353
C	56	6.Normal Kat	Konut	2929 / 3361515			92324354
C	57	7.Normal Kat	Konut	1831 / 3361515			92324355
C	58	7.Normal Kat	Konut	1331 / 3361515			92324356
C	59	7.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324357
C	60	7.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324358
C	61	7.Normal Kat	Konut	2927 / 3361515			92324359
C	62	7.Normal Kat	Konut	2104 / 3361515			92324360
C	63	7.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			92324361
C	64	7.Normal Kat	Konut	2114 / 3361515			92324362
C	65	7.Normal Kat	Konut	2929 / 3361515			92324363
C	66	8.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			92324364
C	67	8.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324365
C	68	8.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324366
C	69	8.Normal Kat	Konut	5195 / 3361515			92324367
C	70	8.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			92324368
C	71	8.Normal Kat	Konut	5045 / 3361515			92324369
C	72	9.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			92324370

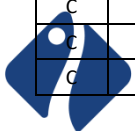


C	73	9.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324371
C	74	9.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324372
C	75	9.Normal Kat	Konut	5195 / 3361515			92324373
C	76	9.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			92324374
C	77	9.Normal Kat	Konut	5045 / 3361515			92324375
C	78	10.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			92324376
C	79	10.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324377
C	80	10.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324378
C	81	10.Normal Kat	Konut	5195 / 3361515			92324379
C	82	10.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			92324380
C	83	10.Normal Kat	Konut	5045 / 3361515			92324381
C	84	11.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			92324382
C	85	11.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324383
C	86	11.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324384
C	87	11.Normal Kat	Konut	5195 / 3361515			92324385
C	88	11.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			92324386
C	89	11.Normal Kat	Konut	5045 / 3361515			92324387
C	90	12.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			92324388
C	91	12.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324389
C	92	12.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324390
C	93	12.Normal Kat	Konut	5195 / 3361515			92324391
C	94	12.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			92324392
C	95	12.Normal Kat	Konut	5045 / 3361515			92324393
C	96	13.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			92324394
C	97	13.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324395
C	98	13.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324396
C	99	13.Normal Kat	Konut	5195 / 3361515			92324397
C	100	13.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			92324398
C	101	13.Normal Kat	Konut	5045 / 3361515			92324399
C	102	14.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			92324400
C	103	14.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324401
C	104	14.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324402
C	105	14.Normal Kat	Konut	5950 / 3361515			92324403
C	106	14.Normal Kat	Konut	5875 / 3361515			92324404
C	107	15.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			92324405
C	108	15.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324406
C	109	15.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324407
C	110	15.Normal Kat	Konut	5195 / 3361515			92324408
C	111	15.Normal Kat	Konut	2766 / 3361515			92324409
C	112	16.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			92324410
C	113	16.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324411
C	114	16.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324412
C	115	16.Normal Kat	Konut	5195 / 3361515			92324413
C	116	16.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			92324414
C	117	16.Normal Kat	Konut	5045 / 3361515			92324415
C	118	17.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			92324416
C	119	17.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324417
C	120	17.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324418
C	121	17.Normal Kat	Konut	5195 / 3361515			92324419
C	122	17.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			92324420
C	123	17.Normal Kat	Konut	5045 / 3361515			92324421
C	124	18.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			92324422
C	125	18.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324423



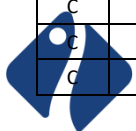


C	126	18.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324424
C	127	18.Normal Kat	Konut	5195 / 3361515			92324425
C	128	18.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			92324426
C	129	18.Normal Kat	Konut	5045 / 3361515			92324427
C	130	19.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			92324428
C	131	19.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324429
C	132	19.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324430
C	133	19.Normal Kat	Konut	5195 / 3361515			92324431
C	134	19.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			92324432
C	135	19.Normal Kat	Konut	5045 / 3361515			92324433
C	136	20.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			92324434
C	137	20.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324435
C	138	20.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324436
C	139	20.Normal Kat	Konut	5195 / 3361515			92324437
C	140	20.Normal Kat	Konut	2649 / 3361515			92324438
C	141	20.Normal Kat	Konut	5045 / 3361515			92324439
C	142	21.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			92324440
C	143	21.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324441
C	144	21.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324442
C	145	21.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			92324443
C	146	21.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			92324444
C	147	21.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			92324445
C	148	22.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324446
C	149	22.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			92324447
C	150	22.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			92324448
C	151	22.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			92324449
C	152	23.Normal Kat	Konut	5469 / 3361515			92324450
C	153	23.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			92324451
C	154	23.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			92324452
C	155	23.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			92324453
C	156	24.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324454
C	157	24.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			92324455
C	158	24.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			92324456
C	159	24.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			92324457
C	160	25.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			92324458
C	161	25.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324459
C	162	25.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324460
C	163	25.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			92324461
C	164	25.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			92324462
C	165	25.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			92324463
C	166	26.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			92324464
C	167	26.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324465
C	168	26.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324466
C	169	26.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			92324467
C	170	26.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			92324468
C	171	26.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			92324469
C	172	27.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			92324470
C	173	27.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324471
C	174	27.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324472
C	175	27.Normal Kat	Konut	6111 / 3361515			92324473
C	176	28.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			92324474
C	177	28.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324475
C	178	28.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324476

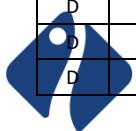




C	179	28.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			92324477
C	180	29.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			92324478
C	181	29.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324479
C	182	29.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324480
C	183	29.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			92324481
C	184	29.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			92324482
C	185	29.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			92324483
C	186	30.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			92324484
C	187	30.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324485
C	188	30.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324486
C	189	30.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			92324487
C	190	30.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			92324488
C	191	30.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			92324489
C	192	31.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			92324490
C	193	31.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324491
C	194	31.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324492
C	195	31.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			92324493
C	196	31.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			92324494
C	197	31.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			92324495
C	198	32.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			92324496
C	199	32.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324497
C	200	32.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324498
C	201	32.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			92324499
C	202	32.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			92324500
C	203	32.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			92324501
C	204	33.Normal Kat	Konut	3297 / 3361515			92324502
C	205	33.Normal Kat	Konut	2217 / 3361515			92324503
C	206	33.Normal Kat	Konut	2308 / 3361515			92324504
C	207	33.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			92324505
C	208	33.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			92324506
C	209	33.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			92324507
C	210	34.Normal Kat	Konut	4716 / 3361515			92324508
C	211	34.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			92324509
C	212	34.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			92324510
C	213	35.Normal Kat	Konut	6273 / 3361515			92324511
C	214	35.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			92324512
C	215	35.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			92324513
C	216	36.Normal Kat	Konut	5727 / 3361515			92324514
C	217	36.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			92324515
C	218	36.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			92324516
C	219	37.Normal Kat	Konut	5727 / 3361515			92324517
C	220	37.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			92324518
C	221	37.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			92324519
C	222	38.Normal Kat	Konut	5727 / 3361515			92324520
C	223	38.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			92324521
C	224	38.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			92324522
C	225	39.Normal Kat	Konut	5727 / 3361515			92324523
C	226	39.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			92324524
C	227	39.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			92324525
C	228	40.Normal Kat	Konut	5727 / 3361515			92324526
C	229	40.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			92324527
C	230	40.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			92324528
C	231	41.Normal Kat	Konut	5727 / 3361515			92324529



