



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

**Eyüpsultan / İSTANBUL**

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

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**Rapor No: 2023 / 967**

## İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA.....	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	9
10.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI.....	10
10.1.	TAPU KAYITLARI.....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI.....	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	10
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	11
11.1.	İMAR DURUMU.....	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	12
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	13
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	13
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	14
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	15
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	15
12.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	17
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:.....	17
12.2.2.	EYÜPSULTAN İLÇESİ:.....	20
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	21
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	22
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	26
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	28
13.	AÇIKLAMALAR.....	29
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	30

<b>15. DEĞERLENDİRME.....</b>	<b>30</b>
<b>16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....</b>	<b>31</b>
<b>16.1. PAZAR YAKLAŞIMI.....</b>	<b>31</b>
<b>16.2. MALİYET YAKLAŞIMI .....</b>	<b>32</b>
<b>16.3. GELİR YAKLAŞIMI .....</b>	<b>33</b>
<b>17. FİYATLANDIRMA .....</b>	<b>34</b>
<b>18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ .....</b>	<b>46</b>
<b>18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....</b>	<b>46</b>
<b>18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....</b>	<b>46</b>
<b>18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....</b>	<b>46</b>
<b>18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....</b>	<b>46</b>
<b>18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....</b>	<b>46</b>
<b>18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .....</b>	<b>47</b>
<b>18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....</b>	<b>47</b>
<b>18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....</b>	<b>47</b>
<b>18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....</b>	<b>47</b>
<b>18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....</b>	<b>47</b>
<b>18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....</b>	<b>47</b>
<b>18.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....</b>	<b>48</b>
<b>19. SONUÇ.....</b>	<b>49</b>

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Güzeltepe Mahallesi, 15 Temmuz Şehitler Caddesi, No:8, 5. Levent Korupark Projesi, 1043 Ada 2 Parsel (744 Daire + 20 Ticari Ünite + 6 Trafo) <b>Eyüpsultan / İSTANBUL</b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	21 Aralık 2023 tarih ve 951 - 2023/087 no ile
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	29 Aralık 2023
<b>RAPOR TARİHİ</b>	08 Ocak 2024
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	5. Levent Korupark Projesi
<b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>	Tam Mülkiyet
<b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>	İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, 5. Levent Mahallesi, 1043 Ada 2 Parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
<b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>	"Ticaret + Konut 2" alanında kalmaktadır (Bkz. İmar Durumu).
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen projenin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARIÇ)</b>	
<b>EYÜPSULTAN İLÇESİ, 5. LEVENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1043 ADA, 2 NOLU PARSELDE KONUMLU İNŞA HALİNDEKİ 5. LEVENT KORUPARK PROJESİNİN HÂLİHAZIR DURUM DEĞERİ</b>	<b>6.775.000.000,-TL</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Değerleme Uzmanı</b>
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	CEM GÜL (SPK Lisans Belge No: 409934)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Güzeltepe Mahallesi, 15 Temmuz Şehitler Caddesi, No:8, 5. Levent Korupark Projesi, 1043 Ada 2 Parsel (744 Daire + 20 Ticari Ünite + 6 Trafo) <b><u>Eyüpsultan / İSTANBUL</u></b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	21 Aralık 2023 tarih ve 951 – 2023/087 no ile
<b>MÜŞTERİ NO</b>	<b>951</b>
<b>RAPOR NO</b>	<b>2023/967</b>
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	29 Aralık 2023
<b>RAPOR TARİHİ</b>	08 Ocak 2024
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen projenin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114  Cem GÜL - Değerleme Uzmanı Lisans No: 409934
<b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER</b>	

RAPOR TARİHİ	31.01.2018	08.01.2019	07.01.2020
RAPOR NUMARASI	2017/572	2018/523	2019/1630
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)
1043 ADA ( ESKİ: 858 ADA) 2 PARSELİN DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	4.254.000	5.280.000	6.055.000
KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMESİNE İSTİNADEN GYO'NIN ELDE EDECEĞİ HAK VE FAYDALARIN GÜNCEL PAZAR DEĞERİ	-	-	340.000.000,-TL

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ADI</b>	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKET MERKEZİ</b>	Kadıköy/İSTANBUL
<b>ŞİRKET ADRESİ</b>	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>TELEFON</b>	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
<b>FAKS</b>	(0216) 339 02 81
<b>EPOSTA</b>	bilgi@lotusgd.com
<b>WEB</b>	www.lotusgd.com
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	10 Ocak 2005
<b>SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO</b>	07 Nisan 2005 – 14/462
<b>BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO</b>	12 Mart 2009- 3073
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	542757/490339
<b>KURULUŞ SERMAYESİ</b>	75.000,-YTL
<b>ŞİMDİKİ SERMAYESİ</b>	1.000.000,-TL

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ÜNVANI</b>	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkmaızı, No: 4 Beykoz / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	(216) 425 03 28-(216) 425 20 07
<b>FAKS NO</b>	(216) 425 59 57
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	20.09.1996
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	1.000.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	1.000.000.000 TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	% 21,11
<b>FAALİYET KONUSU</b>	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

## **5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA**

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

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

## **6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

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

## **7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

## 8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

### **Pazar değeri:**

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



## 9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

## 10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

### 10.1. Tapu Kayıtları

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

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

### 10.2. Tapu Takyidatı

*Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,*

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 27.12.2023 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

#### **Beyanlar Hanesinde (Müştereken):**

- Yönetim Planı: 05/01/2023 (12.01.2023 tarih ve 1260 yevmiye no ile)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (09.06.2014/10953)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (28.05.2014/10106)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (09.06.2014/9068)