C	232	41.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			92324530
C	233	41.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			92324531
C	234	42.Normal Kat	Konut	5727 / 3361515			92324532
C	235	42.Normal Kat	Konut	2229 / 3361515			92324533
C	236	42.Normal Kat	Konut	4598 / 3361515			92324534
D	1	1.Normal Kat	Ofis	4732 / 3361515			92324535
D	2	1.Normal Kat	Ofis	5461 / 3361515			92324536
D	3	1.Normal Kat	Ofis	6719 / 3361515			92324537
D	4	2.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			92324538
D	6	2.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			92324540
D	7	2.Normal Kat	Ofis	7142 / 3361515			92324541
D	8	2.Normal Kat	Depo	25 / 3361515			92324542
D	9	3.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			92324543
D	11	3.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			92324545
D	13	4.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			92324547
D	15	4.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			92324549
D	17	4.Normal Kat	Depo	25 / 3361515			92324551
D	18	5.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			92324552
D	20	5.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			92324554
D	22	6.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			92324556
D	26	6.Normal Kat	Depo	25 / 3361515			92324560
D	31	8.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			92324565
D	33	8.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			92324567
D	35	8.Normal Kat	Depo	25 / 3361515			92324569
D	36	9.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			92324570
D	44	10.Normal Kat	Depo	25 / 3361515			92324578
D	53	12.Normal Kat	Depo	25 / 3361515			92324587
D	54	13.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			92324588
D	55	13.Normal Kat	Ofis	5461 / 3361515			92324589
D	56	13.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			92324590
D	57	13.Normal Kat	Ofis	7142 / 3361515			92324591
D	58	14.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			92324592
D	59	14.Normal Kat	Ofis	5461 / 3361515			92324593
D	60	14.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			92324594
D	61	14.Normal Kat	Ofis	7142 / 3361515			92324595
D	62	14.Normal Kat	Depo	25 / 3361515			92324596
D	63	15.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			92324597
D	64	15.Normal Kat	Ofis	5461 / 3361515			92324598
D	65	15.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			92324599
D	66	15.Normal Kat	Ofis	7142 / 3361515			92324600
D	67	16.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			92324601
D	68	16.Normal Kat	Ofis	5461 / 3361515			92324602
D	69	16.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			92324603
D	70	16.Normal Kat	Ofis	7142 / 3361515			92324604
D	71	16.Normal Kat	Depo	25 / 3361515			92324605
D	72	17.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			92324606
D	73	17.Normal Kat	Ofis	5461 / 3361515			92324607
D	74	17.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			92324608
D	75	17.Normal Kat	Ofis	7142 / 3361515			92324609
D	76	18.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			92324610
D	77	18.Normal Kat	Ofis	6980 / 3361515			92324611
D	78	18.Normal Kat	Ofis	7142 / 3361515			92324612
D	79	19.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			92324613



D	80	19.Normal Kat	Ofis	5461 / 3361515			92324614
D	81	19.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			92324615
D	82	19.Normal Kat	Ofis	7142 / 3361515			92324616
D	83	20.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			92324617
D	84	20.Normal Kat	Ofis	5461 / 3361515			92324618
D	85	20.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			92324619
D	86	20.Normal Kat	Ofis	7142 / 3361515			92324620
D	87	20.Normal Kat	Depo	25 / 3361515			92324621
D	88	21.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			92324622
D	89	21.Normal Kat	Ofis	5461 / 3361515			92324623
D	90	21.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			92324624
D	91	21.Normal Kat	Ofis	7142 / 3361515			92324625
D	92	22.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			92324626
D	93	22.Normal Kat	Ofis	5461 / 3361515			92324627
D	94	22.Normal Kat	Ofis	6607 / 3361515			92324628
D	95	22.Normal Kat	Ofis	7142 / 3361515			92324629
D	96	23.Normal Kat	Ofis	7627 / 3361515			92324630
D	97	23.Normal Kat	Ofis	6473 / 3361515			92324631
D	98	23.Normal Kat	Ofis	6639 / 3361515			92324632
D	99	23.Normal Kat	Depo	43 / 3361515			92324633
D	100	24.Normal Kat	Ofis	7537 / 3361515			92324634
D	101	24.Normal Kat	Ofis	7465 / 3361515			92324635
D	102	24.Normal Kat	Ofis	6639 / 3361515			92324636
D	103	24.Normal Kat	Depo	172 / 3361515			92324637
D	104	25.Normal Kat	Ofis	7491 / 3361515			92324638
D	105	25.Normal Kat	Ofis	7465 / 3361515			92324639
D	106	25.Normal Kat	Ofis	6639 / 3361515			92324640
D	107	26.Normal Kat	Ofis	7516 / 3361515			92324641
D	108	26.Normal Kat	Ofis	9081 / 3361515			92324642
E	1	Zemin Kat	Ofis-İşyeri	11926 / 3361515			92324659
E	2	Zemin Kat	Ofis-İşyeri	11473 / 3361515	"		92324660
E	3	1.Kat	Sosyal Tesis	159 / 3361515			92324661
E	4	1.Kat	İşyeri	2047 / 3361515			92324662

## 4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 30.12.2021 tarihi itibarıyla değerlemeye konu taşınmazların tamamı için alınan tapu kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

### **Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- A: Bu parsel lehine ve aynı ada 230 parsel aleyhine haritasında sarı boya ile gösterilen kısımda 5 m yükseklikten sonra  $105 \times 2,80 = 294,00 + 7 \times 2,80 = 9,80 = 303,80$  m<sup>2</sup> irtifak hakkı vardır. (Başlama tarihi 30.09.1965, Süre-) 30.09.1965 tarih 3742 yevmiye numarası ile.

### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim Planı : 11/03/2016 (11/03/2016 - 4744)
- Yönetim Planı Değişikliği 06.12.2016 (07/12/2016 - 21140)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24/11/2017 - 19708)



#### **4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ**

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı, irtifak hakkı ve cins değişikliği beyanları bulunmaktadır.

Yönetim planı beyanı kat mülkiyeti kanunu kapsamında, irtifak hakkı yol elektrik vb altyapı hizmetleri için 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.