### 10.3. Takyidat Açıklamaları

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

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

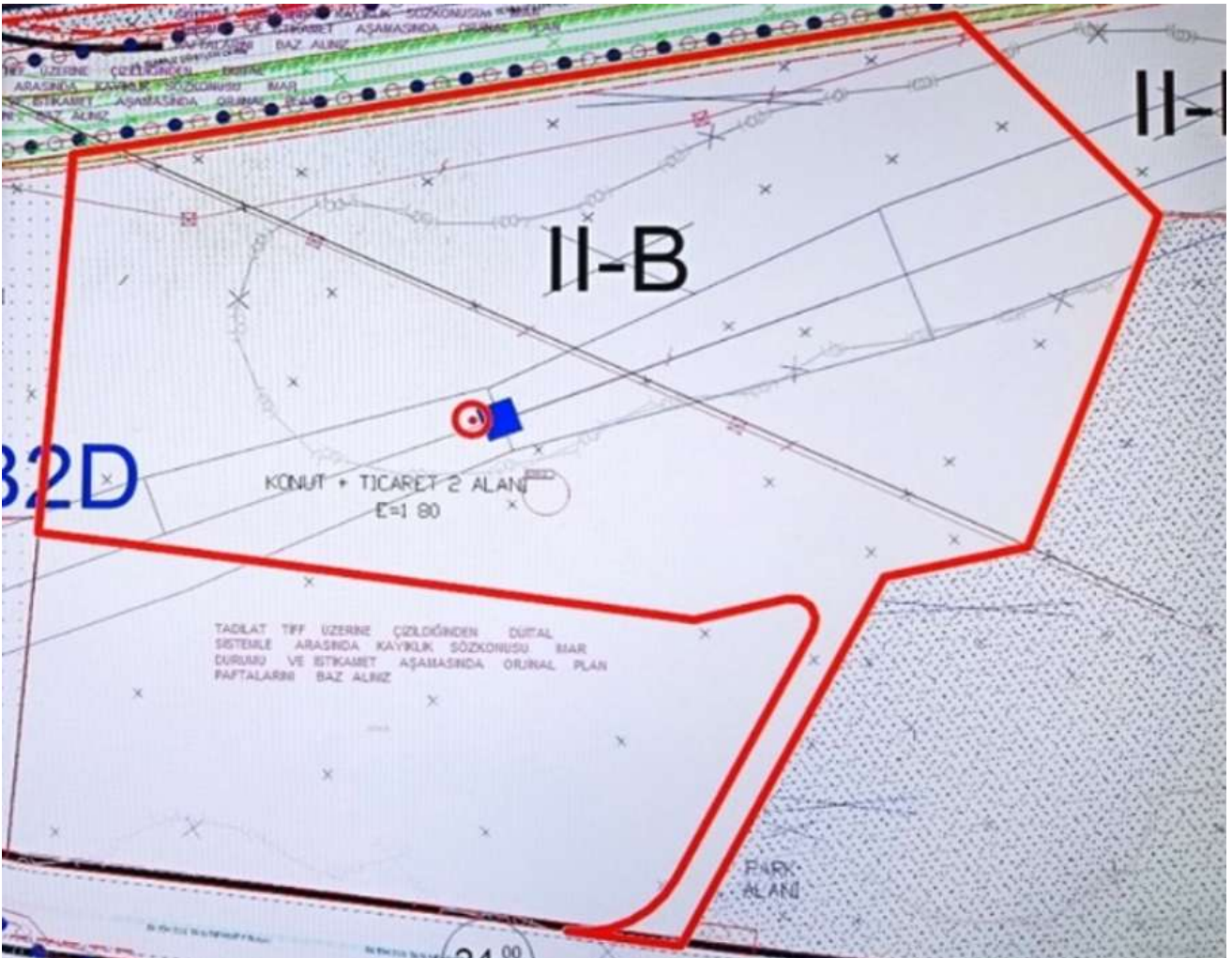
Taşınmazların GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## 11. BELEDİYE İNCELEMESİ

### 11.1. İmar Durumu

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

Ticaret + Konut 2 alanlarında konut, ticaret, dini tesis, özel sağlık tesisi, sosyal kültürel tesis, özel yurt, imalata yönelik günlük hatta haftalık ihtiyaca yönelik çarşı, dükkân, büro, özel kreş, kafeterya, lokal, spor tesisi, alışveriş merkezi, büfe ve çeşitli hizmet birimleri İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılabilir. Uygulama aşamasında ilgili kurumlardan görüş alınacaktır.



İmar Plan Görüntüsü

## 11.2. İmar Dosyası İncelemesi

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

07.10.2021 tarihli ruhsatlarda blok isimlerinde değişik görünmektedir. Ancak bu herhangi bir tadilattan kaynaklı olmayıp sadece isimlerin değiştirilmesinden ibarettir. 20.07.2022, 15.08.2022 ve 01.12.2022 tarihlerinde ise A, B1, B2, B3, C1, C2 ve C3 olmak üzere toplam 7 blok ve 770 bağımsız bölüm, 187.949,37 m<sup>2</sup> inşaat alanı için tadilat ruhsatları düzenlenmiş olup halihazırda inşai faaliyetler alınan bu tadilat ruhsatlarına istinaden devam etmektedir.

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

YENİ YAPI RUHSATLARI								
TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m <sup>2</sup> )	TOPLAM KAT SAYISI	B. B. SAYISI	KULLANIM AMACI
22.8.2016	112415872	858	2	A1	20.607,01	12	78	MESKEN
22.8.2016	117511592	858	2	A2	19.595,32	12	75	MESKEN
22.8.2016	138724486	858	2	A3	18.773,81	12	72	MESKEN
22.8.2016	119588957	858	2	A4	17.962,31	12	69	MESKEN
22.8.2016	121085120	858	2	B1	19.903,30	17	74	MESKEN
22.8.2016	137476545	858	2	B2	19.903,99	17	74	MESKEN
22.8.2016	143173084	858	2	B3	19.176,26	17	70	MESKEN
22.8.2016	112758958	858	2	B4	19.175,57	17	70	MESKEN
TOPLAM					155.097,57		582	

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

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

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

### 11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

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

### 11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Yapı denetim faaliyetleri Emin Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yürütülmektedir.

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

## **11.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim**

### **11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri**

#### **11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri**

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

### **11.5.2. Belediye Bilgileri**

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

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

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### **11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Taşınmazlar inşa halinde olup enerji kimlik belgeleri bulunmamaktadır.

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

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

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

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

## 12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

### 12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

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

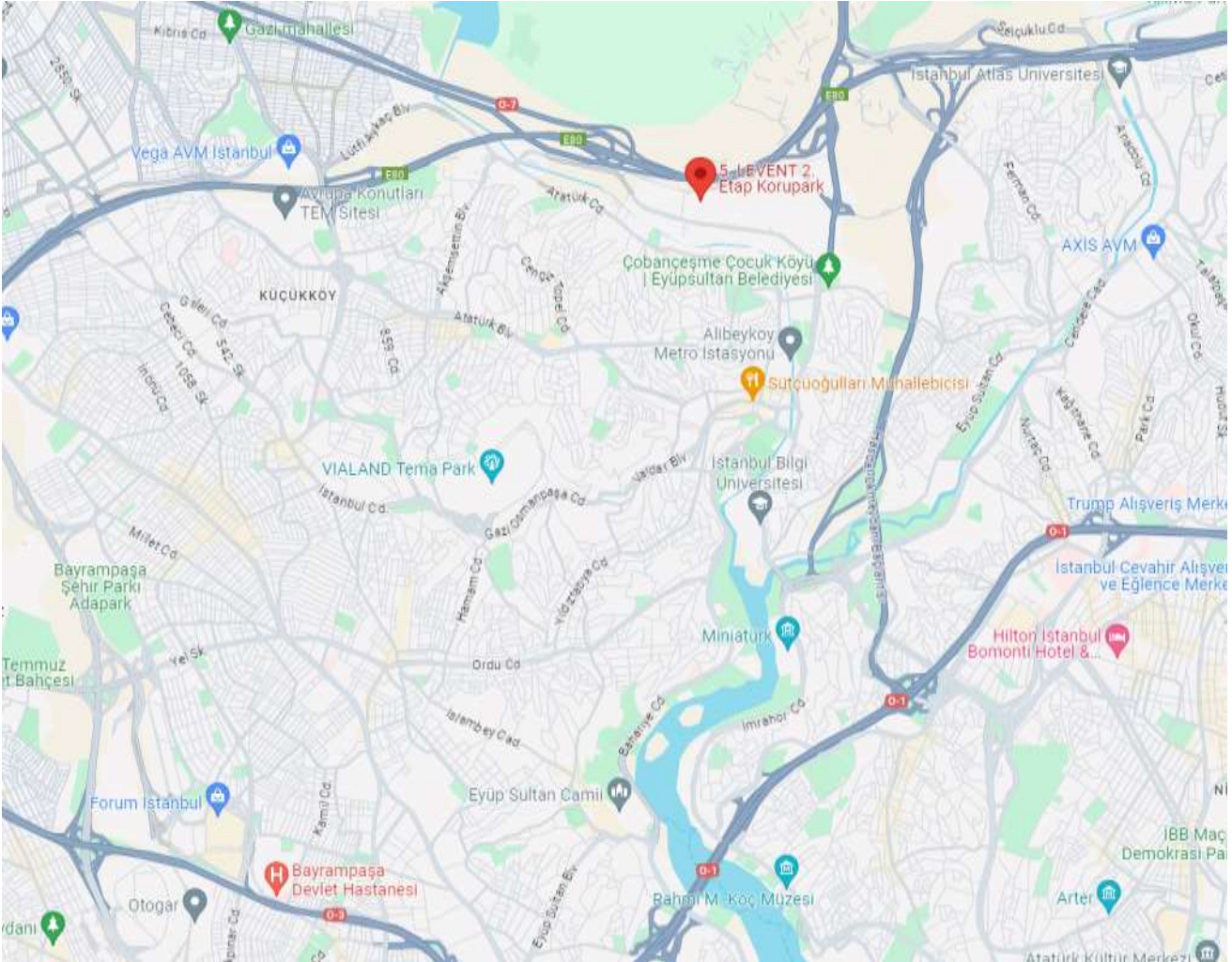
Taşınmazların yakın çevresinde, 5. Levent Sitesi, Finanskent Sitesi, Alibeyköy Cep Otogarı, Haliç Üniversitesi Alibeyköy Yerleşkesi, İSKİ Kanalizasyon Daire Başkanlığı, yer yer sanayi tesisi olarak kullanılan yapılar ve düşük katlı konut olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazların ulaşım bağlantısı TEM Otoyolu ve Hasdal Kavşağı üzerinden sağlanabilmektedir.

Bölgenin alt yapı sorunu bulunmamakta olup kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

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

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



**Konum Krokisi**



**Uydu Fotoğrafları**



## 12.2. Bölge Analizi

### 12.2.1. İstanbul İli:

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

2022 yılı itibarıyla nüfusu 15.907.951 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda



Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur.

Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan

Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve halihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İlerdeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, funiküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

## 12.2.2. Eyüpsultan İlçesi:



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

1936'da Fatih, Beyoğlu ve Sarıyer ilçelerinin bir bölümüyle kurulan Eyüpsultan ilçesinin yüzölçümü 242 km<sup>2</sup>'dir.

Bu geniş alanda Haliç kenarındaki tarihi çekirdek çevresinde gelişen kentsel yerleşme alanları ile metropoliten alanın kuzeyindeki orman ve havza kuşağı içinde kalan kırsal yerleşmeler yer almaktadır.

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

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

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

### 12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

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

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

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

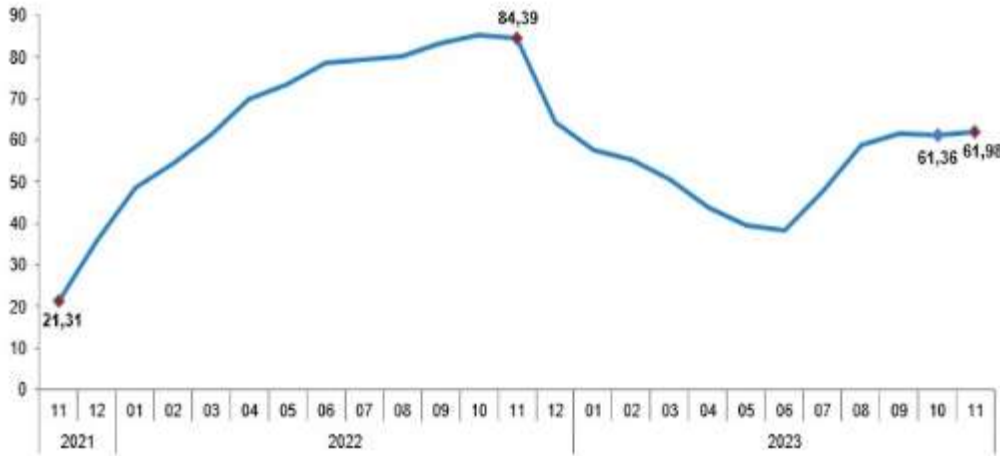
## 12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2022 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 23. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27 oranında gerçekleşmiştir. 2023 yılı Kasım ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %3,28 dir.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2023



*Kaynak: TÜİK*

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2023 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %9,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2023 3. Çeyreğinde, bir önceki döneme göre 124 bin kişi artarak 31 milyon 724 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %48,4 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında ise %69,9 olarak, 2023 Ocak-Ekim döneminde %69,1 olarak gerçekleşmiştir.