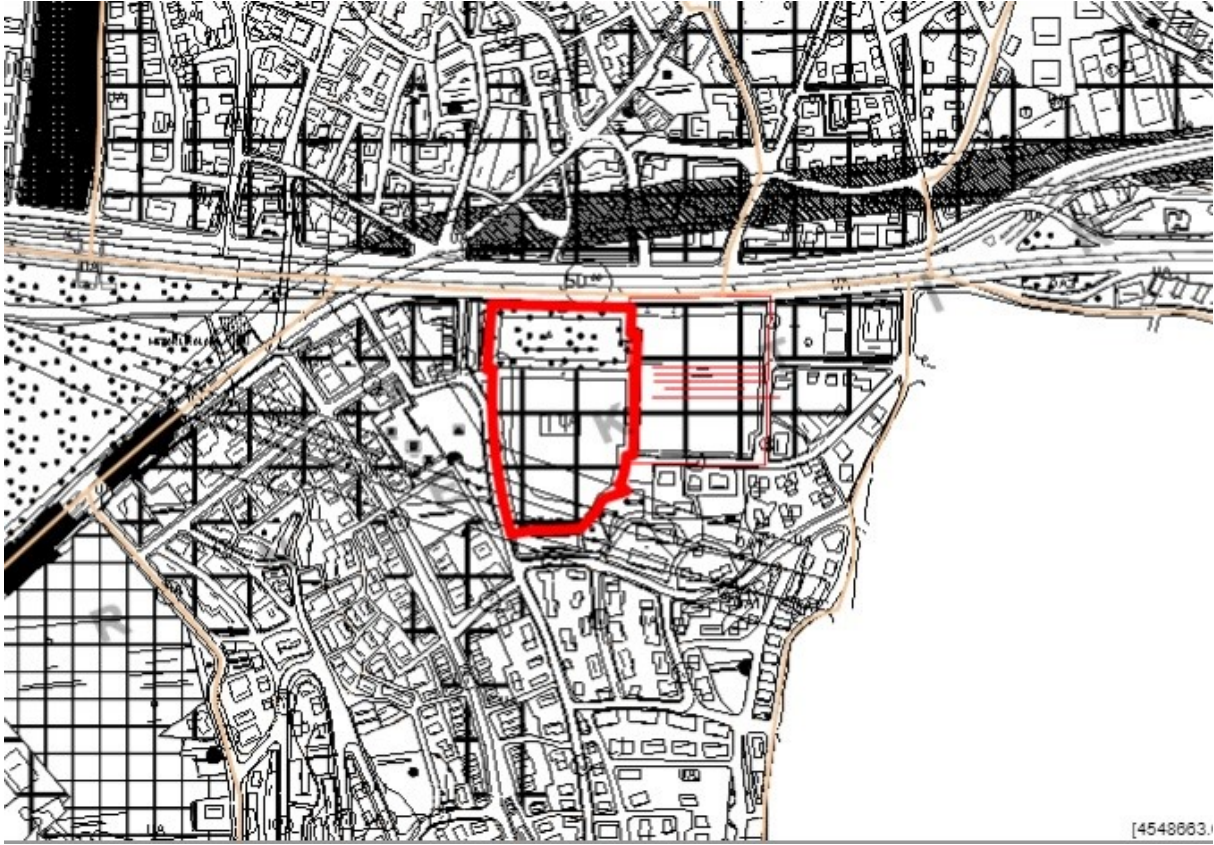
28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince 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 yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

#### **4.3. İLGİLİ BELEDİYE’DE YAPILAN İNCELEMELER**

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan temas ve incelemelerde 02.04.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Dikilitaş Mahallesi 58 pafta, 1199 ada, 384 nolu parsel Uygulama İmar Planında kısmen H=Serbest E:2,5 TAKS:0,40 olacak şekilde Turizm ve Ticaret Alanında, Park Alanı (Zemin Altı Otopark) Rekreasyon Alanında kalmaktadır.





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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel 02.04.2010 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**

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde arşivinde yapılan incelemelerde aşağıdaki ruhsat ve iskan belgelerinin bulunduğu görülmüştür.

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmada taşınmazın imar işlem dosyasında 28.09.2011 tarihli mimari avan projesi, 05.11.2014 tarihli tadilat projesi, 11.12.2015 tarih 2015/15780 No'lu 2. Tadilat projesi incelenmiştir. Ayrıca dosyasında aşağıda belirtilen evraklara rastlanmıştır.

- 40.136,44 m<sup>2</sup> lik Ofis ve ortak alanlar (D Blok) için düzenlenmiş 03.08.2012 tarih ve 2/86 No'lu yapı ruhsatı,
- 178,13 m<sup>2</sup> lik Sosyal Tesis (E Blok) için düzenlenmiş 03.08.2012 tarih ve 2/87 No'lu yapı ruhsatı,
- 132.047,41 m<sup>2</sup> lik Ofis, Garaj ve ortak alanlar (A Blok) için düzenlenmiş 03.08.2012 tarih ve 2/88 No'lu yapı ruhsatı,





- 32.230,16 m2 lik Apartman Binası ve ortak alanlar (C Blok) için düzenlenmiş 03.08.2012 tarih ve 2/89 No'lu yapı ruhsatı,
- 36.651,47 m2 lik Apartman Binası ve ortak alanlar (B Blok)" için düzenlenmiş 03.08,2012 tarih ve 2/90 No'lu yapı ruhsatı,
- 92.422 m2 lik Ofis, İşyeri, Ulaşım ve İletişim ve ortak alanlar (A Blok) için düzenlenmiş 13.01.2016 tarih ve 12/2/88 No'lu tadilat ruhsatı,
- 51.823 m2 lik Konut ve ortak alanlar (B Blok)" için düzenlenmiş 13.01,2016 tarih ve 12/2/90 No'lu tadilat ruhsatı
- 49.503 m2 lik Konut ve ortak alanlar (C Blok)" için düzenlenmiş 13.01.2016 tarih ve 12/2/90 No'lu tadilat ruhsatı,
- 55.810 m2 lik Ofis ve ortak alanlar (D Blok) için düzenlenmiş 13.01.2016 tarih ve 12/02/86 No'lu tadilat ruhsatı,
- 2.357 m2 lik Ofis, İşyeri, kamu eğlence binaları ve ortak alan (E Blok) için düzenlenmiş 13.01.2016 tarih ve 12/2/87 No'lu tadilat ruhsatı
- (D Blok) için düzenlenmiş 13.02.2015 tarih ve 12/02/86 No'lu ve 03.06.2015 tarih ve 12/02/86 tadilat ruhsatları (isim değişikliği)
- 144,39 m2 lik Sosyal Tesis (E Blok) için düzenlenmiş 13.02.2015 tarih ve 12/2/87 No'lu ve 03.06.2015 tarih ve 12/2/87 nolu tadilat ruhsatları (isim değişikliği)
- 97.415,17 m2 lik Ofis, İşyeri, Otopark, Garaj ve ortak alanlar (A Blok) için düzenlenmiş 13.02.2015 tarih ve 12/2/88 No'lu ve 03.06.2015 tarih ve 12/2/88 tadilat ruhsatları (isim değişikliği)
- 44.291,72 m2 lik Konut ve ortak alanlar (C Blok)" için düzenlenmiş 13.02.2015 tarih ve 12/2/90 No'lu ve 03.06.2015 tarih ve 12/2/90 nolu tadilat ruhsatları (isim değişikliği)
- 50.248,41 m2 lik Konut ve ortak alanlar (B Blok)" için düzenlenmiş 13.02.2015 tarih ve 12/2/90 No'lu ve 03.06.2015 tarih ve 12/2/90 nolu tadilat ruhsatı (isim değişikliği),  
Ayrıca tadilat projesine istinaden düzenlenmiş olan;
- 54.389,56 m2 lik Ofis ve ortak alanlar (D Blok) için düzenlenmiş 17.11.2014 tarih ve 12/02/86 No'lu
- 144,39 m2 lik Sosyal Tesis (E Blok) için düzenlenmiş 17.11.2014 tarih ve 12/2/87 No'lu
- 97.415,17 m2 lik Ofis, İşyeri, Otopark, Garaj ve ortak alanlar (A Blok) için düzenlenmiş 17.11.2014 tarih ve 12/2/88 No'lu
- 44.291,72 m2 lik Konut ve ortak alanlar (C Blok)" için düzenlenmiş 17.11.2014 tarih ve 12/2/90 No'lu
- 50.248,41 m2 lik Konut ve ortak alanlar (B Blok)" için düzenlenmiş 17.11,2014 tarih ve 12/2/90 No'lu
- 92.422 m2 lik Ofis, İşyeri, Ulaşım ve İletişim ve ortak alanlar (A Blok) için düzenlenmiş