## Kişi Başına Düşen GSYH (USD)

### Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



### Temel Ekonomik Göstergeler

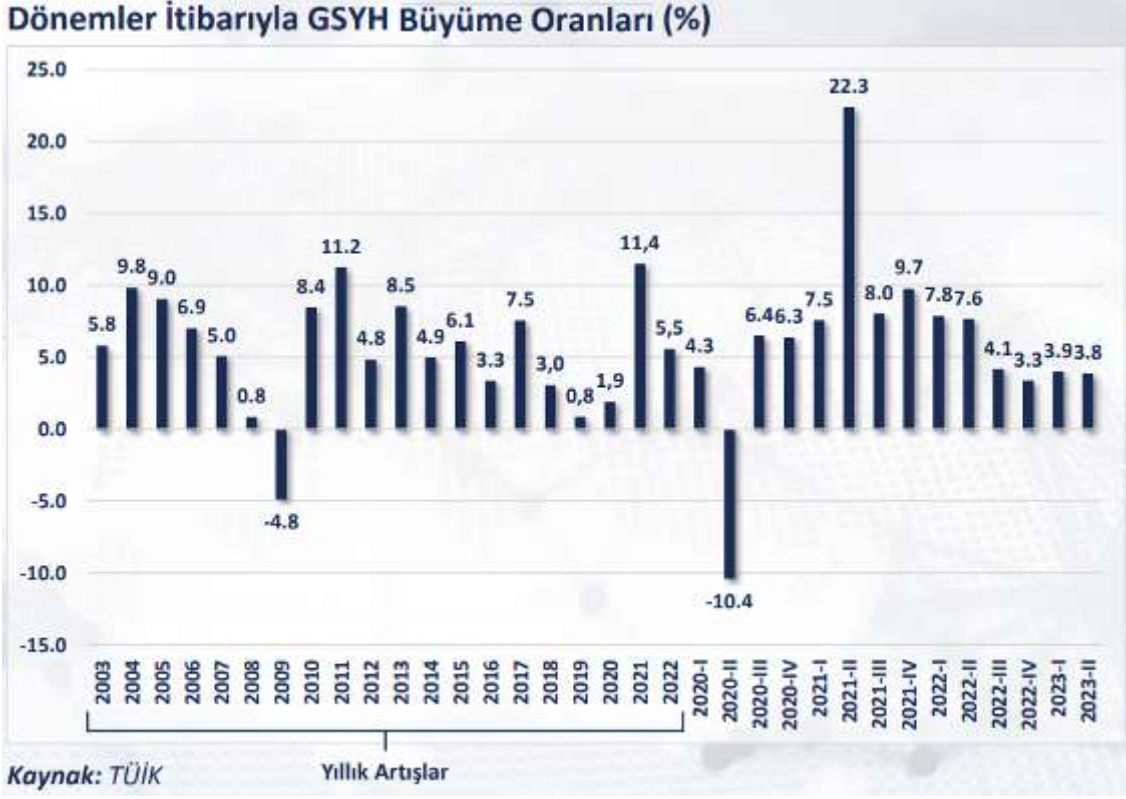
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GSYH ARTIŞI, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,5
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.048	7.256	15.012
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,9	905,8
NÜFUS, Bin Kişi	64.249	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.954	10.696	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2
İHRACAT(GTS)/GSYH, %	-	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29	27,7	30,6	33,6	40,2
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86	77,3	83	69,9
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	27,3	19,1	23	25,9	34,3	13,3	26,6	41,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1	9,1	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,7	13,3	13
CARİ İŞLEMLER DENGESİ (Milyar \$)	-9,9	-44,6	-26,6	-26,7	-40,0	-20,2	10,8	-31,9	-7,2	-48,4
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,1	-3,1	-4,7	-2,5	1,4	-4,4	-0,9	-5,4
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4	53,1
İSSİZLİK ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12	10,5
İSTİHDAM ORANI, %	-	41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6	72,3
TÜFE (%)	-	6,4	8,81	8,53	11,92	20,3	11,84	14,6	36,08	64,27
ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,52	5,28	4,3	15,82	27,01	17,56	12,18	43,86	128,47
ÜFE (%)	-	8,87	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)

## Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2023'ün ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,8 oranında büyümüştür.

2003-2022 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

## 2022-2023 Büyüme Tahminleri:

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2022	3,5	3,3	2,1	2,9	-2,1	7,2	3,0	1,0
	2023	3,0	0,7	2,1	3,1	2,2	6,3	5,0	2,0
	2024	2,9	1,2	1,5	1,5	1,1	6,3	4,2	1,0
OECD	2022	3,3	3,4	2,1	3,0	-2,0	7,2	3,0	1,0
	2023	3,0	0,6	2,2	3,2	0,8	6,3	5,1	1,8
	2024	2,7	1,1	1,3	1,7	0,9	6,0	4,6	1,0
Dünya Bankası	2022	3,1	3,5	2,1	2,9	-2,1	7,2	3,0	1,0
	2023	2,5*	0,5*	2,1*	1,2	-1,6*	6,3	5,0*	0,8
	2024	2,1*	0,7*	0,9*	1,4	1,3*	6,4	4,5*	0,7

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)

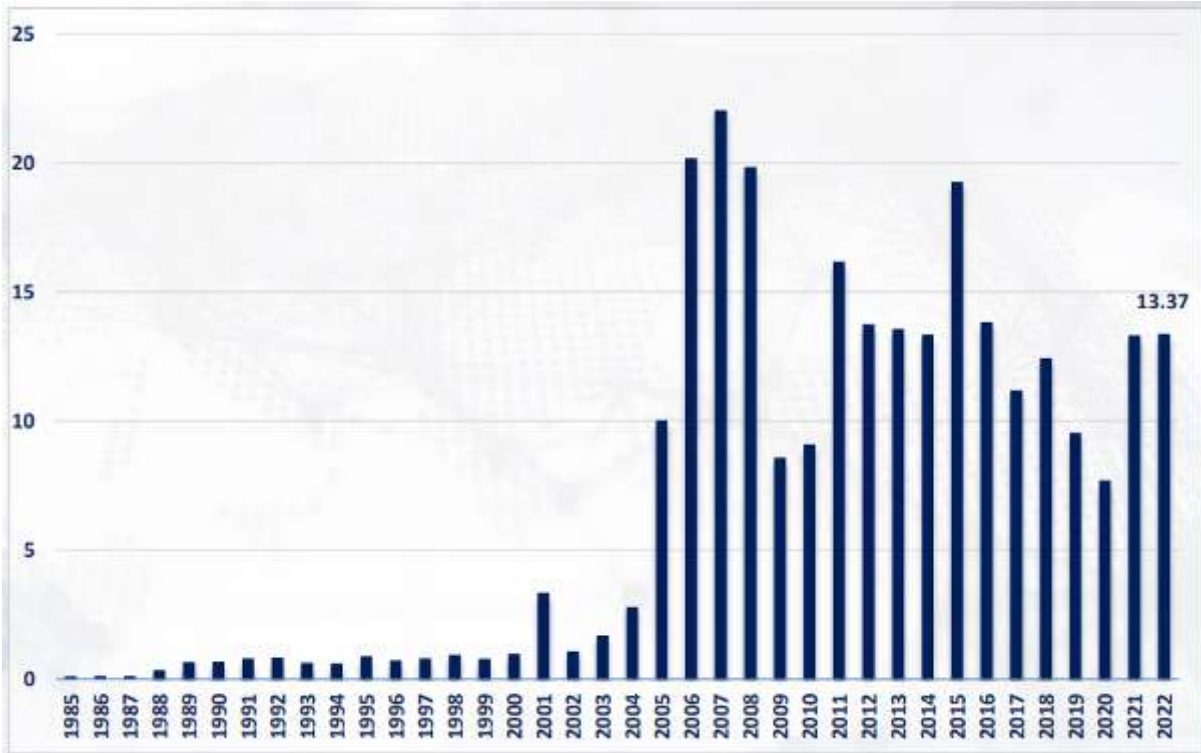


### Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2023 yılı 3. çeyreğinde merkezi yönetim bütçe gelirleri 441,3 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 570,5 milyar TL olmuş ve bütçe açığı 129,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



### Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



*Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)*

## **12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler**

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

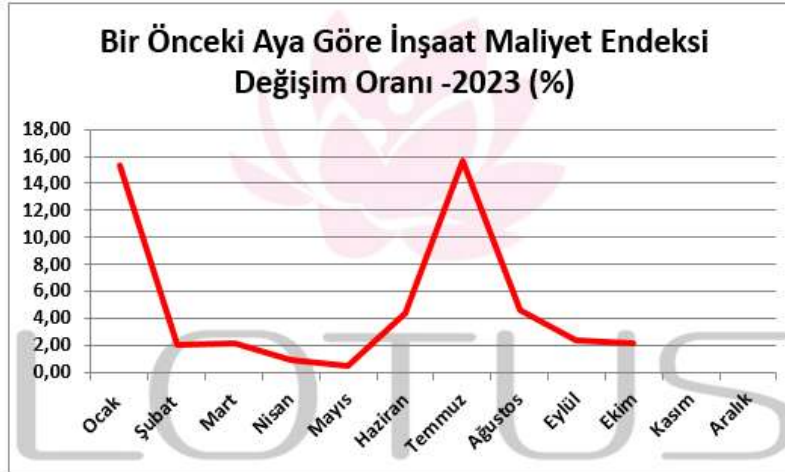
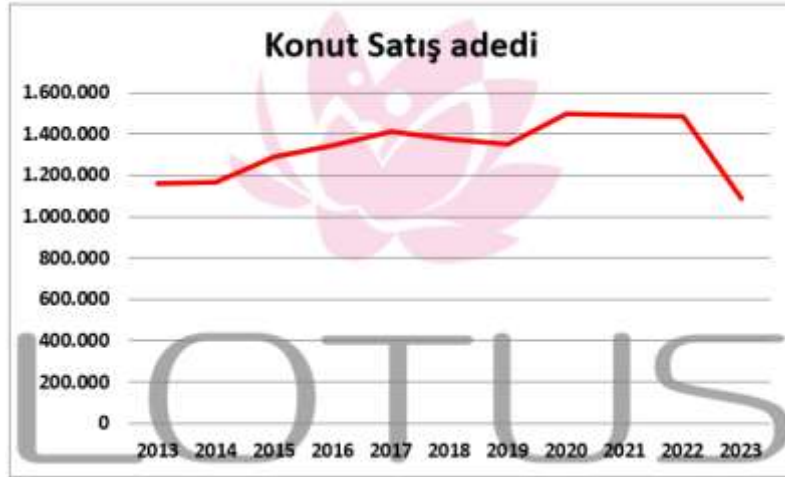
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

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

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



*Kaynak: TÜİK (2023 verileri yapı izin istatistikleri için 3. Çeyrek verisi olup maliyet endeksi ve konut satış adedi Ekim Ayı itibariyle olan verilerdir)*

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

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

## **12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler**

### **Tehditler:**

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

### **Fırsatlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

### 13. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu proje, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 15 Temmuz Şehitler Caddesi üzerinde konumlu olan 1043 ada 2 parsel üzerine inşa edilmektedir.
- Geometrik olarak herhangi bir şekilde olmayan parsel düzgün olmayan yamuk (amorf) şekildedir.
- Taşınmazın yer aldığı bölge eğimli ve engebeli bir topografik yapıdadır.
- Parselin yer aldığı bölgede altyapı mevcuttur.
- Parsel kuzey yönünden 15 Temmuz Şehitleri Caddesi'ne yaklaşık olarak 252 m., güney yönünden Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'na 30 m. cephelidir.
- Eyüpsultan Belediyesi İmar Arşivinde yapılan dosya incelemesinde A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3 ve B4 bloklarına ait yeni yapı ruhsatları incelenmiştir. Ruhsatlarda yer alan alanlara göre proje genelinde toplam 582 adet konut olacağı, konutlara ait inşaat alanının 87.642,60 m<sup>2</sup>, ortak alanlara ait inşaat alanının 67.444,97 m<sup>2</sup>, projenin toplam inşaat alanının ise 155.087,57 m<sup>2</sup> olduğu görülmüştür. Blok isimlerinin 07/10/2021 tarihli isim değişikliği ruhsatlarında A, B1, B2, B3, C1, C2, C3 blok olarak değiştirildiği ancak toplam inşaat alanında ve bağımsız bölüm sayısında değişiklik yapılmadığı tespit edilmiştir. Ancak 20.07.2022, 15.08.2022 ve 01.12.2022 tarihlerinde A, B1, B2, B3, C1, C2 ve C3 olmak üzere toplam 7 blok, 770 bağımsız bölüm ve 187.949,37 m<sup>2</sup> inşaat alanı için tadilat ruhsatları düzenlendiği tespit edilmiştir.
- Hâlihazırda yerinde yapılan incelemelerde blokların kaba inşaatlarının tamamlandığı, A bloğun % 60, B1 bloğun % 70, B2 bloğun % 65, B3 bloğun % 65, C1 bloğun % 40, C2 bloğun % 45, C3 bloğun ise % 50 seviyelerinde olduğu gözlemlenmiştir.
- Projenin genel inşai tamamlanma seviyesi ise ortalama % 55 mertebesindedir.
- Rapora konu 770 adet bağımsız bölümün blok, kat, kullanım alanı ve tipleri ile ilgili detaylı tablo rapor ekinde sunulmuştur.
- Taşınmazlar "Satılabilirlik" özelliğine sahiptirler.

## 14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

## 15. DEĞERLENDİRME

### Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none"><li>- Merkezi konumları,</li><li>- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,</li><li>- Site bünyesinde olmaları sebebiyle sosyal ve donatı alanlarını içerisinde barındıracak olması,</li><li>- Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,</li><li>- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak inşa ediliyor olmaları,</li><li>- Projenin her türlü altyapısal ve teknik imkânları bünyesinde bulunduracak olması,</li><li>- Projenin otoyola yakın olması.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk,</li><li>- Projenin inşa halinde olması.</li></ul>
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none"><li>- Bölgenin yüksek ticari ve sınıî potansiyeli.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi,</li><li>- Faizlerin yükselmesi ile ipotekli konut alım talebinde yaşanması muhtemel düşüş.</li></ul>

## 16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

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

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

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

### 16.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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

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

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

## **16.2. Maliyet Yaklaşımı**

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

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



(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

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

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

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

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

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

### **16.3. Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

## 17. FİYATLANDIRMA

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

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- İkame Maliyet Yöntemi
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı

## 17.1. İkame Maliyet Yöntemi

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

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler <sup>1</sup> dikkate alınmıştır.

- Arsa değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

### 17.1.1. Arsa Değeri:

Arsanın rayiç değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsalar için kıymet takdir edilmiştir.