13.01.2016 tarih ve 12/2/88 No'lu

- 51.823 m2 lik Konut ve ortak alanlar (B Blok)" için düzenlenmiş 13.01,2016 tarih ve 12/2/90 No'lu
- 49.503 m2 lik Konut ve ortak alanlar (C Blok)" için düzenlenmiş 13.01.2016 tarih ve 12/2/90 No'lu
- 55.910 m2 lik Ofis ve ortak alanlar (D Blok) için düzenlenmiş 13.01.2016 tarih ve 12/02/86 No'lu
- 2.357 m2 lik Ofis, İşyeri, kamu eğlence binaları ve ortak alan (E Blok) için düzenlenmiş 13.01.2016 tarih ve 12/2/87 No'lu tadilat ruhsatları mevcuttur.
- Projeye ait yapı kullanma izin belgeleri aşağıda sunulmuştur.
- 92.422 m2 lik Ofis, İşyeri, Ulaşım ve İletişim ve ortak alanlar (A Blok) için düzenlenmiş 01.07.2016 tarih ve 1991487 No'lu
- 51.823 m2 lik Konut ve ortak alanlar (B Blok)" için düzenlenmiş 13.01,2016 tarih ve 1991484 No'lu
- 55.910 m2 lik Ofis ve ortak alanlar (D Blok) için düzenlenmiş 06.4.2016 tarih ve 192109 No'lu

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünde taşınmazın dosyasında ve dijital arşivinde yapılan incelemelerde C ve E blokların iskan başvurularının yapıldığı anlaşılmış olup yapı kullanma izin belgelerine rastlanmamıştır. Parsel üzerinde kat mülkiyetine geçildiği için taşınmazların imar dosyası açısından GYO portföyüne alınmasında bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### **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 Akar Yapı Denetim Ltd. Şti. firması tarafından yürütülmektedir.

#### **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**

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

## **5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ**

---





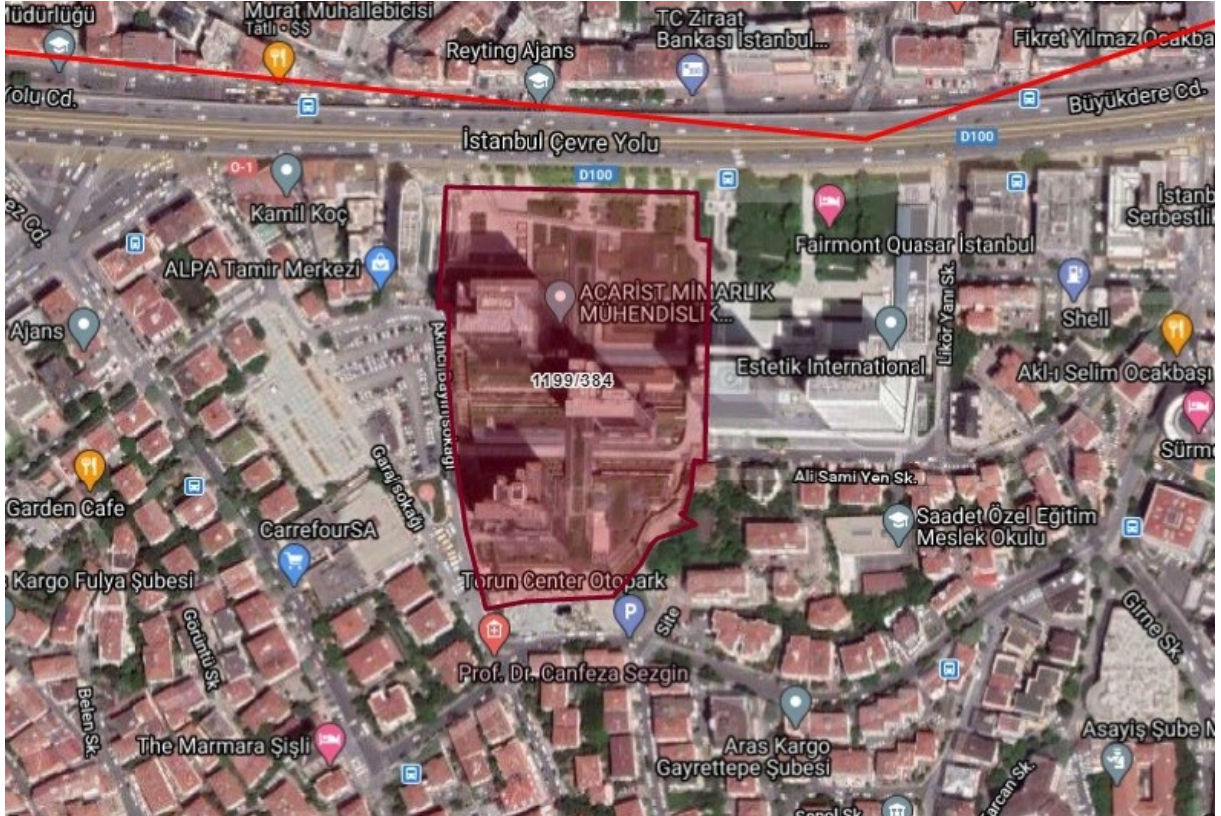
## 5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

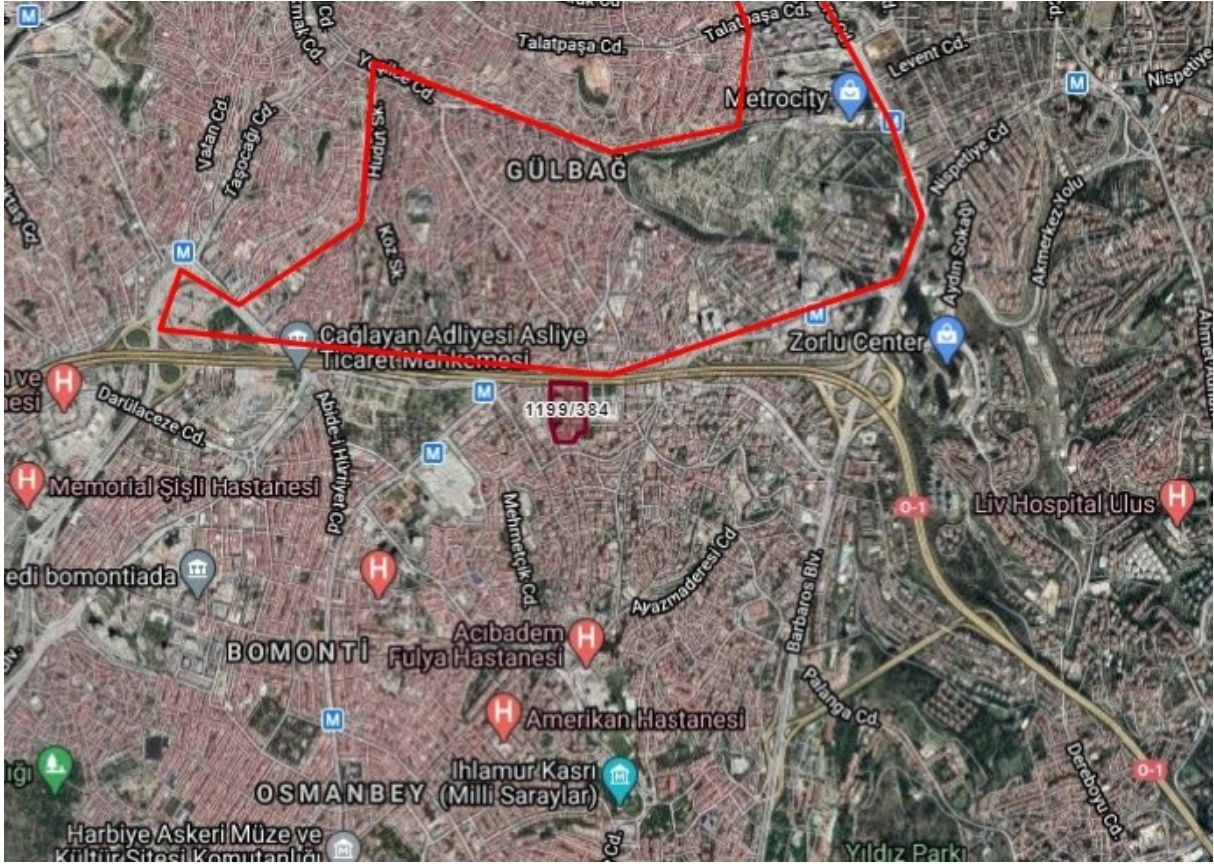
Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi üzerinde 74 kapı nolu Torunlar Center Projesi bünyesinde yer alan 575 adet bağımsız bölümdür.

Bölgenin ana ulaşım yollarından olan Büyükdere Caddesi üzerinde Halıcıoğlu istikametinden Zincirlikuyu istikametine doğru giderken İstanbul Adalet Sarayı'nı geçtikten 1,6 km sonra sağ tarafta konumlu olan değerlendirme konusu projeye ulaşım sağlanmış olur.

İstanbul'un Merkezi İş Alanlarından biri olarak kabul edilen Mecidiyeköy Bölgesi'nde yer alan Torun Center Projesinin yakın çevresinde çok sayıda Plaza, İş Merkezleri, Ofis Blokları ve residence yapıları (Quasar Projesi, Cevahir AVM ve Astoria AVM) yer almaktadır. Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olan taşınmaz çevresinin yüksek ticari potansiyeli, Taksim, Şişli, Maslak gibi merkezlere, Boğaz köprüleri çevreyollarına yakınlığı ile bölgede inşaat yatırım yapılabilecek arsaların azlığı şeklinde özetlenebilecek önemli ayrıcalıkları nedeniyle yüksek bir değere sahiptir.

Torunlar Center projesi yaklaşık olarak, Trump Alışveriş Merkezi'ne 500m, Zorlu Alışveriş Merkezi'ne 1,3 km, İstanbul Adalet Sarayı'na 1,6 km, Beşiktaş Merkezi'ne ise 3,5 km mesafededir.





## 5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu Torun Center Projesi, 33.615,15 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1199 ada, 384 parselde yer almaktadır.
- Proje bünyesinde A, B, C, D ve E bloklar olmak üzere toplam 5 adet blok mevcuttur.
- Peyzaj düzenlenmesi yapılmıştır.
- Torun Center, rezidans, ofis ve alışveriş merkezinde oluşan bir karma proje olup yapı ruhsatı ve mimari projesine göre projenin detayları aşağıda sunulmuştur.

	A Blok (otopark, mağaza ve ofis)	B Blok (konut)	C Blok (konut)	D Blok (ofis)	E Blok (sosyal tesis)	Toplam
3. Bodrum Katta Alanı Olan Trafo	1					1
Depo				11		11
İşyeri			6		1	7
İşyeri-Kiosk	5					5
İşyeri-Mağaza	25					25
İşyeri-Restoran	4					4
Konut		258	230			488
Ofis	116			113		229
Ofis-İşyeri					2	2
Özel Otopark	1					1
Sosyal Tesis					1	1
Trafo	10					10
<b>TOPLAM</b>	<b>220</b>	<b>258</b>	<b>236</b>	<b>124</b>	<b>4</b>	<b>784</b>





- A blok otopark, mağaza ve ofis; B ve C bloklar konut; D blok ofis; E blok ise sosyal tesis bloğu olarak projelendirilmiştir.
- Mağaza ve yatay ofis bloğu olan A Blok 5 bodrum ve zemin kat olmak üzere 6 kattan oluşmaktadır. Blok, kulelerin altında konumludur.
- Blok bünyesindeki mağaza ve yatay ofislerin dekorasyonsuz olarak teslim edildiği öğrenilmiştir. Bağımsız bölümler teslim hazır durumdadır.
- B Blok zemin ve 43 normal kat olmak üzere toplam 44 kattan oluşmaktadır. Bloкта oturum başlamıştır.
- C Blok zemin ve 43 normal kat olmak üzere toplam 44 kattan oluşmaktadır.
- Ofis bloğu olan D Blok, zemin ve 38 normal kat olmak üzere toplam 39 kattan oluşmaktadır. Bloкта oturum başlamıştır.
- Projesine ve yapı ruhsatlarına göre proje bünyesindeki blokların kullanım alanları ve bağımsız bölüm sayılarını gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