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

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdeler oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

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

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

**Piyasa Bilgileri / Satılık Arsa Emsalleri**

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Sıra No	Durumu	İlan Sahibi	Telefon	Açıklama	İstenen Fiyat (TL)	Birim (TL/m <sup>2</sup> )
1	Satılık	Emlak Ofisi	533 615 06 50	Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 174 m <sup>2</sup> yüzölçümlü olduğu beyan edilen, 4 kat konut imarlı arsa.	10.500.000	60.345
2	Satılık	Emlak Ofisi	532 509 30 48	Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 565 m <sup>2</sup> yüzölçümlü olduğu beyan edilen, 2 kat konut imarlı arsa.	29.000.000	51.327
3	Satılık	Emlak Ofisi	505 213 53 93	Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 341 m <sup>2</sup> yüzölçümlü olduğu beyan edilen, 5 kat ticaret + konut imarlı arsa.	31.000.000	90.909
4	Satılık	Emlak Ofisi	532 386 31 68	Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 844 m <sup>2</sup> yüzölçümlü olduğu beyan edilen, Emsal: 1,20 / 4 kat ticaret imarlı arsa.	100.000.000	118.483

**Emsal Analizi / Satılık Arsa**

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Payı	Alan Düzeltmesi (m <sup>2</sup> )		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alanı	Düzeltilme Oranı	Lejant	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı		
<b>Konu Mülk</b>			<b>43.405,61</b>		<b>Ticaret + Konut 2 Alanı / Emsal: 1,80</b>					<b>74.985</b>
<b>Emsal 1</b>	60.345	-10%	174	-20%	4 Kat Konut	30%	Orta Kötü	20%	20%	72.414
<b>Emsal 2</b>	51.327	-10%	565	-20%	2 Kat Konut	60%	Az Kötü	10%	40%	71.858
<b>Emsal 3</b>	90.909	-10%	341	-20%	5 Kat Ticaret + Konut	0%	Az Kötü	10%	-20%	72.727
<b>Emsal 4</b>	118.483	-10%	844	-20%	4 Kat Ticaret	0%	Benzer	0%	-30%	82.938

## Emsal Kroki Tablosu (Satılık Arsa)



Bu araştırmalardan ve değerlendirme prosesinden hareketle rapora konu taşınmazların yer aldığı 1043 ada 2 parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve **mevcut imar durumu** da dikkate alınarak m<sup>2</sup> birim değeri için **74.985,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

### **Buna göre parselin değeri;**

43.405,61 m<sup>2</sup> x 74.985,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  **3.255.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

### **17.1.2. İnşai Yatırımların Değeri:**

İnşai yatırımın değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi satışa esas rayiç tutarı), binanın yapılış tarzı ve niteliği ile birlikte hâlihazır fiziksel durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Bu değerlendirmemizde 2023 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti esas alınmıştır. Aşınma payı uygulanmamıştır.

Buna göre rapora konu projenin;

Toplam inşaat alanı: 187.949,37 m<sup>2</sup> (85.567,61 m<sup>2</sup>'lik kısmı ortak alanı)

Yapı Maliyeti: (\*)

Projenin Genel İnşai Tamamlanma Seviyesi: % 55

Toplam Maliyet: (102.381,76 m<sup>2</sup> x 20.700,-TL/m<sup>2</sup>) + (85.567,61 x 14.500) x 0,55  $\cong$   
**1.850.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(\*) 2023 yılı yapı yaklaşık maliyetlerine göre 5A yapı sınıfı m<sup>2</sup> birim maliyet bedeli 13.800 TL/m<sup>2</sup>'dir. Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetleri ile reklam, satış, pazarlama giderlerinin ve planlanan projenin lüks standartlarda olacağı kabulüne istinaden birim fiyat %50 oranında arttırılarak birim inşaat maliyeti **20.700 TL/m<sup>2</sup>** olarak belirlenmiştir. Birim değer satılabilir alanlar için belirlenmiş olup bina ortak alanlarında (giriş holü, merdivenler, sığınak vb), otopark ve teknik hacimlerde ise  $\sim$  %30 düşülerek **14.500,-TL/m<sup>2</sup>** mertebesinde belirlenmiştir.

### **17.1.3. Uygunlaştırma:**

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

$$\begin{aligned} \text{Uygunlaştırma} &= (\text{Arsa payı değeri} + \text{Toplam inşai değer}) \times \% 35 \\ &= (3.255.000.000,-\text{TL} + 1.850.000.000,-\text{TL}) \times 0,35 \\ &\cong \mathbf{1.785.000.000,-\text{TL}} \text{ olarak belirlenmiştir.} \end{aligned}$$

## **Ulaşılan Sonuç**

**Bu hesaplamalardan hareketle projenin mevcut tamamlanma seviyesi itibariyle toplam değeri:**

3.255.000.000,-TL + 1.850.000.000,-TL + 1.785.000.000,-TL  $\cong$  **6.890.000.000,-TL**  
**olarak belirlenmiştir.**

**Piyasa Bilgileri / Satılık Konut Emsalleri**

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Sıra No	Durumu	İlan Sahibi	Telefon	Açıklama	İstenen Fiyat (TL)	Birim (TL/m <sup>2</sup> )
1	Satılık	Emlak Ofisi	533 725 94 38	5. Levat 1. Etapta yer alan, 24. katta konumlu, 1+1/ 75 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen daire.	7.000.000	93.333
2	Satılık	Emlak Ofisi	541 378 02 15	5. Levat 1. Etapta yer alan, 12. katta konumlu, 2+1/ 100 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen daire.	9.000.000	90.000
3	Satılık	Emlak Ofisi	552 732 96 12	5. Levat 1. Etapta yer alan, 15. katta konumlu, 2+1/ 100 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen daire.	9.200.000	92.000
4	Satılık	Emlak Ofisi	553 882 26 58	5. Levat 1. Etapta yer alan, 3. katta konumlu, 3+1/ 175 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen daire.	16.375.000	93.571
5	Satılık	Emlak Ofisi	506 029 20 79	5. Levat 1. Etapta yer alan, 11. katta konumlu, 3+1/ 184 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen daire.	17.900.000	97.283
6	Satılık	Emlak Ofisi	541 436 54 52	5. Levat 1. Etapta yer alan, 4. katta konumlu, 4+1/ 216 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen daire.	20.100.000	93.056

**Emsal Analizi / Satılık Konut**

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi (m2)		Yapı Kalitesi / Bina Yaşı		Konum		şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltmiř Değer (TL)
			Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı		
<b>Konu Mülk</b>					<b>İyi</b>		<b>5.Levat 1. Etap</b>					<b>88.550</b>
Emsal 1	93.333	-5%	75	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	88.667
Emsal 2	90.000	-5%	100	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	85.500
Emsal 3	92.000	-5%	100	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	87.400
Emsal 4	93.571	-5%	175	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	88.893
Emsal 5	97.283	-5%	184	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	92.418
Emsal 6	93.056	-5%	216	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	88.403

**Piyasa Bilgileri / Satılık Dükkan - Mağaza Emsalleri**

Sıra No	Durumu	İlan Sahibi	Telefon	Açıklama	İstenen Fiyat (TL)	Birim (TL/m <sup>2</sup> )
7	Satılık	Emlak Ofisi	544 532 12 34	Viaport Venezia projesinde yer alan, 90 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen çarşı içi dükkan.	9.950.000	110.556
8	Satılık	Emlak Ofisi	544 532 12 34	Kordon İstanbul projesinde yer alan, 156 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen cadde cephe dükkan	16.300.000	104.487
9	Satılık	Emlak Ofisi	537 220 60 39	Maslak Ağaoğlu projesinde yer alan, 210 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen cadde cephe dükkan	39.000.000	185.714
10	Satılık	Emlak Ofisi	532 365 51 70	Vadi İstanbul Avangart projesinde yer alan, 600 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen cadde cephe dükkan	73.000.000	121.667
11	Satılık	Emlak Ofisi	533 245 88 88	Vadi İstanbul projesinde yer alan, 778 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkan	120.162.350	154.450