<b>TORUN CENTER RUHSAT-İSKAN BİLGİLERİ</b>		
<b>A BLOK</b>		
<b>KULLANIM AMACI</b>	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI</b>	<b>ALAN(M<sup>2</sup>)</b>
OFİS VE İŞYERİ	199	50.345,67
SİNEMA	10	983,91
KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	444,65
ULAŞIM VE İLETİŞİM	10	173,20
ORTAK ALAN		40.474,57
<b>TOPLAM</b>	<b>220</b>	<b>92.422</b>
<b>B BLOK</b>		
<b>KULLANIM AMACI</b>	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI</b>	<b>ALAN(M<sup>2</sup>)</b>
KONUT	258	28.973
ORTAK ALAN		22.850
<b>TOPLAM</b>	<b>258</b>	<b>51.823</b>
<b>C BLOK</b>		
<b>KULLANIM AMACI</b>	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI</b>	<b>ALAN(M<sup>2</sup>)</b>
KONUT	229	23.206
OFİS VE İŞYERİ	7	551
ORTAK ALAN		25.846
<b>TOPLAM</b>	<b>236</b>	<b>49.603</b>
<b>D BLOK</b>		
<b>KULLANIM AMACI</b>	<b>BAĞIMSIZ BÖL. SAYISI</b>	<b>ALAN(M<sup>2</sup>)</b>
OFİS VE İŞYERİ	113	31.245
DEPOLAR	11	195
ORTAK ALAN		24.470
<b>TOPLAM</b>	<b>124</b>	<b>55.910</b>
<b>E BLOK</b>		
<b>KULLANIM AMACI</b>	<b>BAĞIMSIZ BÖL. SAYISI</b>	<b>ALAN(M<sup>2</sup>)</b>
OFİS VE İŞYERİ	3	1477
KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	127
ORTAK ALAN		753
<b>TOPLAM</b>	<b>4</b>	<b>2.357</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>784</b>	<b>252.115</b>



- **Rapora konu tapu kaydında mevcut olan ve tamamı A Blok 4. Ve 3. Bodrum katarında konumlu 11 adet trafo yeri ekonomik değerleri bulunmadığından değerlendirme dışında bırakılmıştır. Mevcut kat irtifak listesine göre A Blok 147 ila 157 nolu bağımsız bölümlerdir.**

### **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 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 gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi kullanılmaları olduğu görüş ve 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.

Gayrimenkul fiyatlarındaki piyasa normallerinin üzerinde yaşanan bu artışlarla birlikte 2021 kalan döneminde ve 2022 ilk çeyreğinde 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. ŞİŞLİ İLÇESİ

Şişli ilçesi, İstanbul İli'nin batısında yer alır. 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasından sonra ilçe toprakları ikiye bölünmüş durumdadır. Kuzeyde Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp ilçeleriyle çevrilidir. Güneydeki Şişli bölümü ise batı ve kuzeyde Kağıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu ilçelerine komşudur.

Kırsal yerleşmesi olmayan Şişli ilçesi 25 mahalleden oluşur. Bunlar "Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Eskişehir, Ergenekon, Esentepe, Feriköy, Fulya, Gülbahar, Harbiye, Halide Edip Adivar, Halil Rifat Paşa, Halâskârgazi, İnönü, İzzet Paşa Çiftliği, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Mecidiyeköy, Merkez (Şişli), Meşrutiyet, 19 Mayıs, Paşa, Teşvikiye ve Yayla" mahalleleridir.

Şişli Camii'nden Büyüklere Caddesi'ne doğru eski tramvay ve İETT garajının yerine ve çevresine yapılan büyük bloklarda oteller, işyerleri, kültür ve ticaret merkezleri bulunmaktadır. Halâskârgazi Caddesi üzerinde iki yanlı büyük pasajlardaki sinemalar ve eğlence yerleri semte canlılık ve kendi rengini kazandırmaktadır. İlçede yer alan tiyatro ve sinemaların yanı sıra, Lütfü Kırdar Kongre Salonu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Açık hava Tiyatrosu, Şehir Tiyatroları Harbiye Sahnesi, Askeri Müze, İstanbul Teknik, Marmara ve Yıldız Teknik Üniversitelerinin bazı birimleri Şişli İlçesi'nin sınırları içinde yer almaktadır.

Şişli kuruluşundan itibaren üst sosyoekonomik katmanlarda yer alan yabancıların ve azınlıkların da rağbet ettikleri bir semt olmuştur. Cumhuriyet'ten sonra, bu doku bir ölçüde değişse de halen İstanbul'daki azınlıkların belli ve giderek azalan bir oranda buldukları nadir semtlerdendir.

Şişli ilçesinin nüfusu İstanbul'un bütün diğer ilçeleri gibi sürekli bir nüfus artışına sahne olmuştur. 1980'lerde ikiye katlanan nüfusu Kağıthane'nin ayrılmasıyla yarı yarıya düşmüştür. 2011 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 320.763 kişi yaşamaktadır. Nüfusun yüzde 85'i ilçenin güneyinde yaşamaktadır.

### 6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- İş merkezlerinin yoğunlaştığı bir bölgede konumlanması,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- Reklâm kabiliyeti,





- İç mekânlarda kullanılan malzeme ve işçilik kalitesinin yüksek standartlarda olması,
- Nitelikli mimari tasarım,
- Kapalı otopark alanlarına sahip olması,
- Tamamlanmış altyapı,
- Üst katlarda deniz ve şehir manzarasının bulunması,
- 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 etken:**

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi,

## **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.

**Bölgede Konumlu Olan Satılık Konut Emsalleri;**

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Trump Towers bünyesinde 25. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 206 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 8.500.000,-TL (41.262,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Aylık kira getirisinin 27.000,-TL ila 23.000,-TL aralığında olduğu öğrenilmiştir. (Emlakçı: 0532 460 82 24)
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Astoria Residence bünyesinde 13. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 80 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 3.625.000,-TL (45.312,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0530 233 71 73)
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Astoria Residence bünyesinde 15. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 170 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 7.000.000,-TL (41.176,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 408 15 61)
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Trump Towers bünyesinde 11. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 150 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 6.000.000,-TL (40.000,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 348 95 16)
5. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Torunlar Center bünyesinde 18. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 220 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 9.500.000,-TL (43.181,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 348 95 16)

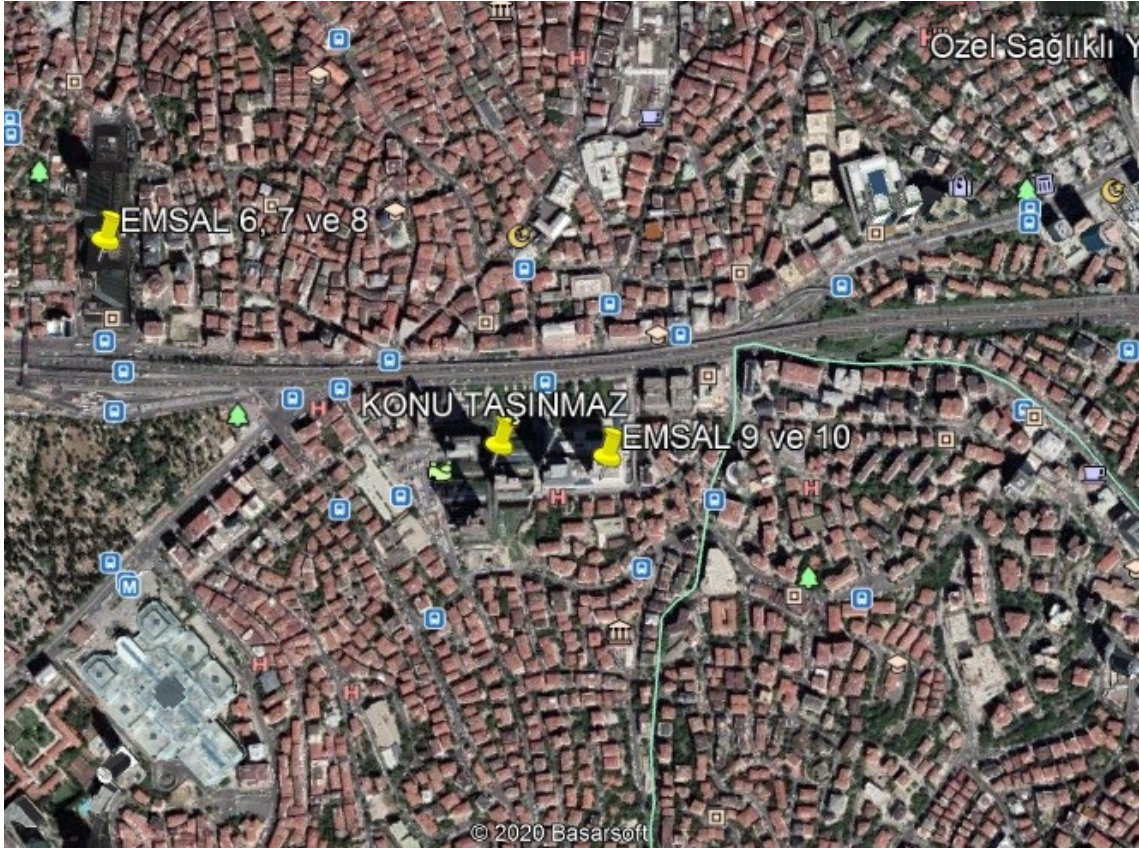




#### **Bölgede Konumlu Olan Kiralık Konut Emsalleri;**

6. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Trump Towers bünyesinde 27. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 170 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 40.000,-TL (235,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0538 820 50 36)
7. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Trump Towers bünyesinde 14. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 170 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 25.000,-TL (147,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0533 348 95 16)
8. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Trump Towers bünyesinde 4. normal katta konumlu, 1+1 kullanımlı, 110 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 23.000,-TL (209,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0545 221 19 87)





9. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Quasar Projesi bünyesinde 30. normal katta konumlu, 3+1 kullanımlı, 260 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 40.000,-TL (153,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0507 168 24 70)
10. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Quasar Projesi bünyesinde 30. normal katta konumlu, 2+1 kullanımlı, 240 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen daire aylık 35.000,-TL (145,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle kiralıktır. (Emlakçı: 0533 360 87 35)

#### **Bölgede Konumlu Olan Satılık Ofis Emsalleri;**

11. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Quasar Projesi bünyesinde 11. normal katta konumlu, 127 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 8.150.000,-TL (64.173,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 743 13 92)
12. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Quasar Projesi bünyesinde 8. normal katta konumlu, 112 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 7.000.000,-TL (62.500,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 350 55 40)
13. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Nuro Tower bünyesinde 10. normal katta konumlu, 77 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 5.400.000,-TL (70.129,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 656 86 65)
14. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Zorlu Center Projesi bünyesinde 2. normal katta konumlu, 1.045 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 87.500.000,-TL (83.732,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 696 49 61)





15. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Zorlu Center Projesi bünyesinde bahçe katında konumlu, 900 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 60.000.000,-TL (66.666,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Aylık kira getirisinin 160.000,-TL olduğu öğrenilmiştir. (Emlakçı: 0507 168 24 70)



#### **Bölgede Konumlu Olan Kiralık Ofis Emsalleri;**

16. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Ferko Signature bünyesinde 6. normal katta konumlu, 556 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 94.000,-TL (169,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 676 44 42)
17. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Giz Plaza bünyesinde 6. normal katta konumlu, 570 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 105.000,-TL (184,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0542 624 30 62)
18. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinin Torunlar Center bünyesinde bahçe katında konumlu, 264 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 50.000,-TL (189,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0537 971 12 58)
19. Değerleme konusu taşınmazla aynı site bünyesinin Torunlar Center bünyesinde 5. normal katta konumlu, 420 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 75.000,-TL (178,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 177 88 27)





#### **Bölgede Konumlu Olan Satılık Dükkan Emsalleri;**

20. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Quasar Projesi bünyesinde konumlu 110 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 6.500.000,-TL (m<sup>2</sup>: 59.090,-TL) bedelle satılıktır. Aylık kira getirisinin 21.500,-TL olduğu öğrenilmiştir. (Emlakçı: 0532 258 02 33)
21. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Quasar Projesi ve Torunlar Center Projesinin arkasında konumlu brüt 33 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 1.425.000,-TL (m<sup>2</sup>: 43.181,-TL) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0530 871 89 33)
22. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Selahattin Pinar Caddesi üzerinde brüt 130 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 9.000.000,-TL (m<sup>2</sup>: 69.230,-TL) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0505 276 00 29)
23. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu, bodrum, zemin ve asma kat olmak üzere toplam brüt 750 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 16.500.000,-TL (m<sup>2</sup>: 22.000,-TL) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0553 973 99 83)

#### **Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;**

24. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Torunlar Center Projesi arkasında konumlu brüt 133 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 20.000,-TL (m<sup>2</sup>: 150,-TL) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0530 235 75 79)





25. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Ortaklar Caddesi üzerinde bodrum, zemin ve asma kat olmak üzere 3 katlı toplam brüt 250 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 40.000,-TL (m<sup>2</sup>: 160,-TL) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 625 77 78)
26. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Büyükdere Caddesi üzerinde bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlı toplam brüt 520 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 80.000,-TL (m<sup>2</sup>: 153,-TL) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 955 21 74)
27. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Profilo Alışveriş Merkezi yanında konumlu zemin katta brüt 320 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 50.000,-TL (m<sup>2</sup>: 156,-TL) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 322 50 57)



invest

2021/3985

## 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 tanımdam hareketle 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 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. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		<b>Oran Aralığı</b>
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 – (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 – (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