**Emsal Analizi / Satılık Dükkan - Mağaza**

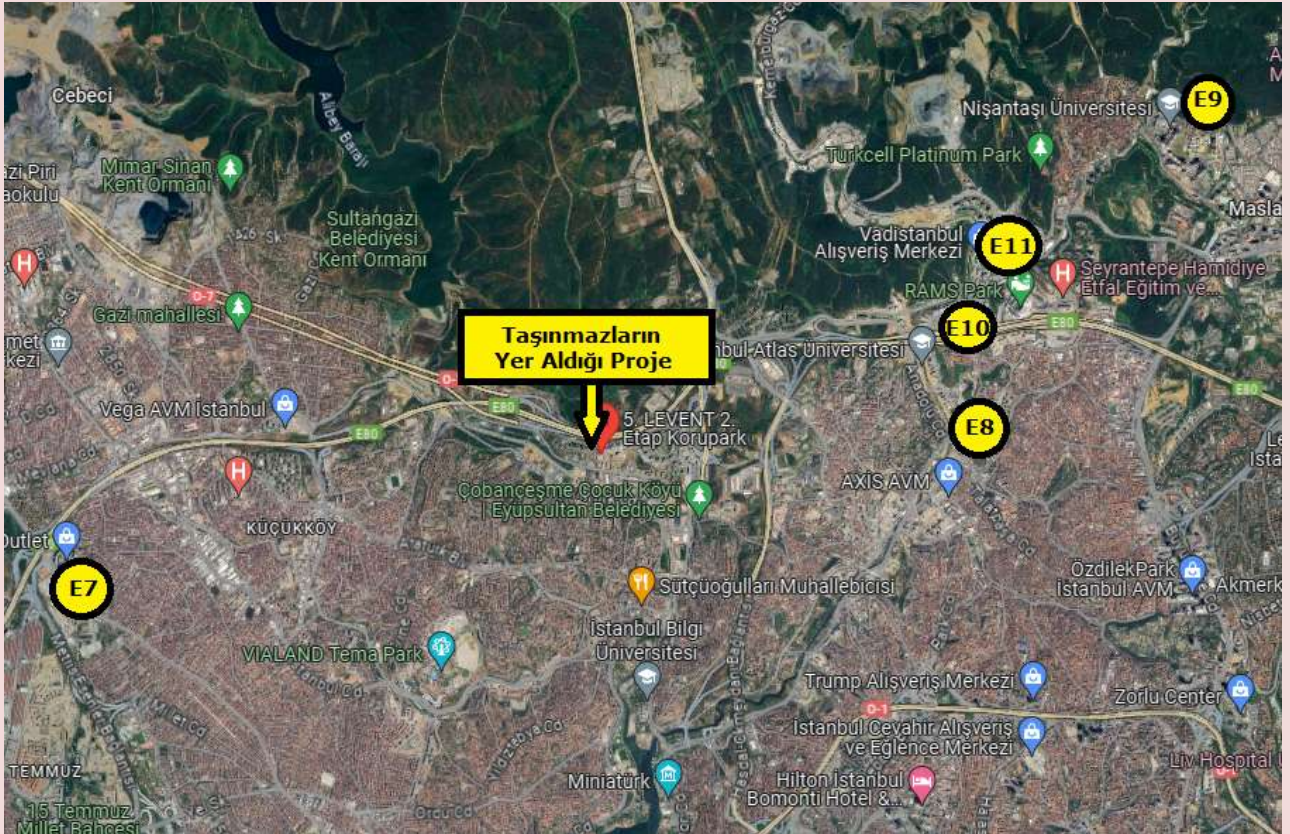
Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi (m <sup>2</sup> )		Yapı Kalitesi / Bina Yaşı		Konum		Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı		
						<b>İyi</b>		<b>5. Levent 1 . Etap</b>				<b>129.320</b>
Emsal 7	110.556	-5%	90	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	5%	116.083
Emsal 8	104.487	-5%	156	0%	Benzer	0%	Orta Kötü	15%	Benzer	0%	10%	114.936
Emsal 9	185.714	-5%	210	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	176.429
Emsal 10	121.667	-5%	600	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	115.583
Emsal 11	154.450	-5%	778	0%	Benzer	0%	İyi	-15%	Benzer	0%	-20%	123.560



### Emsal Kroki Tablosu (Satılık Konut)



### Emsal Kroki Tablosu (Satılık/Kiralık Dükkan-Mağaza)



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

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

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

### **Varsayımlar :**

#### **Reel İskonto Oranı ve Yıllık Enflasyon Tahminleri:**

Reel iskonto oranı, 2024 yılı ve sonrasına ilişkin enflasyon tahminleri, hâlihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2024 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

#### **Toplam İnşaat Alanı:**

2022 yılı içerisinde alınan tadilat ruhsatlarına göre proje bünyesindeki konutların toplam satılabilir alanı 128.867,21 m<sup>2</sup>; ticari ünitelerin toplam satılabilir alanı ise 3.720,74 m<sup>2</sup> dir. Parseldeki toplam satılabilir alan 132.587,95 m<sup>2</sup> olarak alınmıştır. Toplam inşaat alanı ise toplam ruhsat alanı olan 187.949,37 m<sup>2</sup> dir.

#### **Satış Bedelleri ve Satış Süresi:**

Konut alanlarının 2024 yılı için ortalama 88.550,-TL/m<sup>2</sup> birim fiyat ile ticari alanların ise ortalama 129.320,-TL/m<sup>2</sup> birim fiyat ile satılacağı varsayılmıştır. Hesaplamalarda birim satış değerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

PARSEL BÜNYESİNDE İNŞA EDİLECEK KONUTLARIN SATIŞ HIZI				
Yıl	2024	2025	2026	2027
Konutlar	%20	%40	%30	%10
Kümülatif Satış Oranı	%20	%60	%90	%100

PARSELLERDE İNŞA EDİLECEK DÜKKÂNLARIN SATIŞ HIZI				
Yıl	2024	2025	2026	2027
Dükkanlar	%10	%20	%50	%20
Kümülatif Satış Oranı	%10	%30	%80	%100

### **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **İnşaat Süresi:**

Konu parseldeki proje inşaatının geri kalan %45'lik kısmının 2024 yılsonuna kadar tamamlanacağı varsayılmıştır.

### **İnşaat Maliyetleri:**

İkame maliyet yönteminde kullanılan birim inşaat maliyetinden hareketle projenin geri kalan % 45'lik imalatları için yapılacak toplam maliyet yaklaşık 1.512.000.000 TL olarak belirlenmiştir. 2024 yılı için % 50 mertebesinde bir maliyet artışı öngörülmüştür. Buna göre kalan inşaat maliyeti 2024 yılı için 2.268.000.000 TL olarak alınmıştır.