### 8.1.1. SATILIK ve KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	20	21	22	23
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	110	33	130	750
İstenen Fiyat (TL)	6.500.000	1.425.000	9.000.000	16.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	5.200.000	1.140.000	7.200.000	14.850.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	47.275	34.545	55.385	19.800
Konum Düzeltmesi (%)	-10%	30%	-20%	35%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	5%	-10%	-5%	60%
İnşai Kalite Düzeltmesi (%)	-5%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-10%	20%	-25%	95%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	42.550	41.455	41.540	38.610
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	<b>41.040</b>			
SATILIK DÜKKAN				





Emsal No	24	25	26	27
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	133	250	520	320
İstenen Fiyat (TL)	20.000	40.000	80.000	50.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	16.000	32.000	64.000	40.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	120	130	125	125
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	10%	0%	5%	0%
İnşai Kalite Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	10%	0%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	130	130	130	130
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	<b>130</b>			
KİRALIK DÜKKAN				

### 8.1.2. SATILIK ve KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	11	12	13	14	15
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	127	112	77	1.045	900
İstenen Fiyat (TL)	8.150.000	7.000.000	5.400.000	87.500.000	60.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	6.520.000	5.600.000	4.320.000	70.000.000	48.000.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	51.340	50.000	56.105	66.985	53.335
Konum Düzeltmesi (%)	0%	5%	-5%	-10%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	-15%	-15%	-20%	-20%	-20%
İnşai Kalite Düzeltmesi (%)	0%	-5%	0%	-5%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-15%	-15%	-25%	-35%	-20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	43.640	42.500	42.080	43.540	42.670
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	<b>42.885</b>				
SATILIK OFİS					

Emsal No	16	17	18	19
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	556	570	264	420
İstenen Fiyat (TL)	94.000	105.000	50.000	75.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	75.200	84.000	40.000	60.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	135	145	150	145
Konum Düzeltmesi (%)	10%	10%	10%	5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	15%	10%	5%	15%
İnşai Kalite Düzeltmesi (%)	10%	5%	5%	5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	35%	25%	20%	25%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	180	180	180	180
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	<b>180</b>			
KİRALIK OFİS				



**8.1.3. SATILIK ve KİRALIK KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ**

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	206	80	170	150	220
İstenen Fiyat (TL)	8.500.000	3.625.000	7.000.000	6.000.000	9.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	6.800.000	2.900.000	5.600.000	4.800.000	7.125.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	33.010	36.250	32.940	32.000	32.385
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	10%	-5%	10%	10%	0%
İnşai Kalite Düzeltmesi (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	-10%	5%	5%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	34.660	32.625	34.585	33.600	32.385
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	<b>33.570</b>				
SATILIK KONUT					

Emsal No	6	7	8	9	10
Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	170	170	110	260	240
İstenen Fiyat (TL)	40.000	25.000	23.000	40.000	35.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	32.000	20.000	18.400	32.000	26.250
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	190	120	165	125	110
Konum Düzeltmesi (%)	-20%	0%	-5%	5%	10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	-5%	15%	-10%	5%	15%
İnşai Kalite Düzeltmesi (%)	0%	5%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-25%	20%	-15%	10%	25%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	145	145	140	140	140
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	<b>140</b>				
KİRALIK KONUT					

**8.1.4. ULAŞILAN SONUÇ**

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m<sup>2</sup> birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır. Değerleme yapılan taşınmazların farklı katlarda yer alması, kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m<sup>2</sup> birim değerleri ile yuvarlatılmış blok bazında toplam değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiş ve bağımsız bölüm bazında birim değerler bu şerefiye farkları dikkate alınarak tayin edilmiş olan listeler ise eklerde sunulmuştur.

BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
A Blok	160	24.873,00	947.760.000	3.495.700
B Blok	98	17.176,87	663.055.000	2.764.900
C Blok	236	38.116,71	1.273.215.000	5.257.700
D Blok	77	25.914,42	1.133.245.000	4.726.100
E Blok	4	1.841	65.505.000	269.800
<b>TOPLAM</b>	<b>575</b>	<b>107.922</b>	<b>4.082.780.000</b>	<b>16.514.200</b>



## 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 akışları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

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 konu 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)	PAZARLIKLİ SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1	24.500	294.000	6.800.000	0,043
Konut için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

**Ofisler için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:**

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLİ SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 15	160.000	1.920.000	48.000.000	0,040
Ofis için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

**Dükkanlar İçin Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:**

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLİ SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 20	21.500	258.000	5.200.000	0,050
Dükkan için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

### 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 bazıda arsa payı dahil satış değerleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup bağımsız bölüm bazında listeler eklerde sunulmuş, özet tablo ise aşağıdaki gibi oluşturulmuştur. Özet tabloda yer alan blok ortalama kapitalizasyon oranı bloktaki tüm bağımsız bölümlerin kapitalizasyon yöntemi ile bulunan değerlerinin yıllık kira değerleri ile oranından hareketle yazılmış olup kapitalizasyon oranları yukarıda hesaplandığı gibi her bir fonksiyon için farklı farklı kullanılmıştır.

BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	BLOK ORTALAMA KAP. ORANI	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
A Blok	160	24.873,00	3.495.700	41.948.400	0,0437	960.495.000
B Blok	98	17.176,87	2.764.900	33.178.800	0,0430	771.595.000
C Blok	236	38.116,71	5.257.700	63.092.400	0,0431	1.465.270.000
D Blok	77	25.914,42	4.726.100	56.713.200	0,0500	1.134.275.000
E Blok	4	1.841,00	269.800	3.237.600	0,0500	64.755.000
<b>TOPLAM</b>	<b>575</b>	<b>107.922,00</b>	<b>16.514.200</b>	<b>198.170.400</b>	<b>0,0459</b>	<b>4.396.390.000</b>



## 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	4.082.780.000
Gelir Yaklaşımı	4.396.390.000
<b>Uyumlaştırılmış Değer</b>	<b>4.082.780.000</b>

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 değerlemeyi 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 **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **4.082.780.000,-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 BÖLÜNMÜŞ 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 blok bazında ve toplam kira değerleri aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
A Blok	160	24.873,00	3.495.700	41.948.400
B Blok	98	17.176,87	2.764.900	33.178.800
C Blok	236	38.116,71	5.257.700	63.092.400
D Blok	77	25.914,42	4.726.100	56.713.200
E Blok	4	1.841,00	269.800	3.237.600
<b>TOPLAM</b>	<b>575</b>	<b>107.922,00</b>	<b>16.514.200</b>	<b>198.170.400</b>





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

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporların listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
07.01.2021	2020/4564	2.275.350.000	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

## 10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Torun Center Projesi bünyesindeki 575 adet bağımsız bölümün 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 itibarıyla takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>1199 ADA 384 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 575 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN</b>	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>4.082.780.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>4.797.374.750,-TL</b>

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 konut nitelikli gayrimenkullerden 150 m<sup>2</sup>'den küçük olanlar için %1, 150 m<sup>2</sup>'den büyük olanlar için %18 ve diğer 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. 07 Ocak 2022

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2021)



## 11.BÖLÜM GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI

Rapor konusu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" 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)