### **Özet olarak:**

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 44'te yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere projenin hâlihazır durum değeri yaklaşık **6.775.000.000,-TL** ; arsa değeri ise **3.750.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Aynı varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 45'te yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere projenin tamamlanmış durum değeri ise yaklaşık **9.486.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

**5. LEVENT KORUPARK PROJESİ**

(TL)

**İnşaat varsayımları**

Toplam Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	43.405,61
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	187.949,37
İnşaatın Kalan Süresi	1 yıl
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	128.867,21
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m <sup>2</sup> )	3.720,74

	2024	2025	2026	2027
<b>Satış Varsayımları</b>				
Satılabilir Konut Alanı m <sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	88.550	115.115	138.138	158.859
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	11.411.191.446	14.834.548.879	17.801.458.655	20.471.677.453
Satış Oranı	20%	40%	30%	10%
Satılabilir Ticari Alan m <sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	129.320	168.116	201.739	232.000
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	481.166.097	625.515.926	750.619.111	863.211.978
Satış Oranı	10%	20%	50%	20%
<b>Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini</b>	40%	30%	20%	15%
<b>Reel İskonto Oranı</b>	48%	38%	28%	23%
<b>1 / İskonto Faktörü</b>	1,22	1,74	2,31	2,90
<b>Etkin Vergi Oranı</b>		0%		
<b>Konut Satış Gelirleri</b>	<b>2.282.238.289</b>	<b>5.933.819.552</b>	<b>5.340.437.596</b>	<b>2.047.167.745</b>
Satış Oranı	20%	40%	30%	10%
Kümülatif Satış Oranı	20%	60%	90%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	11.411.191.446	14.834.548.879	17.801.458.655	20.471.677.453
Yıllık Satış Geliri (TL)	2.282.238.289	5.933.819.552	5.340.437.596	2.047.167.745
<b>Ticari Ünite Satış Gelirleri</b>	<b>48.116.610</b>	<b>125.103.185</b>	<b>375.309.556</b>	<b>172.642.396</b>
Satış Oranı	10%	20%	50%	20%
Kümülatif Satış Oranı	10%	30%	80%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	481.166.097	625.515.926	750.619.111	863.211.978
Yıllık Satış Geliri (TL)	48.116.610	125.103.185	375.309.556	172.642.396
<b>İnşaat Harcamaları</b>	<b>2.268.000.000</b>			<b>0</b>
<b>Serbest Nakit Akımı</b>	<b>62.354.899</b>	<b>6.058.922.737</b>	<b>5.715.747.152</b>	<b>2.219.810.141</b>
<b>Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri</b>	<b>51.255.411</b>	<b>3.484.930.776</b>	<b>2.473.587.183</b>	<b>765.618.650</b>
<b>Projenin Halihazır Durum Değeri (TL)</b>	<b>6.775.000.000</b>			
<b>%35 Girişimci Karı Düşülmüş Arsa Değeri (TL)</b>	<b>3.750.000.000</b>			

**5. LEVENT KORUPARK PROJESİ (TAMAMLANMASI HALİNDE)**

(TL)

**İnşaat varsayımları**

Toplam Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	43.405,61
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	187.949,37
İnşaatın Kalan Süresi	1 yıl
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m2)	128.867,21
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m2)	3.720,74

**Satış Varsayımları****2024****2025****2026****2027**

Satılabilir Konut Alanı m <sup>2</sup> Başına Ortalama				
Satış Fiyatı (TL)	88.550	123.970	161.161	193.393
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	11.411.191.446	15.975.668.024	20.768.368.431	24.922.042.117
Satış Oranı	20%	40%	30%	10%

Satılabilir Ticari Alan m <sup>2</sup> Başına Ortalama				
Satış Fiyatı (TL)	129.320	181.048	235.362	282.435
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	481.166.097	673.632.536	875.722.296	1.050.866.755
Satış Oranı	10%	20%	50%	20%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	40%	30%	20%	15%
--------------------------------	-----	-----	-----	-----

Reel İskonto Oranı	48%	38%	28%	23%
1 / İskonto Faktörü	1,22	1,74	2,31	2,90

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

**Konut Satış Gelirleri****2.282.238.289****6.390.267.209****6.230.510.529****2.492.204.212**

Satış Oranı	20%	40%	30%	10%
Kümülatif Satış Oranı	20%	60%	90%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	11.411.191.446	15.975.668.024	20.768.368.431	24.922.042.117
Yıllık Satış Geliri (TL)	2.282.238.289	6.390.267.209	6.230.510.529	2.492.204.212

**Ticari Ünite Satış Gelirleri****48.116.610****134.726.507****437.861.148****210.173.351**

Satış Oranı	10%	20%	50%	20%
Kümülatif Satış Oranı	10%	30%	80%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	481.166.097	673.632.536	875.722.296	1.050.866.755
Yıllık Satış Geliri (TL)	48.116.610	134.726.507	437.861.148	210.173.351

**Serbest Nakit Akımı****2.330.354.899****6.524.993.717****6.668.371.677****2.702.377.563****Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri****1.915.539.927****3.753.002.375****2.885.851.714****932.057.487****Projenin Halihazır Durum Değeri (TL)****9.486.000.000**

## 18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

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

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YÖNTEMİ	6.890.000.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI / İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ	6.775.000.000

Ancak nihai değer için gelir indirgeme yaklaşımı ile hesaplanan değer alınması uygun görülmüş ve projenin halihazır durum değeri **6.775.000.000 TL** olarak belirlenmiştir. Projenin bugünkü rayiçlerle tamamlanmış olması halindeki değeri ise yine İNA yöntemiyle **9.486.000.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Kira değer analizi yapılmamıştır.

### 18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

### 18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

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

Boş arazi değeri için emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan toplam tutar (3.255.000.000,-TL) dikkate alınmıştır.

### **18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

### **18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi**

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Projenin yasal izinleri alınmış olup inşai faaliyetlerine devam edilmektedir.

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



## 19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 5. Levent Korupark Etabı'nın yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, mimari ve inşaat özelliklerine, gerek bölgedeki benzer projeler üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına ve mevcut tamamlanma oranına (%55) göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle,

**1. Arsa değeri için,**

**3.255.000.000,-TL** (Üçmilyarikiyüzellibeşmilyon Türk Lirası)

**2. Projenin hâlihazır durum değeri için,**

**6.775.000.000,-TL** (Altımilyaryediyüzyetmişbeşmilyon Türk Lirası)

**3. Projenin tamamlanmış olması halindeki değeri için ise,**

**9.486.000.000,-TL** (Dokuzmilyardört yüzseksenaltımilyon Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

Arsanın KDV dâhil değeri 3.906.000.000 TL; projenin KDV dahil değeri 8.130.000.000 TL; projenin tamamlanmış halinin KDV dahil değeri ise 11.383.200.000,-TL'dir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2024

(Değerleme tarihi: 29 Aralık 2023)

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

**Eki:**

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

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

**Cem GÜL**  
**Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 409934)

*e-imzalıdır*

*e-imzalıdır*